

Verslag van Rotterdam Subcommissie Bestemmingsplannen op 15 april 2025 (Hoorzitting Driemanssteeweg)

Aanwezig

Commissieleden: de heer R.N. Dahoe (DENK)
mevrouw V.A. Bruin (Leefbaar Rotterdam)
de heer D.J. van Dommelen (VVD)
mevrouw A. Kockelkoren (GroenLinks)
de heer M. Verhoef (Leefbaar Rotterdam)
mevrouw P.J.H.D. Verkoelen (50PLUS)
de heer E. Başoğlu (SP)
de heer G.G. van Dijk (ChristenUnie)

Adviseurs: de heer H. de Bruin
de heer K.B. van den Berg
de heer M. Exterkate
mevrouw W.A. Oosthoek

Insprekers: Mr. J.J.H. Hulshof (Poelmann van den Broek)
Mr. C.W. Kniestedt (Van Doorne Advocaten namens Hornbach)

Voorzitter: de heer T. de Haan
Commissiegriffier: de heer L.J.E. van Blomen
Commissiesecretaris: de heer V.S.V. Sital

Notulen: R. Künne (Notuleerservice Nederland)

1. Opening hoorzitting

De **voorzitter** opent de vergadering over het ontwerpbestemmingsplan Driemanssteeweg en heet iedereen van harte welkom.

1.1. Ontwerpbestemmingsplan Driemanssteeweg

De **voorzitter** meldt dat er voor de bespreking van het ontwerpbestemmingsplan twee zienswijzen zijn ingediend en dat zich één reclamant heeft gemeld. Vervolgens legt hij de spelregels uit.

1.2. Hoorzitting

Inspreker Mr. Hulshof: Geachte raads- en commissieleden, op 13 april 2021 werden de zorgen van de ondernemers namens wie ik de zienswijze heb ingediend, over het eerdere ontwerpbestemmingsplan voor de Hornbach hier besproken. We zijn op twee dagen na exact vier jaar verder en de wereld is compleet veranderd. Wat niet is veranderd, zijn de zorgen van de ondernemers over het plan dat vanmiddag voorligt. Wie zijn dan die ondernemers? Bijvoorbeeld is dat de familie Van Vugt, die een Karwei

exploiteert in Hoogvliet. De gezusters Van Vugt doen dat met alle inzet en enthousiasme die men bij een ondernemersfamilie verwacht. Met hun Karwei dragen ze bij aan een evenwichtig voorzieningenniveau in Rotterdam-Zuid, aan werkgelegenheid en aan een sluitende gemeentelijke begroting. Want Van Vugt betaalt al jaren de gemeentelijke heffingen om de voorzieningen op een goed niveau te realiseren en te behouden, maar gaat nu meebetalen aan het subsidiëren van een overbodige concurrent. En ik kom daar zo op terug. De ondernemers vrezen, net als in 2021, voor vastlopend verkeer op de Driemanssteeweg, de Groene Kruisweg en uiteindelijk de A15, voor het afwaarderen van het middelzware bedrijventerrein naar detailhandel en vooral voor het gebrek aan behoefte aan deze ontwikkeling. Ten eerste worden namelijk nog steeds ruim 4.700 voertuigbewegingen per etmaal aan het bestaande verkeer aan de Groene Kruisweg toegevoegd. 's Nachts is de Hornbach niet open, dus het komt in de dagperiode al snel neer op zo'n 9.000 voertuigbewegingen. De bestaande verkeerssituatie is al verre van optimaal. Dit is alleen een extra emmer die de toch al volle trog verder doet overlopen. De ondernemers verwachten een verkeersinfarct dat Rotterdam-Zuid simpelweg op slot zet. Ten tweede staat het plan haaks op alles dat de strategie voor de Metropoolregio Rotterdam Den Haag ademt, namelijk het voorkomen van het omzetten van middelzware bedrijventerreinen naar andere functies, zoals detailhandel. Dat is precies wat hier gebeurt. Het plan sluit daarmee de ogen voor de toekomstige opgaven op dat gebied. En ten derde is de behoefte aan deze ontwikkeling, aan deze megabouwmarkt, nog steeds niet onderbouwd. En die valt wat betreft de ondernemers ook niet te onderbouwen. Stec negeert de instructies van de Raad van State in de uitspraak van 5 april 2023, waarin het vorige bestemmingsplan is vernietigd. Want volgens die instructie moet alle harde plancapaciteit voor doe-het-zelfwinkels bij de behoefteberekening worden betrokken. Volgens het rapport van Stec zelf is dat meer dan 1,3 miljoen vierkante meter aan winkelvloeroppervlakte, aan theoretische plancapaciteit. Stec heeft in het rapport rekening gehouden met 29 duizend vierkante meter wvo. Dus 1,3 miljoen tegenover 29 duizend. De Raad van State heeft het eerdere bestemmingsplan juist op dit punt vernietigd. Dus niet alleen vanwege de gebrekkige MER-beoordeling, zoals staat in de annotatie voor deze avond, de Raad van State heeft het plan ook vernietigd vanwege de gebrekkige onderbouwing aan de behoefte. En dat zit er dus weer aan te komen. Het plan zit dus niet alleen verkeerskundig en beleidsmatig, maar ook juridisch nog steeds niet goed in elkaar. Het is dus de vraag waar dit allemaal voor dient. Rotterdam floreert uitstekend zonder deze extra megabouwmarkt. Inmiddels is het dan ook gerechtvaardigd de vraag te stellen: wie betaalt dit eigenlijk? Wie betaalt hier de plankosten? Wie betaalt de extra maatregelen die nodig zijn om de gevolgen van de bouwmarkt een beetje te dempen? Het antwoord is: de al genoemde familie Van Vugt, die dus ook de zienswijze heeft ingediend, en met hen alle andere hardwerkende Rotterdammers. Ik citeer uit een e-mail van een planeconoom van de gemeente, die naar aanleiding van een Woo-verzoek op dit onderwerp openbaar is gemaakt. Start citaat: "De financiële paragraaf van het bestemmingsplan stelt dat het kostenverhaal verzekerd is, maar strikt genomen is dat niet waar, en zouden bezwaarmakers hier een Woo-verzoek over kunnen doen, waarna zou blijken dat een fors bedrag uit gemeentelijke middelen wordt bijgedragen." Einde citaat. Uit dezelfde e-mail: "Het tekort dat moet worden gedekt uit begrotingsprogramma Stedelijke ontwikkeling is niet 500k maar 536k." Meer dan een half miljoen dus. Een week later volgt de volgende opmerking in een e-mail. Weer een citaat: "Je zou je hier op zijn minst de vraag moeten

