



Van: A.D. Harteveld
Telefoon: 14 010

Ons kenmerk: M2309-2935 - 23bo007879
Bijlage(n): 4

Onderwerp: Vaststelling gewijzigd
bestemmingsplan Oude Noorden en
Agniesebuurt

Datum: 2 november 2023

HERZIEN

Aan de gemeenteraad

Gevraagd besluit:

Samenvattend stellen wij u voor het bestemmingsplan 'Oude Noorden en Agniesebuurt' opnieuw vast te stellen, zoals hieronder is aangegeven. En daarmee het door de Raad van State vernietigde plandeel van dit bestemmingsplan (de percelen Zwart Janstraat 141-143) te herstellen. Het besluit om het bestemmingsplan naar aanleiding van de einduitspraak van de Raad van State opnieuw vast te stellen gaat alleen over de percelen Zwart Janstraat 141-143. De rest van het bestemmingsplan(gebied) is en blijft onherroepelijk.

Daarnaast stellen wij u voor om bij het opnieuw vaststellen van het bestemmingsplan een fout op de verbeelding te herstellen. Een aantal panden hebben namelijk op de verbeelding een bouwhoogte van 7 meter gekregen, terwijl dit 10 meter moet zijn.

Waarom dit voorstel?/Waarom nu voorgelegd?

Uw raad heeft op 8 juli 2021 het bestemmingsplan 'Oude Noorden en Agniesebuurt' vastgesteld. Daar zijn vier beroepschriften tegen ingesteld. Op 14 juni 2023 heeft de Raad van State een tussenuitspraak gedaan, waarin ze uw raad verzoekt om het bij één van deze beroepen geconstateerde gebrek te herstellen. De Raad van State heeft een termijn van 12 weken gegeven om dit herstelbesluit door uw raad te laten nemen, in plaats van de gebruikelijke 26 weken. Mede door het zomerreces is het niet mogelijk gebleken om deze korte termijn te halen. De Raad van State heeft vervolgens op 20 september 2023 een einduitspraak gedaan. Daarbij is het besluit van de raad van de gemeente Rotterdam van 8 juli 2021 vernietigd, voor zover het betreft het plandeel met de bestemming "Gemengd - 2" en de aanduiding "maximum bouwhoogte: 14 meter", op de percelen Zwart Janstraat 141-143 in Rotterdam. Voor deze locatie is uw raad opgedragen een nieuw besluit te nemen. Dat dit zo is gelopen (het niet halen van de termijn) heeft géén nadelige gevolgen voor de gemeente, de indieners van het beroep, de eigenaren van Zwart Janstraat 141-143 of voor anderen. Inhoudelijk is het voorliggende voorstel om het bestemmingsplan opnieuw vast te stellen gelijk aan wat bij een herstelbesluit het voorstel geweest zou zijn.



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

Niet van toepassing.

Toelichting:

Het bestemmingsplan 'Oude Noorden en Agniesebuurt' betreft een actualisatie en digitalisatie van verouderde bestemmingsplannen.

De Raad van State heeft onder 11.6 van de tussenuitspraak overwogen dat uw raad geen onderzoek heeft gedaan naar de gevolgen van de aan de percelen Zwart Janstraat 141-143 in Rotterdam toegekende aanduiding "maximum bouwhoogte 14 meter" en de in artikel 7.2.2, lid b sub 4, van de planregels geboden mogelijkheid om, boven op de maximum bouwhoogte en direct aansluitend op de dakrand, een dakterras aan te leggen waarbij de gevels als borstwering worden doorgetrokken. De Raad van State heeft daarom geoordeeld dat uw raad het besluit in zoverre in strijd met artikel 3:2 van de Awb niet met de vereiste zorgvuldigheid heeft voorbereid.

De Raad van State heeft in haar einduitspraak van 20 september 2023 het besluit van uw raad van 8 juli 2021 vernietigd, voor zover het betreft het plandeel met de bestemming "Gemengd -2" en de aanduiding "maximum bouwhoogte: 14 meter", op de percelen Zwart Janstraat 141-143 in Rotterdam.

Onderstaand de onderdelen die hersteld dienen te worden en het voorstel.

