

CENTRAAL INFORMATIEBEHEER	
REG.NR.:	
- 5 JAN. 2023	
ROUTE:	KOPIE:

akd

AANTEKENEN

AAN De gemeente Rotterdam
t.a.v. de directeur van Stadsontwikkeling,
BWT/Bestemmingsplannen
Postbus 6575
3002 AN ROTTERDAM

VAN [REDACTED]
TELEFOON [REDACTED]
FAX [REDACTED]
E-MAIL [REDACTED]

En in afschrift aan:

De gemeenteraad van Rotterdam
Postbus 70012
3000 KP Rotterdam

BEZOEKADRES Vlaszak 67
4811 GX BREDA
POSTADRES Postbus 4714
4803 ES BREDA
Nederland
INTERNET www.akd.nl

Vooruit per e-mail: info@griffie.rotterdam.nl

DATUM 3 januari 2023
ONDERWERP Zienswijze tegen ontwerpbestemmingsplan
'Nieuw Crooswijk II, 1^e herziening'
UW KENMERK /
ONS KENMERK 1010875.22248 / jmo.eeu

ZIENSWIJZE

Edelachtbare raad,

- Op 25 november 2022 heeft het college van burgemeester en wethouders van uw gemeente het ontwerpbestemmingsplan 'Nieuw Crooswijk II, 1e herziening' ter inzage gelegd. Uit de publicatie van dit ontwerpbestemmingsplan in het Gemeenteblad volgt dat er tot en met 5 januari 2023 bij uw raad een zienswijze naar voren kan worden gebracht tegen het ontwerpbestemmingsplan.¹
- Namens Aldi Vastgoed B.V. (hierna: "**Aldi**"), gevestigd aan de Pascalweg 21 (4104 BE) in Culemborg en die voor deze procedure ons bovengenoemd kantooradres als domicilie kiest, maken wij graag van deze gelegenheid gebruik. Aldi is eigenaar van het pand aan de Linker Rottekade 6B in Rotterdam (**bijlage 1**) en kan zich – kort gezegd – niet verenigen met het volledig wegbestemmen van de bestaande mogelijkheden om de begane grond van dit pand te gebruiken ten behoeve van een winkel. Uit het bestemmingsplan blijkt niet welke ruimtelijk relevante redenen een dergelijke vergaande inperking van de bestaande planologische rechten rechtvaardigen.
- In verband hiermee verzoekt Aldi uw raad om het ontwerpbestemmingsplan niet (althans niet in de huidige staat) vast te stellen. Dat verzoek lichten wij hieronder verder toe.

¹ Gemeenteblad 2022, 521096.

In Nederland wordt de praktijk uitgevoerd door AKD N.V., statutair gevestigd in Rotterdam (ingeschreven in het handelsregister onder nummer 24366820). Alle diensten en (andere) werkzaamheden worden verricht uit hoofde van een overeenkomst van opdracht met AKD N.V. Op de overeenkomst zijn, onder uitsluiting van enige andere algemene voorwaarden, de algemene voorwaarden van AKD N.V. van toepassing die zijn gedeponeerd ter griffie van de rechtbank te Rotterdam onder nummer 26/2022 en waarin onder meer een beperking van de aansprakelijkheid is opgenomen. Iedere aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval onder de beroepsaansprakelijkheidsverzekering wordt uitbetaald met inbegrip van het bedrag van het eigen risico. Op verzoek worden de algemene voorwaarden kosteloos toegezonden. Zij kunnen ook worden geraadpleegd op <https://www.akd.eu/>.

DATUM 3 januari 2023
 ONS KENMERK 1010875.22248 jmo/eeu
 PAGINA 2 van 6

I. Beoogde wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan

4. Het voorgenomen bestemmingsplan wijkt op een aantal punten af van het momenteel geldende bestemmingsplan ('Nieuw Crooswijk II d.d. 3 oktober 2012'). Het gaat om de volgende wijzigingen:
 - Volgens het ontwerpbestemmingsplan zal het niet meer mogelijk zijn om de begane grond van het pand aan de Linker Rottekade 6B te gebruiken als winkel. Op grond van artikel 1.59 van de regels van het huidige bestemmingsplan is een "winkel" een:

detailhandelsvestiging en/of daarmee vergelijkbare vestiging voor de verrichting van diensten aan of ten behoeve van particulier c.q. eindconsument. Een belwinkel wordt hier niet onder begrepen.
 - Hiernaast vervalt de mogelijkheid om ter plaatse te (ver)bouwen ten behoeve van het gebruik van de gronden als winkel, als bedoeld in het bestemmingsplan.
5. In de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan is – op pagina 3 – genoemd dat de "*winkelfunctie verwijderd dient te worden*" in verband met de relocatie van de Aldi-supermarkt. Deze conclusie is niet helemaal juist. Het klopt inderdaad dat Aldi haar supermarktvestiging aan de Linker Rottekade 6B binnenkort zal sluiten en een nieuwe vestiging zal openen aan de Tamboerlocatie.
6. Evenwel betekent de enkele omstandigheid dat Aldi de begane grond van haar pand niet meer als supermarkt zal gebruiken, op zichzelf nog niet dat Aldi geen gebruik meer wenst te maken van haar bestaande planologische rechten de begane grond als winkel (niet zijnde een supermarkt) te gebruiken. Aldi heeft plannen om de begane grond in de toekomst te verhuren aan een derde voor het gebruik als winkel (niet zijnde een supermarkt).
7. Met dit belang van Aldi bij het behoud van haar bestaande rechten, lijkt geen rekening gehouden te zijn in het ontwerpbestemmingsplan. In ieder geval is bij het ontwerpbestemmingsplan niet gemotiveerd toegelicht welke ruimtelijk relevante redenen de ingrijpende wijziging van het planologisch regime ter plaatse rechtvaardigen. Het ontwerpbestemmingsplan mag (gelet op de beoogde verplaatsing) inhouden dat een supermarkt ter plaatse niet is toegestaan. Daarmee was al voldoende geborgd dat Aldi haar supermarkt moet verplaatsten (hetgeen zij ook voornemens is te doen). Gelet hierop kan uw raad het ontwerpbestemmingsplan niet in de huidige staat als definitief plan vaststellen. Dit lichten we nader toe.

II. Bij de totstandkoming van het ontwerpbestemmingsplan is geen rekening gehouden met de belangen van Aldi als eigenaar van het pand aan de Linker Rottekade 6B

8. Een bestemmingsplan moet zorgvuldig worden voorbereid. Dat is verplicht op grond van artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht ('Awb'). Vanuit een oogpunt van een zorgvuldige voorbereiding is het belangrijk dat eerst een volledige inventarisatie plaatsvindt van alle betrokken

DATUM 3 januari 2023
 ONS KENMERK 1010875.22248 jmo/eeu
 PAGINA 3 van 6

belangen bij het bestemmingsplan, zodat uw raad tot een goede afweging van deze belangen kan komen en een gedegen besluit kan nemen over de vaststelling van een bestemmingsplan.²

9. Hierbij is het aan het college van burgemeester en wethouders (hierna: “**het college**”) om de betrokken feiten en belangen te inventariseren, te betrekken in het ontwerpbestemmingsplan en vervolgens voor te leggen aan uw raad, gezamenlijk met het ontwerpbestemmingsplan. Dat is nodig zodat uw raad alle betrokken belangen in uw belangenafweging kan betrekken bij de (definitieve) besluitvorming over de vaststelling van het bestemmingsplan.³
10. Tot op heden lijkt er geen sprake te zijn geweest van een volledige inventarisatie van de betrokken belangen. Bij de totstandkoming van het ontwerpbestemmingsplan heeft uw gemeente niet met Aldi gesproken over de plannen van Aldi voor het toekomstig gebruik van het pand aan de Linker Rottekade 6B. In verband hiermee merken wij op dat Aldi ook niet als partij betrokken is geweest bij de afspraken die (in een anterieure overeenkomst) zijn vastgelegd over het gebruik van het pand.
11. Het gevolg daarvan is dat in het ontwerpbestemmingsplan (en de toelichting daarop) ook geen rekening lijkt te zijn gehouden met het belang van Aldi bij het zo veel mogelijk behouden van haar bestaande rechten. De conclusie is hier dat het ontwerpbestemmingsplan niet op een volledige belangenafweging lijkt te zijn gebaseerd en daarom niet met de vereiste zorgvuldigheid is voorbereid. Dat is in strijd met artikel 3:2 van de Awb.

III. Niet is gebleken welke ruimtelijk relevante belangen gediend zijn bij het volledig wegbestemmen van de bestaande detailhandelsmogelijkheden

12. Verder is het verplicht dat aan een bestemmingsplan een deugdelijke motivering ten grondslag ligt. Dat is vereist volgens artikel 3:46 van de Awb. Bij een herziening van een bestemmingsplan is een “deugdelijke motivering” een motivering, waaruit blijkt welke ruimtelijk relevante redenen een wijziging van de planologische situatie ter plaatse rechtvaardigen en waarom de daarbij betrokken belangen zwaarder wegen dan de belangen die gediend zijn bij het behoud van de bestaande situatie.⁴
13. In het ontwerpbestemmingsplan en de toelichting daarop zijn geen ruimtelijk relevante redenen genoemd die de keuze rechtvaardigen om – anders dan voorheen – *in het geheel* geen winkelactiviteiten meer toe te laten op de begane grond van het pand aan de Linker Rottekade 6B. Hierbij geldt dat de relocatie van de Aldi-supermarkt op zichzelf nog geen ruimtelijk relevante reden is om bestaande rechten (anders dan de supermarktmogelijkheid) weg te bestemmen.