stellen of er geen sprake is van staatssteun. Plankosten en investeringen worden nu deels door de gemeente betaald omdat de anterieure overeenkomst die niet dekt. Maar de publiekrechtelijke basis hiervoor is het exploitatieplan dat bij een bestemmingsplan hoort. Daarin hoor je kostenverhaal te regelen, tenzij er sprake is van een anterieure overeenkomst waarin dat kostenverhaal is verzekerd. Nu betaalt de gemeente dus een deel van de kosten, terwijl volgens mij niet is gekeken of Hornbach vanuit haar businesscase de totale kosten niet zou kunnen dragen.” Kortom, de familie Van Vugt en de andere ondernemers betalen via de Woz-belasting zelf mee aan de bouw van deze megabouwmarkt, terwijl Hornbach meer dan genoeg middelen heeft om die plankosten zelf te voldoen. Hornbach betaalde namelijk ook een grondprijs die ver – en dan bedoel ik echt ver – boven marktconform is voor dit soort grond. De vraag die de ondernemers u dan ook stellen, is: Wil de raad het geld in de gemeentekas besteden aan schoolprojecten, aan binnenstedelijke herontwikkeling, aan jeugdzorg, aan armoedebestrijding of simpelweg aan lagere gemeentelijke lasten, of wil de raad het geld besteden aan de Duitse bouwmarkt waar het geld tegen de plinten klotst? Dank voor uw aandacht.

De heer Van Dijk: Op zich een duidelijk verhaal. Toch nog even een conclusie tegen u aanhouden. Als ik uw verhaal goed begrijp, gaat de gemeente 536 duizend euro meebetalen aan de realisatie van deze Hornbach. Klopt deze conclusie?

De heer Dahoe: Mijn vraag gaat over de ontsluiting. U geeft aan dat een extra bouwmarkt nog meer hinder zou opleveren voor het verkeer. Wat u zelf ook al aangaf, er zijn al heel vaak opstoppen daar in het gebied, maar dat komt niet per se door de bouwmarkt. Is daar ook een onderzoek naar geweest?

Mevrouw Verkoelen: Ik begrijp de discussie die ontstaat over concurrentie, want dat speelt natuurlijk ook. En dat begrijp ik ontzettend goed. Wat ik me nu afvraag, ligt er onderzoek aan ten grondslag van de kant van uw cliënten, waarom deze Hornbach hier echt een overlast zou bezorgen voor de anderen? En dan bedoel ik echt in het concurrentiebeding, want ik begrijp ... Die voertuigbewegingen, de plancapaciteit, ik snap het allemaal. Alleen, er zit natuurlijk ook een concurrentieverhaal in en daar ben ik eigenlijk benieuwd naar. Is daar onderzoek naar gedaan?

Inspreker Mr. Hulshof: Om met vraag 1 te beginnen: Betaalt de gemeente 536 duizend euro aan deze ontwikkeling? Dat is wel wat wij gededuceerd hebben uit de Woo-stukken, die natuurlijk maar gedeeltelijk openbaar worden gemaakt. Maar ik heb ze hier bij me en u kunt ze zo nog even bekijken als u dat op prijs stelt. Het gaat er in ieder geval om dat een deel van de kosten die normaal via een anterieure overeenkomst zou moeten worden verhaald, want normaal is het niet de bedoeling dat de gemeente meebetaalt, om wat voor reden dan ook dat dat niet goed is geregeld, zodat de gemeente nu deels de eigen portemonnee moet trekken. Ik heb de indruk dat dat te maken heeft met de rotonde die moet worden aangelegd en die dus kennelijk op kosten van de gemeente, in ieder geval deels, moet worden gerealiseerd. Dan vraag 2: Is er onderzoek geweest naar het verkeer? Er ligt inderdaad een uitgebreid onderzoek van Goudappel aan de vaststelling van het bestemmingsplan ten grondslag. Dat onderzoek concludeert ook dat de wachttijd oploopt. In zijn algemeenheid wordt een wachttijd van zestig seconden aanvaardbaar geacht, staat in dat rapport. En door de

