

Bezoekadres: Stadhuis Coolingsingel 40
3011 AD Rotterdam
Postadres: Postbus 70012
3000 KP Rotterdam

Website: www.rotterdam.nl
E-mail: bbo@rotterdam.nl
Inlichtingen: YH Akkulak
Telefoon: 010 4896379

Cluster: SO
Ons kenmerk: BS22/00130 - 22bb1442
Uw kenmerk:

Datum: 11 februari 2022

Betreft: bestemmingsplan RottaNova; nadere
informatie over integrale ontwikkeling

Aan

Commissie Bouwen, Wonen en Buitenruimte

Geachte commissieleden,

Naar aanleiding van de hoorzitting subcommissie bestemmingsplannen over het bestemmingsplan RottaNova stuur ik u deze brief. Tijdens deze hoorzitting heeft u gevraagd om meer uitleg over het niet meenemen van de ontwikkeling RottaNova in het vigerende bestemmingsplan Laurenskwartier, vastgesteld door de raad op 24 januari 2013, en over de voorgeschiedenis van de poffertjessalon aan de Hoogstraat en de bijbehorende exploitatievergunning.

RottaNova en het bestemmingsplan Laurenskwartier 2013

Op 24 januari 2013 heeft de toenmalige gemeenteraad het bestemmingsplan Laurenskwartier vastgesteld. De ontwikkeling van RottaNova is niet opgenomen in dit bestemmingsplan en valt buiten de plangrenzen van dit bestemmingsplan. De Wet ruimtelijke ordening die op 1 juli 2008 in werking is getreden, verplichtte gemeenten om in het kader van behoorlijk bestuur bestemmingsplannen die ouder waren dan tien jaar te actualiseren. Het toen vigerende bestemmingsplan Laurenskwartier dateerde van 2001 en was dus aan vernieuwing toe. Doelstelling van de actualisatie was een vastgesteld bestemmingsplan, waarin de planologische en juridische kaders voor de ruimtelijke ordening in het gebied waren verankerd.

De ontwikkeling van RottaNova is destijds niet meegenomen in de actualisatie van het bestemmingsplan Laurenskwartier 2001, omdat er tussen de ontwikkelaar en de gemeente nog geen overeenstemming was over het te realiseren programma van het woongebouw op deze locatie. Om geen vertraging op te lopen in de actualiseringsplicht van de gemeente is besloten RottaNova buiten de plangrenzen van het bestemmingsplan Laurenskwartier 2013 te laten en een (project)bestemmingsplan vast te laten stellen door de raad op het moment dat de ontwikkeling van RottaNova verder uitgewerkt en akkoord bevonden was.

In het bestemmingsplan Laurenskwartier 2013 is in de toelichting onder 4.4.4 'Ontwikkelingsgebied RottaNova' nog de volgende passage opgenomen:

Tussen de (in aanbouw zijnde) Markthal en de Hoogstraat is een kavel gelegen waar een groot woongebouw gepland is. Het gebouw zal naar verwachting huisvesting bieden aan ouderen. Op de begane grond is ruimte voor detailhandel en horeca. Voor deze ontwikkellocatie is een artikel 19 WRO vrijstellingsprocedure nagenoeg doorlopen. De locatie valt buiten de plangrenzen van dit bestemmingsplan.

Poffertjessalon Hoogstraat

De Poffertjessalon was tot 2010 gevestigd in een paviljoen op de Vlasmarkt. Omdat wij als gemeente de Vlasmarkt opnieuw wilden inrichten (o.a. vanwege het verbeteren van zichtlijnen, en de Vlasmarkt in ere herstellen door de wederopbouw tot uiting te laten komen) is de huurovereenkomst voor het paviljoen opgezegd. De exploitant moest het paviljoen voor 1 oktober 2010 verlaten hebben. Als gemeente hebben wij geholpen met het zoeken naar een alternatieve locatie, maar de exploitant heeft uiteindelijk zelf een nieuwe locatie aan de Hoogstraat gevonden.

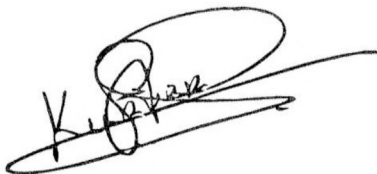
We waren destijds vanwege RottaNova bezig met de contouren van een bouwplaats. Toen was al duidelijk dat de halve Hoogstraat bouwplaats zou worden. Het is altijd duidelijk geweest dat RottaNova gebouwd zou worden. De exploitant heeft zelf de alternatieve ruimte gevonden en gehuurd, wetende of kunnen wetende, dat tegenover die plek RottaNova gerealiseerd zou worden.

Op 10 september 2013 is door de exploitant een exploitatievergunning aangevraagd voor het binnengedeelte en de terrassen. In het besluit van 18 oktober 2013 heeft het toenmalige college van burgemeester en wethouders een exploitatievergunning verleend voor het binnengedeelte maar niet voor de terrassen omdat dit laatste in strijd was met het geldende bestemmingsplan. Het gebruik van de terrassen is destijds wel gedoogd. (zie bijlage)

In het besluit van 18 oktober 2013 is reeds vermeld dat tegenover de poffertjessalon een bouwplaats zal worden ingericht voor een nieuwe ontwikkeling en dat de terrassen daardoor ingeperkt zouden kunnen worden. (zie bijlage)

Ik hoop dat u hiermee voldoende geïnformeerd bent.

Met vriendelijke groet,



Bas Kurvers
Wethouder Bouwen, Wonen en Energietransitie Gebouwde Omgeving

Bijlagen:
Exploitatievergunning 13 oktober 2013