



Aan de gemeenteraad

Het bestemmingsplan zit in de volgende fase:



Startfase	Concept- en ontwerpfase	Vaststellingsfase	Beroepsfase
-----------	----------------------------	-------------------	-------------

Gevraagd besluit:

Samenvattend stellen wij u voor:

1. de zienswijzen A1, A2, A3 en A4 gegrond te verklaren;
2. het bestemmingsplan "Nieuw Crooswijk II, 1^e herziening", NL.IMRO.0599.BP2207NwCW1eherz-on01 met bijbehorende ondergronden 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 "Nieuw Crooswijk II, 1^e herziening" heeft van vrijdag 25 november 2022 tot en met donderdag 5 januari 2023 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is één schriftelijke zienswijze ingediend.

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:

N.v.t.

Toelichting:

Aanleiding en inhoud voorgestelde wijziging

Het voorliggende plangebied is gelegen aan de Linker Rottekade 6b in Crooswijk. De straat ligt langs de rivier Rotte. Aan de Linker Rottekade zijn hier enkele gemengde voorzieningen en woningen aanwezig.



De voorzieningen zijn uitsluitend op de begane grond toegestaan. Op de verdiepingen wordt gewoond. Binnen het plangebied is Aldi Vastgoed B.V. de eigenaar van het pand Linker Rottekade 6b en is de supermarkt Aldi gevestigd. De Aldi gaat verhuizen naar de Tamboerlocatie, gelegen tussen de Pijperstraat en de Tamboerstraat in Rotterdam-Crooswijk. Op de Tamboerlocatie in Rotterdam-Crooswijk wordt de realisatie van een appartementencomplex, met op de begane grond twee supermarkten ontwikkeld. De provincie heeft voor het akkoord gaan met de detailhandel in het bestemmingsplan "Tamboerlocatie" als voorwaarde gesteld dat voor de decentraal gelegen locatie van de huidige Aldi de winkelfunctie verwijderd wordt.

In het vigerende bestemmingsplan is de winkelfunctie voor de achterzijde van de bestaande supermarkt al wegbestemd, waardoor de supermarkt hier op dit moment deels nog via het overgangsrecht gevestigd is. Naar aanleiding van de voorwaarde van de provincie is het ontwerpbestemmingsplan "Nieuw Crooswijk II, 1e herziening" opgesteld, waarin op de locatie Linker Rottekade 6b ook aan de voorzijde de winkelfunctie is verwijderd.

Aldi heeft zienswijzen ingediend op het ontwerpbestemmingsplan "Nieuw Crooswijk II, 1e herziening" en wenst dat alleen de supermarktfunctie wordt wegbestemd en dat een winkel mogelijk moet kunnen blijven. Aldi heeft namelijk plannen om de begane grond in de toekomst te verhuren aan een derde voor het gebruik als winkel (niet zijnde supermarkt).

Vanwege de door Aldi ingediende zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan "Nieuw Crooswijk II, 1e herziening", hebben er gesprekken plaatsgevonden met de provincie over de door haar gestelde voorwaarde om de winkelfunctie op de locatie weg te bestemmen. De provincie heeft na deze gesprekken aangegeven dat in de Omgevingsverordening Zuid-Holland niet een rechtsregel is opgenomen ten aanzien van het wegbestemmen van detailhandel bij een achterblijvende locatie in het geval van herallocatie van een winkel. Dit is alleen beschreven in de toelichting van de Omgevingsverordening Zuid-Holland en in de Omgevingsvisie Zuid-Holland. Vanwege het ontbreken van een rechtsregel in de Omgevingsverordening Zuid-Holland die verplicht tot het wegbestemmen van detailhandel bij een achterliggende winkel in het geval van herallocatie van een winkel, is de provincie akkoord gegaan met het alleen wegbestemmen van de supermarktfunctie. Er wordt nu dan ook voorgesteld om tegemoet te komen aan de zienswijze van Aldi door winkels met uitzondering van supermarkten op de begane grond op de locatie toe te staan.

Plangebied

De nu voorgestelde eerste herziening van het bestemmingsplan heeft alleen betrekking op de gronden waarvoor een wijziging noodzakelijk is in relatie tot de ontwikkeling van de Tamboerlocatie. Het betreft hier enkel de locatie Linker Rottekade 6b.

