



Gemeente Rotterdam

Onderwerp: gevraagd advies over
Ontwerpbestemmingsplan parapluherziening
cultuurhistorie Overschie

Gebied Overschie

Bezoekadres: Burg. Baumannlaan 178
3042 AJ ROTTERDAM

Postadres: Postbus 70012
3000 KP Rotterdam

Internet: <http://www.rotterdam.nl/overschie>

Van: Gebiedscommissie Overschie

Telefoon: 010 - 267 2528

E-mail: gebiedscommissies@rotterdam.nl

Uw brief van: 12 januari 2021

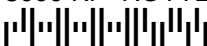
Uw kenmerk: BS20/00044

Ons kenmerk: BSD-GbOv-3656157/3795539

Bijlage(n): geen

Datum: 16 maart 2021

Retouradres: Postbus 70012 3000 KP Rotterdam

Gemeente Rotterdam
Wethouder Bouwen, Wonen en Energietransitie
Gebouwde Omgeving
De heer drs. S.A. Kurvers MPA
Postbus 70012
3000 KP ROTTERDAM




Geachte heer Kurvers,

U heeft ons in uw brief van 12 januari 2021 met referentienummer BS20/00044 gevraagd om advies uit te brengen over het ontwerpbestemmingsplan parapluherziening cultuurhistorie Overschie. De gebiedscommissie Overschie heeft dit advies in haar vergadering van 15 maart 2021 vastgesteld. Het advies is hieronder verwoord.

In februari 2021 heeft Stadsontwikkeling over dit ontwerpbestemmingsplan twee digitale bijeenkomsten georganiseerd, waarin bewoners hun vragen over het plan konden stellen en reacties konden geven. Vertegenwoordigers van onze gebiedscommissie hebben aan deze bijeenkomsten deelgenomen. Ons advies is mede gebaseerd op de punten die tijdens deze bijeenkomsten door bewoners naar voren gebracht zijn.

De volgende punten willen wij onder uw aandacht brengen.

- In de Cultuurhistorische Verkenning Overschie die bureau Flexus in 2018 in uw opdracht opgesteld heeft, is de uitzonderlijke waarde van het totale ensemble van de historische kern van Overschie goed beschreven en overtuigend onderbouwd. In onze adviezen van 21 september 2018 en 7 juni 2019 hebben wij ervoor gepleit om aan deze waarde planologische bescherming te geven door middel van de status van gemeentelijk beschermd stadsgezicht. In uw reacties hierop van 12 april 2019 en 15 juli 2019 heeft u aangegeven dat een aanwijzing van de dorpskern van Overschie als gemeentelijk beschermd stadsgezicht geen aanvullende bescherming geeft en dat de huidige Monumentenverordening Rotterdam 2010 geen mogelijkheid biedt om gemeentelijke beschermde stads- en dorpsgezichten aan te wijzen. Om die reden heeft u erop ingezet om het doel - planologische bescherming van de waarde van de historische dorpskern - op een andere wijze te bereiken, nl. door middel van een partiële herziening van het bestemmingsplan Overschie op basis van de informatie uit de Cultuurhistorische Verkenning.



Het resultaat hiervan is te vinden het nu voorliggende ontwerpbestemmingsplan. Een groot aantal karakteristieke objecten in de oude dorpskern van Overschie (en ook daarbuiten) heeft hierin een dubbelbestemming 'waarde cultuurhistorie' gekregen. Daarnaast zijn per individueel pand precieze bepalingen opgenomen over de dakvorm en de maximale goot- en nokhoogte. Deze bepalingen zijn tevens vastgelegd op de plankaart. Verder zijn de bebouwingspercentages van de erven en tuinen vastgelegd, en is bepaald dat alleen bouwwerken toegestaan zijn die passen in de bestemming erf/tuin en een maximale hoogte van vier meter hebben. Tot slot zijn de bouw mogelijkheden op onbebouwde steegjes komen te vervallen.

Hoewel onze voorkeur nog steeds uitgaat naar een besluit tot aanwijzing van de dorpskern als beschermd stadsgezicht, denken wij dat met het bovengenoemde maatregelenpakket een aanvaardbaar niveau van bescherming geboden wordt. Wij willen onze waardering uitspreken voor de inspanningen die geleverd zijn om deze maatwerkvoorschriften in het ontwerpbestemmingsplan op te nemen.

