Gemeente Rotterdam
Stadsontwikkeling

ONTWERP

BESTEMMINGSPLAN DRIEMANSSTEEWEG 15

13 december 2023

BOdG ruimtelijk advies

ONTWERP

BESTEMMINGSPLAN
DRIEMANSSTEEWEG 15

concept ontwerp	10 april 2019
ontwerp	13 december 2023
vaststelling	

Dit ontwerpbestemmingsplan is bedoeld ter reparatie van een eerder vastgesteld maar door de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State vernietigd bestemmingsplan (ABRvS 5 april 2023, ECLI:NL:RVS:2023:1372).

BOdG Ruimtelijk Advies B.V.
Postbus 6083
3002 AB Rotterdam
www.BOdG.nl

INHOUDSOPGAVE

I. TOELICHTING

II. REGELS

III. BIJLAGEN (APART BIJGEVOEGD)

IV. VERBEELDING

I. TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE TOELICHTING

1. INLEIDING 11

1.1 Aanleiding 11

1.2 Ligging en begrenzing 11

1.3 Vigerend bestemmingsplan 11

1.4 Gekozen planopzet 12

2. BELEIDSKADER 13

2.1 Nationaal beleid 13

2.2 Provinciaal beleid 13

2.3 Regionaal en gemeentelijk beleid 16

2.4 Ladder voor duurzame verstedelijking 17

3. BESCHRIJVING VAN HET PLAN 19

3.1 Omgeving en huidig gebruik 19

3.2 Stadsgezichten en monumenten 19

3.3 Projectbeschrijving 20

4. TOETSING AAN OMGEVINGSASPECTEN 23

4.1 Water 23

4.2 Milieuzonering 25

4.3 Geluid 25

4.4 Luchtkwaliteit 25

4.5 Externe veiligheid 26

4.6 Bodem 29

4.7 Archeologie 30

4.8 Ecologie 31

4.10 Duurzaamheid en energie 32

4.11 Besluit m.e.r. 33

5. JURIDISCHE ASPECTEN 35

5.1 Inleiding 35

5.2 De opzet van de planregels 35

6. UITVOERBAARHEID 39

6.1 Financiële uitvoerbaarheid 39

6.2 Vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro 39

1. INLEIDING

1.1 *Aanleiding*

Het voornemen bestaat 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. Omdat de realisatie op deze locatie als passend wordt gezien, is besloten tot een wijziging van de nu geldende bestemming. Dit *project*bestemmingsplan voorziet hierin.

1.2 *Ligging en begrenzing*

Bedrijventerrein Charloisse Poort is gelegen 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. De kadastrale eigendomsgrenzen vormen ook de begrenzing van dit bestemmingsplan. De betreffende kavels staan kadastraal bekend als RTD12, sectie AN, nummers 786, 788 en 790.

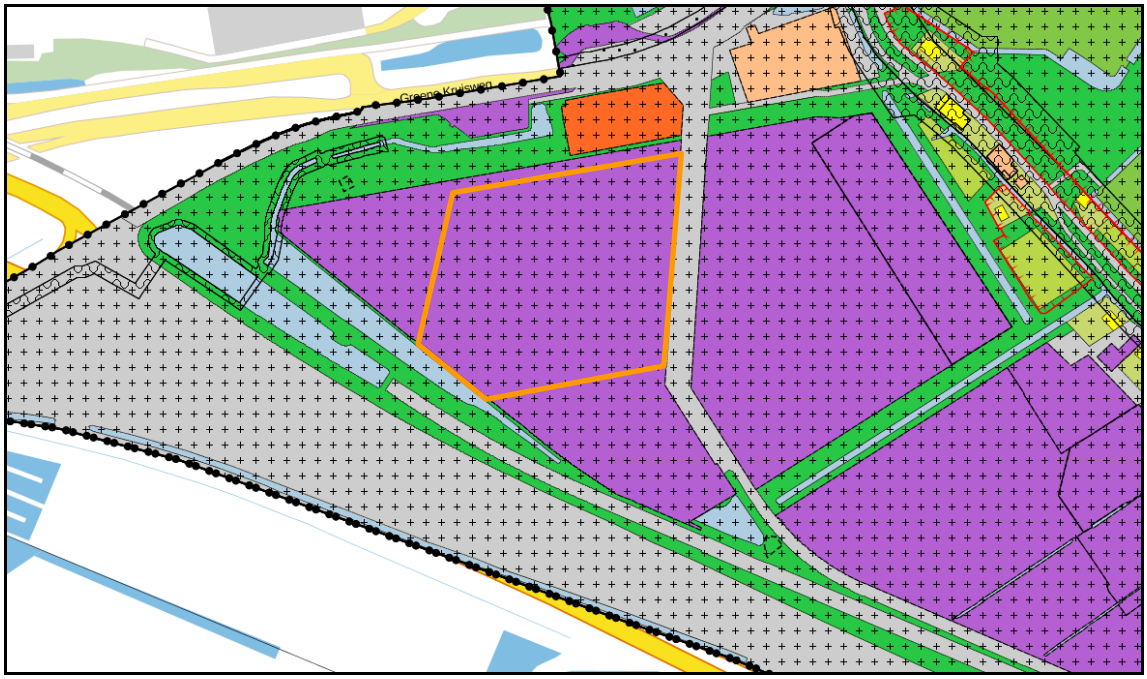
Afbeelding 1: Ligging van het plangebied in Rotterdam (links) en in de directe omgeving (rechts).