1. Aanvullen toelichting

Met een aanvulling in de toelichting moet uiteen worden gezet waarom de gemeente van mening is dat het toekennen van een maximum bouwhoogte van 14 meter aan de percelen Zwart Janstraat 141-143 past in een goede ruimtelijke ordening. De Raad van State heeft in de tussenuitspraak overwogen dat de gemeente geen onderzoek heeft gedaan naar de gevolgen van de aan de percelen Zwart Janstraat 141-143 in Rotterdam toegekende aanduiding "maximum bouwhoogte 14 meter" en de in artikel 7.2.2, lid b sub 4, van de planregels geboden mogelijkheid om (boven op de maximum bouwhoogte en direct aansluitend op de dakrand) een dakterras aan te leggen waarbij de gevels als borstwering worden doorgetrokken. Het onderzoek dat door de Raad van State wordt bedoeld betreft een bezonningsstudie naar de effecten op de lichtinval van de bovengenoemde bouwmogelijkheden op de achter Zwart Janstraat 141-143 gronden/panden aan de Gerhard Scholtenstraat. De Raad van State acht het namelijk aannemelijk dat de genoemde bouwmogelijkheden zorgen voor een vermindering van lichtinval op deze gronden/panden. En is daarom van mening dat de gemeente zonder bezonningsstudie niet aannemelijk heeft gemaakt dat het toekennen van een maximum bouwhoogte van 14 meter aan de percelen Zwart Janstraat 141-143 past in een goede ruimtelijke ordening.

De gemeente heeft daarom een bezonningstudie uitgevoerd waarbij het effect op de bezonning van een gebouw met een bouwhoogte van 14 meter op het adres Zwart Janstraat 141-143 op de achtertuinten en achtergevels van de panden aan de Gerard Scholtenstraat is ten opzichte van een onbebouwd perceel op het adres Zwart Janstraat 141-143. Deze bezonningsstudie is als bijlage 13 toegevoegd aan de toelichting van het bestemmingsplan. Uit de bezonningsstudie blijkt dat op de achtergevels van de panden aan de Gerard Scholtenstraat geen sprake is van een noemenswaardige vermindering van de bezonning. In de achtertuinten van de panden Gerard Scholtenstraat 122 en 124 is sprake van een kleine vermindering van de bezonning van maximaal 30 minuten per dag.



De gemeente heeft als beleidskader voor afwegingen ten aanzien van bezonning het 'Afwegingskader bezonning' vastgesteld. Dit afwegingskader is van toepassing op geplande nieuwbouw waarvan de hoogte 1,5 keer de gemiddelde hoogte van de omliggende bebouwing is. Bij Zwart Janstraat 141-143, met een maximale bouwhoogte van 14 meter is daarvan geen sprake. De omliggende bebouwing heeft een bouwhoogte tussen de 12 en 15 meter. Dit betekent dat de gemeente van mening is dat de beperkte effecten op de bezonning die nieuwbouw van minder dan 1,5 keer de omliggende bebouwing kan hebben er niet toe kan leiden dat er geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan 'Oude Noorden', het voorgaande bestemmingsplan waarvoor het bestemmingsplan 'Oude Noorden en Agniesebuurt' in de plaats is gekomen, stond op het adres Zwart Janstraat 141-143 van vier bouwlagen en daarboven een kap toe. Dit komt neer op een goothoogte van maximaal 15 meter en daarbovenop een kap van maximaal 7 meter. Zodat de maximale bouwhoogte van 14 meter die het bestemmingsplan 'Oude Noorden en Agniesebuurt' toestaat wat bezonning betreft een verbetering betekent ten opzichte van wat het voorgaande bestemmingsplan als maximale hoogte toestond.

Gezien het bovenstaande staat vast dat een bouwhoogte van maximaal 14 meter past bij de bouwhoogtes van de naastgelegen panden, en zonder meer past in een goede ruimtelijke ordening.

Voorstel:

Aan hoofdstuk 1 van de toelichting wordt de onderstaande paragraaf toegevoegd. De hele paragraaf is hieronder opgenomen, de bovenstaande kwestie komt in de subparagraaf 'Bezonning' aan de orde:

"1.4 Aanpassingen naar aanleiding van einduitspraak Raad van State

Op 14 juni 2023 heeft de Raad van State een tussenuitspraak gedaan, waarin de gemeente wordt verzocht om het bij één van deze beroepen (dit betreft een ander beroep dan de twee in paragraaf 1.3 bedoelde beroepen) geconstateerde gebrek te herstellen. Dit heeft de gemeente niet tijdig gedaan. De Raad van State heeft daarom in haar einduitspraak van 20 september 2023, alleen voor het plandeel met de bestemming "Gemengd -2" en de aanduiding "maximum bouwhoogte 14 meter", op het adres Zwart Janstraat 141-143, het bestemmingsplan 'Oude Noorden en Agniesebuurt' vernietigd. Om dit te herstellen heeft de gemeente de voorliggende versie 'Vastgesteld 3' van het bestemmingsplan 'Oude Noorden en Agniesebuurt' vastgesteld.

