

Parapluherziening Cultuurhistorie Afrikaanderwijk

Ontwerpbestemmingsplan



Opgesteld door:
Stadsontwikkeling
Bouw- en Woningtoezicht, Bureau Bestemmingsplannen

datum: 17 november 2022

Vastgesteld d.d.:

Postbus 6575
3002 AN, Rotterdam

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Samenvatting

In Rotterdam is meer aandacht gekomen voor cultuurhistorie en de stad wil de zorg voor het historisch erfgoed verbinden met de opgaven van de stad. Voor de wijk Afrikaanderwijk is een cultuur historische verkenning gemaakt. Hierin zijn waarderings gegeven vanuit cultuurhistorisch oogpunt en worden aanbevelingen gedaan die gebruikt kunnen worden als kader bij verschillende ontwikkelingen.

Dat afwegingskader wordt vastgelegd in een bestemmingsplan. In de huidige bestemmingsplannen zijn de waarden van het historisch erfgoed nog onvoldoende beschermd. Een herziening van de bestemmingsplannen op het thema cultuurhistorie is nodig voor een betere bescherming van de waarden.

De parapluerziening legt meer precies vast welke regels er gelden waar het gaat om sloop, herbouw of gedeeltelijke herbouw. Tevens zorgt de parapluerziening ervoor dat er een drempel wordt opgeworpen tegen sloop van aangewezen waardevolle beeldbepalende panden.

In de parapluerziening is ook aangegeven welke waardevolle objecten toch geen extra bescherming krijgen, vanwege een brede afweging van belangen bij al bekende ontwikkelingen.

1.2 Aanleiding

Op 2 april 2019 is de 'Cultuurhistorische Verkenning Afrikaanderwijk' (hierna: 'CV') vastgesteld door het college van B&W. De CV beschrijft de ontwikkelingen van en geven een beschrijving van cultuurhistorische waarden van het gebied. Daarnaast worden aanbevelingen gedaan om deze waarden planologisch te borgen.

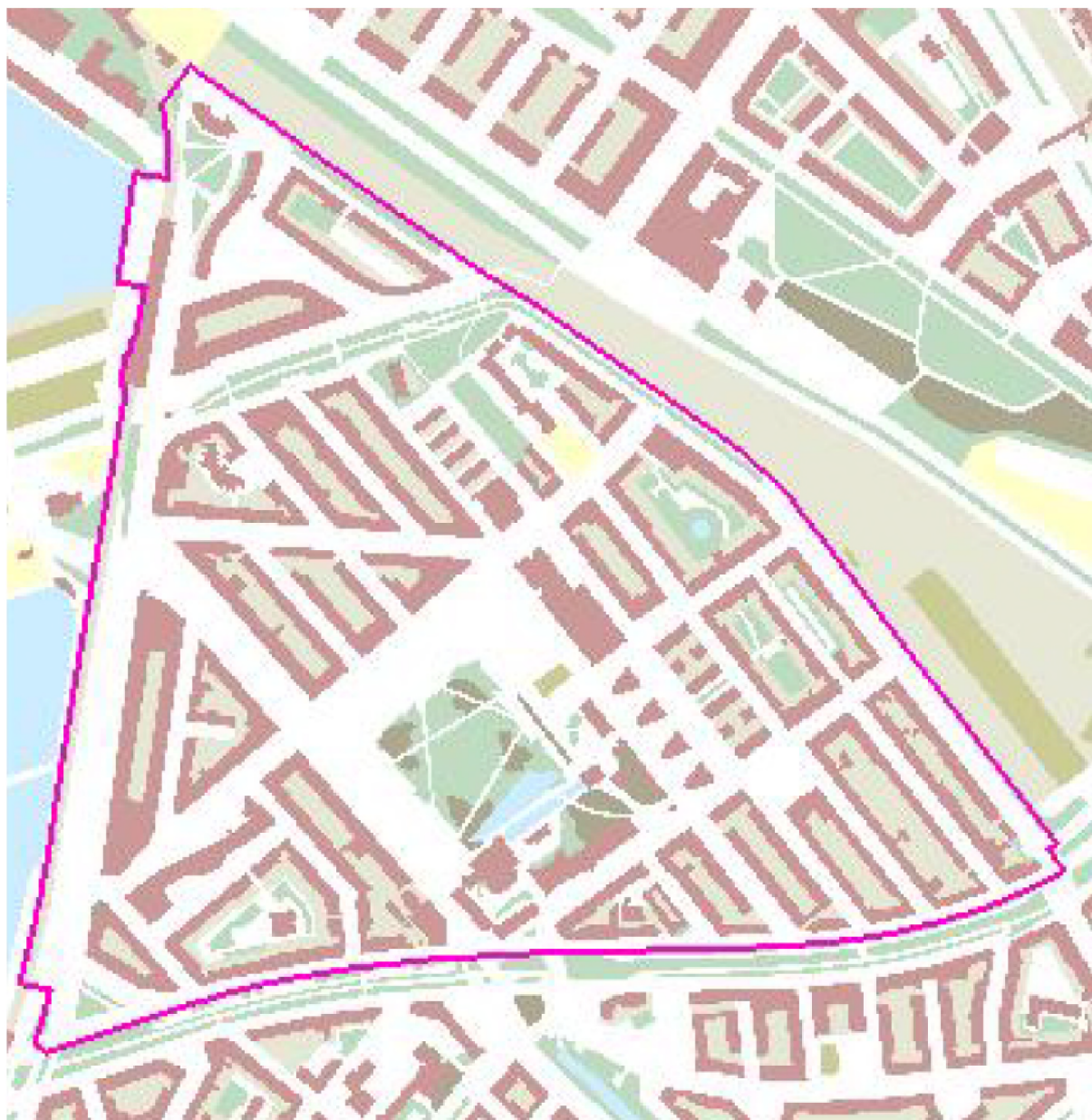
Uit de CV blijkt dat de gebieden rijk zijn aan cultuurhistorisch waardevolle objecten en structuren. Op dit moment zijn deze zaken nog onvoldoende geborgd in de bestemmingsplannen, waardoor er geen sprake is van planologische bescherming. Deze parapluerziening is opgesteld om de cultuurhistorisch waardevolle objecten en structuren alsnog van planologische bescherming te voorzien.

1.3 Gekozen planopzet

Dit bestemmingsplan is een thematische parapluerziening over cultuurhistorie. Dit betekent dat de regels voor bepaalde locaties uit geldende bestemmingsplannen door dit bestemmingsplan herzien worden. Met een dubbelbestemming kunnen de cultuurhistorische waarden op de locaties planologisch beschermd worden. Zie voor verdere uitleg paragraaf 4.1.

