



Aan de gemeenteraad

Gevraagd besluit:

Samenvattend stellen wij u voor:

1. de ingekomen zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan Driemanssteeweg 1.1.c, d, e en f, 1.2, 1.3, 1.4, 1.5, 1.6.1, 1.7.2 en 1.7.3, 1.8.2 en 1.8.3, 1.9, 1.10.1 en 1.10.2, 1.11, 2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 2.5, 2.6.2 en 2.6.3, 2.8.3, 2.8.4, 2.8.5 en 2.8.6, 2.9, en 2.10.1, 2.10.4 en 2.10.5
ongegrond te verklaren conform de zienswijzenrapportage (inclusief bijlagen), die integraal onderdeel uitmaakt van dit raadsvoorstel;
2. de ingekomen zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan Driemanssteeweg 1.1.a en b, 1.6.2, 1.7.1, 1.8.1, 1.10.3 en 1.10.4, 2.6.1, 2.7, 2.8.1 en 2.8.2, 2.10.2 en 2.10.3
gegrond te verklaren conform de zienswijzenrapportage (inclusief bijlagen), die integraal onderdeel uitmaakt van dit raadsvoorstel;
3. het bestemmingsplan Driemanssteeweg met bijbehorende ondergrond NL.IMRO.0599.BP2238Driemansst15-on01 in elektronische vorm gewijzigd vast te stellen, overeenkomstig het voorstel burgemeesters en wethouders inclusief wijzigingsvoorstellen, die integraal onderdeel uitmaakt van dit raadsvoorstel;
4. geen exploitatieplan in de zin van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Waarom dit voorstel?/Waarom nu voorgelegd?

Het ontwerpbestemmingsplan Driemanssteeweg 15 heeft met ingang van vrijdag 22 december 2023 tot en met donderdag 1 februari 2024 ter inzage gelegen.



Omdat terinzagelegging voor in werking treden van de Omgevingswet per 1 januari 2024 heeft plaatsgevonden, is de oude Wet ruimtelijke ordening nog van toepassing. Uw raad wordt daarom gevraagd het bestemmingsplan op grond van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

N.B. De procedure voor dit bestemmingsplan wordt gecoördineerd met de omgevingsvergunning voor het bouwen. Dit betekent dat het vastgestelde bestemmingsplan en het besluit omgevingsvergunning bouwen tegelijkertijd voor beroep ter inzage worden gelegd. Tegen het vastgestelde bestemmingsplan en de definitieve omgevingsvergunning staat tegelijkertijd beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

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

Niet van toepassing.

Toelichting:

Uitspraak Raad van State

Voorliggend bestemmingsplan is op 29 april 2021 al door uw raad vastgesteld. Bij besluit van 7 juni 2021 is namens ons college, in het kader van de toegepaste coördinatieregeling, aan Hornbach een omgevingsvergunning verleend voor het bouwen van een (éénlaags) bouwmarkt, een tuincentrum en een drive-in met bijbehorende parkeerplaatsen en voor het aanleggen van een uitrit.

Tegen de besluiten is door Intergamma en Praxis beroep ingesteld. De Raad van State heeft op 5 april 2023 over deze beroepen uitspraak gedaan. Het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning zijn met die uitspraak vernietigd.

De Raad van State was van mening dat er in het mer-beoordelingsbesluit, dat ten grondslag ligt aan het bestemmingsplan, geen toereikende integrale beoordeling gemaakt is van de mogelijke nadelige gevolgen van het project voor het milieu in relatie tot de criteria van bijlage III bij de m.e.r.-richtlijn. Daarnaast vond de Raad van State dat de kwantitatieve behoefte van het bouwplan niet voldoende is onderbouwd.

Hornbach heeft aangegeven door te willen gaan met het project. De gemeente staat nog steeds positief t.a.v. de ontwikkeling. Om die reden zijn de ruimtelijke procedures voor het verlenen van de omgevingsvergunning en het bestemmingsplan opnieuw gestart. Hierbij is uiteraard rekening gehouden met de uitspraak van de Raad van State. Ook dit keer wordt de coördinatieregeling toegepast. Het plan is overigens inhoudelijk ongewijzigd.

Ontwikkeling

Hornbach heeft het voornemen om nabij de entree van het bedrijventerrein Charloisse Poort een bouw- en tuinmarkt met drive-in en parkeerplaatsen te realiseren. In het geldende bestemmingsplan "Charloisse Lagedijk" is aan het betreffende perceel Driemanssteeweg 15 echter een bedrijfsbestemming toegekend die een dergelijke perifere detailhandelsfunctie niet toestaat.