toename van het verkeer loopt het op tot 111 seconden even uit mijn hoofd gezegd. Dus dat is een forse toename van die wachttijd. Het moge duidelijk zijn dat de ondernemers dat niet prettig vinden, ook omdat die Driemanssteeweg, daarop is een van de indieners van de zienswijzen echt ontsloten, dus die wordt gewoon slechter bereikbaar daardoor. Die Groene Kruisweg zit weer dicht op de A15 en als dat verkeer dan terugslaat, tussen aanhalingstekens, op de snelweg, dan ... Het was vandaag al geen pretje om hier naar Rotterdam toe te rijden wat betreft het verkeer en dan wordt het alleen maar erger. Het is al niet best in de bestaande situatie en nu ga je zo'n enorm verkeersaantrekkende functie toevoegen. Er had ook iets anders kunnen worden toegevoegd wat aanzienlijk minder verkeer opwekt. Er ligt een onderzoek, maar daarmee zijn de ondernemers niet gerustgesteld. Dan de derde vraag: Is er ook onderzoek geweest naar de concurrentie? Ja, er is een onderzoek geweest van Stec. Het gaat niet alleen maar over concurrentie, maar het gaat ook over de vraag met name of er behoefte is aan deze megabouwmakrt. De vorige keer heeft de Raad van State geoordeeld dat Stec dat niet op de juiste manier heeft onderzocht. Je moet bij zo'n onderzoek kijken waar kunnen allemaal doe-het-zelfzaken komen, want dat is eigenlijk de capaciteit die er al is. Daar kunnen op zich doe-het-zelfzaken komen. Als iemand vandaag bedenkt, ik open hier een doe-het-zelfzaak en dat is toegestaan, dan mag dat. Stec had niet al die planologische mogelijkheden voor doe-het-zelfzaken in ogenschouw genomen. En de Raad van State heeft gezegd, dat had je wel moeten doen, heel expliciet ook. Je moet voor de doe-het-zelfzaken de planologische capaciteit in kaart brengen en meenemen bij het berekenen van de behoefte. Nu heeft Stec zelf een soort schifting gemaakt waarbij ze zeggen, we kijken alleen maar naar de capaciteit voor bouwmarkten en een doe-het-zelfzaak is wat kleiner dan een bouwmarkt is, dus kunnen we heel veel meters weglaten, terwijl de Raad van State juist heeft gezegd, doe-het-zelfzaken in de volle breedte. Dus van grote bouwmarkten tot aan kleine Hubo's om de hoek bij wijze van spreken. Dat heeft Stec dus niet gedaan en daardoor is het onderzoek opnieuw niet in orde en verwachten de ondernemers dat op hetzelfde punt gewoon weer sneuvelt.

De heer Van Dijk: Hoeveel betaalt de gemeente mee aan de realisatie van deze voorziening die met dit bestemmingsplan beoogd is? En als het antwoord op die vraag politiek is, dan wil ik dat graag in een brief lezen van de wethouder.

Mevrouw Verkoelen: Aanvullend, als u eraan meebetaalt, waar gaat het dan in zitten, dat geld?

De heer Dahoe: Aanvullend op mijn eerder gestelde vraag: Er is blijkbaar een onderzoek gedaan. Kan er nog wat meer duidelijkheid over komen, hoe het zit met de ontsluiting? Want er zit nu ook al een bouwmarkt en ik kom er nogal vaak en die vastlopingen komen niet door de bouwmarkt, maar eerder door de aangrenzende punten, waar ook de rotonde zit en de McDonald's.

Mevrouw Verkoelen: Ik heb een aanvullende vraag. Ik vroeg het zojuist natuurlijk ook al aan de inspreker en ik weet dat dat bij de provincie in ieder geval ook heel erg gespeeld heeft bij hoe je de verdeelsleutel doet. De vraag is dus, is er ook gekeken naar bijvoorbeeld een vergelijkbaar marktsegment of zich dat ook wel verhoudt om hier dat te doen, of is dat iets waar wij ons niet mee bezighouden. Dat is wel een belangrijke om

te weten. En zo ja, als wij dat wel meenemen, bijt dit dan niet en komt er dan niet een te grote concurrentie en is daar ook rekening mee gehouden?

De heer Van Dijk: De inspreker maakte in de beantwoording wat toelichting op dat Stec-rapport en hij zegt van, dat gaat eigenlijk weer mank. Hoe kijkt u daarnaar? Waarom zou dat niet mank gaan? En misschien ook wel de vraag ... We hebben hier vier jaar geleden het bestemmingsplan vastgesteld. Het ligt opnieuw voor met natuurlijk aanvullende materialen. Maar wat maakt nu dat dit wel stand gaat houden vanuit uw expertise?

Mevrouw Oosthoek: Ik kan op een aantal dingen ingaan. De eerste vraag over het verkeer. Dat zijn uiteraard voor de hand liggende vragen. Daar is natuurlijk in de zienswijze ook op gewezen. Naar aanleiding van die zienswijze heeft Goudappel die zienswijzengeadresseerd. Die zijn ook als bijlage bij het zienswijzerapport gevoegd en ik citeer daar een klein stukje uit want het is natuurlijk een aantal bladzijden lang : 'De gemeente Rotterdam en Goudappel stellen dat hiermee sprake is van een acceptabele verkeerssituatie in de plansituatie, waarin de kwaliteit van de verkeersafwikkeling met de komst van de Hornbach-vestiging in de praktijk nauwelijks zal verslechteren ten opzicht van de referentiesituatie 2032 zonder Hornbach vestiging.'

