



Aan de gemeenteraad

Gevraagd besluit:

Samenvattend stellen wij u voor:

1. De ambtshalve voorgestelde aanpassingen over te nemen;
2. het bestemmingsplan "Lidl-supermarkt Teldersweg 76, Schiebroek" NL.IMRO.0599.BP2204LidlTeldersw-on01, met bijbehorende ondergrond in elektronische en papieren vorm gewijzigd vast te stellen, conform het voorstel van burgemeester en wethouders;
3. geen exploitatieplan vast te stellen.

Waarom dit voorstel?/Waarom nu voorgelegd?

Het ontwerpbestemmingsplan "Lidl-supermarkt Teldersweg 76, Schiebroek" heeft van vrijdag 30 september 2022 tot en met donderdag 10 november 2022 terinzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen ingekomen.

Uw raad wordt gevraagd het bestemmingsplan op grond van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

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

Niet van toepassing.

Toelichting:

Aanleiding

Lidl is voornemens om in Schiebroek, Rotterdam de bestaande Lidl aan de Teldersweg 76 te slopen en onder te brengen in een nieuw pand. Door de geringe grootte sluit de huidige opzet van deze supermarkt niet meer aan bij de eisen van deze tijd, waarin grotere winkelformules gewenst zijn.



Lidl heeft de ambitie de bestaande, gedateerde supermarkt te slopen en hiervoor een nieuwe, grotere supermarkt terug te bouwen, in combinatie met woningen en een parkeergarage.

Ten behoeve van de gewenste uitbreiding en nieuwbouw wordt het huidige pand van Lidl gesloopt en wordt het perceel richting westzijde uitgebreid, de voormalige bebouwing hier is reeds gesloopt. De nieuwe supermarkt krijgt een bruto vloeroppervlak (bvo) van circa 1.926 m². Naast de nieuw te bouwen supermarkt omvat het plan de ontwikkeling van maximaal 30 appartementen en de herinrichting van het omliggende openbare terrein, om de aantrekkelijkheid van het winkelplein te vergroten. Om de ontwikkeling mogelijk te maken, zal er van het planologische regime afgeweken moeten worden middels een bestemmingsplanherziening.

Kwaliteiten van het plan

- Conform het 'Actieplan middenhuur 2019' zal Lidl 20% van de 30 woningen in het middensegment bouwen.
- Lidl bouwt conform de wettelijke richtlijnen voor duurzaamheid. Het gebouw is zogenoemd gasloos met groene daken. Tevens zal Lidl zonnepanelen installeren.
- De buitenruimte krijgt een substantiële kwaliteitsimpuls. Aan de voorzijde van Lidl wordt een groen verblijfsplein aangelegd. Daarmee is er ook een verbinding vanaf de Teldersweg naar het nabijgelegen Wiardaplantsoen gecreëerd waardoor het wijkwinkelcentrum beter bereikbaar is van alle zijden van de wijk.
- Bij de planvorming is aandacht besteed aan de laad- en loszone door veilige draaicirkels voor vrachtwagens mogelijk te maken en door de inrit voor vrachtwagens af te zetten met een markering (onderdeel van het inrichtingsplan).

M.e.r.-beoordelingsplicht

Voor dit bestemmingsplan is een vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd. Uit deze beoordeling, die gebaseerd is op de milieuonderzoeken die voor het bestemmingsplan zijn uitgevoerd, volgt dat de ontwikkeling geen significante effecten heeft op het milieu en dat het opstellen van een Milieu Effect rapportage (MER) niet nodig is. Dit is geformaliseerd in het m.e.r.-beoordelingsbesluit dat door de DCMR is opgesteld en dat vastgesteld is bij de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan op 20 september 2022. Het besluit is als bijlage van het ontwerpbestemmingsplan opgenomen.

Stikstofdepositie

Vanwege de uitspraak Porthos is de stikstofdepositie van de aanlegfase doorgerekend. De uitkomst is 0,00 mol/ha, net als voor de gebruiksfase. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden.

Advies wijkraad Schiebroek

De bouwplannen van de Lidl zijn uitvoerig besproken met de wijkraad. De gemaakte opmerkingen zijn meegenomen door SO. Er is ook nog een bewonersavond geweest in de Goede Herderkerk waar ook wijkraadsleden aanwezig waren. Van de kant van de wijkraad zijn er geen op- of aanmerkingen op het bouwplan zoals het nu voorligt.

Participatie

Op 23 juni 2022 is een informatieavond gehouden voor omwonenden en leden van de wijkraad Schiebroek. Op deze avond kon iedereen vragen stellen over het ontwerpbestemmingsplan. De aanwezige ambtenaren en de vertegenwoordigers van de ontwikkelaar hebben de belangstellenden geïnformeerd en alle vragen beantwoord.



Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is in overleg met de gebiedscoördinator op 13 oktober 2022 ook nog een informatieavond gehouden.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen van vrijdag 30 september 2022 tot en met donderdag 10 november 2022. Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn geen zienswijzen ingekomen.

Ambtelijk voorgestelde aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan

A.1

In de toelichting behorende bij het bestemmingsplan is in paragraaf 8.2 het kostenverhaal niet juist omschreven. Het voorstel is om de juiste omschrijving, zoals opgenomen in dit raadsvoorstel, op te nemen.

A.2

In de regels behorende bij het bestemmingsplan is in artikel 8.2 een algemene afwijkingsregel met betrekking tot de bouwhoogte opgenomen. Het voorstel is om deze regel te verwijderen omdat er een uitgewerkt bouwplan is waarin de bouwhoogte is vastgelegd en de algemene afwijkingsregel niet nodig is.

A.3

In paragraaf 3.3 Cultuurhistorie is de cultuurhistorische verkenning Schiebroek (vastgesteld door B&W 2-4-2019) niet vermeld. Het voorstel is om paragraaf 3.3 aan te vullen.

Voor het plan heeft dit verder geen gevolgen, in het gebied zijn geen monumenten of cultuurhistorisch waardevolle objecten aanwezig.

A.4

De toelichting van het bestemmingsplan dient op het aspect geluid te worden aangevuld. De conclusies uit de bijbehorende onderzoeken dienen op de juiste wijze in de toelichting te worden verwerkt. Het voorstel is de toelichting op het aspect geluid aan te passen.

Financiële en juridische consequenties/aspecten:

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de nieuwbouw van een bestaande Lidl-supermarkt met ondergrondse parkeergarage en de realisatie van 30 appartementen. De gemeente gaat de grond zelf bouw- en woonrijp maken, waarna de grond wordt uitgegeven aan Lidl. De kosten zullen gedekt worden uit de verkoop van de gronden. Hiervoor heeft de gemeente een Grondexploitatie geopend. De financiële haalbaarheid hiervan is aangetoond waardoor de ontwikkeling minimaal kostendekkend zal zijn.



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):

Bestemmingsplan en verbeelding Lidl Teldersweg



Ontwerpbesluit

De Raad van de gemeente Rotterdam,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 31 januari 2023;
(raadsvoorstel nr. 23bo002862);

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

besluit:

1. De ambtshalve voorgestelde aanpassingen over te nemen;
2. het bestemmingsplan "Lidl-supermarkt Teldersweg 76, Schiebroek"
NL.IMRO.0599.BP2204LidlTeldersw-on01, met bijbehorende ondergrond in
elektronische en papieren vorm gewijzigd vast te stellen, conform het voorstel van
burgemeester en wethouders;
3. geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van

De griffier,

De voorzitter,