

Aan:
de gemeenteraad

Onderwerp:
Vaststelling Welstandsparagraaf Oranjebonnen.

Gevraagd besluit:

Samenvattend stellen wij u voor:

- De Welstandsparagraaf Oranjebonnen vast te stellen.

Waarom dit voorstel?/Waarom nu voorgelegd?

Wij hebben besloten de Welstandsparagraaf Oranjebonnen aan u ter vaststelling voor te leggen. Met de vaststelling door uw raad geldt de Welstandsparagraaf Oranjebonnen als nadere uitwerking van de Welstandsnota Rotterdam en vormt dit document het toetsingskader op basis waarvan de Commissie voor Welstand en Monumenten omgevingsvergunningsplichtige bouwaanvragen in plangebied Oranjebonnen toetst aan redelijke eisen van welstand.

Relatie met het coalitieakkoord/collegewerkprogramma/eerder aangenomen moties en gedane toezeggingen:

Welstandsnota Rotterdam, 10 oktober 2012.

Toelichting:

De Welstandsparagraaf Oranjebonnen is een aanvulling op de Welstandsnota Rotterdam. In de Welstandsnota valt het plangebied Oranjebonnen onder de criteria "overige groengebieden". De recreatieve en landschappelijke kwaliteiten van de Oranjebonnen worden echter steeds meer gewaardeerd. Deze elementen zijn onvoldoende beschreven in de Welstandsnota en kunnen daarom geen uitgangspunt zijn voor toetsing op de relatie met de bestaande omgeving. Bovendien zal het poldergebied Oranjebonnen de komende jaren ingrijpende veranderingen ondergaan. Aan de hand van het karakter van het desbetreffende landschap (open polder of bosachtig/ te herinrichten gebied), zijn drie karakteristieke landschappelijke deelgebieden te onderscheiden:

1. het bestaande open poldergebied
2. twee toekomstige, zogenaamde transformatielandschappen:
 - a. nieuwe bosachtige gebieden aan de noordranden van de polder
 - b. de Oranjeheuvel

Deze drie landschappelijke deelgebieden worden in de Welstandsparagraaf Oranjebonnen als aparte gebiedstypen beschouwd naast het huidige gebiedstype



'overige groengebieden' dat wordt aangepast. Voor het grootste deel van de Oranjabonnen blijft dit huidige gebiedstype van toepassing, wel aangevuld met specifieke criteria. Om de geambieerde kwaliteit in Oranjabonnen adequaat te kunnen bewaken, hebben wij besloten in de Welstandsparagraaf Oranjabonnen drie aanpassingen van de gebiedstypenkaart in de Welstandsnota aan de gemeenteraad voor te stellen.

1. Gebiedstype historische linten (en kernen)

De bestaande karakteristieke bebouwingstructuren aan de Bonnenweg en de Polderhaakweg worden aangepast aan het bestaande gebiedstype 'Historische linten en kernen', aangevuld met specifieke criteria. Door de sanering van de kassen wordt nieuwe woonbebouwing toegevoegd aan deze bebouwingsstructuren. Dit betreft alleen woonbebouwing ter vervanging van kassen. Andere nieuwe woonbebouwing is niet toegestaan in Oranjabonnen.

2. Gebiedstype stedelijke groengebieden

Voor de te bebossen transformatielandschappen aan de noordrand wordt het gebiedstype 'stedelijke groengebieden', aangevuld met specifieke criteria, toegepast. In deze gebieden is naast een landschappelijke transformatie ook nieuwe bebouwing gepland.

3. Gebiedstype energielandschap Oranjeheuvel

Het voormalige slibdepot de Oranjeheuvel zal transformeren tot een energielandschap (een nieuwe toevoeging op het landschap). Daarom is gekozen dit deelgebied als een apart gebiedstype te beschouwen.

De welstandsparagraaf Oranjabonnen vormt het toetsingskader op basis waarvan de Commissie voor Welstand en Monumenten omgevingsvergunningsplichtige bouwaanvragen toetst aan redelijke eisen van welstand. Bij de welstandstoets zal worden bekeken of bouwaanvragen passen in het streefbeeld voor de polder en voldoen aan de kwaliteitsdoelstelling zoals omschreven in de Landschapsvisie Oranjabonnen. De nadruk ligt daarbij op het aanzien van de bouwwerken in relatie tot landschappelijke kenmerken die bepalend zijn voor de beleving van de polder in zijn geheel.