Er wordt natuurlijk ook gemonitord door de gemeente en mochten er knelpunten ontstaan dan kan dat op eenvoudige wijze worden aangepast door verlenging van de groentijden. Kortom dat is verkeerskundig onderzocht en er worden geen problemen verwacht.

Naar aanleiding van de vraag van de heer Van Dijk; 4 jaar geleden is het bestemmingsplan gestrand bij de Raad van State . Die uitspraak is natuurlijk gedegen bestudeerd. Het was op 2 hoofdpunten. Het mer beoordelingsbesluit ; daar heeft de Raad van State op zeer formele gronden besloten dat dat onvoldoende was onderbouwd. Alleen verwijzen naar de onderzoeken was niet genoeg. Dat hebben we ons ter harte genomen uiteraard en in het nieuwe mer beoordelingsbesluit is er sprake van een volledige afpelling van alle relevante criteria gemaakt en is onderbouwd dat er geen bijzondere milieueffecten zijn die het maken van een Plan Mer zouden rechtvaardigen.

Verder zijn er natuurlijk wat terechte vragen over harde plancapaciteit en het behoefte onderzoek . De indiener van de zienswijze verwijst ook een aantal malen naar het onderzoek van Stec en daarvoor wilde ik nu graag verwijzen naar Martijn Exterkate van Stec.

De heer Exterkate: We hebben in het Stec-onderzoek heel secuur gekeken naar wat is de koopkracht van Rotterdammers en de regio. Hoe ontwikkelt de stad de komende tien jaar? Er komen heel veel extra inwoners bij in Rotterdam en de regio. Waar winkelen mensen nu? Waar winkelen mensen in de toekomst? En wat is de behoefte aan doe-het-zelfzaken en bouwmarkten? En daaruit komt eigenlijk onomstotelijk dat er behoefte is aan uitbreiding van doe-het-zelfaanbod, ook omdat de stad groeit. Waar de

Raad van State vooral op wees in de zitting is van, kijk ook heel goed naar die harde plancapaciteit. Hadden we in de vorige rapportage gedaan, maar nu nog uitgebreider. We hebben eigenlijk sinds het vorige onderzoek alle bestemmingsplannen in het gehele verzorgingsgebied, dat zijn er ruim 200, gescand op wat zijn planologische mogelijkheden voor andere doe-het-zelfaanbieders en andere bouwmarkten. En daarin bleek eigenlijk dat er wat plancapaciteit is, maar dat ook als die plancapaciteit volledig ingevuld zou worden, dat dat niet zou leiden tot extra leegstandseffecten of extra onwenselijke situaties juist in de verdeling van die retailstructuur zoals u dat noemde, mevrouw Verkoelen. De heer van Poelmann gaf net aan van, 1,3 miljoen vierkante meter plancapaciteit. Dan zou ik me rot schrikken als dat inderdaad de situatie was in Rotterdam en regio, dat er zoveel bouwmarkten bij zouden kunnen komen. Wat daarin zit bijvoorbeeld, in die cijfers, is dat elk pand in elk winkelgebied in elke binnenstad ook is meegerekend als harde plancapaciteit. Want al die centrum bestemmingsplannen hebben een brede centrubestemming. Dus in de Bijenkorf zou een bouwmarkt kunnen, in de Primark, overal. Het is niet realistisch om dat soort panden allemaal mee te nemen, dus wij hebben heel goed gekeken naar wat zijn ook plannen en wat zijn locaties waar ook daadwerkelijk een bouwmarkt zich zou kunnen vestigen. En daarbij voeg ik nog toe als laatste punt dat er op dit moment nauwelijks leegstand is op de woonboulevards en bouwmarktlocaties; er heel veel schaarste is aan bedrijfsruimten. Dus mocht er in het geval van een bouwmarkt moeten sluiten, dan wordt dat zo weer ingevuld met een andere aanbieder. Want er is een krapte aan bedrijfsruimte in Rotterdam dat ik daar nul komma nul risico in zie, zeker gelet op de groei van de stad.

De heer Van den Berg: Ik wilde dat graag nog even aanvullen. Als gemeente Rotterdam hebben we ook de toetsing bij de provincie gedaan. Die heeft een onafhankelijke adviescommissie detailhandel. Die had in 2019 nog opmerkingen, kwam toen met een negatief advies. Maar vervolgens hebben wij op basis van de aanvullingen en de verbeteringen van Stec het opnieuw voorgelegd en toen is ook de provinciale adviescommissie tot een positief advies gekomen.

De heer De Bruin: Er zijn afspraken gemaakt over de financiële bijdrage van Hornbach ten aanzien van de ontwikkeling, zowel plankosten als de inrichtingskosten voor de buitenruimte. Dat is vastgelegd in een Anterieure Overeenkomst. En door verloop van project zijn de (tijdgebonden) kosten toegekomen en zijn er aanvullende afspraken gemaakt en die worden vastgelegd in een allonge op de anterieure overeenkomst.

