



Aan de gemeenteraad

Op welke gronden deze brief?/Waarom nu voorgelegd?

Betreft mededeling dat ons college besloten heeft het Wijzigingsplan Nieuw Kralingen Business vast te stellen.

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

Niet van toepassing.

Toelichting:

Aanleiding

Op 14 juni 2018 heeft de gemeenteraad de gebiedsvisie Nieuw Kralingen vastgesteld. Op 28 mei 2020 is het bestemmingsplan "Boezembocht-Veilingterrein" vastgesteld. Naar aanleiding van een uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State is het bestemmingsplan bij besluit van uw raad van 9 september 2021 op een specifiek onderdeel aangepast. Dit bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van de woonwijk "Nieuw Kralingen" planologisch mogelijk, een bedrijvenstrook en de hiermee gepaard gaande wijziging van omliggende wegenstructuur.

In dat bestemmingsplan wordt een nieuwe bedrijvenstrook aan de Verlegde Bosdreef mogelijk gemaakt die tegelijkertijd fungeert als geluidsbuffer tussen de bestaande metaalbedrijven en de nieuwe woonwijk. Deze buffer dient gerealiseerd te worden als voorwaarde voor ingebruikname van de woningen in Nieuw Kralingen. De gronden hebben de bestemming 'Gemengd-1' gekregen. In deze bestemming 'Gemengd - 1' zijn bedrijfsactiviteiten uit categorie 1 en 2 toegestaan. Daarnaast zijn binnen deze bestemming ook dienstverlenende voorzieningen toegestaan en maximaal 2.000 m2 b.v.o. kantoren, onder te verdelen in één kantoor van maximaal 1.000 m2 b.v.o., de overige 1.000 m2 b.v.o. kantoren moet verdeeld worden over units van maximaal 250 m2 b.v.o. per vestiging.



Wijzigingsbevoegdheid

Verder maakt het bestemmingsplan in de bestemming Gemengd-1 ook een bouwmarkt mogelijk. Dit echter met dien verstande dat deze functie mogelijk wordt gemaakt door middel van een wijzigingsbevoegdheid, waaraan een aantal voorwaarden zijn verbonden (zie verder hierna onder kopje Voorwaarden wijzigingsbevoegdheid). De bevoegdheid tot het vaststellen van een wijzigingsplan ligt bij ons college (zie ook hierna). Om gebruik te maken van deze wijzigingsbevoegdheid is een wijzigingsplan opgesteld.

Inhoud wijzigingsplan

Het wijzigingsplan maakt de bouw mogelijk van een bouwmarkt van 3.900 m² b.v.o. op de begane grond en een sportschool/boulderhal van 3.500 m² b.v.o. op de eerste verdieping. Het gebouw wordt maximaal 13,2 meter hoog (exclusief benodigde technische voorzieningen).

Plangebied

De ontwikkellocatie Nieuw Kralingen vormt een driehoekig gebied tussen de huidige Bosdreef, de Boezemlaan, het spoor en het rangeerterrein (deels bedrijventerrein) van de NS.

Binnen dit gebied zijn bestaande bedrijven gelegen, zoals de twee metaalbedrijven Lion Metals en Forest Metal Group. Direct ten zuiden van deze twee bedrijven ligt grond braak. Het plangebied betreft de zuidoostelijke hoek van dit braakliggende terrein.

Wijzigingsbevoegdheid/wijzigingsplan

Een wijzigingsbevoegdheid wil zeggen dat uw raad bij de vaststelling van een bestemmingsplan heeft bepaald dat het college van Burgemeester en Wethouders zelfstandig dat bestemmingsplan kan wijzigen, mits voldaan wordt aan de voorwaarden zoals in het bestemmingsplan opgenomen. Deze wijziging gebeurt door middel van een wijzigingsplan.

Op een wijzigingsplan is dezelfde procedure van toepassing als op een bestemmingsplan, nl. de uniforme openbare voorbereidingsprocedure op grond van afdeling 3.4 van de Wet algemeen bestuursrecht. Dat wil zeggen dat het ontwerp ter inzage wordt gelegd en dat zienswijzen kunnen worden ingediend, waarna het plan wordt vastgesteld (in dit geval door B&W).