Dakterras

Zoals de Raad van State heeft geconstateerd maakt de huidige formulering van de planregels (artikel 7.2.2, lid b sub 3) het volgende mogelijk: Ter plaatse van percelen Zwart Janstraat 141-143 een gebouw van maximaal 14 m hoog. En boven op dat gebouw, direct aansluitend op de dakrand, een terras met een vloerdikte van 0,3 meter en een terrasafschieding van 1,3 meter hoog. Bij het realiseren van dit dakterras geldt als uitzondering dat de gevels van het gebouw als borstwering kunnen worden doorgetrokken, waardoor deze tot een hoogte van 15,6 meter kunnen worden gebouwd. De Raad van State vraagt zich af of de gemeente wel heeft beoogd om met de regels in het bestemmingsplan de bovenstaande verhoging van de bouwhoogte tot 15,6 meter mogelijk te maken. Dit heeft de gemeente inderdaad niet zo beoogd. Dat dit toch mogelijk is komt doordat de uitzondering op de bepaling dat de terrasafschieding van een dakterras minimaal 1,5 meter van de dakrand gelegen moet zijn, die voor Zwart Janstraat 141-143 is



opgenomen, onzorgvuldig is geformuleerd. Bedoeld is om de uitzondering op de afstand van 1,5 meter alleen toe te laten tot een bouwhoogte van maximaal 14 meter. Dit omdat de omgevingsvergunning voor het bouwen die voor Zwart Janstraat 141-143 is verleend voorziet in een dakterras met een terrasafschieding/borstwering met een hoogte van 14 meter boven het maaiveld, waarbij de gevels als borstwering worden doorgetrokken. Daarom is artikel 7.2.2, lid b sub 3 van de regels aangevuld met de hieronder vet aangegeven zinsnede:

"3. de afstand tussen de terrasafschieding en de dakranden bedraagt minimaal 1,5 meter, de afstand van 1,5 meter geldt niet voor Zwart Janstraat 141-143, mits de gevels als borstwering worden doorgetrokken, **en met dien verstande dat deze uitzondering op de afstand van 1,5 meter alleen geldt voor een terrasafschieding/borstwering aldaar met een hoogte van maximaal 14 meter boven het maaiveld;**"

Met deze aanvulling van de regels geldt de uitzondering alleen tot een hoogte van maximaal 14 meter boven het maaiveld. Boven de maximale bouwhoogte geldt voor Zwart Janstraat 141-143 hetzelfde als bij de andere panden met de bestemming "Gemengd-2". Een dakterras is toegestaan, waarbij als een van de voorwaarden geldt dat de afstand tussen de terrasafschieding en de dakranden minimaal 1,5 meter bedraagt.

Bezonning

De Raad van State heeft in de tussenuitspraak overwogen dat de gemeente geen onderzoek heeft gedaan naar de gevolgen van de aan de percelen Zwart Janstraat 141-143 in Rotterdam toegekende aanduiding "maximum bouwhoogte 14 meter". Het onderzoek dat door de Raad van State wordt bedoeld betreft een bezonningsstudie naar de effecten op de lichtinval van de bovengenoemde bouw mogelijkheden op de achter Zwart Janstraat 141-143 gronden/panden aan de Gerhard Scholtenstraat. De Raad van State acht het namelijk aannemelijk dat de genoemde bouw mogelijkheden zorgen voor een vermindering van lichtinval op deze gronden/panden.

De gemeente heeft daarom een bezonningstudie uitgevoerd waarbij het effect is onderzocht op de bezonning van een gebouw met een bouwhoogte van 14 meter op het adres Zwart Janstraat 141-143 op de achtertuinen en achtergevels van de panden aan de Gerard Scholtenstraat. Deze bezonningsstudie is als bijlage 13 toegevoegd aan de toelichting van het bestemmingsplan. Uit de bezonningsstudie blijkt dat op de achtergevels van de panden aan de Gerard Scholtenstraat geen sprake is van een noemenswaardige vermindering van de bezonning in vergelijking met een onbebouwd perceel aan de Zwart Janstraat 141-143. In de achtertuinen van de panden Gerard Scholtenstraat 122 en 124 is sprake van een kleine vermindering van de bezonning van maximaal 30 minuten per dag. De gemeente heeft als beleidskader voor afwegingen ten aanzien van bezonning het 'Afwegingskader bezonning' vastgesteld. Dit afwegingskader is van toepassing op geplande nieuwbouw waarvan de hoogte 1,5 keer de gemiddelde hoogte van de omliggende bebouwing is. Bij Zwart Janstraat 141-143, met een maximale bouwhoogte van 14 meter is daarvan geen sprake. De omliggende bebouwing heeft een bouwhoogte tussen de 12 en 15 meter. Dit betekent dat de gemeente van mening is dat de beperkte effecten op de bezonning die nieuwbouw van minder dan 1,5 keer de omliggende bebouwing kan hebben er niet toe kan leiden dat er geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan 'Oude Noorden', het voorgaande bestemmingsplan waarvoor het bestemmingsplan 'Oude Noorden en Agniesebuurt' in de plaats is gekomen, stond op het adres Zwart Janstraat 141-143 van vier bouwlagen en daarboven een kap toe.