² ABRvS 2 oktober 2022, ECLI:NL:RVS:2022:2941, r.o. 9.

³ ABRvS 14 december 2022, ECLI:NL:RVS:2022:3751, r.o. 5.

⁴ ABRvS 14 september 2022, ECLI:NL:RVS:2022:2692, r.o. 8.4 en ABRvS 1 november 2017, ECLI:NL:RVS:2017:2948, r.o. 9.5.

DATUM 3 januari 2023
ONS KENMERK 1010875.22248 jmo/eeu
PAGINA 4 van 6

14. Aldi meent dat er ook geen ruimtelijk relevante redenen zijn om de bestaande rechten weg te bestemmen. Volgens Aldi is het ruimtelijk aanvaardbaar om de begane grond van het pand aan de Linker Rottekade 6B in de toekomst te gebruiken als een winkel (niet zijnde een supermarkt). Gelet op het aanbod en de afzetmarkt in de omgeving is nog steeds behoefte aan een winkel in het pand. Ook is de ruimtelijke uitstraling van een winkel in het plangebied aanvaardbaar. Dat is reeds vastgesteld bij de vaststelling van het huidige bestemmingsplan, dat eind 2012 onherroepelijk is geworden.⁵ Het is niet duidelijk gemaakt waarom daar nu anders over gedacht moet worden.
15. In dit kader merkt Aldi op dat de mogelijkheid om een supermarkt te vestigen, behouden blijft ter plaatse van de volgende omliggende bestemmingsvlakken met de enkelbestemming 'Gemengd - 1' (binnen de rode kaders in de verbeelding hieronder):



16. Kort en goed volgt uit het ontwerpbestemmingsplan en de toelichting daarop niet welke ruimtelijk relevante redenen nopen tot het volledig wegbestemmen van het bestaand recht om de begane grond te gebruiken als winkel. Om die reden is het ontwerpbestemmingsplan niet in overeenstemming met artikel 3:46 van de Awb en kan uw raad dit plan niet (ongewijzigd) vaststellen.

IV. Om de supermarktmeters weg te bestemmen is het niet nodig (en daarom niet evenredig) om het toegestane gebruik als winkel weg te bestemmen

17. Aldi heeft begrepen dat de provincie voor de vestiging van Aldi aan de Tamboerlocatie de eis heeft gesteld dat de toegestane supermarktmeters op de huidige locatie aan de Linker Rottekade moeten vervallen. Er is evenwel geen rechtsregel die daartoe verplicht. Ook kan niet worden gevolgd – zoals hierboven uitgelegd in randnummer 14 – welke ruimtelijk relevante redenen in dit geval rechtvaardigen dat de winkelactiviteiten moeten komen te vervallen, vanwege de nieuwvestiging van Aldi aan de Tamboerlocatie.

⁵ Zie ook: ABRvS 2 juli 2014, ECLI:NL:RVS:2014:2385, r.o. 4.3.