1.4 Ligging en begrenzing

Het bestemmingsplan gaat over het gebied met het onherroepelijke bestemmingsplan Afrikaanderwijk (2012) en ligt in het gebied Feijenoord. Het plangebied wordt -globaal gezien- in het oosten begrensd door de Parallelweg en Hilledijk, in het zuiden door de Putselaan en in het westen door de Maashaven oostzijde en Hillelaan.



1.5 Vigerende bestemmingsplannen

In het plangebied gelden de volgende bestemmingsplannen:

1029 Afrikaanderwijk vastgesteld 24-11- 2011 onherroepelijk 28-02-2012

alsmede de Parapluherzieningen:

1097 Parkeernorming Rotterdam vastgesteld 14-12-2017 onherroepelijk 31-03-2018;

1104 Biologische Veiligheid vastgesteld 14-06-2018 onherroepelijk 18-08-2018

1137 Evenementen vastgesteld 03-02-2022 onherroepelijk pm.

Hoofdstuk 2 **Beleid**

2.1 Rijksbeleid

Voor bestemmingsplannen zijn op rijksniveau de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Baro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) relevant.

Het betreft beleid met een hoog abstractieniveau dat alleen relevant is bij ontwikkelingen van nationale betekenis of wanneer een bestemmingsplan nieuwe stedelijke functies mogelijk maakt. Dit bestemmingsplan heeft geen raakvlakken met ontwikkelingen van nationaal belang en maakt ook geen stedelijke ontwikkelingen mogelijk. Toetsing aan het nationaal beleid kan daarom achterwege blijven.

2.2 Provinciaal en regionaal beleid

Het provinciale omgevingsbeleid voor de fysieke leefomgeving bestaat uit twee kaderstellende instrumenten: de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening Zuid-Holland. Deze kaders zijn vastgesteld door provinciale staten van Zuid-Holland op 20 februari 2019 en zijn op 1 april 2019 in werking getreden. Het beleid bevat zes algemene richtinggevende ambities voor de provincie, zoals het realiseren van een klimaatbestendige delta en een nieuwe, circulaire economie. Daarnaast bevat het beleid twaalf meer concrete ambities voor verschillende thema's. Voorbeelden van thema's zijn gezondheid, veiligheid, natuur, klimaatadaptatie en cultuurhistorie.

Dit bestemmingsplan geeft invulling aan het laatstgenoemde thema. Ten aanzien van cultuurhistorie is de ambitie: het beschermen, versterken en leefbaar maken van de kwaliteit van het landschap, cultuurhistorische waarden en natuurlijke karakteristieken van de leefomgeving. Door het opnemen van onder andere beschermende dubbelbestemmingen en maatvoeringsbepalingen wordt voorkomen dat de cultuurhistorische waarden binnen het plangebied aangetast worden.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Beleidsnota "Erfgoedagenda Rotterdam 2017-2020" en de Erfgoedverordening Rotterdam 2020

Vastgesteld op 22 december 2016 en vastgesteld in 2019 door de Rotterdamse gemeenteraad

Rotterdam heeft een inmiddels volwassen monumententraditie. Er is sprake van een toenemend historisch bewustzijn in de stad. De karakteristieke vermenging van tijdlagen en de daarbij horende afwisseling van oud en nieuw zorgt voor een belangrijke en onderscheidende identiteit van het stadsbeeld.

In de beleidsnota 'Erfgoedagenda Rotterdam 2017-2020' wordt de visie op het Rotterdams gebouwde erfgoed en de hieruit voortvloeiende ambities beschreven. Rotterdam verbindt de zorg voor behoud van het gebouwde erfgoed met de hedendaagse opgaven van de stad. Ingezet wordt op bescherming, behoud en hergebruik, en instandhouding van erfgoed. Steeds vaker wordt cultuurhistorie gekozen als uitgangspunt voor (gebieds-)ontwikkelingen, waardoor de historische gelaagdheid van de stad behouden blijft voor toekomstige generaties. De 'Kadernotitie Cultuurhistorie in bestemmingsplannen' geeft aan hoe verder invulling kan worden gegeven aan de selectie en borging van cultuurhistorische waarden in bestemmingsplannen.

2.3.2 Kadenotitie Cultuurhistorie in bestemmingsplannen: de Rotterdamse Aanpak

In 2008 is door het toenmalige college besloten om bij gebiedsontwikkelingen een Cultuurhistorische Verkenning (CV) te laten opstellen, zodat er een cultuurhistorisch afwegingskader beschikbaar is. Daarnaast is ook besloten om cultuurhistorie structureel mee te nemen in de ruimtelijke planvorming, zoals een bestemmingsplan. Dit besluit wordt versterkt door de kadernotitie 'Cultuurhistorie in bestemmingsplannen: de Rotterdamse Aanpak' (2015).

De CV wordt opgesteld door onafhankelijke, externe deskundigen in opdracht van Stadsontwikkeling. Bij het opstellen van de CV wordt altijd overleg en medewerking gezocht met de lokale historische verenigingen en erfgoedstichtingen. Een bredere participatie is afhankelijk van de grootte van het gebied waarvoor een CV wordt geschreven en de wensen vanuit het gebied. Voor het definitief vastleggen van een CV wordt deze voor advies naar de gebieds- en wijkvertegenwoordiging en de Commissie voor Welstand en Monumenten gestuurd, zodat beide instanties de mogelijkheid hebben om een reactie te geven. Inhoudelijke opmerkingen worden vervolgens verwerkt in de CV's.

Met de vaststelling van de CV's is er een cultuurhistorisch kader beschikbaar op het moment dat zich ontwikkelingen aandienen in de betreffende gebieden. De uitkomsten van de CV's worden na een integrale afweging overgenomen in de op te stellen beleidskaders, zoals bestemmingsplannen. Als afgeweken wordt van het deskundige advies wordt dat gemotiveerd in de beleidskaders.

Tegen het vaststellen van de CV kan geen bezwaar gemaakt worden, omdat het geen besluit is in de zin van de Algemene wet bestuursrecht. Dit is pas van toepassing op het moment dat de uitkomsten van de CV in andere beleidsplannen zijn geïmplementeerd. Deze beleidsplannen kennen hun eigen zienswijze- en beroepsprocedure.