Voorwaarden wijzigingsbevoegdheid

Aan het toepassen het van de wijzigingsbevoegdheid heeft uw raad een vijftal voorwaarden verbonden (art. 8.3.2 van het bestemmingsplan "Boezembocht-Veilingterrein"). Onderstaand worden deze voorwaarden benoemd en wordt beknopt toegelicht hoe hieraan wordt voldaan

1. is aangetoond dat het woon- en leefklimaat niet onevenredig wordt aangetast en geen onaanvaardbare leegstand ontstaat;

- De verkeersaantrekkende werking van de bouwmarkt is niet zodanig groot dat dit leidt tot aantasting van het woon- en leefklimaat in de omgeving. Uit een quick scan die voor het gehele gebied Nieuw Kralingen Business is uitgevoerd blijkt dat de capaciteit op de Verlegde Bosdreef passend is voor het aantal verwachte verkeersbewegingen (reeds in vastgesteld bestemmingsplan geborgd). Hetzelfde geldt voor parkeren.
- De afstand tussen de bouwmarkt en de nieuw te bouwen woningen voldoet aan de richtafstand milieuzonering die gelden in dit type gemengd gebied.
- Er wordt geen onaanvaardbare leegstand verwacht: Uit het onderzoek van BRO blijkt o.b.v. demografische ontwikkelingen en woningbouwplannen dat de kwantitatieve



behoefte aan een bouwmarkt verder toeneemt. Bovendien zijn er geen reguliere bouwmarkten aanwezig in het verzorgingsgebied, waardoor er voldoende ruimte is voor invulling van de functie bouwmarkt.

2. de binnenwaarde in de bebouwing niet meer bedraagt dan 55 dB(A) met betrekking tot het geluid afkomstig van de bedrijven Lion Metals en Forest Metal Group

- Met de voorgestelde oplossingen voor geluidswering van de gevel en de daarop uitgevoerde berekeningen blijkt dat zowel aan de vereiste waarden voor minimale geluidswering als aan het maximaal vereiste binnenniveau kan worden voldaan.

3. ten hoogste 20% van het netto verkoopvloeroppervlak voor de verkoop van het nevenassortiment wordt gebruikt en het nevenassortiment past bij het hoofdassortiment

- De wijzigingsvoorwaarde met betrekking tot het nevenassortiment is geborgd in de planregels van het wijzigingsplan (art. 3.1, onder a).

4. regionale afstemming heeft plaatsgevonden

- Er heeft regionale afstemming plaatsgevonden met buurgemeenten Lansingerland en Capelle aan den IJssel. Beide gemeenten hebben kennisgenomen van de plannen en hebben geen bezwaren op de realisatie van een bouwmarkt. Ook de werkgroep economisch vestigingsklimaat van de MRDH heeft schriftelijk aangegeven dat de gewenste toevoeging van 3.800 m² BVO detailhandel geen onaanvaardbare structuur verstorende effecten heeft en niet leidt tot (meer) leegstand in de directe omgeving.

5. voor zover sprake is van een vestiging met meer dan 1000 m² bruto vloeroppervlak advies is gevraagd aan de adviescommissie detailhandel Zuid-Holland

- In april 2022 is advies gevraagd aan de Provinciale Adviescommissie Detailhandel. Ten behoeve van die adviesaanvraag heeft regionale afstemming plaatsgevonden. De Provinciale Adviescommissie heeft op 6 mei 2022 een negatief advies uitgebracht. Dit advies was gebaseerd op de volgende overwegingen:

De Adviescommissie is van mening dat de ontwikkeling van een bouwmarkt op het Boezembocht-Verlingterrein uitsluitend ruimtelijk gemotiveerd is vanuit het vormen van een geluidsbarrière en onvoldoende gemotiveerd vanuit de functionele wens. Daarmee wordt getwijfeld of hier sprake is van goede ruimtelijke ordening. De Adviescommissie is daarnaast tot de conclusie gekomen dat de daadwerkelijke behoefte te gering is om de toevoeging van een bouwmarkt in Nieuw Kralingen op het Boezembocht-Verlingterrein te rechtvaardigen.