DATUM 3 januari 2023
ONS KENMERK 1010875.22248 jmo/eeu
PAGINA 5 van 6

18. Niet ter discussie staat dat het volgens het gemeentelijk en provinciaal detailhandelsbeleid wenselijk is om supermarkten te bundelen in zogeheten “concentratiegebieden”. Naar dit beleidsuitgangspunt wordt ook verwezen – op pagina’s 5 en 7 – in de toelichting op het bestemmingsplan. Met de verwijzing naar dit beleidsuitgangspunt is echter nog geen voldoende draagkrachtige motivering gegeven voor het wegbestemmen van de detailhandelsmeters.⁶
19. Bovendien lijkt het provinciale detailhandelsbeleid (en de vertaling ervan in de Omgevingsverordening Zuid-Holland) alleen betrekking te hebben op de toelaatbaarheid van nieuwe detailhandel. Uit niets blijkt dat dit beleid mede gericht is op het beperken van de mogelijkheden op huidige locaties. Er is ook geen uitsterfregeling (kenbaar gemaakt) voor bestaande locaties op basis waarvan het nodig is om bestaande rechten voor supermarktmeters weg te bestemmen. Bovendien is (onder meer) perifere detailhandel nog steeds wenselijk buiten de “concentratiegebieden”.
20. Indien en voor zover uw raad uitvoering wenst te geven aan de provinciale eis om supermarktmeters ter plaatse te laten vervallen, dan nog kan het ontwerpbestemmingsplan niet ongewijzigd door uw raad worden vastgesteld als definitief plan. Dit komt door de toepassing van het evenredigheidsbeginsel, als bedoeld in artikel 3:4, tweede lid, van de Awb.⁷ Volgens het evenredigheidsbeginsel mag een besluit van uw raad (tot het vaststellen van een bestemmingsplan) niet onevenredig zijn in verhouding tot de met dat besluit te dienen doelen.⁸
21. Als het doel van het voorgenomen bestemmingsplan is om de supermarktmeters binnen het plangebied weg te bestemmen, dan kan dit doel worden bereikt met minder nadelige gevolgen voor Aldi. Het gaat dan om de mogelijkheid om alleen het gebruik als supermarkt weg te bestemmen (zoals hiervoor besproken). Daarmee kan het doel worden bereikt dat het aantal supermarktmeters per saldo niet zal toenemen door de relocatie van de Aldi-supermarkt. Voor het bereiken van dit doel is het aldus niet nodig om bestaand recht tot het gebruik als winkel volledig weg te bestemmen.
22. Hier komt bij dat er in het ontwerpbestemmingsplan geen planregeling is 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 merkt op dat uw raad dit kan voorkomen met een “voorwaardelijke verplichting”.

⁶ Vergelijk: ABRvS 19 januari 2022, ECLI:NL:RVS:2022:146, r.o. 2.7.

⁷ ABRvS 7 december 2022, ECLI:NL:RVS:2022:3598, r.o. 1.

⁸ ABRvS 31 augustus 2022, ECLI:NL:RVS:2022:2538, r.o. 5.

DATUM 3 januari 2023
 ONS KENMERK 1010875.22248 jmo/eeu
 PAGINA 6 van 6

23. Gelet op het voorgaande stelt Aldi voor om in het herziene bestemmingsplan:

- Het bestaand gebruik (en de huidige bouwregels) binnen de bestemming 'Gemengd - 1' ongewijzigd te laten, en
- Een voorwaardelijke verplichting (aanvullend) op te nemen in de planregels:

het gebruik van de gronden als supermarkt is niet toegestaan als de Tamboerlocatie als supermarkt wordt gebruikt.

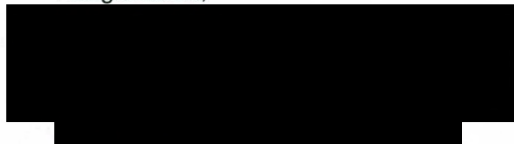
24. Hiermee kan uw raad het beoogde doel bereiken (met minder nadelige gevolgen voor Aldi) dat het gebruik als supermarkt weg wordt bestemd, zodra de Tamboerlocatie als supermarkt wordt gebruikt.

V. Afsluitend

25. Hierboven is ingegaan op de gebreken in de voorbereiding op en de motivering van het ontwerpbestemmingsplan. Gelet op deze gebreken en de bedrijfsbelangen van Aldi bij het behoud van de huidige planologische rechten in het plangebied, verzoekt Aldi uw raad om dit plan niet (althans niet in de huidige staat) vast te stellen. Aldi verzoekt u om slechts te voorzien in een regeling die het gebruik van de locatie als supermarkt uitsluit.

26. Vanzelfsprekend is Aldi graag bereid de inhoud van deze zienswijze mondeling aan uw raad toe te lichten.

Hoogachtend,



Advocaten
 AKD

Bijlage 1

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Rotterdam R 6757 A1](#)

Kadastrale objectidentificatie: 019630675710001

Voor in de splitsing betrokken rechten raadpleeg 'ontstaan uit'

Locatie [Linker Rottekade 6 B](#)

3034 NT Rotterdam

BAG identificatie: [0599010000183886](#)

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

Omschrijving [Bedrijvigheid \(industrie\)](#)

Koopsom € 1.475.000

Koopjaar 2022

Met meer onroerend goed verkregen

Vereniging van eigenaren [Vereniging Van Eigenaren Flatgebouw "Linker Rottekade" 6 En 7](#)

Ontstaan uit [Rotterdam R 6139](#)

Splitsingsakte [Hyp4 4413/69 Rotterdam](#)

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Er zijn geen beperkingen bekend.

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk [Hyp4 85337/87](#)

Ingeschreven op 03-11-2022 om 09:00

Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)

Naam gerechtigde [Aldi Vastgoed B.V.](#)

Adres [Pascalweg 21](#)

4104 BE CULEMBORG

Statutaire zetel [CULEMBORG](#)

KvK-nummer [01048019](#) (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

Vermeld in stuk [Hyp4 1823/22 Nijmegen](#)

Naamswijziging rechtspersoon