- Tijdens de beide informatiebijeenkomsten spraken bewoners hun grote verwondering erover uit dat het gemeentebestuur zich ervoor inspent om met dit ontwerpbestemmingsplan de cultuurhistorische waarden van Overschie adequaat en zorgvuldig te beschermen, maar dat het gemeentebestuur het tegelijkertijd mogelijk maakt dat er op dit moment in de Mijestraat massieve bedrijfsloodsen gebouwd worden, op zeer korte afstand van de historische dorpskern, de Hogebrug en het brugwachtershuis, twee rijksmonumenten. Deze loodsen hebben een zeer nadrukkelijke, negatieve ruimtelijke invloed op de omgeving. Naar het oordeel van bewoners doen deze loodsen ernstige afbreuk aan het uiterlijk aanzien van het gebied en aan de beleefbaarheid van de aanwezige historische waarden. Vanuit diverse posities gezien tasten deze loodsen het silhouet van de oude dorpskern aan en worden zichtlijnen op de dorpskern erdoor verstoord.

Wij onderschrijven deze kritiek van bewoners. De kritiek is ook in lijn met aanbevelingen uit de door uw college vastgestelde Cultuurhistorische Verkenning Overschie. Daarin wordt immers op meerdere plaatsen aangegeven dat het historisch betrekkelijk ongeschonden zicht op het dorp vanaf de onbebouwde museumweide en vanaf de Oost Abtspolder en de Delftse Schie van hoge waarde is en dat de combinatie van een dergelijk gaaf historisch verstedelijk lintdorp langs het water met de bijbehorende onbebouwde weiden uiterst zeldzaam is, niet alleen in Rotterdam, maar in heel Zuid-Holland. Om die reden wordt in de Verkenning onder andere aanbevolen om de zuidzijde van de Overschieseweg tussen de Mijestraat en Hoge Brug te ontwikkelen als onderdeel van het historisch gebiedstype van 'historisch-verstedelijkt dijkdorp', en de nieuwe ontwikkeling op deze locatie de hoge cultuurhistorische en ruimtelijke kwaliteiten van de omgeving van de Hoge Brug te laten versterken.

Wij zijn ons er uiteraard van bewust dat deze loodsen in het bedrijventerrein Spaansepolder gebouwd worden, waar andere - door de Raad vastgestelde - bestemmingsplanregels van kracht zijn. Desondanks zijn wij van mening dat wanneer het stadsbestuur ernst is met de bescherming van belangrijke cultuurhistorische waarden, dit beschermingsniveau niet op dient te houden bij de min of meer toevallige plangrenzen van een bepaald bestemmingsplan, maar juist over die bestemmingsplangrenzen heen doorgetrokken dient te worden. In het geval van de oude dorpskern van Overschie adviseren wij u daarom om ook in de bestemmingsplannen voor de aangrenzende gebieden, met name de Spaanse Polder, Noord-West en de Schiezone, eveneens beschermende voorschriften op te nemen waarmee effectief voorkomen wordt dat het silhouet van de Overschiese dorpskern in de toekomst verder aangetast wordt.