1.3 *Vigerend bestemmingsplan*

Zoals aangegeven vormt het bestemmingsplan “Charloisse Lagedijk” momenteel het vigerend juridisch-planologisch kader. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 2 februari 2017.

Uit afbeelding 2 valt op te maken, dat op grond van het vigerende bestemmingsplan binnen het plangebied één hoofdbestemming van kracht is: ‘Bedrijf - 4’. De gronden zijn daarmee bestemd voor bedrijven t/m categorie 3.2 van de lijst van bedrijfsactiviteiten behorende tot de planregels van het bestemmingsplan “Charloisse Lagedijk”. Perifere detailhandel in de vorm van een bouwmarkt of tuincentrum behoort niet tot de genoemde bedrijfsactiviteiten. Het bestemmingsplan biedt wel de mogelijkheid om van de genoemde bedrijfsactiviteiten *binnenplans* af te wijken, mits deze bedrijfsactiviteiten naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn. Daarvan is in dit geval geen sprake, waardoor hiervan geen gebruik gemaakt kan worden.

Wat betreft de bouwmogelijkheden is met aanduidingen op de verbeelding bepaald dat maximaal 60% van het bouwvlak mag worden bebouwd. De bouwhoogte mag daarbij niet meer bedragen dan 12 meter.



Afbeelding 2: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan “Charloisse Lagedijk” (plangebied oranje omkaderd).

Het perceel is tevens voorzien van de dubbelbestemming “Waarde – Archeologie 2”. Deze dubbelbestemming beschermt eventuele archeologische waarden. Het uitvoeren van bouw- en/of graafwerkzaamheden met een oppervlak van meer dan 200 m^2 en die dieper reiken dan 1 meter beneden maaiveld is toegestaan, nadat uit een archeologisch onderzoek blijkt dat eventuele aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast.

1.4 Gekozen planopzet

Dit bestemmingsplan biedt een juridisch-planologische regeling die voorziet in voldoende flexibiliteit om de geplande ontwikkeling te realiseren. De regeling geschiedt door middel van bindende planstukken, te weten de planregels en de verbeelding. Zij omvatten enerzijds een vertaling van de beleidsvoorwaarden (hoofdstuk 2) en anderzijds een juridisch kader voor de te realiseren ontwikkeling (hoofdstuk 3). De bindende planstukken worden nader onderbouwd met de toelichting op zowel de planregels als de verbeelding.

Wat betreft de planopzet sluit het bestemmingsplan aan op de gangbare systematiek binnen de gemeente Rotterdam, met inachtneming van de standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen (SVBP 2012) en het Informatie Model Ruimtelijke Ordening (IMRO 2012).

2. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk worden de belangrijkste beleidsstukken aangehaald die betrekking hebben op Rotterdam en in het bijzonder die voor dit plan.

2.1 Nationaal beleid

Nationale omgevingsvisie
De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is op 11 september 2020 vastgesteld en sinds 12 februari 2021 bindend voor het Rijk als geldende visie onder de Wro. Nederland staat voor een aantal urgente opgaven, die zowel lokaal, nationaal als wereldwijd spelen. Het betreffen opgaven op het gebied van klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw. Deze opgaven zullen Nederland flink veranderen en door goed in te spelen op deze veranderingen kan Nederland vooroplopen en kansen verzilveren. Met de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. In de NOVI zijn de opgaven als volgt ingedeeld:

1. ruimte maken voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. verduurzamen van de economie en behouden van groeipotentieel;
3. sterker en leefbaarder maken van steden en regio's;
4. toekomstbestendig ontwikkelen van landelijk gebied.

Het beleid met betrekking tot verstedelijking heeft het Rijk onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet' overgelaten aan de lagere overheden. Wel is sprake van een 'ladder' voor duurzame verstedelijking (gebaseerd op de 'SER-ladder'). Deze is vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening en bestond oorspronkelijk uit drie treden. Per 1 juli 2017 is de ladder gewijzigd, waarbij de afzonderlijke treden zijn komen te vervallen. Daarnaast is het begrip 'actuele regionale behoefte' vervangen door 'behoefte'. De behoefte moet worden bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de beoogde ontwikkeling.

Conclusie nationaal beleid ten aanzien van dit bestemmingsplan
Dit bestemmingsplan is erop gericht om binnen het plangebied een bouw- en tuinmarkt met drive-in en parkeerplaatsen te realiseren. De ontwikkeling heeft geen invloed op de door het Rijk gestelde 'doelen van nationaal belang', zoals vastgelegd in het Barro. Wel dient te worden onderzocht of er in dit geval sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in de ladder van duurzame verstedelijking. Dit is nader uitgewerkt in § 2.4. Gesteld kan worden dat de voorgenomen ontwikkeling geen strijdigheid vertoont met het nationale beleid.

2.2 Provinciaal beleid

Het provinciale omgevingsbeleid voor de fysieke leefomgeving bestaat uit twee kaderstellende instrumenten: de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening Zuid-Holland. Naast de kaders maken uitvoeringsprogramma's, zoals het programma Ruimte en het programma Mobiliteit, deel uit van het omgevingsbeleid. In deze programma's zijn operationele doelstellingen opgenomen om zichtbaar te maken op welke wijze het beleid wordt gerealiseerd.