Borgen in het bestemmingsplan

De uitgangspunten voor doorvertaling van de bevindingen van een CV naar een bestemmingsplan zijn als volgt:

Nauwkeurige wijze van bestemmen

De navolgende elementen worden nauwkeurig overeenkomstig de bestaande situatie bestemd:

- Unesco Werelderfgoed, rijks- en gemeentelijke monumenten worden in hun geheel nauwkeurig bestemd (bouwvlak, hoogte, geleding bouwmassa, kapvorm, tuinen). Bovendien krijgen ze een plek op de verbeelding (gekoppeld aan de regels van het bestemmingsplan). In het bestemmingsplan worden voor deze panden geen extra regels opgenomen, omdat deze panden al voldoende beschermd zijn via wet- en regelgeving;
- Beeldbepalende en beeldondersteunende panden worden nauwkeurig bestemd voor wat betreft de verschijningsvorm naar het openbaar gebied. Dat kan zijn: bouwvlak, bouwhoogte, bouwmassa, kapvorm;
- Beeldbepalende en beeldondersteunende structuurelementen worden nauwkeurig bestemd wat betreft hun specifieke waardevolle aspecten. Dat kan zijn: rooilijn, geleding gevelwand (zowel horizontaal als verticaal), bouwhoogte/hoogteaccent, percelering/korrelgrootte, rooilijn, dwarsprofiel, maaiveldinrichting (indeling groen, water, verharding), zichtlijn/uitkijkpunt;
- Rijksbeschermd stadsgezichten, rijks- en gemeentelijke wederopbouwaandachtsgebieden en waardevolle ensembles worden nauwkeurig bestemd wat betreft hun specifieke waardevolle aspecten. Omdat het hierbij altijd een combinatie van bovengenoemde objecten en/of structuurelementen betreft, is daarbij altijd een specifieke selectie van bovengenoemde aspecten aan de orde.

Rondom Unesco Werelderfgoed is bovendien sprake van een bufferzone waarbinnen bouwhoogtes beperkt worden, zichtlijnen in stand moeten blijven en dergelijke.

Dubbelbestemming cultuurhistorie

Een nauwkeurige wijze van bestemmen garandeert nog geen extra bescherming van waardevolle objecten. Daarom wordt in een aantal gevallen een zogeheten dubbelbestemming cultuurhistorie toegepast:

Doorgaans wordt de dubbelbestemming WR-C1 gebruikt voor rijksbeschermd stadsgezichten. De

dubbelbestemming WR-C2 voor beeldbepalende panden en overige objecten. Door middel van de dubbelbestemming worden (gedeeltelijke) sloop van bestaande gebouwen en/of ingrepen in het onbebouwde maaiveld verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het college van B&W. Alvorens een sloopvergunning of aanlegvergunning verkregen wordt moet aan bepaalde voorwaarden worden voldaan.

Deze voorwaarden worden opgenomen in de regels van het bestemmingsplan, waarbij voor specifieke inhoudelijke aspecten kan worden doorverwezen naar de cultuurhistorische verkenning.

2.3.3 Cultuurhistorische Verkenning Afrikaanderwijk

Voor de vooroorlogse wijken op Zuid is een samenhangende reeks cultuurhistorische verkenningen (CV's) opgesteld door bureau Steenhuis-Meurs. In deze CV's wordt de ontstaansgeschiedenis van deze wijken in de periode 1910-1930 belicht en worden de verdere ontwikkelingen tot de huidige tijd gevolgd. Per wijk wordt vervolgens dieper ingegaan op de specifieke kenmerken van elke wijk op zich, de stedenbouwkundige opzet wordt geanalyseerd en er wordt een waardering gegeven aan de cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en structuren.

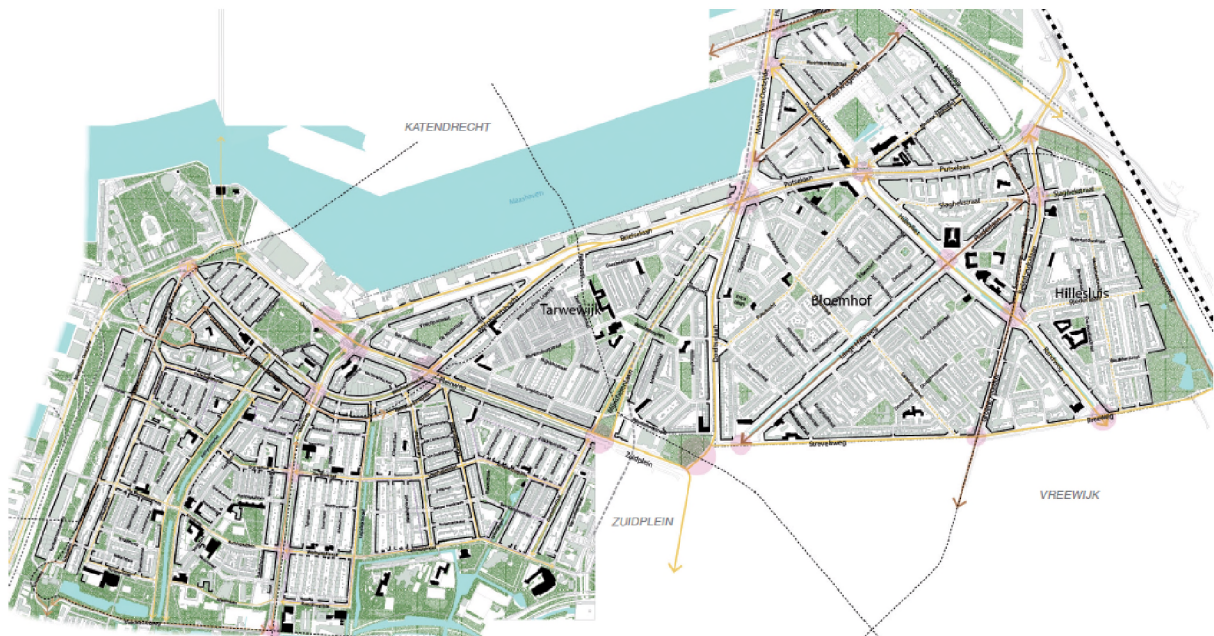
De CV Afrikaanderwijk is op 2 april 2019 vastgesteld door B&W, en vormt de basis voor deze parapluperziening cultuurhistorie.

Hoofdstuk 3 Beschrijving van het plangebied

Voor de vooroorlogse wijken op Zuid is in opdracht van bureau monumenten en cultuurhistorie en in het kader van het Nationaal Programma Rotterdam Zuid (NPRZ) een samenhangende reeks cultuurhistorische verkenningen (CV's) opgesteld door bureau Steenhuis-Meurs. De CV's hebben een koepelverhaal waarbij ingegaan wordt op de ontwikkeling van Rotterdam Zuid vanaf de late 19^{de} eeuw tot heden. Daarnaast wordt een analyse gedaan van de hoofdkenmerken van de stedenbouwkundige opzet van Rotterdam Zuid.

Per wijk wordt vervolgens ingegaan op de specifieke ontstaansgeschiedenis per wijk en diens verdere ontwikkelingen tot de huidige tijd. Daarnaast worden per wijk specifieke kenmerken benoemd, de stedenbouwkundige opzet geanalyseerd en een waardering gegeven aan de cultuurhistorisch waardevolle gebouwen, ensembles en structuren.

De CV Afrikaanderwijk is op 2 april 2019 vastgesteld door B&W, en vormt de basis voor deze parapluherziening cultuurhistorie Afrikaanderwijk.