Wij stellen uw raad voor om de Welstandsparagraaf Oranjabonnen vast te stellen en het gebiedstype 'overige groengebieden' aan te passen conform de Welstandsparagraaf Oranjabonnen en overeenkomstig de gebiedstypenkaart en welstandsniveaukaart in de Welstandsnota Rotterdam (2012) te wijzigen.

Relatie met bestemmingsplan Oranjabonnen en Landschapsvisie Oranjabonnen

Op 13 juli 2021 hebben wij besloten om het bestemmingsplan Oranjabonnen ter vaststelling aan te bieden aan uw raad. In het bestemmingsplan is een aantal initiatieven van verschillende aard en schaal opgenomen en is duidelijk aangegeven op welke plaatsen nieuwe bebouwing is toegestaan. In het verlengde van en in samenhang met de Landschapsvisie Oranjabonnen geeft onderhavige



Welstandsparagraaf Oranjabonnen aanvullende criteria over beeldkwaliteit van deze bebouwing, bouwwerken en kunstwerken (bruggen) in de Oranjabonnen. De landschapsvisie is opgesteld voor de borging en versterking van de ruimtelijke kwaliteiten (gebruiks-, belevings- en toekomstwaarde) van de polder als geheel bij de in bestemmingsplan opgenomen ontwikkelingen en verdere, nog onbekende, ontwikkelingen. Deze Landschapsvisie Oranjabonnen is door ons op 13 juli 2021 gewijzigd vastgesteld. De visie biedt een lange termijnkwaliteitskader voor ontwikkelingen. De Landschapsvisie duidt de kwaliteiten die het landschap in zich borgt en moet als onderlegger/basis gebruikt worden voor mogelijk nieuwe ontwikkelingen.

Ter inzagelegging

De concept Welstandsparagraaf Oranjabonnen heeft ter inzage gelegen van maandag 8 april 2021 tot en met donderdag 20 mei 2021. Tegen de Welstandsparagraaf zijn twee zienswijzen ingediend. De eerste zienswijze is ingediend door de heer [REDACTED] en de tweede zienswijze is ingediend door de heer [REDACTED]. De reactie op beiden zienswijzen is opgenomen in bijlage 4. De zienswijzen hebben niet geleid tot wijzigingen in de welstandsparagraaf.

Ambtelijke wijzigingen in welstandsparagraaf

Aanleiding voor de wijzigingen in de tekst en afbeeldingen is dat de initiatieven voedselbos/outdoorcentrum en de sanering van de kassen en de ontwikkeling van twee compensatiewoningen aan de Bonnenweg 30 in de gewijzigde welstandsparagraaf zijn ingedeeld onder langere termijn ambitie, omdat deze ontwikkelingen niet meer zijn opgenomen in het bestemmingsplan Oranjabonnen. Daarom is de beschrijving van initiatieven iets aangepast. De teksten in de inleiding (blz. 5) en context (blz. 7) zijn gewijzigd en ook de afbeelding ambitiekaart Oranjabonnen lange termijn (blz. 6) en afbeelding ambitiekaart korte termijn (blz. 8 en 9) zijn daardoor gewijzigd. Tenslotte is de onderste afbeelding bij recreatielandschap (voedselbos) met bebouwing (blz. 17) gewijzigd. Verder is er een oostelijke uitbreiding van gebied 8 voor ontwikkelingen op de lange termijn ambitiekaart opgenomen.

Belangrijk om te vermelden is dat de toetsingscriteria van de Welstandsparagraaf niet zijn aangepast.

Financiële en juridische consequenties/aspecten:

Geen.



Het bijbehorende ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en Wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

V.J.M. Roozen

De burgemeester,

A. Aboutaleb

Bijlage(n):

Dit raadsvoorstel bevat de volgende bijlagen:

Bijlage 1 Zienswijzenrapportage Welstandsparagraaf Oranjebonnen

Bijlage 2 Welstandsparagraaf Oranjebonnen

Bijlage 3 twee ingediende zienswijzen.



Ontwerpbesluit

De Raad van de gemeente Rotterdam,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 7 september 2021
(raadsvoorstel nr.);

gelet op de bepalingen;

besluit:

de Welstandsparagraaf Oranjabonnen vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van "Dit vult griffie later in"

De griffier,

De voorzitter,