Omgevingsvisie Zuid-Holland
De Omgevingsvisie Zuid-Holland, die per 1 april 2019 in werking is getreden, omvat geen eindbeeld voor 2030 of 2050, maar wel ambities die voortkomen uit actuele maatschappelijke opgaven. In deze Omgevingsvisie zijn zes richtinggevende ambities voor de fysieke leefomgeving geformuleerd:

- Naar een klimaatbestendige delta.
- Naar een nieuwe economie: the next level.
- Naar een levendige meerkernige metropool.
- Energievernieuwing.
- Best bereikbare provincie.
- Gezonde en aantrekkelijke leefomgeving.

Voor het realiseren van maatschappelijke belangen wordt vanuit bovenstaande vernieuwingsambities gewerkt en vanuit opgaven in gebieden. Voor het realiseren van een goede omgevingskwaliteit wordt gewerkt vanuit twaalf samenhangende opgaven van het omgevingsbeleid, per opgave zijn de beleidskeuzes aangegeven.

Omgevingsverordening Zuid-Holland
Het provinciaal beleid wordt planologisch geborgd door de Omgevingsverordening. Deze is eveneens op 1 april 2023 in werking getreden. Hierin is onder andere de Ladder voor duurzame verstedelijking juridisch geborgd. Verder worden regels gesteld ten aanzien van (nieuwe) functies, zoals kantoren en detailhandel (artikelen 6.11 en 6.13). Nieuwe kantoren mogen bijvoorbeeld niet groter zijn dan 1.000 m^2 b.v.o. per vestiging.

Het plangebied is in de Omgevingsverordening Zuid-Holland aangemerkt als ‘bestaand stads- en dorpsgebied’. Eén van de speerpunten van het ruimtelijk beleid is om dit gebied beter te benutten. Het beter benutten van de bebouwde ruimte krijgt ruimtelijk invulling door verdichting, herstructurering en binnenstedelijke transformatie. Tegelijkertijd is het streven om de leefkwaliteit van die bebouwde ruimte te verbeteren. Hierbij speelt de ladder voor duurzame verstedelijking een belangrijke rol. De provincie ziet graag dat deze ladder op (sub)regionaal niveau wordt toegepast en dat samenwerkende gemeenten een gezamenlijk beeld ontwikkelen van de ontwikkelmogelijkheden binnen en buiten het bestaand stads- en dorpsgebied.

Beleid ruimtelijke kwaliteit
De inzet van de provincie is dat ruimtelijke ontwikkelingen bijdragen aan het behoud en de versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Het ruimtelijk kwaliteitsbeleid bestaat uit een viertal kwaliteitskaarten, samengevat in één integrale kwaliteitskaart, bijbehorende richtpunten en een aantal bepalingen in de verordening ('handelingskader ruimtelijke kwaliteit'). De kwaliteitskaart en de richtpunten geven richting aan de interpretatie van ruimtelijke kwaliteit.

Om te kunnen bepalen of een ruimtelijke ontwikkeling passend is, is vooral de ruimtelijke impact van belang. Daarbij hanteert de provincie met het oog op de wisselwerking tussen gebiedskwaliteiten en ontwikkelingen de volgende uitgangspunten:

- De aard en schaal van een gebied bepalen of een ontwikkeling in meerdere of mindere mate passend is. In een agrarisch gebied passen stedelijke functies als woonwijken of bedrijventerreinen niet bij de aard en zijn daarmee gebiedsvreemd. De schaal van een gebied ('korrelgrootte') bepaalt of een ontwikkeling al dan niet past bij die schaal. Het 'laadvermogen' van een coulissenlandschap is immers anders dan dat van een open veenweidepolder.
- Een ontwikkeling die past bij de schaal en aard van een gebied heeft in beginsel weinig ruimtelijke impact op gebiedskwaliteiten en vraagt daarom weinig tot geen provinciale betrokkenheid.

Hoe meer een ontwikkeling afwijkt van de aard en schaal van een gebied, des te groter is in beginsel de ruimtelijke impact van nieuwe ontwikkelingen en des te eerder raken ze provinciale doelen of belangen. Dit geldt eveneens naarmate de kwaliteit van een gebied meer bijzonder of kwetsbaar is.

De gebiedsprofielen ruimtelijke kwaliteit bieden handvatten om te bepalen hoe groot de ruimtelijke impact in specifieke gevallen is. In dit licht wordt onderscheid gemaakt in drie soorten ontwikkeling:

1. Inpassing. Dit betreft een gebiedseigen ontwikkeling, passend bij de schaal en aard van het landschap. Een voorbeeld hiervan is de uitbreiding van een agrarisch bedrijf in het buitengebied of de herstructurering van een woonbuurt. Bij inpassing veranderen bestaande structuren en kwaliteiten niet tot nauwelijks. De rol van de provincie is hier in principe beperkt, behalve in gebieden met bijzondere kwaliteit. Uitgangspunt is dat bij inpassing een ontwikkeling volledig past binnen de richtpunten.
2. Aanpassing. Dit betreft een ontwikkeling die niet past bij de aard of de schaal van een gebied en daarmee niet geheel past binnen de richtpunten. Voorbeelden zijn een beperkt aantal nieuwe woningen in het buitengebied, een nieuw landgoed en de verbreding van een provinciale weg. De rol van de provincie zal zich, afhankelijk van het type gebied en het type ontwikkeling, vooral richten op het toewerken naar een kwalitatief optimaal resultaat. Ontwerpoptimalisaties, inpassingsmaatregelen of aanvullende ruimtelijke maatregelen zijn nodig om de ruimtelijke kwaliteit te behouden of te verbeteren.
3. Transformatie. Bij transformatie gaat het om een verandering van een gebied van dusdanige aard en omvang dat een nieuw landschap of stedelijk gebied ontstaat. De ontwikkeling past niet bij de aard en schaal van het gebied. Dit is bijvoorbeeld het geval bij uitleglocaties voor woningbouw en bedrijventerreinen of de aanleg van grootschalige recreatiegebieden.

Notitie detailhandel Zuid-Holland

In de notitie detailhandel Zuid-Holland[1] is rekening gehouden met een in 2016 uitgevoerd koopstromenonderzoek en het provinciale Hoofdlijnenakkoord 2015-2019. Het doel van de provincie is om krachtige, levendige en goed bereikbare stedelijke en dorpscentra te creëren waarbij kantoren, horeca, woningen, cultuur en detailhandel elkaar versterken. Door een goede voorzieningenstructuur op te bouwen moet er een sterk vestigingsklimaat ontstaan in de dorpen en centra. Daarnaast staat de provincie vestiging buiten winkelcentra slechts toe aan een beperkt aantal branches, die niet in centra zijn in te passen. Deze winkels vormen een uitzondering op de regel dat winkels in winkelcentra thuishoren. De ladder voor duurzame verstedelijking is leidend bij de accommodatie van de ruimtevraag. In het beleid is gekozen voor een driedeling in de hoofdwinkelstructuur:

- ruimtelijk faciliteren van een beperkt aantal te ontwikkelen centra (volume uitbreiding volgens het ‘ja-mits-principe’);
- ruimtelijk restrictief beleid ten aanzien van te optimaliseren centra (volume uitbreiding volgens het ‘nee-tenzij-principe’);
- beleid gericht op herstructurering van overige aankoopplaatsen (buiten de hoofdstructuur).

[1] Droogh Trommelen en Partners (DTNP), Detailhandel Zuid-Holland, mei 2017 (zie bijlage).

De provincie staat op hoofdlijnen nog steeds achter het gevoerde beleid en vindt dat een duidelijke structuur nog steeds gewenst is. Er moet extra ingezet worden op versterking binnen centra en op afbouw en transitie van gebieden daarbuiten.

De provincie Zuid-Holland legt de prioriteiten van het detailhandelsbeleid bij de centra. Zij wil de detailhandelsactiviteiten zoveel mogelijk bundelen om de centra zo aantrekkelijk mogelijk te houden voor bezoekers. Daarom zijn in beginsel geen nieuwe ontwikkelingen buiten bestaande gebieden gewenst, tenzij dus sprake is van branches die niet of niet goed inpasbaar zijn in de bestaande winkelcentra, zoals de perifere detailhandel. Het gaat dan om detailhandel in volumineuze goederen, tuincentra en bouwmarkten. De provincie geeft hierbij aan dat er per geval bekeken wordt of er kwantitatieve en kwalitatieve behoefte is en of de nieuwe locatie van toegevoegde waarde is op de voorzieningenstructuur voor de consument.

De locaties die door de provincie zijn aangewezen voor perifere detailhandel (PDV-locaties) bieden ruimte voor complementair, aanvullend aanbod ten opzichte van de centrumgebieden. Op de PDV-locaties worden branches toegestaan als keukens, badkamers, vloerbedekking, parket, zonwering en jacuzzi's. Bedrijventerrein Charloisse Poort behoort niet tot een aangewezen PDV-locatie, maar in het beleid is opgenomen dat tuincentra en bouwmarkten ook daarbuiten worden toegestaan om te zorgen voor spreiding van deze voorzieningen.

Conclusie provinciaal beleid ten aanzien van dit bestemmingsplan
De beoogde bouwmarkt met drive-in en tuincentrum bevindt zich binnen het bestaande stads- en dorpsgebied, waarvoor geldt dat de ruimte beter benut moet worden. Zoals aangegeven behoort de locatie niet tot een aangewezen PDV-locatie, maar biedt het provinciaal beleid omwille van een goede spreiding, de ruimte om bouwmarkten en tuincentra ook daarbuiten te realiseren. Voor de toetsing aan de criteria van de ladder voor duurzame verstedelijking wordt verwezen naar § 2.4. Gesteld wordt dat realisatie past binnen het provinciaal beleid.

2.3 Regionaal en gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie Rotterdam
De Omgevingsvisie Rotterdam is vastgesteld op 2 december 2021 door de gemeenteraad van Rotterdam. De visie is een plan voor de fysieke leefomgeving en geeft weer hoe de stad er in de toekomst uit gaat zien, want Rotterdam verandert snel. De stad groeit en het aantal inwoners ook.