De heer Van Dijk: Op zich heldert dat wel iets op. Maar ik zou ook wel graag inzicht willen hebben in de bedragen en volgens mij is de vraag van mevrouw Verkoelen ook nog niet beantwoord, waar dat dan aan op gaat. Maar ik kan me ook voorstellen dat zo'n overeenkomst een bepaalde mate van vertrouwelijkheid heeft. Maar ik zou dan wel willen vragen of die informatie in de kluis beschikbaar kan komen.

De heer Van Dommelen: De vraag was, wordt er geld vanuit de gemeente in de buitenruimte gestopt die niet verhaald wordt. Dat is de vraag uiteindelijk, toch? En waar wordt dat aan besteed? Ik kan me voorstellen dat hij nu niet beantwoord kan worden, maar dan zouden we conform wat de heer Van Dijk zegt ... Of dat in de kluis moet, dat laat ik graag over de wethouder. Dat is niet per definitie wat ons betreft nodig. Dan willen we graag horen waarom het dan in de kluis moet. Dus volgens mij

moet het verzoek gewoon zijn aan de wethouder via u: kunnen wij inzicht krijgen in de kosten die de gemeente betaalt voor dit project en voor de buitenruimte en waar precies gaat dat naartoe?

De heer De Bruin: Dus voor de goede orde en voor de duidelijkheid: het betreft de kosten voor de buitenruimte.

Mevrouw Verkoelen: Aan u dus, voorzitter, om te kijken hoe we daar dus nu mee omgaan. Of dat zo gezegd kan worden en als het niet kan, hoe we dat dan oplossen.

De heer Van Dijk: De heer De Bruin maakt nu de inperking 'kosten buitenruimte'. Daar zal het ongetwijfeld over gaan, maar mij is ook nog bijgebleven de opmerking van de spreker, die hij citeerde uit Woo-stukken, dat er mogelijk sprake zou zijn van staatssteun. Als de wethouder toch een brief schrijft, dan wil ik dat ze ook aan dat onderwerp gewoon heel expliciet aandacht besteedt.

De heer Van Dommelen: U ziet dat wij willen voorkomen dat er dadelijk informatie niet wordt verstrekt en dan moeten we er weer om vragen. Dan gaat het nog langer duren. Dus ik denk dat het in ieders belang is, dat we dadelijk de juiste informatie hebben. De spreker had het over die rotonde. Ik hoop dat dat ook buitenruimte is en als dat niet buitenruimte is, dan valt het er ook onder, laat ik het zo zeggen.

De heer De Bruin: De rotonde valt zeker onder de buitenruimte; het is het totale inrichtingsplan buitenruimte. Dat is absoluut helder.

Mevrouw Verkoelen: Het gaat dus over buitenruimte. Dan zijn wij gelijk als detectives worden we wakker. Is er ook nog iets ergens anders in te stoppen? En dat is eigenlijk de vraag die de heer Van Dijk vraagt. Als het dan niet de rotonde is of die buitenruimte, wordt er ergens anders nog iets gedaan? U hoeft voor mij nu het antwoord niet te geven, maar dat is wel wat voor ons van belang is om te weten.

De voorzitter: We gaan richting einde van de vergadering straks even kijken wat we nog even meenemen en hoe we er straks mee omgaan.

De **voorzitter** richt zich vervolgens tot de tweede spreker en legt de spelregels uit.

Inspreker Mr. Kniestedt: Commissieleden, dank dat ik het woord mag voeren namens Hornbach. Ik wil u even mee terug nemen in de tijd. Voor sommigen zal u dit bekend voorkomen, anderen zullen niet geheel voor de geest kunnen halen waar ik op duid. Maar zo'n dertig jaar geleden, aan het begin van mijn loopbaan als advocaat, schreef ik mijn eerste pleitnotities met het softwareprogramma Wordperfect. Dat draaide op een *state-of-the-art* IBM computer met maar liefst 64 kilobyte aan werkgeheugen en een monochroom, amberkleurig scherm. Ik belde al mobiel met mijn Nokia 101 en daar kon ik zelfs sms'en mee verzenden. Op vakantie schoot ik een Kodachrome rolletje vol met 36 foto's. Eenmaal thuis kon ik dan een week later mijn foto's ophalen bij de Hema. Dat was dertig jaar geleden. Vandaag de dag doe ik alles anders, net als u waarschijnlijk. Dankzij innovatie namelijk beschikken we nu over producten en over diensten die veel beter aansluiten bij onze wensen en behoeften. Producten en diensten die ons leven