- In ons advies van 21 september 2018 hebben wij ervoor gepleit om de waardevolle inzichten en de aanbevelingen uit de verkenning telkens actief en vanaf het vroegste stadium te betrekken bij ruimtelijke plannen en ontwikkelingen. In de praktijk zien wij dit gelukkig ook daadwerkelijk gebeuren, zowel bij inrichtingsplannen als bij gebiedsontwikkelingen. Wij vertrouwen erop dat de Verkenning inmiddels zodanig verankerd is in de vaste werkprocessen, dat de toepassing ervan ook in de toekomst voldoende geborgd is.
- In de Cultuurhistorische Verkenning Overschie worden de vier Schieën (de Schiedamse, Delftse, Delfshavense en Rotterdamse Schie) tezamen getypeerd als de ruimtelijke en cultuurhistorische ruggengraat van Overschie. Zij vormen een van de belangrijkste cultuurhistorische hoofdstructuren van Overschie. In ons advies van 21 september 2018 hebben wij ervoor gepleit om de vaarverbinding tussen de Rotterdamse Schie en de Delftse Schie te herstellen, zowel bij het Schouwgat als onder de A13. Uiteraard realiseren wij ons dat er op dit moment geen aanleiding is om dit aspect op te nemen in dit voorliggende ontwerpbestemmingsplan. Wij willen echter graag op deze plaats wel het college oproepen om actief te zoeken naar kansen om het herstellen van deze vaarverbinding mogelijk te maken, en volop medewerking te verlenen aan mogelijke toekomstige initiatieven die op dit doel gericht zijn.
- Een van de objecten waaraan in dit ontwerpbestemmingsplan een dubbelbescherming 'waarde cultuurhistorie' toegekend wordt, is het oude bedrijfsgebouw aan de Schansweg 61-63. Zoals u weet, is voor deze locatie een transformatie beoogd van bedrijfsbebouwing naar woningbouw. Voor Overschie is dit een zeer belangrijke ontwikkeling. Al decennialang vinden op het betreffende terrein bedrijfsmatige activiteiten plaats die op tal van manieren tot ernstige problemen voor zowel de omgeving alsook voor de gemeente geleid hebben, zoals bodemverontreiniging, verkeersoverlast, geluidhinder, ondermijning, illegale bebouwing, strijdig gebruik, intimidatie, onveilige en gevaarlijke situaties. De leefbaarheid in dit deel van de wijk Kleinpolder-oost staat hierdoor al lange tijd ernstig onder druk, en signaleren dat deze druk de afgelopen jaren alleen maar is toegenomen.
Er is dan ook sprake van een groot maatschappelijk belang voor dit gedeelte van Overschie dat de beoogde transformatie naar woningbouw daadwerkelijk doorgang gaat vinden. Echter, voor zover ons bekend is het in deze fase nog allerminst zeker dat deze ontwikkeling haalbaar is. Wij schatten in dat de ontwikkelkosten om deze locatie geschikt te maken voor een woonfunctie, zeer hoog zullen zijn. Zo zal er een kostbare bodemsanering plaats moeten vinden. Daarnaast zullen dure voorzieningen getroffen moeten worden om de woningen te laten voldoen aan de vigerende eisen ten aanzien van geluid en emissies vanwege de directe nabijheid van de A20. Om tot een haalbare exploitatie te komen, zullen er dus hoge opbrengsten tegenover deze hoge kosten moeten staan. Dit zal betekenen dat er een aanzienlijk aantal woningen op het terrein gebouwd zal moeten worden. Indien de gemeente, bovenop de reeds complexe en kostbare omstandigheden waar deze locatie al mee te kampen heeft, nog extra barrières gaat opwerpen die een kostenverhogend effect sorteren, kan dit de daadwerkelijke realisatie van deze transformatie in gevaar brengen. Het toekennen van de dubbelbestemming 'waarde cultuurhistorie' op het oude bedrijfspand is in onze ogen zo'n barrière. In de eerste plaats zullen er forse investeringen vereist zijn om het sterk verwaarloosde pand geschikt te maken voor een woonfunctie. In de tweede plaats zal er, indien dit pand behouden dient te blijven, op dit centraal gelegen gedeelte van het terrein geen gestapelde bouw kunnen plaatsvinden. Dit betekent waarschijnlijk dat op de andere delen van terrein dan extra bouwlagen gerealiseerd zullen moeten worden om de benodigde opbrengsten te genereren.



Dit zal de ruimtelijke kwaliteit, het uitzicht en het woongenot voor de omringende bestaande bebouwing schaden, met name voor de panden aan de Hoogenwaardstraat, de Schaddeleestraat, de Hoogmadestraat en de Oudedijkse Schiekade. Bovendien bestaat het risico dat de cultuurhistorische waarden van het oude bedrijfspand minder tot hun recht zullen komen vanwege de omringende hoogbouw.

Hoewel wij zeer zeker oog hebben voor de cultuurhistorische betekenis van de Schans voor de ontwikkeling van Overschie en voor het belang van het behoud van nog aanwezige elementen die daaraan herinneren, zijn wij in dit geval van oordeel dat een zwaarder gewicht toegekend moet worden aan het maatschappelijke belang van de leefbaarheid en de veiligheid van een groot aantal bewoners van de wijk Kleinpolder-oost. Om die reden adviseren wij u om de dubbelbestemming 'waarde cultuurhistorie' die in dit ontwerpbestemmingplan toegekend is aan de Schansweg 61-63, te doen verwijderen.

Graag ontvangen wij uw reactie binnen zes weken. Ook worden wij graag op de hoogte gehouden van verdere besluitvorming. Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

namens de gebiedscommissie Overschie,

A.H. Koffijberg
wijkmanager

A.G. Snoeck Henkemans
voorzitter

In afschrift aan:

- Gemeenteraad Rotterdam, p/a Griffie, Postbus 70012, 3000 KP ROTTERDAM
- Accounthouder cluster Stadsbeheer, mw. E. van der Doe, km.vanderdoe@rotterdam.nl