Met de fysieke leefomgeving wordt alles bedoeld dat nodig is om in de stad te kunnen leven, wonen, werken, studeren en recreëren. Daarbij is aandacht voor water, lucht, bodem, natuur, wegen en gebouwen. De visie heeft tot doel de stad ook op lange termijn sterk, veerkrachtig en toekomstbestendig te houden. Het realiseren van voldoende woningen, werkgelegenheid en voorzieningen is daarbij essentieel. De visie gaat daarbij niet specifiek in op individuele projecten.

Agenda Detailhandel MRDH 2016-2021
De beleidsrichtlijnen in de metropoolregio zijn tot stand gekomen door het analyseren en samenvoegen van de beleidsrichtlijnen van de voormalige stadsregio Rotterdam en het stadsgewest Haaglanden. Afspraak is dat bij initiatieven van meer dan 2.000 m² in de stadscentra of meer dan 1.000 m² in de periferie, de gemeenten gezamenlijk afstemmen over deze initiatieven. De geformuleerde beleidsrichtlijn is onder andere het in stand houden van de bestaande structuur en het streven naar optimale verzorging. Andere richtlijnen zijn het

clusteren van de detailhandel, het levendig houden van kleine kernen en buurten (ook op wijkniveau) en het stimuleren van regionaal verzorgende centra.
Ook de metropoolregio hanteert de uitgangspunten van de provincie met betrekking tot de PDV-locaties. Daarbij geldt eenzelfde regeling voor bouwmarkten en tuincentra; de vestiging daarvan buiten de aangewezen gebieden is mogelijk maar daarbij is toetsing noodzakelijk aan de consumentenverzorging in het verzorgingsgebied.

Detailhandelsnota gemeente Rotterdam
De geformuleerde doelstellingen op het gebied van detailhandel zijn onder andere het streven naar een toekomstbestendige winkelstructuur waarbij de consument centraal staat. Dit wil de gemeente bereiken door aandacht te schenken aan het koopgedrag van de consument en het winkelaanbod. Uit de detailhandelsnota komt naar voren dat de gemeente duidelijke keuzes maakt in de verschillende winkelgebieden waarbij sprake is van *gebiedskoersen* (Gebiedskoersen Detailhandel Rotterdam 2022-2025).

Algemeen geldt ten aanzien van perifere winkelconcentraties het gedachtegoed van het PDV-locatiebeleid, zoals vastgesteld door de provincie. In stadsregionaal verband is afgesproken dat verbreding van het aanbod niet gewenst is. In Rotterdam zijn er drie perifere detailhandels-concentraties: Alexandrium Woonmall, Bigshops Parkboulevard en Stadionweg/Veranda. Daarnaast is sprake van één grootschalige detailhandelsconcentratie (Alexandrium megastores). Er is op dit moment geen behoefte aan nieuwe perifere locaties, maar tuincentra en bouwmarkten vormen hierop een uitzondering. Zij hebben een bijzondere positie en zijn buiten de geformuleerde gebiedskoersen mogelijk, mits zij efficiënt gebruik maken van de ruimte en zoveel mogelijk aansluiten bij andere voorzieningen. Bij het toestaan van een nieuw tuincentrum of bouwmarkt wordt er gekeken naar de consumentenverzorging in het gebied.

Conclusie regionaal en gemeentelijk beleid ten aanzien van dit bestemmingsplan
De beoogde bouwmarkt met drive-in en tuincentrum past binnen de richtlijnen van het regionaal en gemeentelijk beleid, mits wordt aangetoond dat het past binnen de vraag naar consumentenverzorging van het gebied. Een nadere onderbouwing daarvan is opgenomen in § 3.2. De ontwikkeling draagt voorts bij aan extra werkgelegenheid voor Rotterdam-Zuid. Gesteld wordt dat realisatie past binnen de gemeentelijke beleidskaders.

2.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking is een motiveringsvereiste voor ruimtelijke plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken. In de toelichting van het bestem-mingsplan dient dan een motivering voor de Ladder te zijn opgenomen. De Ladder is verankerd in artikel 3.1.6. lid 2 Bro en luidt als volgt:

'De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien'.

De Ladder is alleen van toepassing op een plan dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt. Is dit het geval dan is een beschrijving van de behoefte nodig. Voor het antwoord op de vraag of sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, moet in onderlinge samenhang worden bezien in hoeverre het voornemen voorziet in een functiewijziging en/of extra planologisch beslag legt op de ruimte in vergelijking tot wat reeds mogelijk is op grond van het nu geldende bestemmingsplan.