verrijken en makkelijker maken. Innovatie en concurrentie gaan hand in hand. De producent of dienstverlener die door innovatie van zijn product het beste weet in te spelen op de behoefte van de consument, zal het uiteindelijk winnen van aanbieders die niet innoveren. Gelukkig maar. Concurrentie leidt tot een beter product, een betere dienstverlening, een meer tevreden consument. Gamma, Praxis en andere bouwmarkten zitten niet te wachten op concurrentie van Hornbach. U hoorde het de heer Hulshof zonet ruiterlijk toegeven: 'Wij wachten niet op de concurrentie van Hornbach.' In plaats van de concurrentie aan te gaan met Hornbach, halen zij werkelijk alles uit de kast om de keuzevrijheid van consumenten te beperken. Met als gevolg dat een relatief eenvoudig project – het saneren van een tweedehands autohandelaar gevestigd in een half gesloopte drukkerij op een bedrijventerrein – jaren in beslag neemt en resulteert in vuistdikke rapporten over onder andere kwalitatieve en kwantitatieve behoefte. Natuurlijk, besluiten over ruimtelijke ontwikkelingen moeten zorgvuldig worden genomen. Het gaat om de inrichting van de fysieke leefruimte voor de komende decennia. Dergelijke besluiten moeten worden genomen met inachtnaam en afweging van alle ruimtelijke belangen. Ruimtelijke belangen dus en niets anders. Geen concurrentiebelangen. De standaardoverweging van de Afdeling Bestuursrechtspraak, onze hoogste bestuursrechter van de Raad van State ten aanzien van concurrentiebelangen luidt dan ook als volgt: De Wro strekt er niet toe om bedrijven tegen de vestiging van concurrerende bedrijven in hun verzorgingsgebied te beschermen. Concurrentieverhoudingen vormen bij een planologische belangenafweging in beginsel geen in aanmerking te nemen belang, tenzij een duurzame ontwrichting van het voorzieningenniveau zal voordoen die niet door een dwingende reden wordt gerechtvaardigd. Zoals u weet, maakt het bestemmingsplan dat nu voorligt dezelfde bouwmarkt en het tuincentrum mogelijk dat al eerder door de hoogste bestuursrechter is beoordeeld. Op tal van punten heeft de Afdeling al geoordeeld dat de bezwaren die belanghebbende concurrenten tegen het bestemmingsplan aanvoerden, ongegrond zijn. Zo oordeelde de Afdeling dat het plan niet in strijd is met provinciaal beleid, dat de provinciale Omgevingsverordening niet noodzaakt tot compensatie van bedrijventerrein, dat het verzorgingsgebied op een juiste wijze is vastgesteld, et cetera. En ook ten aanzien van de verkeersafwikkeling heeft de Afdeling gezegd dat de Raad in een eerdere besluitvorming kon besluiten, dat de Hornbach geen problemen oplevert aan de Driemanssteeweg. Slechts op twee punten schoot het bestemmingsplan tekort. En dat waren eigenlijk gewoon formele aspecten. De motivering van de vormvrije MER-beoordeling was ontoereikend en bij het behoefteonderzoek diende beter aandacht te worden besteed aan de binnen het verzorgingsgebied aanwezige harde plancapaciteit. Dat – en alleen dat – was de reden voor de Afdeling om tot vernietiging van het eerdere raadsbesluit en collegebesluit over te gaan. Beide tekortkomingen zijn in het voorliggende plan ruimschoots gecorrigeerd. Stec leverde een uitzonderlijk gedetailleerd rapport af van maar liefst meer dan vierhonderd pagina's, waarin de harde plancapaciteit binnen het verzorgingsgebied minuscuul in kaart werd gebracht. En even los van mijn aantekeningen, er wordt net aangevoerd van, Stec heeft het fout gedaan, want Stec heeft een selectie gemaakt uit die plancapaciteit van 1,3 miljoen. En dat had niet gemogen, want de Afdeling had gezegd, je moet alles allemaal meenemen. Dat heeft de Afdeling helemaal niet gezegd, want er is nog een meer recente uitspraak van de Afdeling – ik zal u even de datum geven; die is van 5 juli 2023 en dat is in de zaak van Amersfoort, waarbij BRO, een ander rapport, had op een gegeven moment ook de

harde plancapaciteit in kaart gebracht en had daarbij een stappenplan gevolgd om te kijken van, dit hebben we dan wel als harde plancapaciteit, maar hoe realistisch is het, dat hier een bouwmarkt zich kan vestigen? En daar, op basis van die toets, heeft BRO onderscheid gemaakt en uiteindelijk tot die plancapaciteit gekomen. En daarvan zei de Afdeling – en dat was ergens onder 16 punt nog wat; dat moet u zelf maar even nakijken – maar in ieder geval heeft de Afdeling gezegd, dat mocht de Raad doen, want je hoeft natuurlijk niet rekening te houden met winkelruimte die al bezet is door een Bijenkorf of bijvoorbeeld een ruimte die noodzakelijk is voor parkeren. Want aan die parkeernorm moet je ook voldoen. DCMR heeft, mede aan de hand van geactualiseerde onderzoeken van deskundigen, een vormvrije MER-beoordeling opgesteld op basis waarvan het college op basis van de criteria in bijlage III bij de MER-richtlijn kon concluderen dat kon worden uitgesloten dat de activiteit nadelige gevolgen voor het milieu zal hebben. Ik rond af: er zijn geen ruimtelijke belangen in het geding die zich verzetten tegen een Rotterdamse Hornbach vestiging. Een vestiging die meerwaarde zal betekenen voor het bedrijventerrein en die – laten we dat niet vergeten – voor heel veel werkgelegenheid zal zorgen voor mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt. Want niet alleen over de kosten van de rotonde heeft Hornbach afspraken gemaakt met de gemeente, maar ook over het bieden van opleidingsplaatsen en arbeidsplaatsen voor Rotterdammers in de nieuwe vestiging. U zou het eens moeten zien bij een opening van Hornbach, hoeveel mensen daar op een hele plezierige en enthousiaste manier aan de slag gaan. Dank u wel.

De heer Dahoe: Voorzitter, als niemand wat te vragen heeft, dan schieten er bij mij nog twee vragen in me op. Misschien kunt u daar nog in een notendop ietwat meer over zeggen. Plancapaciteit in de MER, of u daar nog iets kort over kan toelichten.