Overzichtskartaal cultuurhistorische waarden vooroorlogse wijken Rotterdam Zuid (CV's SteenhuisMeurs)

3.1 Historie

Rotterdam Zuid

Wat Oud Zuid bijzonder maakt zijn de grote schotsen van woningbouw die doorsneden worden door lange routes. Elke route heeft een eigen karakter, van oude dijklinten (zoals de relatief smalle Beijerlandselaan), kaarsrechte polderwegen (zoals de Lange Hilleweg), wegen aangelegd voor de haveninfrastructuur (zoals de Brielselaan) tot monumentale 'parkways' (zoals de Mijnsherenlaan, Dordtselaan en Pleinweg).

In de opeenvolgende stedenbouwkundige plannen was er weinig aandacht voor het maken van ontmoetingsplekken zoals pleinen en parken. Het Afrikaanderplein is een van de weinige bewuste – en dure – uitsparingen in het stratenplan.

In Oud Zuid is een onverwachte rijkdom aan woningtypen en architectuur te onderscheiden. Dit is toe te schrijven aan de sterke gemeentelijke bemoeienis met de woningbouw eind jaren tien, begin jaren twintig toen proeven met woningplattegronden, alternatieve bouwwijzen zoals beton en nieuwe stedenbouwkundige principes hier een uitwerking kregen, zoals die van de tuindorpgedachte. De hoogtijdagen van het progressief gemeentelijk woningbouwbeleid kwamen door de bouwcrisis eind jaren twintig tot een einde. Particuliere bouwers namen het stokje over. Dit resulteerde deels in goedkope arbeiderswoningbouw (zoals het alkooftype of de beneden- en bovenwoning), maar toen de markt voor middenstandswoningen begin jaren dertig weer aantrok in een veelheid aan woningtypen met een hoogstaande architectuur. Voor Rotterdamse bouwers en architecten was Oud Zuid een speeltuin. Ontwerpers als Van den Broek, Ten Bosch, Uytendinck, Vermeer, Oud, Dahlen, Vermaas, Van der Steur en vele anderen drukten hun stempel op de woonomgeving.

De openbare gebouwen zijn als het ware de kers op de taart in de wijken op Zuid.

Pas in 1927 had de gemeente een instrument in handen waarmee ze een bepaalde architectonische beeldkwaliteit kon afdwingen. Tot die tijd gebruikte ze de tools die ze had: namelijk de school- en kerkgebouwen die ze op strategische plekken in de wijk plaatste. Het scholenensemble aan het zuidelijke uiteinde van de Polderlaan bijvoorbeeld is zo een van de meest monumentale plekken op Zuid.

Afrikaanderwijk

Afrikaanderwijk is een van de vroege wijken op Zuid. De ontwikkeling is direct verbonden met de aanleg van de Rijn- en Maashaven in 1887 en 1895 op de plek van het eeuwenoude dorp Katendrecht. De uit Katendrecht en Charlois weggesaneerde bewoners vonden in Afrikaanderwijk een nieuwe plek, samen met de nieuwkomers uit Zuid Nederland die in het havengebied kwamen werken. Vanaf 1894 tot ongeveer 1925 werden in de driehoek tussen de Maashaven, het spoorwegemplacement en de nieuw ontworpen Putselaan voor hen woningen gerealiseerd. Oude dijklinten en assen uit het uitbreidingsplan uit 1895 van directeur Gemeentewerken G.J. de Jongh deelden het terrein op in een aantal woongebieden, gegroepeerd rondom het centraal gelegen Afrikaanderplein. In tegenstelling tot de latere wijken van Zuid, waarin veel geëxperimenteerd werd met sociale woningbouw, kenmerkt de wijk zich door revolutie- of speculatiebouw, ontwikkeld door particuliere bouwondernemingen. Winst maken stond daarbij voorop. Binnen het regelmatig patroon van evenwijdige straten op de polderverkaveling, verzeiden gesloten bouwblokken met drie tot vijf bouwlagen, vergelijkbaar met buurten als de Pijp in Amsterdam en de Schilderswijk in Den Haag. De lange straten met speculatiebouw leidden tot een repeterend, gesloten straatbeeld dat ondanks of juist dankzij de repetitie en het baksteen materiaalgebruik ook een zekere eenheid en samenhang kende. Architectonische verbijzondering werd toegevoegd door accentueren van de hoeken en de nieuwbouw van (haven)kantoren en gemalen, kerken en scholen.

3.2 Analyse cultuurhistorische waarden

De historische en ruimtelijke kwaliteiten van Afrikaanderwijk zijn te onderscheiden in drie verschillende schaalniveaus. De kwaliteiten zijn te vinden in een bijzonder gebouw of complex, maar ook in structuren en onbebouwde ruimten zoals een plein, een waterloop of langgerekte groenzone. Daarnaast kan kwaliteit zitten in de historische betekenis van een gebouw of groep gebouwen, bijvoorbeeld door het gebruik van een bijzonder bouwsysteem of een zeldzaam woningtype. Samen maken ze Afrikaanderwijk tot een herkenbare buurt. [waarderingskaart Afrikaanderwijk uit cultuurhistorische verkenning Afrikaanderwijk]

WAARDERING

OBJECTEN

- Rijksmonumenten
- Toekomstig monument
- Beeldbepalende panden
- Kenmerkende stadsvernieuwingscomplexen
- Structurerende rolijnen en wanden (randen en binnenwerk)

STRUCTUREN

- Historische route
- Ontworpen hoofdroute
- Secundaire route (ontworpen)
- Historische spoorlijn
- Metrolijn
- Historisch dijktracé
- Plein / park
- Knooppunt

ENSEMBLES

- I. Hillekop
- II. Tussen Brede Hilledijk - Paul Krugerstraat
- III. Afrikaanderplein
- IV. Tussen Paul Krugerstraat en Putseisaan
- IV. Kop naar Zuid
- IV. Terrein Spoorweghaven

FRICTIES

- Structuur verstorend



Waarden op structuurniveau

Typerend aan Afrikaanderwijk is de ontwikkeling van de stedenbouwkundige structuur op de onderliggende polderstructuur. In de wijkdelen tussen de Brede Hilledijk, Hilledijk, Putseisaan en Pretoriaaan is de verkaveling in langgerekte bouwblokken op het ritme van de poldersloten nog goed eervaarbaar – evenals de historische polderlinten de Paul Krugerstraat, de Hilledijk en Brede Hilledijk.