Zoals beschreven in § 1.3 is aan het plangebied op grond van het vigerende bestemmingsplan de bestemming ‘Bedrijf - 4’ toegekend. De gronden zijn daarmee bestemd voor bedrijven t/m categorie 3.2 van de lijst van bedrijfsactiviteiten, behorende tot de planregels van het bestemmingsplan. Onder deze bedrijfsactiviteiten is tevens de handel in - en reparatie van - auto 's en motorfietsen toegestaan, de functie waarvoor de huidige gronden worden gebruikt. Met het nieuwe bestemmingsplan is het de bedoeling een andere vorm van detailhandel toe te staan, te weten de exploitatie van een bouw- en tuinmarkt met drive-in. Daarmee is in vergelijking tot het huidige bestemmingsplan sprake van een functiewijziging, waarbij de aard van de functie en de ruimtelijke uitstraling verschilt van de reeds toegestane functie. Om die reden is geoordeeld dat sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling op grond van artikel 3.1.6. lid 2 Bro en is toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking noodzakelijk. De toets[2] wijst uit dat er ruim voldoende marktruimte beschikbaar is voor het voorgestelde initiatief. Deze ruimte zal de komende tien jaar toenemen door bevolkingsgroei. Er zijn geen ernstige ruimtelijke effecten te verwachten als gevolg van de komst van Hornbach. Enig effect is hooguit dat één van de vele invullingsmogelijkheden op planologisch geschikte locaties niet meer kan worden aangewend, dan wel dat bestaande bouwmarkten en tuincentra, net als nu, geen gebruik maken van de planologische uitbreidingsmogelijkheden (zoals bebouwen van het parkeerterrein of de buitenopslag). De plancapaciteit wordt in dat geval in praktijk niet benut. Concurrenten in het gebied hebben een bovengemiddelde omzet per vierkante meter, waardoor ze eventuele omzetverschuivingen kunnen opvangen.

De invloed van Hornbach op de omzet van andere bouwmarkten blijft tot 2033 marginaal als gevolg van de bevolkingsgroei. Enige omzetverschuiving kan plaatsvinden, maar de duurzame winkelstructuur blijft intact. De bouwmarkten in het verzorgingsgebied bevinden zich voornamelijk op verspreide locaties, wat eventuele leegstand niet ernstig maakt en weinig negatieve effecten heeft op naburige detailhandelszaken. Specifieke detailhandelsvestigingen kunnen enige impact ondervinden, maar dit zal geen onaanvaardbare ruimtelijke effect teweegbrengen.

Tuincentra zullen minimale effecten ervaren, aangezien er voldoende marktruimte is. Tevens worden geen effecten verwacht op spelers die in de reguliere winkelcentra actief zijn, aangezien Hornbach weinig branchevreemde producten voert. Dit zal de winkelstructuur niet significant beïnvloeden. De Adviescommissie Detailhandel Zuid-Holland heeft dan ook positief geadviseerd over het voornemen[3].

Al met al kan worden geconcludeerd dat de toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking uitwijst dat de komst van Hornbach geen (aanzienlijk) ongewenst effecten zal hebben op de bestaande detailhandelsstructuur.

[2] Stec, Behoefteonderzoek Hornbach Rotterdam, 9 augustus 2023.
[3] CDZH, Advies detailhandelsontwikkeling Driemanssteeweg Rotterdam, 9 november 2023.

3. BESCHRIJVING VAN HET PLAN

In dit hoofdstuk wordt een beschrijving gegeven van het voornemen. Alvorens in te gaan op de beoogde nieuwe situatie, wordt eerst aandacht besteed aan de ontstaansgeschiedenis van Charlois, alsook de bestaande situatie en het huidig gebruik.

3.1 Omgeving en huidig gebruik

Van de 10e tot de 12e eeuw werden grote delen van het gebied van IJsselmonde ontgonnen, in cultuur gebracht en vervolgens bedijkt. Hierdoor ontstond een aaneengesloten ingepolderd gebied op het eiland IJsselmonde: de Riederwaard. Deze waard ging in 1373 door overstromingen verloren. Na de St. Elizabethsvloed van 1421 zijn nieuwe polders herwonnen op de zee en rivieren. De Polder van Charlois werd in de jaren zestig van de 15e eeuw definitief bedijkt. Een deel van het tracé van de zuidelijke dijk van deze polder is de huidige Charloisse Lagedijk. Ten zuiden van deze dijk werden in de 16e eeuw de Polders Oud en Nieuw Pendrecht drooggelegd. Op de historische kaart uit 1850 is te zien dat het plangebied zich op de grens tussen twee voormalige poldergebieden bevindt.

Het plangebied bevindt zich op het ten zuiden van de Charloisse Lagedijk gelegen bedrijventerrein Charloisse Poort, daar waar de Groene kruisweg aansluit op Rijksweg A15. 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 de locatie 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.

Afbeelding 3: Huidige situatie binnen het plangebied (bron: Google Maps).

3.2 Stadsgezichten en monumenten

De gemeente Rotterdam kent een groot aantal panden en gebieden die vanwege cultuurhistorische waarden worden beschermd. Voor de bescherming wordt gebruik gemaakt van bestaand instrumentarium, zoals de Erfgoedwet (2016) en de Monumentenverordening

Rotterdam 2010. Daarnaast krijgen rijks beschermde stadsgezichten, wederopbouwaandachtsgebieden en beeldbepalende panden op de verbeelding en in de regels van het bestemmingsplan de dubbelbestemming “Waarde – Cultuurhistorie”. In dit plangebied zijn geen monumenten of beeldbepalende objecten aanwezig.

3.3 *Projectbeschrijving*

De locatie voor een bouw- en tuinmarkt met drive-in en parkeerplaatsen betreft een zichtlocatie langs Rijksweg A15, op het bedrijventerrein Charloisse Poort. Omdat gebruik wordt gemaakt van de gemeentelijke coördinatieregeling, waarbij de vaststelling van het bestemmingsplan en het verlenen van de voor het project noodzakelijke omgevingsvergunning gecoördineerd in één procedure plaatsvindt, ligt het bouwplan gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter visie. Dit bestemmingsplan is daar dan ook volledig op afgestemd en voorziet in de regeling voor een (éénlaagse) bouwmarkt met een bruto vloeroppervlak (bvo) van maximaal 10.500 m^2, een tuincentrum met 4.600 m^2 bvo en een drive-in met 5.300 m^2 bvo, alsmede bijbehorende parkeerplaatsen. Aan de zijde van de Rijksweg is ruimte gereserveerd voor de realisatie van een aanduidingsmast van maximaal 15 meter hoog.