Inspreker Mr. Kniestedt: U heeft gezien dat bij de commissiestukken en ook zo meteen bij de raadsstukken zit een rapport van Stec waarbij, zoals net al werd aangegeven, binnen het hele verzorgingsgebied, dus je gaat kijken van, wat is nu zo'n verzorgingsgebied van zo'n Hornbach, zijn binnen dat verzorgingsgebied zijn alle bestemmingsplannen doorgelopen om te kijken waar kunnen bouwmarkten gevestigd worden. Dus het neemt al die bestemmingsplannen door. En aan de hand daarvan, dat is die vierhonderd pagina's, dat ziet u ook in de bijlage, elke locatie staat benoemd. Dus het kan ook gecontroleerd worden. En aan de hand daarvan ga je kijken, op hoeveel locaties is het nu realistisch dat daar ooit een bouwmarkt zou komen. Want het gaat natuurlijk ook om locaties die in al die jaren dat het mogelijk was nooit ingevuld zijn. Dus het is ook vaak de vraag van, er is misschien daar geen behoefte aan. Op basis van die analyse heeft men gekeken, stel je voor dat die plancapaciteit zou worden ingevuld, zou dat dan betekenen dat er een ontwrichting komt van het voorzieningenniveau? Want dat is dus het criterium wat de Afdeling hanteert, dat er een duurzame ontwrichting van het voorzieningenniveau moet komen. Daarvan zegt Stec, daar is geen sprake van. Misschien zou er één of twee bouwmarkten inderdaad hun deuren moeten sluiten, dat zij niet kunnen bolwerken, omdat gewoon consumenten met hun benen kiezen en ergens anders hun inkopen doen. Maar dat betekent niet dat je een duurzame ontwrichting krijgt, want die locaties worden zeker, gelet op de behoefte die er is, die worden snel weer ingevuld. Dus dat ten aanzien van de harde plancapaciteit waarvan de Afdeling zei, dat moet je nog verder onderzoeken. Dat is het tot in extenso onderzocht. Sterker nog, ik denk dat de Afdeling ervan schrikt wanneer ze ziet hoe

uitgebreid dit onderzocht wordt, want dat willen ze natuurlijk voor de toekomst ook niet. Als u kijkt naar die uitspraak van Amersfoort, waar het ook om een bouwmarkt ging, daar is een veel minder gedetailleerd onderzoek lag daar ten grondslag aan het bestemmingsplan; daar heeft een veel minder gedetailleerd onderzoek plaatsgevonden. Dus ik denk dat het ... Het is zeker niet te kort wat Stec heeft gedaan. Dat was dat. Punt 2, dat was de vormvrije MER-beoordeling. Dat is door DCMR gedaan. Dat is hier in huis gedaan. Bij bepaalde ontwikkelingen schrijft de Europese milieueffectrichtlijn voor dat je onderzoek moet doen naar eventuele nadelige effecten. Daar gelden bepaalde hele hoge grenzen voor, voordat je een MER moet uitvoeren. Het gaat vaak om tweehonderd hectare of tweeduizend woningen. Dat staat in die bijlage beschreven. Aan die norm komen we helemaal niet in dit geval. Daar zitten we ruim onder. Maar in dat geval moet je toch een vormvrije MER-beoordeling doen, om te kijken of er desondanks, ondanks dat je niet aan die normen voldoet, of er toch een onderzoek moet plaatsvinden. In eerste instantie had dat onderzoek ook plaatsgevonden, maar daarvan zei de Afdeling, nee, dat moet meer geïntegreerd worden, moet duidelijker zijn, die motivering, en vandaar dat ook aan de hand van de onderzoeken die nog hebben plaatsgevonden, stikstofonderzoeken, verkeersonderzoek, geluidsonderzoek, die allemaal bij de raadsstukken zitten, heeft het college opnieuw die beoordeling gedaan. Dat was in het voorjaar van dit jaar. Dus dat is allemaal gerepareerd, hoop ik.

1.3. Advisering zienswijzen

De **voorzitter** vat samen dat de wethouder verzocht zal worden schriftelijk inzicht te geven in de kosten die de gemeente maakt voor de buitenruimte, waaronder de rotonde, bij het bestemmingsplan Driemanssteeweg en waar deze kosten in gaan zitten. Daarbij verzoekt de subcommissie ook om een taxatie van de wethouder aangaande het staatssteunaspect. De voorzitter stelt voor deze brief te agenderen bij de procedurevergadering van 21 mei 2025 en de inhoud ervan als leidraad te nemen voor directe behandeling in die vergadering van de zienswijzen of anderszins. De subcommissie gaat hiermee akkoord.

1.4. Sluiting

De **voorzitter** sluit vervolgens de vergadering.

INSPRAAKREACTIE BP DRIEMANSSTEEWEG 15

Aan: Subcommissie Bestemmingsplannen, gemeente Rotterdam
Van: Juuk Hulshof
Namens: Indieners zienswijze d.d. 31 januari 2024
Inzake: Ondernemers Rotterdam/Hornbach
Dossiernr.: 73164
Datum: 15 april 2025

Geachte raads- en commissieleden,

Op 13 april 2021 werden de zorgen van de ondernemers over het eerdere ontwerpbestemmingsplan voor de Hornbach hier besproken. We zijn op twee dagen na exact vier jaar verder de wereld is compleet veranderd. Wat niet veranderd is, zijn de zorgen van de ondernemers over het plan dat hier voorligt.