De knooppunten zijn aangegeven als bijzonder vertrekpunt. Daar waar verschillende hoofdroutes elkaar kruisen is aandacht besteed aan de hoeken van de bebouwing, de inrichting van de openbare ruimte of de overgangen naar een andere wijk(deel). Een gaaf voorbeeld hiervan is het knooppunt Maashaven Oost - Pretoriaaan - Bloemfonteinstraat waar bebouwing en openbare ruimte tot elkaar komen. Bij sommige knooppunten is in de loop der tijd het historisch beeld of tracé gewijzigd zoals bij het knooppunt Paul Krugerstraat en Maashaven Oostzijde.

Het assenkruis van de Paul Krugerstraat en de Pretoriaaan, met hun kruispunt op de hoek van het Afrikaanderplein, vormt historisch de hoofdstructuur binnen de wijk. De straten kenmerken zich door hun winkellinten in de plint, met name aan de havenzijde (Paul Krugerstraat) en het Afrikaanderplein. Dit is historisch zo gegroeid. De inrichting van de openbare ruimte in Afrikaanderwijk is, ook vanuit de historische ontwikkeling, schraal. Het Afrikaanderplein is de enige zichtbare groene ruimte in de wijk. In de straten zelf is weinig groen en speelgelegenheid aanwezig, terwijl de woningdichtheid hoog is. Door de toename van het autoverkeer en straatmeubilair is de druk op de openbare ruimte bovendien toegenomen. In veel straten wordt aan beide zijden geparkeerd. Bovengrondse afvalcontainers en hekken zorgen voor een verdere verrommeling van de openbare ruimte.

De gevelwanden aan de Pretoriaaan, op de hoeken van het kruispunt met de Paul Krugerstraat en aan de Hilledijk zijn nog relatief gaaf. Ondanks de toevoeging van kunststof kozijnen, dakkapellen en -opbouwen is het karakter (de architectuur) van de vroeg twintigste-eeuwse revolutiebouw goed herkenbaar gebleven. Achterstallig onderhoud, vervuiling en de materialisering van de winkelpuien doen echter afbreuk aan de beeldkwaliteit van de gevelwanden.

In de cultuurhistorische verkenning zijn op de waarderingskaart een aantal rooilijnen aangemerkt als structurerend (zie waarderingskaart Afrikaanderwijk). Het gaat hier om wanden die routes of pleinen begrenzen en door hun situering en bouwhoogte het karakter van zo'n route of plein bepalen. Soms is niet alleen de situering en hoogte waardevol, maar ook de architectonische uitwerking. Zulke complexen zijn ook op objectniveau gewaardeerd (zie hierna).

Naast de rooilijnen die positief gewaardeerd zijn, zijn er complexen als structuurverstorend aangemerkt. Het gaat om gebouwen die nauwelijks een relatie met de omgeving aangaan, doordat ze zichtlijnen doorbreken, of een afwijkende bouwhoogte of rooilijn kennen.

Waarden op ensembleniveau

I. Hillekop

De bebouwing is in der loop der tijd hier geheel vernieuwd. Waardevol is het stratenpatroon, dat als enige herinnert aan de oorspronkelijke wijkopzet, en de in de stadsvernieuwing gecreëerde buitenruimte met kenmerkende stadsvernieuwingscomplexen (de Waaier en de Slinger).

II. Buurt tussen de Brede Hilledijk en Paul Krugerstraat

De historische waarde van dit ensemble zit in de stedenbouwkundige structuur met een stratenpatroon van gesloten bouwblokken op het ritme van de polderverkaveling, doorsneden door de diagonaal van de Bloemfonteinstraat. De gevelwanden aan de Brede Hilledijk, Hillelaan en Pretorialaan zijn relatief gaaf gebleven en functioneren als representatieve rand van het ensemble (structuurlijnen en beeldbepalende objecten). De bebouwing daarbinnen is grotendeels vernieuwd. De stedenbouwkundige structuur heeft in het gebied ten westen van de Bothastraat deze vernieuwing echter op kunnen vangen. Een bijzonder complex van hoge cultuurhistorische en architectonische kwaliteit is het voormalig kantoor van Thomsens Havenbedrijf aan de Brede Hilledijk, een gemeentelijk monument.

III. Afrikaanderplein

Door de grote omvang van het plein (7 ha) en de veelzijdige ruimtevraag vanuit verschillende belanghebbenden is de inrichting en de beleving van het plein sterk gefragmenteerd geraakt. Door de aanleg van de waterstructuur tussen de voormalige H.B.S. en de parkaanleg is de wisselwerking tussen school en plein verdwenen en de monumentale voorgevel verworden tot een 'achterkant'.

IV. Buurt tussen Paul Krugerstraat en Putselaan

De kwaliteit van dit ensemble is vooral te vinden in de structuur van het stratenpatroon en de rand aan de Hilledijk, met een groen dijkprofiel en architectonisch relatief hoogwaardige bebouwing (vroeg twintigste-eeuwse revolutiebouw en kantoor en woningbouw Vestia). De speculatiebouw en stadsvernieuwing in de tussenstraten is matig van kwaliteit, op een aantal als beeldbepalend aangewezen complexen na (Da Costaschool, nutscomplex Retiefstraat-Putselaan en een paar woningbouwcomplexen).

Deze buurt ondergaat momenteel grote veranderingen. Een aantal bouwblokken rond de Tweebosstraat zullen na veel protesten vanuit de buurt, toch worden gesloopt. In het nieuwe stedenbouwkundig plan wordt aansluiting gezocht bij de ontwikkeling van Parkstad, ten oosten van de Afrikaanderwijk.

V. Kop naar Zuid

De kwaliteit van het ensemble schuilt vooral in de randen en clusters van panden: de gevelwand van de Pretorialaan, het Zuidoostelijk Stoomgemaal, een aantal rijtjespanden aan de Putselaan, de gevelwand en het groene karakter van het plein op de kop van de Maashaven Oostzijde en Putselaan, en de school aan de Herman Costerstraat. Het complex Natal is een exemplarische voorbeeld van experimentele

stadsvernieuwing in Afrikaanderwijk.

VI. Terrein Spoorweghaven

De waarde van het ensemble zit hem vooral in het hoogteverschil tussen het terrein en de lagergelegen Afrikaanderwijk en het groene dijkprofiel van de Hilledijk als historische begrenzing tussen de Hillepolder (Afrikaanderwijk) en het eiland Feyenoord (Kop van Zuid/Parkstad). Dit gebied valt binnen de ontwikkeling Parkstad.

Waardevolle objecten en structuren

De monumenten verankeren als historische 'topstukken' gezamenlijk een deel van de identiteit van de wijk. In de cultuurhistorische verkenning worden aanvullend een aantal gebouwen of complexen aangemerkt als waardevol - 'beeldbepalende gebouwen en complexen' en 'kenmerkende stadsvernieuwingscomplexen' - omdat ze het verhaal van Afrikaanderwijk aanvullen door hun architectonische, stedenbouwkundige en/of cultuurhistorische waarden.