Plangebied

Het bedrijventerrein Charloisse Poort ligt aan de zuidrand van het stadsdeel Charlois, daar waar de Groene Kruisweg aansluit op Rijksweg A15. Het bedrijventerrein kent één hoofdweg, de Driemanssteeweg, met aan weerszijden een brede variëteit aan bedrijven en enkele zijstraten. De locatie Driemanssteeweg 15 bevindt zich aan de westzijde, nabij de entree van het terrein.

Planbeschrijving

Het bestemmingsplan "Driemanssteeweg 15" maakt een (éénlaagse) bouwmarkt mogelijk met een bruto vloeroppervlak (bvo) van maximaal 10.500 m², en een tuincentrum met 4.600 m² bvo en een drive-in met 5.300 m² bvo, alsmede bijbehorende parkeerplaatsen. Een deel van de parkeerplaatsen bevindt zich op maaiveldniveau, de overige parkeerplaatsen komen op het dak van de bouwmarkt. Op basis van de gemeentelijke parkeernormen is de totale parkeervraag 376 parkeerplaatsen. Het totale parkeeraanbod dat gerealiseerd wordt op eigen terrein bedraagt 578 parkeerplaatsen, waarmee het parkeeraanbod ruim voldoende is om te voldoen aan het gemeentelijke parkeerbeleid.

De locatie voor de bouw- en tuinmarkt met drive-in en parkeerplaatsen betreft een zichtlocatie langs Rijksweg A15, op het bedrijventerrein Charloisse Poort. Op het bedrijventerrein zijn diverse bedrijven gevestigd die actief zijn in transport en logistiek en kleinschalige bedrijvigheid. Ook is een aantal vestigingen vertegenwoordigd met een detailhandelsfunctie voor keukens, badkamers of bouwmaterialen. De bebouwing bestaat voornamelijk uit eenduidige volumes met een representatieve zijde naar het openbaar gebied, in de vorm een showroom en/of kantoor.

In de directe omgeving van het plangebied, Driemanssteeweg 15 is vooral sprake van auto- en truckdealers. Het terrein zelf heeft momenteel eenzelfde functie en dient hoofdzakelijk voor de stalling van auto's voor de verkoop.

M.e.r.-beoordeling

De uitspraak van de Raad van State van 5 april 2023 is bestudeerd en de uitkomsten daarvan zijn verwerkt in het m.e.r.-beoordelingsbesluit van 19 december 2023.

De zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan geven mede aanleiding om de motivering van dat besluit, zekerheidshalve, aan te vullen. Daarom wordt nu een nieuw concept m.e.r.-beoordelingsbesluit ter besluitvorming voorgelegd (zie hierna onder Aanvulling motivering m.e.r.-beoordelingsbesluit).

Het m.e.r.-beoordelingsbesluit bevat een integrale beoordeling van de mogelijke nadelige gevolgen van het project voor het milieu in relatie tot de criteria van bijlage III van de m.e.r.-richtlijn. Hieruit blijkt dat de ontwikkeling die in het (ontwerp-)bestemmingsplan "Driemanssteeweg 15" mogelijk wordt gemaakt, niet leidt tot nadelige gevolgen voor het milieu waarvoor een milieueffectrapportage noodzakelijk is.

Stikstof

Het onderzoek naar stikstofdepositie is geactualiseerd. Uit het onderzoek blijkt dat, zowel in de realisatiefase als de gebruiksfase, met zekerheid kan worden gesteld dat als gevolg van de ontwikkeling geen sprake is van een toename van de stikstofdepositie binnen stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden.



Dit betekent dat significant negatieve effecten op de instandhouding van die gebieden kunnen worden uitgesloten en dat de Wet natuurbescherming niet leidt tot belemmeringen voor de ontwikkeling die met het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt.

Duurzaamheid

Algemeen kan worden opgemerkt dat de beoogde bouwmarkt met drive-in en tuincentrum wordt gebouwd conform het Bouwbesluit 2012 en daarmee energiezuinig zal zijn. Dit leidt er tevens toe dat minder CO₂ wordt uitgestoten, waarmee wordt voldaan aan de ambities 1 (verminderen CO₂-uitstoot) en 2 (verbeteren energie-efficiënte) uit het Programma Duurzaam. Voorts zal zoveel als mogelijk voorzien worden in het gebruik van duurzame (bouw)materialen. Op het pand zullen zonnepanelen worden geplaatst en zal gebruik worden gemaakt van warmtepompen.