Plant technisch beperkt de voorgestelde wijziging zich dan ook tot een geringe aanpassing van het bestemmingsplan "Nieuw Crooswijk II" en wordt alleen de supermarktfunctie op de locatie verwijderd.

M.e.r.-beoordelingsplicht

Dit bestemmingsplan voorziet in het wegbestemmen van de supermarktfunctie op de begane grond. Er vinden geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen met dit bestemmingsplan plaats, waarbij geen (significante) toename van nadelige milieugevolgen wordt verwacht. Hierdoor is het plan niet m.e.r.-beoordelingsplichtig.



Er is dan ook geen m.e.r. beoordelingsbesluit nodig, omdat het Besluit m.e.r. niet van toepassing is.

Participatie

Tijdens de periode van de terinzagelegging is op 13 december 2022 een informatieavond gehouden voor bewoners in de Wijkhub Crooswijk. Iedereen heeft de gelegenheid gehad om een zienswijze in te dienen in de periode dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen.

Zienswijzen

Tegen het ontwerpbestemmingsplan "Nieuw Crooswijk II, 1^e herziening" is gedurende de termijn van terinzagelegging geen mondelinge, maar wel een schriftelijke zienswijze binnengekomen van AKD advocaten namens Aldi Vastgoed B.V. De zienswijze is aan de juiste instantie gericht en tijdig ingekomen. De zienswijze van Aldi Vastgoed B.V. is in de onderstaande zienswijzerapportage samengevat uiteengezet in zienswijze A1 t/m A4.

Zienswijzerapportage

Samenvatting en beantwoording van de zienswijze

Zienswijze A1

Aldi stelt dat de enkele omstandigheid dat zij de begane grond van haar pand niet meer als supermarkt zal gebruiken, op zichzelf nog niet betekent dat Aldi geen gebruik meer wenst te maken van haar bestaande planologische rechten de begane grond als winkel te gebruiken. Aldi heeft plannen om de begane grond in de toekomst te verhuren aan een derde voor het gebruik als winkel (niet zijnde supermarkt). Aldi stelt dat met dit belang bij het behoud van haar bestaande rechten, geen rekening lijkt te zijn gehouden.

Reactie:

Op de Tamboerlocatie in Rotterdam-Crooswijk wordt de realisatie van een appartementencomplex, met op de begane grond twee supermarkten ontwikkeld. De provincie heeft voor het akkoord gaan met de detailhandel in het bestemmingsplan "Tamboerlocatie" als voorwaarde gesteld dat voor de decentraal gelegen locatie van de huidige Aldi de winkelfunctie verwijderd wordt. Vanwege deze voorwaarde is het ontwerpbestemmingsplan "Nieuw Crooswijk II, 1^e herziening" opgesteld, waarin op de locatie Linker Rottekade 6b ook aan de voorzijde de winkelfunctie is verwijderd. De provincie is na overleg over de ingediende zienswijzen akkoord gegaan met het alleen wegbestemmen van de supermarktfunctie.

Voorstel:

Wij stellen u voor deze zienswijze gegrond te verklaren.
Wij stellen u voor artikel 3.1 als volgt te wijzigen:

Oud:

De voor 'Gemengd - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen op alle verdiepingen;
- b. praktijkruimten, uitsluitend op de begane grond;
- c. groen en water, ontsluitingswegen en -paden;
- d. "Waarde - Archeologie - 3" voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

Toevoeging aan artikel 3.1 van de planregels:



Nieuw:

De voor 'Gemengd - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen op alle verdiepingen;
- b. winkels, met uitzondering van supermarkten, uitsluitend op de begane grond;
- c. praktijkruimten, uitsluitend op de begane grond;
- d. groen en water, ontsluitingswegen en -paden;
- e. "Waarde - Archeologie - 3" voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

Zienswijze A2

Aldi stelt dat in het bestemmingsplan geen ruimtelijke relevante redenen zijn genoemd die de keuze rechtvaardigen om in het geheel geen winkelactiviteiten meer toe te laten op de begane grond van het pand aan de Linker Rottekade 6B.