Rijksmonumenten

- voormalige H.B.S., tuin en bijgebouwen, adres - Afrikaanderplein 37, 40, architecten - A. van der Steur en W.G. Witteveen, bouwjaar - 1925-1927.

Gemeentelijke monumenten

- voormalig kantoor Thomsons Havenbedrijf, Brede Hilledijk 62-70, Joubertstraat 2-6, Cronjéstraat 1-3;
- Zuidelijk Stoomgemaal, Pretorialaan 141-147, Putselaan 131-133.

Beeldbepalende panden en structurerende straatwanden

Ruim een eeuw na de bouw is de publieke en specialistische waardering van de eerste woningbouwcomplexen van Afrikaanderwijk veranderd. Van alomtegenwoordige 'speculatiebouw' zijn het nu historische panden geworden die het verhaal van de wijk vasthouden. De woningbouw is van architectonische en stedenbouwkundige waarde als relatief gaaf gebleven gevelwand of individueel pand uit het begin van de twintigste eeuw, karakteristiek voor de oorspronkelijke revolutiebouw in de wijk. De woningen kenmerken zich door hun opbouw in blokken van twee tot vijf boven- en benedenwoningen, het behoud van de oorspronkelijke dakvorm en verbijzondering van de hoeken. In de woningen aan de Pretorialaan en Paul Krugerstraat is veelal een winkel in de plint aanwezig.

Na het opstellen van de Cv Afrikaanderwijk is het besluit genomen om een deel van de Tweebosbuurt te slopen en hiervoor in de plaats nieuwe woningen te bouwen. De blokken in dit gebied die in de CV als beeldbepalend zijn aangewezen, hebben daarom geen dubbelbestemming gekregen.

In deze buurt blijft wel hoek Riebeekstraat 10-14; Tweebosstraat 5 staan, ook zijn de gevels van de panden Hilledijk 181-183 behouden en zullen deze opgenomen worden in de nieuwbouw.

Op de waarderingskaart zijn een aantal rooilijnen aangemerkt als structurerend. Het gaat hier om wanden die routes of pleinen begrenzen en door hun situering en bouwhoogte het karakter van zo'n route of plein bepalen. Soms is niet alleen de situering en hoogte waardevol, maar ook de architectonische uitwerking. Zulke complexen zijn dan geheel paars gekleurd.

Als een gevelwand is aangemerkt als structurerend, betekent dit dat behoud van de oorspronkelijke gevelwand de voorkeur heeft. Bij eventuele vernieuwing dienen de rooilijn, geleding en bouwhoogte te worden aangehouden.

De waarde van het geheel is hier van belang en de aantastingen door renovatie zijn vaak goed te herstellen. Daarom is ervoor gekozen om deze blokken als geheel een dubbelbestemming 'waarde

cultuurhistorie' te geven zodat bij toekomstige plannen voor vernieuwing de cultuurhistorische waarde van de straatwand als uitgangspunt genomen wordt. Het betreft de volgende blokken:

- Brede Hilledijk 76-86 ; Hillelaan 41-52
- Goede Hoopstraat 29 ; Maashaven Oostzijde 300 ; Putselaan 223-241
- Herman Costerstraat 4-10; Pretorialaan 13-47; Paul Krugerlaan 117-147
- Pretorialaan 2- 74; Paul Krugerlaan 105 -113;
- Paul Krugerstraat 72- 88; Pretorialaan 79- 137

Daarnaast zijn er verspreid door de wijk een aantal panden die nog in oorspronkelijk staat zijn, en zo het verhaal van Afrikaanderwijk aanvullen door hun architectonische, stedenbouwkundige en/of cultuurhistorische waarden. Hier is gekozen om alleen de afzonderlijke panden een dubbelbestemming 'waarde cultuurhistorie' te geven. Het betreft de volgende panden:

- Bloemfonteinstraat 76 -78
- Bloemfonteinstraat 45
- Bloemfonteinstraat 57-59
- Bloemfonteinstraat 99
- Joubertstraat 9-11;
- Putselaan 183-185;
- Schalk Burgerstraat 46-48; Paul Krugerlaan 95-99
- Riebeekstraat 18-24;
- Riebeekstraat 10-14; Tweebosstraat 5

Verbijzonderingen

De schoolgebouwen en religieuze gebouwen zijn van stedenbouwkundige en architectonische waarde als smaakmakers in het straatbeeld van zich repeterende revolutiebouw. Ook de utilitaire complexen zijn van architectonische waarde als relatief gaaf gebleven complexen, gecombineerd met een woonfunctie. De complexen hebben een voor Afrikaanderwijk hoge architectonische kwaliteit en zorgen in hun typologie voor levendigheid en variatie in het straatbeeld. Het betreft de volgende panden:

- Voormalige Herman Costerschool, Herman Costerstraat 24 -34;
- Da Costaschool, 1909, Johannes-Brandstraat 3-7;
- 'Gebouw Pretoria' voormalig N.H. kerklokaal 'Maranatha', Pretorialaan 115-117;
- Nutsgebouw, Putselaan 91-93;
- Autogarage met woning, Putselaan 95-111;
- Kantoorpand en woningbouwcomplex hoek Hilledijk – Paul Krugerstraat, Hilledijk 71 - Paul Krugerstraat 2-16;
- Metrostation Rijnhaven, Hillelaan 40. (toekomstig monument)

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

4.1 Opzet van het plan

Zoals aangegeven in de inleiding is dit bestemmingsplan een herziening van de onderliggende bestemmingsplannen op een thema, te weten de cultuurhistorie. Daarom noemen we dit een parapluerziening. Dit betekent dat de regels voor bepaalde locaties door dit bestemmingsplan aangevuld worden. Gebruiksmogelijkheden worden niet aangepast.

De locaties krijgen naast de huidige bestemming een dubbelbestemming om de cultuurhistorische waarden planologisch te beschermen. De dubbelbestemming Waarde - Cultuurhistorie 2 werpt een drempel op tegen sloop. De onderliggende bestemmingsplannen blijven van kracht. Dit bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk, omdat de gebruiksmogelijkheden niet zijn aangepast ten opzichte van de bestemmingsplannen. Er worden geen mogelijkheden geboden voor nieuwe bebouwing. Milieuonderzoek is niet nodig.

De dubbelbestemming en aanvullende regels zijn gebaseerd op de aanbevelingen die in de cultuurhistorische verkenning Afrikaanderwijk gedaan zijn voor de structuren, ensembles en beeldbepalende panden.

4.2 Borging van cultuurhistorische waarden

Het borgen van de cultuurhistorische waarden heeft tot doel om bij ontwikkelingen rekening te houden met de bestaande kwaliteiten en de eigenheden van de wijk.

Vernieuwingen en ontwikkelingen blijven mogelijk met het bestaande als vertrekpunt. Vanuit de waardering in de cultuurhistorische verkenning zijn enkele aanbeveling gedaan op structuur-, ensemble-, en objectniveau over de vanuit cultuurhistorie, meest optimale ontwikkelrichting.