Provinciaal beleid

Tuincentra en bouwmarkten

Tuincentra en bouwmarkten kunnen wat de provincie betreft op een locatie buiten de centra gehuisvest worden. Het gaat om een vorm van detailhandel, waarbij de verkoop van goederen die in overwegende mate volumineus zijn, wordt gecombineerd met een breed assortiment. Ook de aard van de goederen is een reden voor vestiging in de periferie, bij tuincentra bijvoorbeeld de - deels seizoensgebonden - verkoop van planten in de openlucht en in kassen.

Toelaatbaarheid nieuwe ontwikkelingen

Aan nieuwe detailhandelsontwikkelingen verbindt de provincie voorwaarden op het gebied van toelaatbaarheid.

Ontwikkelingen die met nieuwe detailhandel gepaard gaan moeten in de toelichting op het bestemmingsplan onderbouwd worden via de ladder voor duurzame verstedelijking. Daarnaast moet o.a. inzicht gegeven worden in de eventuele toename van de leegstand, de gevolgen voor de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid in het verzorgingsgebied, ontvrichting van het voorzieningenniveau en eventuele mogelijkheden voor saldering. Daarnaast kan een advies van de Adviescommissie Detailhandel Zuid-Holland nodig zijn. Dit advies is nodig bij nieuwe ontwikkelingen binnen de centra vanaf 2000 m² bvo (binnensteden Rotterdam en Den Haag vanaf 4000 m² bvo) en buiten de centra vanaf 1000 m² bvo. De adviescommissie valideert objectief de onderbouwing van de nieuwe detailhandelsontwikkeling. Het gaat dan om de (regionale) kwantitatieve en kwalitatieve behoefte en de ruimtelijke effecten van de nieuwe detailhandel (zoals woon- en leefklimaat, ruimtelijke kwaliteit en leegstand).

De Adviescommissie Detailhandel Zuid-Holland heeft op 9 november 2023 een positief advies verstrekt op het plan voor de Driemanssteeweg 15.

De provincie Zuid-Holland heeft op 11 januari 2024 laten weten het ontwerp bestemmingsplan te hebben beoordeeld en goedgekeurd.

Regionale afstemming

Vanwege de mogelijke bovenlokale ruimtelijke effecten van grootschalige detailhandelsontwikkelingen, vindt de provincie het van belang dat nieuwe grootschalige ontwikkelingen in regionaal verband worden afgestemd.



Indien een ontwikkeling bovengemeentelijke effecten met zich meebrengt, beoordeelt de provincie de toelichting op het bestemmingsplan waarin de uitkomsten van deze regionale afstemming zijn opgenomen.

Het plan en het behoefteonderzoek zijn voorgelegd aan de gemeenten in de MRDH en daarnaast aan de gemeenten Zuidplas en Hoeksche Waard. Zij hebben aangegeven geen bezwaar te hebben tegen het plan.

In de geactualiseerde rapportage "Behoeftteonderzoek Hornbach Rotterdam" (9 augustus 2023 en 26 april 2024) van de Stec-groep is onderzocht of het plan een versturende werking kan hebben op de regionale detailhandelsstructuur.

De conclusie van dat rapport is dat er ruim voldoende marktruimte is voor het voorliggend initiatief (een Hornbach-vestiging in Rotterdam). Dit geldt ook wanneer de marktruimte wordt afgezet tegen plannen en initiatieven in het verzorgingsgebied. Bij verzorgingsgebied wordt uitgegaan van een autobereikbaarheid van circa 15-20 kilometer.

Er worden voor andere aanbieders in het verzorgingsgebied geen substantiële verdringingseffecten verwacht. Door de ruime marktruimte en het huidige kwantitatieve 'tekort' is de gemiddelde omzet per m² bij aanbieders bovengemiddeld. Dit betekent dat spelers in het verzorgingsgebied goed in staat zijn eventuele omzeteffecten op te pakken. Door te verwachten groei van de bevolking tot en met 2030 nivelleren de omzeteffecten van de nieuwvestiging van Hornbach bovendien tot een marginaal niveau.

Er kan wel omzetverschuiving plaatsvinden van bestaande aanbieders. Gelet op de omzetclaim van het Hornbach-initiatief zijn enige lokale effecten (en de mogelijke sluiting van een aanbieder) niet uit te sluiten, mede als gevolg van het niet in (kunnen) spelen op veranderende wensen van de consument of incurante afmetingen van panden. Dit is een autonome ontwikkeling in de markt. Mogelijk dat de komst van Hornbach dit proces versnelt. Mocht een aanbieder haar deuren sluiten, dan is geen sprake van aantasting van de duurzame winkelstructuur. Vanuit consumentperspectief ontstaat door dit plan een duurzame winkelstructuur.