Op basis van dit advies heeft BRO nogmaals aanvullend onderzoek gedaan en zijn de motieven vanuit economisch perspectief nogmaals bezien. In dat aanvullende onderzoek heeft BRO een berekening uitgevoerd voor de marktruimte voor het verzorgingsgebied zoals de Provinciale Adviescommissie die redelijk acht (d.w.z. alleen Kralingen-Crooswijk en Hillegersberg-Schiebroek). Uit die berekening komt dat er 2021 een uitbreidingsruimte is van 4.400 m² winkelvloeroppervlak, dus ruim boven de 3.900 m² die is opgenomen in het nu voorliggende wijzigingsplan.

Daaruit blijkt dat de komst van een bouwmarkt wenselijk en te rechtvaardigen is.

Ontwikkeling bouwmarkt in relatie tot fasering Verlegde Bosdreef

De bouwmarkt maakt onderdeel uit van de bedrijvenzone Nieuw Kralingen Business die ten noorden van de nieuwe Verlegde Bosdreef komt te liggen.



Op dit moment worden de engineering en de planning van de Verlegde Bosdreef verder uitgewerkt. De verwachting is dat er na de bouwvak 2023 gestart zal worden met de werkzaamheden, waarbij beoogd wordt om het eerste deel van de aanleg (tot en met de kruising naar het bedrijventerrein) gereed te hebben zodat de ontsluiting van het bedrijventerrein geborgd is via het gerealiseerde deel en de bestaande infrastructuur (Boezembocht en ir. P. Kosterlaan).

Milieu

In de vormvrije m.e.r.-beoordeling is nagegaan of er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Gelet op de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten is dat niet het geval.

Voor deze ontwikkeling is geen besluit hogere waarden Wet geluidhinder nodig.

Terinzagelegging/zienswijzen

Het ontwerp-wijzigingsplan heeft van 11 november 2022 tot en met 22 december 2022 ter inzage gelegen. Er is één (1) schriftelijke zienswijzen binnengekomen. Deze zienswijze is afkomstig van een advocatenkantoor namens twee metaalverwerkingsbedrijven (Lion Metals en Forest Metal) die in de buurt liggen. In de zienswijze wordt vooral aangevoerd dat de bereikbaarheid van genoemde bedrijven aan de Boezembocht wordt beperkt door het feit dat er geen noordelijke ontsluiting van hun terrein komt, en dat bovendien de beoogde weg/ontsluiting te smal is. Er is geen gebruik gemaakt van de gelegenheid tot het indienen van mondelinge zienswijzen.

De ingekomen zienswijze richt zich niet zozeer tegen bouwmarkt die met deze wijzigingsbevoegdheid mogelijk wordt gemaakt, als wel tegen de voorziene ontsluitingsweg van de bestaande bedrijven. Deze nieuwe weg zou te smal zijn volgens de bedrijven. De ontsluiting van de bestaande metaalbedrijven is echter geen onderdeel van het wijzigingsplan. Dat aspect is al eerder beoordeeld bij de vaststelling van het bestemmingsplan 'Boezembocht-Veilingterrein' door uw raad.

Gelet daarop hebben wij besloten de zienswijze ongegrond te verklaren en het wijzigingsplan 'Bouwmarkt Nieuw Kralingen Business' ongewijzigd vast te stellen.

Los van het nu voorliggende wijzigingsplan zal overigens in het kader van het Inrichtingsplan voor dit deel van het gebied gekeken worden naar het (meest optimale) wegprofiel van de Boezembocht. De metaalbedrijven worden daarbij betrokken.



Financiële en juridische consequenties/aspecten:

Geen. Tussen de gemeente en de ontwikkelaar is door middel van de Samenwerkingsovereenkomst (SOK) Nieuw Kralingen een anterieure overeenkomst gesloten waarmee het verhaal van gemeentelijke kosten verzekerd is.

Burgemeester en wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

V.J.M. Roozen

De burgemeester,

A. Aboutaleb