Dit komt neer op een goothoogte van maximaal 15 meter en daarbovenop een kap van maximaal 7 meter. Zodat de maximale bouwhoogte van 14 meter die het bestemmingsplan 'Oude Noorden en Agniesebuurt' toestaat wat bezonning betreft een verbetering betekent ten opzichte van wat het voorgaande bestemmingsplan als maximale hoogte toestond. Gezien het bovenstaande staat vast dat een bouwhoogte van maximaal 14 meter past bij de bouwhoogtes van de naastgelegen panden, en zonder meer past in een goede ruimtelijke ordening.

Aanpassing bouwhoogte

Los van de uitspraken van de Raad van State is bij het opnieuw vaststellen van het bestemmingsplan een fout op de verbeelding hersteld. De panden Bergweg 120 t/m 132 en Bloklandstraat 159 (die samen een bestemmingsvlak met de bestemming 'Gemengd-1' vormen) hadden namelijk op de voorgaande digitale verbeelding een bouwhoogte van 7 meter. Op deze verbeelding in pdf-vorm en op papier was bij deze panden zowel een bouwhoogte van 7 meter als van 10 meter aangegeven. De bouwhoogte van de aanwezige panden is rond de 10 meter. Daarom moet de bouwhoogte op de verbeelding ook 10 meter zijn. Dit is aangepast op de versie 'Vastgesteld 3' van de verbeelding.

2. Betere formulering regels

Zoals de Raad van State heeft geconstateerd maakt de huidige formulering van de planregels (artikel 7.2.2, lid b sub 3) het volgende mogelijk: Ter plaatse van percelen Zwart Janstraat 141-143 een gebouw van maximaal 14 m hoog. En boven op dat gebouw, direct aansluitend op de dakrand, een terras met een vloerdikte van 0,3 meter en een terrasafschieding van 1,3 meter hoog. Bij het realiseren van dit dakterras geldt als uitzondering dat de gevels van het gebouw als borstwering kunnen worden doorgetrokken, waardoor deze tot een hoogte van 15,6 meter kunnen worden gebouwd. De Raad van State vraagt zich af of de gemeente wel heeft beoogd om met de regels in het bestemmingsplan de bovenstaande verhoging van de bouwhoogte tot 15,6 meter mogelijk te maken. Dit heeft de gemeente inderdaad niet zo beoogd. Dat dit toch mogelijk is komt doordat de uitzondering op de bepaling dat de terrasafschieding van een dakterras minimaal 1,5 meter van de dakrand gelegen moet zijn, die voor Zwart Janstraat 141-143 is opgenomen, onzorgvuldig is geformuleerd. Bedoeld is om de uitzondering op de afstand van 1,5 meter alleen toe te laten tot een bouwhoogte van maximaal 14 meter. Dit omdat de omgevingsvergunning voor het bouwen die voor Zwart Janstraat 141-143 is verleend voorziet in een dakterras met een terrasafschieding/borstwering met een hoogte van 14 meter boven het maaiveld, waarbij de gevels als borstwering worden doorgetrokken. Met de voorgestelde aanvulling van de regels geldt de uitzondering alleen tot een hoogte van maximaal 14 meter boven het maaiveld. Boven de maximale bouwhoogte geldt voor Zwart Janstraat 141-143 hetzelfde als bij de andere panden met de bestemming "Gemengd-2". Een dakterras is toegestaan, waarbij als een van de voorwaarden geldt dat de afstand tussen de terrasafschieding en de dakranden minimaal 1,5 meter bedraagt.