Parkeren

Autoparkeren

Er wordt -ruim- voldaan aan de door de raad vastgestelde parkeernormen. Volgens de parkeernormen zijn 364 parkeerplaatsen op eigen terrein vereist. Het plan voorziet in de realisatie van circa 586 parkeerplaatsen (incl. 9 gehandicaptenparkeerplaatsen) op eigen terrein, verdeeld over maaiveld en parkeerdek. Daarnaast wordt in 8 laadpalen voorzien en loze leidingen naar 110 parkeervakken ter voorbereiding op het kunnen laden van elektrische auto's.

Fietsparkeren

Volgens de door de raad vastgestelde fietsparkeernormen worden 52 plaatsen voor kort parkeren en 22 plaatsen voor lang parkeren (personeel) gerealiseerd. Ook wordt voorzien in 74 fietsparkeerplaatsen waarbij rekening is gehouden met ruimte voor afwijkende fietsmaten.



Coördinatieregeling

Hornbach heeft aangegeven gebruik te willen maken van de gemeentelijke coördinatieregeling, zodat de vaststelling van het bestemmingsplan en het verlenen van de voor het project noodzakelijke omgevingsvergunning gecoördineerd in één procedure kan plaatsvinden, een en ander op basis van de coördinatieregeling van artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Terinzagelegging

Het ontwerpbestemmingsplan Driemanssteeweg 15 heeft, tezamen met de ontwerp-omgevingsvergunning voor het bouwplan, met ingang van vrijdag 22 december 2023 tot en met donderdag 1 februari 2024 ter inzage gelegen.

Bij de stukken lag ook het op 19 december 2023 door ons college genomen m.e.r.-beoordelingsbesluit ter inzage. Uit het m.e.r.-beoordelingsbesluit blijkt dat er geen belangrijke nadelige gevolgen te verwachten zijn voor het milieu die het maken van een milieueffectrapport rechtvaardigen.

Zienswijzen

Gedurende de periode van terinzagelegging zijn er twee zienswijzen (door Praxis en Intergamma) op het ontwerpbestemmingsplan ingediend.

De zienswijzen zijn aan de juiste instantie gericht en tijdig ingekomen, zodat reclamanten in hun zienswijze kunnen worden ontvangen.

In de zienswijzen wordt, onder meer, ingegaan op de onderbouwing van de kwalitatieve behoefte en op de inhoud van het m.e.r.-beoordelingsbesluit.

Uit onderzoek van Stec van 9 augustus 2023 dat aan het bestemmingsplan ten grondslag ligt alsmede uit het naar aanleiding van de ingediende zienswijzen geactualiseerde onderzoek van STEC Groep d.d. 26 april 2024 blijkt dat het bestemmingsplan niet resulteert in onaanvaardbare ruimtelijke effecten.

Weliswaar zijn omzeteffecten bij bestaande aanbieders in het verzorgingsgebied niet uit te sluiten. Echter voor zover deze effecten al kunnen leiden tot leegstand, is deze leegstand aanvaardbaar.

Externe veiligheid

Verder wordt, in het kader van het onderwerp 'externe veiligheid', gewezen op de reikwijdte van het invloedgebied van het spoorwegemplacement Rotterdam Waalhaven-Zuid. Op dit punt is de toelichting bij het bestemmingsplan aangevuld. Uit de groepsrisicoberekening blijkt dat de Hornbachvestiging geen invloed heeft op de hoogte van het groepsrisico externe veiligheid.

Aanvulling motivering m.e.r.-beoordelingsbesluit

De zienswijze die ziet op het bovenstaande punt externe veiligheid geeft, zekerheidshalve, aanleiding tot aanvulling van de motivering van het op 19 december 2023 door ons college genomen m.e.r.-beoordelingsbesluit. Wij hebben daarom op 18 maart 2025 een nieuw m.e.r.-beoordelingsbesluit genomen, waarin de motivering op die punten is aangevuld (bijlage 10). Hierbij wordt benadrukt dat de eindconclusie dat mogelijke belangrijke nadelige milieueffecten niet zullen optreden vanwege de voorgenomen activiteit en dat er daarom geen MER gemaakt hoeft te worden ongewijzigd blijft.