Vrijwel alle benoemde functies bevinden zich op maaiveldniveau, zo ook een deel van de parkeerplaatsen.

Afbeelding 4: Er kan straks ook worden geparkeerd op het dak van de bouwmarkt.

Uit een uitgevoerde verkeerskundig onderzoek[4] blijkt op basis van de gemeentelijke parkeernormen, de totale parkeervraag 376 parkeerplaatsen te bedragen.

[4] Verkeersonderzoek Hornbach Rotterdam Charloisapport, nummer 006228.20200727.R1.03, augustus 2023.

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.

Uit het benoemde verkeerskundig onderzoek blijkt tevens dat de beoogde ontwikkeling leidt tot een verkeersgeneratie van 4.637 motorvoertuigen per etmaal op een gemiddelde werkdag met circa 180 aankomsten en 220 vertrekken in het avondspitsuur. De kwaliteit van de huidige verkeersafwikkeling op het kruispunt tussen de Groene Kruisweg en de Driemanssteeweg is tijdens de spitsuren van werkdagen niet optimaal. In de ochtendspits is van een restcapaciteit geen sprake meer. Dit is echter toe te schrijven aan het huidige, reeds bestaande verkeersaanbod en niet aan de realisatie van de beoogde ontwikkeling. In de avondspits is wel sprake van een restcapaciteit. Op wegvakniveau kan het verkeer normaliter goed worden afgewikkeld.

De bijdrage die de beoogde Hornbach vestiging zal leveren aan de verkeersbelasting in het gebied tijdens de drukste uren is zowel naar verhouding als in absolute getallen zeer beperkt ten opzichte van het reeds nu bestaande verkeersaanbod. De toename van verkeer op de Groene Kruisweg is ten opzichte van de autonome verkeersstroom verwaarloosbaar klein. Op de zaterdagmiddag is sprake van een goede verkeersafwikkeling. Gelet op de zeer geringe bijdrage van de Hornbach vestiging op het bestaande verkeeraanbod en gelet op het feit dat de verkeersafwikkeling binnen het gebied alleen tijdens de spitsuren van weekdagen vertraging oploopt, wordt het verkeersaanbod dat de Hornbach vestiging zal genereren acceptabel en niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening geacht. De dimensionering van de wegen in stedelijk gebied kan niet volledig zijn afgestemd op de korte perioden dat er een groot aanbod van verkeer is (spitstijden). Enige vertraging bij de afwikkeling van verkeersstromen gedurende de spitstijden is acceptabel en pas ook binnen het verwachtingspatroon van de weggebruiker.

Cijfermatige onderbouwing van de behoefte
Zoals aangegeven in § 2.3 zal op grond van de regionale *Agenda Detailhandel MRDH 2016-2021* getoetst moeten worden aan de behoefte. Dit volgt eveneens uit jurisprudentie (zie ook de uitspraak van de Raad van State van 5 december 2012 inzake het bestemmingsplan Emmeloord - De Deel, Stadshart, LJN: BY 5093), waaruit blijkt dat voor de ontwikkeling moet worden uitgegaan van een actuele cijfermatige onderbouwing naar de behoefte.

Voor dit bestemmingsplan is een ruimtelijk-economisch onderzoek uitgevoerd door zowel de gemeente Rotterdam[5] als de initiatiefnemer zelf (zie daarvoor tevens § 2.4). In deze paragraaf zijn de belangrijkste conclusies opgenomen ten aanzien van de aanvaardbaarheid van de beoogde ontwikkeling. Hierbij worden de volgende twee vragen beantwoord:

- is er door de beoogde ontwikkeling sprake van een duurzame ontwrichting van de detailhandelsstructuur?
- heeft de beoogde ontwikkeling onaanvaardbare gevolgen voor de leegstand?

Binnen het primaire verzorgingsgebied, bestaande uit de gemeenten Rotterdam (ten zuiden van de Nieuwe Maas), Nissewaard, Albrandswaard, Barendrecht en Ridderkerk is momenteel geen sprake van een grootschalige bouwmarkt. Ten opzichte van vergelijkbare gebieden waar al één of twee grootschalige bouwmarkten zijn gevestigd, is het aanbod ondergemiddeld. Met

[5] BRO, Rotterdam, Afweging behoefte aan ontwikkeling bouwmarkten en tuincentra, rapportnr. 203X01499_3, december 2017.

de toevoeging van voorliggend initiatief beweegt het aanbod zich meer richting het landelijk gemiddelde. Binnen hetzelfde verzorgingsgebied is, naast de aanwezigheid van een tuincentrum van 5.800 m^2, het aanbod eveneens kleinschalig van aard. In vergelijking tot landelijke cijfers is óók het aanbod aan tuincentra sterk ondergemiddeld.