Voorstel:

Wij stellen u voor artikel 7.2.2 lid b sub 3 van de regels aan te vullen met de vet aangegeven zinsnede:

- b. een dakterras is toegestaan; indien de maximum toegestane bouwhoogte van een gebouw is bereikt, onder de volgende voorwaarden:
 - uitsluitend op daken die plat zijn afgedekt;
 - 1. de totale hoogte vanaf het dakvlak tot de bovenkant van de terrasvloer bedraagt maximaal 0,3 meter;



2. de terrasafscheiding heeft een maximale bouwhoogte van 1,30 meter, gemeten vanaf de bovenkant van de te realiseren terrasvloer;
3. de afstand tussen de terrasafscheiding en de dakranden bedraagt minimaal 1,5 meter, de afstand van 1,5 meter geldt niet voor Zwart Janstraat 141-143, mits de gevels als borstwering worden doorgetrokken, **en met dien verstande dat deze uitzondering op de afstand van 1,5 meter alleen geldt voor een terrasafscheiding/borstwering aldaar met een hoogte van maximaal 14 meter boven het maaiveld;**
4. een gebouwde voorziening op het dak (ten behoeve van de daktoegang) is toegestaan met een maximum oppervlakte van 6 m² (inclusief overstekken e.d.), een maximum bouwhoogte van 3 meter, gemeten vanaf de te realiseren terrasvloer en een minimale afstand tot de dakranden die gelijk is aan de hoogte van de opbouw;

3. Aanpassen bouwhoogte

Daarnaast stellen wij u voor om bij het opnieuw vaststellen van het bestemmingsplan een fout op de verbeelding te herstellen. De panden Bergweg 120 t/m 132 en Bloklandstraat 159 (die samen een bestemmingsvlak met de bestemming 'Gemengd-1' vormen) hebben namelijk op de digitale verbeelding zoals die is gepubliceerd een bouwhoogte van 7 meter gekregen. Op de verbeelding in pdf-vorm en op papier is bij deze panden zowel een bouwhoogte van 7 meter als van 10 meter aangegeven. De bouwhoogte van de aanwezige panden is rond de 10 meter. Daarom moet de bouwhoogte op de verbeelding ook 10 meter zijn.

Voorstel:

De verbeelding wordt aangepast dat bij de panden Bergweg 120 t/m 132 en Bloklandstraat 159 alleen een bouwhoogte van 10 meter is aangegeven, en niet langer een bouwhoogte van 7 meter.

Financiële en juridische consequenties/aspecten:

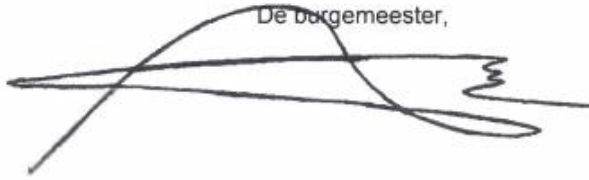
Met deze aanpassingen wordt tegemoetgekomen aan de uitspraak van de Raad van State van 20 september 2023.

Het bijbehorende ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

De secretaris,

V.J.M. Roozen

Burgemeester en Wethouders van Rotterdam,

De burgemeester,

A. Aboutaleb



Bijlage(n):

1. Het aangepast bestemmingsplan "Oude Noorden en Agniesebuurt"
NL.IMRO.0599.BP1101OudeNAgnB-va-03
2. De aangepaste verbeelding "Oude Noorden en Agniesebuurt"
NL.IMRO.0599.BP1101OudeNAgnB-va-03
3. Tussenuitspraak Raad van State van 14 juni 2023
4. Einduitspraak Raad van State van 20 september 2023



Ontwerpbesluit

De Raad van de gemeente Rotterdam,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 10 oktober 2023

gelet op de tussenuitspraak van de Raad van State van 14 juni 2023 en de einduitspraak van de Raad van State van 20 september 2023;

gelet op de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening;

overwegende dat:

- inzake het bestemmingsplan 'Oude Noorden en Agniesebuurt' overeenkomstig de uitspraak van de Raad van State een nieuw besluit moet worden genomen over uitsluitend het plandeel dat bestaat uit de percelen Zwart Janstraat 141-143;
- er op de verbeelding een fout is geconstateerd, de panden Bergweg 120 t/m 132 en Bloklandstraat 159 hebben per abuis een bouwhoogte van 7 meter in plaats van 10 meter (het herstellen van deze fout staat los van de uitspraak van de Raad van State).

besluit:

het uitsluitend met betrekking tot het plandeel 'percelen Zwart Janstraat 141-143' gewijzigde bestemmingsplan "Oude Noorden en Agniesebuurt", NL.IMRO.0599.BP1101OudeNAgnB-va-03 in elektronische en papieren vorm vast te stellen, en daarbij de bovengenoemde fout op de verbeelding te herstellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van

De griffier,

De voorzitter,