4.2.1 Structuurniveau

In de cultuurhistorische verkenning Afrikaanderwijk wordt de volgende aanbevelingen gedaan ten aanzien van de structuren:

- Behoud bij toekomstige ontwikkeling de structuur en rooilijnen van de straten en bouwblokken, zodat het karakter van de eind 19de en begin 20e-eeuwse wijk zichtbaar blijft;
- Bouw voort op het concept van de knooppunten als blikvangers in het straatbeeld. Zorg dat routes elkaar op een aangename manier kruisen en dat de ruimtelijke kwaliteit van de bebouwing en de inrichting van de openbare ruimte aandacht krijgt;
- Behoud bij toekomstige ontwikkelingen de structuur van het assenkruis en de winkelfunctie aan de Paul Krugerstraat en de Pretorialaan met hun kruispunt op de hoek van het Afrikaanderplein;
- Zet in op het herstellen van het historische beeld door vergroening en het tegengaan verrommeling van de openbare ruimte
- Als een gevelwand is aangemerkt als structurerend, betekent dit dat behoud van de oorspronkelijke gevelwand de voorkeur heeft. Bij eventuele vernieuwing dienen de rooilijn, geleding en bouwhoogte te worden aangehouden.

Het geldende bestemmingsplan Afrikaanderwijk is gedetailleerd en legt de bestaande structuren, straten, rooilijnen en bouwhoogten daarmee voldoende vast. Het is niet noodzakelijk om voor het vastleggen van de structuren aanvullende regels te stellen.

4.2.2 Ensembleniveau

In de cultuurhistorische verkenning worden de volgende aanbevelingen gedaan ten aanzien van de ensembles:

- Hillekop: Neem bij toekomstige ontwikkelingen het historisch stratenpatroon van de Brede Hilledijk, Hillelaan, Hillestraat en Parallelweg als leidraad en zorg voor een voortzetting van de sterke relatie tussen de wooncomplexen en buitenruimte.
- Buurt tussen Brede Hilledijk en Paul Krugerstraat: Architectonische kwaliteit zit vooral in de randen van de wijk – de Brede Hilledijk, Hillelaan en Pretorialaan. In het binnenwerk is vernieuwing mogelijk, mits met behoud van de waardevolle stedenbouwkundige structuur.
- Afrikaanderplein: Beschouw bij een eventuele herontwikkeling van het plein de pleinruimte als één geheel, met verschillende sferen, in plaats van een lappendekken van afzonderlijke functies die elk een stukje van het plein afsnoepen. Beschouw de voormalige H.B.S. als een prominente pleinwand en maak deze weer zichtbaar als monumentale bekroning van het plein.
- Buurt tussen Paul Krugerstraat en Putselaan: Architectonische kwaliteit zit vooral in de randen van de wijk, in de Hillelaan en in mindere mate de Putselaan. In het binnenwerk is vernieuwing mogelijk, mits met behoud van de waardevolle stedenbouwkundige structuur.
- Kop naar Zuid: Ontwikkel de buurt met aandacht voor de waardevolle gevelwanden en complexen. In het binnenwerk is vernieuwing mogelijk.
- Hilledijk - terrein Spoorweghaven: Zorg bij de ontwikkeling van het nu braakliggend terrein dat de lange lijn van de Hilledijk als historische dijktracé zichtbaar en ervaarbaar blijft (hoogteverschil, groen dijkprofiel), met de Paul Krugerstraat als toegang tot het binnenwerk van Afrikaanderwijk.

Het bestemmingsplan Afrikaanderwijk is conserverend van opzet, voor nieuwe ontwikkelingen zal een nieuw (project-)bestemmingsplan / omgevingsplan moeten worden opgesteld. De informatie en aanbevelingen uit deze Cultuurhistorische Verkenning dienen hierbij te worden meegenomen.

Door bij toekomstige ontwikkelingen rekening te houden met de bestaande kwaliteiten, is het mogelijk te vernieuwen zonder het onderscheidende en het eigene van de wijk te verliezen. Voor de ensemblewaarden worden geen aanvullende regels opgenomen in deze parapluziening.

4.2.3 Objectniveau

Rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten

Rijksmonumenten zijn beschermd op basis van de Erfgoedwet 2016 en gemeentelijke monumenten op basis van de Erfgoedverordening Rotterdam 2020. Om die reden is planologische bescherming niet aan de orde.

Beeldbepalende objecten

De CV geeft de volgende aanbevelingen ten aanzien van de bebouwing:

- De inzet zou moeten zijn om alle beeldbepalende gebouwen te behouden door deze op te nemen in het bestemmingsplan met een dubbelbestemming cultuurhistorie. Voor de eind negentiende en vroeg twintigste-eeuwse revolutiebouw geldt dat eventuele latere wijzigingen in het kader van stadsvernieuwing buiten de aanduiding beeldbepalend vallen (dakopbouwen en dakkapellen, kunststof kozijnen etc.). Bij eventuele renovatie wordt aanbevolen de panden met aandacht voor het historisch gevelbeeld op te knappen.
- Behoud bij toekomstige ontwikkeling de eind 19de en vroeg 20e-eeuwse gevelwanden aan de Pretorialaan, Paul Krugerstraat en Hilledijk. Zet bij woning- en winkelverbouwingen in op renovatie van het gevelbeeld naar historisch voorbeeld.

De beeldbepalende objecten die volgens de lijst zijn opgenomen is in de CV en in hoofdstuk 3.2, waardevolle objecten, worden in dit bestemmingsplan beschermd door middel van de dubbelbestemming

'Waarde - Cultuurhistorie 2'. Deze dubbelbestemming gaat uit van het behoud van de panden en werpt een drempel op tegen sloop, in die zin dat een omgevingsvergunning voor het slopen alleen wordt verleend onder een aantal voorwaarden.

4.2.4 Uitzonderingen

Bij de borging van de cultuurhistorische waarden op basis van de aanbevelingen vanuit de cultuurhistorische verkenning wordt altijd ook rekening gehouden met andere belangen. Alvorens de aanbevelingen vanuit de cultuurhistorische verkenning vertaald worden naar het bestemmingsplan wordt een belangenafweging gemaakt, wordt gekeken wat recente en toekomstige ontwikkelingen zijn en hoe de aanbevelingen zich hiertoe verhouden.

Zo worden de panden binnen het herontwikkelproject Tweebosbuurt niet opgenomen met een dubbelbestemming cultuurhistorie - waarde 2. Het gaat om de volgende objecten:

- Martinus Steijnstraat 2-10-
- De la Reystraat 36-48.
- Hilledijk 155-181 en 187-205
- Hilledijk 227-237
- Hilledijk 247
- Putselaan 5-15 en 17

In deze buurt blijven de volgende beeldbepalende panden wel staan: hoek Tweebosstraat 5 / Riebeekstraat 10-14 en Riebeekstraat 18-24. Ook zijn de gevels van de panden Hilledijk 183-185 behouden en zullen deze opgenomen worden in de nieuwbouw.