Wie zijn dan die ondernemers? Bijvoorbeeld de familie ... , die een Karwei exploiteert in Hoogvliet. De gezusters ... doen dat met alle inzet en enthousiasme die men bij een ondernemersfamilie verwacht. Met hun Karwei dragen zij bij aan een evenwichtig voorzieningenniveau in Rotterdam Zuid, aan werkgelegenheid én aan een sluitende gemeentelijke begroting. Van Vugt betaalt al jaren gemeentelijke heffingen om de voorzieningen op een goed niveau te realiseren en te behouden, maar gaat nu meebetalen aan het subsidiëren van een overbodige concurrent.

De ondernemers vrezen, net als in 2021, voor 1) vastlopend verkeer op de Driemanssteeweg, de Groene Kruisweg en uiteindelijk de A15, 2) het afwaarderen van het middelzware bedrijventerrein naar detailhandel en vooral 3) het gebrek aan behoefte aan deze ontwikkeling.

Ten eerste worden nog steeds ruim 4.700 voertuigbewegingen per etmaal aan het bestaande verkeer toegevoegd. 's Nachts is de Hornbach niet open, dus het gaat al snel richting de 9.000 voertuigbewegingen overdag. De bestaande verkeerssituatie is al verre van optimaal. Dit is een extra emmer die de toch al volle trog verder doet overlopen. De ondernemers verwachten een verkeersinfarct dat Rotterdam-Zuid simpelweg op slot zet.

Ten tweede staat het plan haaks op alles dat de Strategie MRDH ademt, namelijk het voorkomen van het omzetten van (middel)zware bedrijventerreinen naar andere functies. Dat is precies wat hier gebeurt. Het plan sluit daarmee de ogen voor de toekomstige opgaven op dat gebied.

Ten derde is de behoefte nog steeds niet onderbouwd, en die valt wat de ondernemers betreft ook niet te onderbouwen. STEC negeert de instructies van de Raad van State in de uitspraak van 5 april 2023. Volgens die instructie moet alle harde plancapaciteit voor doe-het-zelfwinkels bij de behoefteberekening worden betrokken. Dat is meer dan 1,3 miljoen m² vwo! STEC heeft rekening gehouden met 29.008 m² vwo. De Raad van State heeft het eerdere bestemmingsplan juist op dit punt vernietigd. Dus niet alleen vanwege de gebrekkige MER-beoordeling (zoals vermeld in de annotatie voor deze avond), maar vooral omdat de behoefte onvoldoende was aangetoond.

Het plan zit dus niet alleen verkeerskundig en beleidsmatig, maar ook juridisch nog steeds niet goed in elkaar. Het is dus de vraag waar dit allemaal voor dient. Rotterdam floreert uitstekend zonder deze (extra!) megabouwmarkt.

Inmiddels is het dan ook gerechtvaardigd de vraag te stellen: wie betaalt dit eigenlijk? Wie betaalt de plankosten? Wie betaalt de (extra) maatregelen die nodig zijn om de gevolgen van de bouwmarkt een beetje te dempen? Het antwoord is: de al genoemde familie... , en met hen alle andere hardwerkende Rotterdammers.

Ik citeer uit een e-mail van een planeconoom van de gemeente die naar aanleiding van een Woo-verzoek op dit onderwerp openbaar is gemaakt:

"De financiële paragraaf van het bestemmingsplan stelt dat het kostenverhaal verzekerd is, maar strikt genomen is dat niet waar, en zouden bezwaarmakers hier een WOO verzoek over kunnen doen, waarna zou blijken dat een fors bedrag uit gemeentelijke middelen is/wordt bijgedragen"

En uit dezelfde e-mail:

"Het tekort dat moet worden gedekt uit begrotingsprogramma Stedelijke ontwikkeling is niet 500k maar 536k"

Een week later volgt de volgende opmerking in een e-mail:

"Je zou je hier op zijn minst de vraag moeten stellen of er geen sprake is van staatssteun. Plankosten en investeringen worden nu deels door de gemeente betaald omdat de anterieure overeenkomst die niet dekt. Maar de publiekrechtelijke basis hiervoor is het exploitatieplan dat bij een bestemmingsplan hoort. Daarin hoor je kostenverhaal te regelen, tenzij er sprake is van een anterieure overeenkomst waarin dat kostenverhaal verzekerd is. Nu betaalt de gemeente dus een deel van de kosten, terwijl volgens mij niet is gekeken of Hornbach vanuit haar businesscase de totale kosten niet zou kunnen dragen."

Kortom: de familie ... en de andere ondernemers betalen via Woz-belasting zelf mee aan de bouw van een megabouwmarkt. Terwijl Hornbach meer dan genoeg middelen heeft om de plankosten zelf te voldoen. Hornbach betaalde namelijk ook een grondprijs die ver boven marktconform is. De vraag die de ondernemers u dan ook stellen, is: wil de raad het geld in de gemeentekas besteden aan schoolprojecten, aan binnenstedelijke herontwikkeling, aan jeugdzorg, aan armoedebestrijding of simpelweg aan lagere gemeentelijke lasten, of aan een Duitse bouwmarkt waar het geld tegen de plinten klopt voor uw aandacht.