

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.