4.3 Juridische planbeschrijving

4.4.1 Inleidende en algemene regels

In dit bestemmingsplan zijn alleen de begrippen 'plan' (artikel 1.1) en 'bestemmingsplan' (artikel 1.2) gedefinieerd. Voor het overige blijven de begripsbepalingen uit bestemmingsplan 'Afrikaanderwijk', alsmede de onderliggende parapluerzelingen van toepassing. Hetzelfde geldt voor de wijze van meten die in de betreffende bestemmingsplannen in artikel 2 is aangegeven en de inhoud van hoofdstuk 3 en 4 van die plannen.

4.4.2 Toelichting op Waarde - Cultuurhistorie 2

De dubbelbestemming Verbroken kruisverwijzing naar 'Waarde - Cultuurhistorie 2' is opgenomen bij de karakteristieke objecten en werpt een drempel op tegen sloop, in die zin dat een omgevingsvergunning voor het slopen alleen wordt verleend onder een aantal voorwaarden:

- sloop is noodzakelijk vanwege zwaarwegende maatschappelijke, technische of economische redenen, en;
- nieuwbouw mogelijk is, en;
- de aanvrager van de omgevingsvergunning aannemelijk heeft gemaakt dat de nieuwbouw op de plaats van het te slopen object gebouwd zal worden en dat bij het ontwerp van de nieuwbouw de vanuit cultuurhistorisch oogpunt van belang zijnde stedenbouwkundige, bouwkundige, architectonische en ensemble waarden in acht genomen worden, die onder andere gevormd worden door de situering, schaal, vorm en geleding van de bebouwing.

Er zijn ook een aantal situaties waarin niet voldaan hoeft te worden aan deze voorwaarden, bijvoorbeeld als een gebouw door een calamiteit verloren is gegaan, of in geval van een aanschrijving van B&W op grond van de Woningwet.

4.4 Duurzaamheid

Door versterking van het behoud van de bestaande bebouwing worden grote nieuwe materialenstromen en intensieve bouw-activiteiten vermeden. Wel zullen eigenaars in de loop van de tijd toekomstgericht onderhoud en renovatie moeten oppakken, om te blijven voldoen aan milieu- en gebruikskwaliteit. De opties daarvoor blijven velerlei, binnen dit nieuwe kader van beschermde beeldkwaliteit.

Hoofdstuk 5 Financiële uitvoerbaarheid

Dit bestemmingsplan maakt geen nieuwe bouw- of gebruiksmogelijkheden mogelijk ten opzichte van de geldende bestemmingsplannen. Er zal dan ook geen sprake zijn van een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1. Besluit ruimtelijke ordening, waardoor er geen sprake is van een wettelijke verplichting tot kostenverhaal.

Een dubbelbestemming met een drempel tegen sloop is pas planschadegevoelig als de aangevraagde vergunning om te slopen geweigerd wordt. Het bestemmingsplan dat de dubbelbestemmingen bevat is zelf niet planschadegevoelig. Met bovenstaande is het bestemmingsplan financieel uitvoerbaar.

Hoofdstuk 6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Omdat dit bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt en slechts tot doel heeft de cultuurhistorische waarden in het gebied te beschermen, is afgezien van het wettelijk vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1. Bro. Er is geen raakvlak met de belangen van de wettelijke vooroverlegpartners.

Regels

Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

De begripsbepalingen zoals opgenomen in Hoofdstuk 1 van het bestemmingsplan Afrikaanderwijk, onherroepelijk op 28 februari 2012, blijven van toepassing op dit bestemmingsplan, met dien verstande dat in deze regels mede wordt verstaan onder:

1.1 plan:

Het bestemmingsplan Parapluherziening Cultuurhistorie Afrikaanderwijk van de gemeente Rotterdam.

1.2 bestemmingsplan:

De geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0599.BP1147PapluCultAW-co01 met de bijbehorende regels.

Artikel 2 wijze van meten

De wijze van meten zoals opgenomen in Hoofdstuk 1 van het bestemmingsplan Afrikaanderwijk, onherroepelijk op 28 februari 2012, blijft ongewijzigd van toepassing.

Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Waarde - Cultuurhistorie 2

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Cultuurhistorie 2' aangewezen gronden zijn behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud van de aan het gebied eigen zijnde cultuurhistorische waarden.

3.2 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

3.2.1 *Verbod*

Op de voor 'Waarde - Cultuurhistorie 2' bestemde gronden is het verboden om zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders bouwwerken geheel of gedeeltelijk te slopen.

3.2.2 *Uitzondering op verbod*

In afwijking van het bepaalde in lid 3.2.1 is geen vergunning vereist in geval van:

- a. een aanschrijving van burgemeester en wethouders op grond van de Woningwet (hoofdstuk III);
- b. bouwwerken waarvoor geen omgevingsvergunning voor het bouwen vereist is;
- c. een vergunning voor het slopen van een bouwwerk vereist is ingevolge een provinciale of gemeentelijke monumentenverordening en deze vergunning verleend is;
- d. sloopwerkzaamheden die reeds in uitvoering zijn ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan;
- e. gebouwen die ten gevolge van een calamiteit verloren zijn gegaan.

3.2.3 *Vergunning*

Vergunning wordt verleend, indien:

- a. sprake is van zwaarwegende maatschappelijke, technische, dan wel economische overwegingen, en
- b. nieuwbouw mogelijk is en aanvrager aannemelijk heeft gemaakt dat op de plaats van het (gedeeltelijk) te slopen bouwwerk nieuwbouw zal plaatsvinden met inachtneming van de vanuit cultuurhistorisch oogpunt van belang zijnde stedenbouwkundige, bouwkundige, architectonische en ensemble waarden, die onder andere worden gevormd door de situering, schaal, vorm en geleding van de bebouwing.

3.2.4 *Advies*

Alvorens te beslissen op een aanvraag, winnen burgemeester en wethouders het advies in van de commissie voor Welstand en Monumenten.

Artikel 4 Toepassingsverklaring

Voor de overige locaties blijven de bestemmingsregels zoals opgenomen in Hoofdstuk 2 van het bestemmingsplan Afrikaanderwijk, onherroepelijk op 28 februari 2012, ongewijzigd van toepassing.

Hoofdstuk 3 ALGEMENE REGELS

De Algemene regels zoals opgenomen in Hoofdstuk 3 van het bestemmingsplan Afrikaanderwijk, onherroepelijk op 28 februari 2012, blijven ongewijzigd van toepassing.