Reactie:

Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de reactie op zienswijze A1.

Voorstel:

Wij stellen u voor om deze zienswijze te behandelen als zienswijze A1.

Zienswijze A3

Aldi stelt dat het heeft begrepen dat de provincie voor de vestiging van Aldi aan de Tamboerlocatie de eis heeft gesteld dat de supermarktmeters op de locatie aan de Linker Rottekade 6B moeten vervallen. De verwijzing naar dit beleidsuitgangspunt is volgens Aldi geen voldoende draagkrachtige motivering voor het wegbestemmen van de detailhandelsmeters. Uit niets blijkt volgens Aldi dat dit beleid mede gericht is op het beperken van de mogelijkheden op huidige locaties.

Reactie:

Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de reactie op zienswijze A1.

Voorstel:

Wij stellen u voor om deze zienswijze te behandelen als zienswijze A1.

Zienswijze A4

Volgens Aldi is in het ontwerpbestemmingsplan geen planregeling opgenomen voor de situatie waarin de rechten voor de nieuwvestiging van Aldi aan de Tamboerlocatie niet onherroepelijk zijn geworden. In deze situatie zou Aldi - in combinatie met het ontwerpbestemmingsplan - de bestaande en nieuwe rechten verliezen. Aldi stelt dat dit voorkomen kan worden door een "voorwaardelijke verplichting" op te nemen in de planregels.

Reactie:

Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de reactie op zienswijze A1.

Voorstel:

Wij stellen u voor om deze zienswijze te behandelen als zienswijze A1.



Voorgestelde wijziging van het ontwerpbestemmingsplan

Wijziging naar aanleiding van een zienswijze:

Regels

Voorgesteld wordt om artikel 3.1 van de planregels als volgt te wijzigen:

oud:

De voor 'Gemengd - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen op alle verdiepingen;
- b. praktijkruimten, uitsluitend op de begane grond;
- c. groen en water, ontsluitingswegen en -paden;
- d. "Waarde - Archeologie - 3" voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

Toevoeging aan artikel 3.1 van de planregels:

nieuw:

De voor 'Gemengd - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen op alle verdiepingen;
- b. winkels, met uitzondering van supermarkten, uitsluitend op de begane grond;
- c. praktijkruimten, uitsluitend op de begane grond;
- d. groen en water, ontsluitingswegen en -paden;
- e. "Waarde - Archeologie - 3" voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

Financiële en juridische consequenties/aspecten:

Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening is de verplichting ontstaan om - indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken, bijvoorbeeld voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut - deze kosten te kunnen verhalen op de initiatiefnemer c.q. ontwikkelaar. Met dit bestemmingsplan wordt alleen de decentraal gelegen supermarktfunctie wegbestemd. Deze supermarkt gaat conform het provinciaal beleid verhuizen naar de Tamboerlocatie in het winkelcentrum van Oud Crooswijk. Met de ontwikkelaar van de Tamboerlocatie is een overeenkomst gesloten zodat eventuele planschade door de ontwikkelaar vergoed wordt. Er worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt waaraan kosten verbonden zijn.

Het bijbehorende ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

J.H. Meijer, L.s.

De burgemeester,

A. Aboutaleb



Bijlage(n):

Bijlage 1. Ontwerpbestemmingsplan "Nieuw Crooswijk II, 1^e herziening"

Bijlage 2. Verbeelding ontwerpbestemmingsplan "Nieuw Crooswijk II, 1^e herziening"

Bijlage 3. Ingekomen zienwijze



Ontwerpbesluit

De Raad van de gemeente Rotterdam,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 19 maart 2024

gelet op de Invoeringswet Omgevingswet, Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening;

besluit:

1. Zienswijzen A1, A2, A3 en A4 gegrond te verklaren;
2. de voorgestelde wijziging naar aanleiding van de zienswijzen over te nemen;
3. het bestemmingsplan "Nieuw Crooswijk II, 1^e herziening", NL.IMRO.0599.BP2207NwCW1eherz-on01 met bijbehorende ondergrond in elektronische en papieren vorm gewijzigd vast te stellen, conform het voorstel van burgemeester en wethouders;
4. geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van

De griffier,

De voorzitter,