Planologisch borgen Rotonde

De aansluiting van het parkeerterrein van de Hornbach-vestiging is voorzien op de Driemanssteeweg. Anders dan in de bestaande situatie wordt de Hornbach-vestiging via een enkele aansluiting ontsloten op de Driemanssteeweg. De aansluiting komt tegenover de noordelijke aansluiting van de Aploniastraat te liggen en wordt vormgegeven als een enkelstrooks rotonde. Gelijktijdig met de realisatie van de rotonde zal het vrij liggend tweerichtings fietspad vanaf de Groene Kruisweg (aan de oostzijde van de Driemanssteeweg) doorgetrokken worden tot en met de aansluiting van de Hornbach. Dit fietspad wordt ook rondom de rotonde gelegd, waarbij vanwege de ligging binnen de bebouwde kom, het fietspad in de voorrang ligt.

In de zienswijze wordt gewezen op het planologisch borgen van de te realiseren rotonde. Recente jurisprudentie (ECLI:NL:RVS:2023:3779) noopt ook om hieraan tegemoet te komen zodat wordt voorgesteld het volgende Artikel 3.4 op te nemen:

3.4 Voorwaardelijke verplichting verkeerskundige maatregelen

Het in gebruik nemen van de bouwmarkt, het tuincentrum en de overige functies zoals bedoeld in artikel 3.1 onder a tot en met e, is toegestaan indien is voldaan aan de voorwaarde dat de ontsluiting van het plangebied op de Driemanssteeweg is gerealiseerd door middel van een rotonde met vrij liggend fietspad aan de Driemanssteeweg ter hoogte van de Aploniastraat.

In bijlage 4 is de volledige zienswijzenrapportage opgenomen, met daarin de beantwoording van de zienswijzen.

In bijlage 5 is een volledig overzicht van de voorgestelde wijzigingen opgenomen.

Financiële en juridische consequenties/aspecten:

Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten; de met de ontwikkeling samenhangende kosten zijn verzekerd. Er hoeft geen exploitatieplan in de zin van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening te worden vastgesteld.

Het bijbehorende ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.



Burgemeester en wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

G.J.D. Wigmans

De burgemeester,

C.J. Schouten

Bijlage(n):

1. Ontwerpbestemmingsplan Driemanssteeweg 15
2. Verbeelding ontwerpbestemmingsplan Driemanssteeweg 15
3. Ingekomen zienswijzen Driemanssteeweg 15 (gebundeld en geanonimiseerd)
4. Zienswijzenrapportage Driemanssteeweg 15
5. Wijzigingsvoorstellen Driemanssteeweg 15
6. Vooroverlegreacties
7. Geactualiseerde Behoeftedonderzoek Hornbach Stec Groep d.d. 26 april 2024
8. Luchtkwaliteitsonderzoek Hornbach Charlois Antea Group d.d. 2 mei 2024
9. Geactualiseerde rapportage Externe Veiligheid Hornbach Charlois d.d. 14 maart 2024
10. M.e.r.-beoordelingsbesluit 18 maart 2025
11. Stikstofdepositie onderzoek Hornbach d.d. 13 mei 2024
12. Reclamantenlijst - vertrouwelijk



Ontwerpbesluit

De Raad van de gemeente Rotterdam,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 18 maart 2025

gelet op de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening

overwegende dat:

besluit:

1. de ingekomen zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan Driemanssteeweg 1.1.c, d, e en f, 1.2, 1.3, 1.4, 1.5, 1.6.1, 1.7.2 en 1.7.3, 1.8.2 en 1.8.3, 1.9, 1.10.1 en 1.10.2, 1.11, 2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 2.5, 2.6.2 en 2.6.3, 2.8.3, 2.8.4, 2.8.5 en 2.8.6, 2.9, en 2.10.1, 2.10.4 en 2.10.5
ongegrond te verklaren conform de zienswijzenrapportage (inclusief bijlagen), die integraal onderdeel uitmaakt van dit raadsvoorstel;
2. de ingekomen zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan Driemanssteeweg 1.1.a en b, 1.6.2, 1.7.1, 1.8.1, 1.10.3 en 1.10.4, 2.6.1, 2.7, 2.8.1 en 2.8.2, 2.10.2 en 2.10.3
gegrond te verklaren conform de zienswijzenrapportage (inclusief bijlagen), die integraal onderdeel uitmaakt van dit raadsvoorstel;
3. het bestemmingsplan Driemanssteeweg met bijbehorende ondergrond NL.IMRO.0599.BP2238Driemansst15-on01 in elektronische vorm gewijzigd vast te stellen, overeenkomstig het voorstel burgemeesters en wethouders inclusief wijzigingsvoorstellen, die integraal onderdeel uitmaakt van dit raadsvoorstel;
4. geen exploitatieplan in de zin van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van

De griffier,

De voorzitter,