Geconcludeerd wordt dat sprake is van voldoende economische ruimte voor de beoogde ontwikkeling. Ook na de realisatie blijft voor alle detailhandel in de relevante branches voldoende omzet te behalen, mede door de groei van het aantal inwoners. Ook door versterking van de koopkrachtbinding- en toevloeiing worden mogelijke omzeteffecten teniet gedaan. Dit betekent dat de ontwikkeling binnen de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt geen invloed heeft op de detailhandelsstructuur in de regio. Tevens kunnen inwoners op dezelfde, aanvaardbare afstand producten uit de betreffende branches blijven aanschaffen. Er is daarom geen sprake van duurzame ontwrichting van de detailhandelsstructuur.

In de uitspraken van 18 september 2013 (201208105/1/R2) en 11 december 2013 (201210815/1/A1) heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State de criteria voor duurzame ontwrichting verder aangescherpt door te overwegen dat voor duurzame ontwrichting van het voorzieningenniveau doorslaggevend is of inwoners van een bepaald gebied niet langer op een aanvaardbare afstand van hun woning kunnen voorzien in hun eerste levensbehoeften. Een bouwmarkt kan niet als eerste levensbehoefte worden aangemerkt. Evenmin vallen hier tuinartikelen onder.

Omdat voor de detailhandelsontwikkeling (binnen de kaders die het bestemmingsplan biedt) voldoende economische ruimte is, is de ontwikkeling niet van invloed op de omvang van het huidige winkelaanbod in de relevante branches in de regio. Daarom is ook geen toename van de leegstand te verwachten. Daarnaast is binnen de regio geen sprake van leegstaande winkelpanden die geschikt zijn voor de opvang van de beoogde ontwikkeling.

Zoals reeds aangegeven in § 2.4 kan worden geconcludeerd dat sprake is van ruim voldoende marktruimte voor het voorliggend initiatief. 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 m^2 bij aanbieders bovengemiddeld. Dit betekent dat spelers in het verzorgingsgebied goed in staat zijn eventuele omzeteffecten op te pakken. Door groei van de bevolking tot en met 2033 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 incourante 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 blijft een duurzame winkelstructuur in stand.

4. TOETSING AAN OMGEVINGSASPECTEN

In de volgende paragrafen worden de omgevingsaspecten behandeld die binnen de ruimtelijke ordening en daarmee dus ook voor dit bestemmingsplan van belang zijn. Veel aandacht gaat daarbij uit naar de milieuaspecten, aangezien de beleidsvelden milieu en ruimtelijke ordening de laatste decennia steeds meer naar elkaar toe zijn gegroeid. Het milieubeleid stelt randvoorwaarden aan ruimtelijke ontwikkelingen en is primair bedoeld om een zo optimaal mogelijke leefomgeving te realiseren.

4.1 Water

De watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het uitvoeren van een watertoets betrekt de waterbeheerders actief bij ruimtelijke besluitvormingsprocessen en geeft water een duidelijke plek binnen de ruimtelijke ordening. Het plangebied is gelegen in het beheersgebied van het waterschap Hollandse Delta.

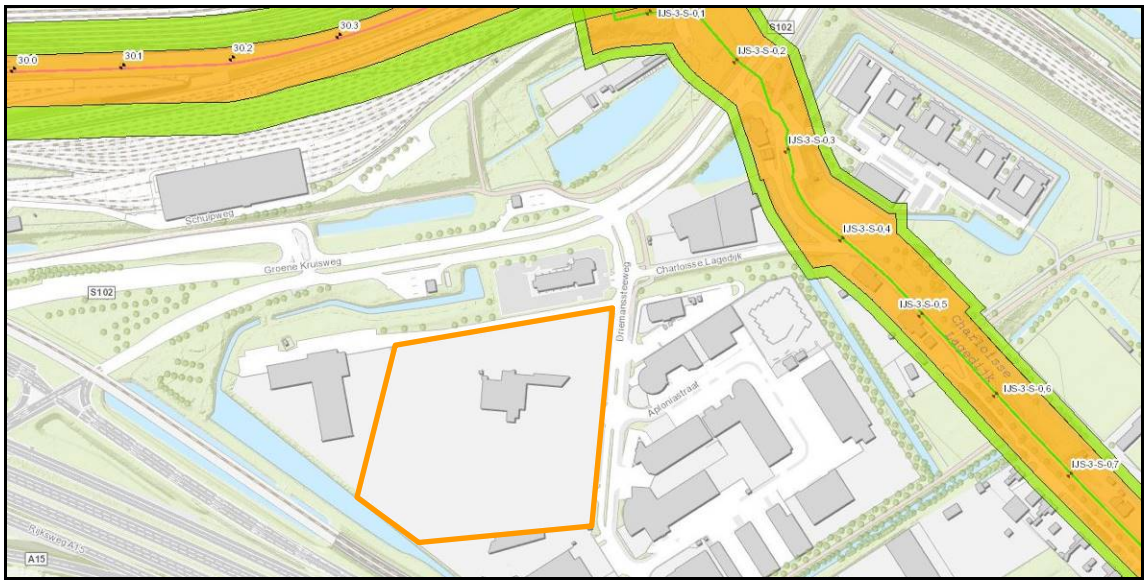
Uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen is dat deze voldoen aan het waterbeleid. Dit is vastgelegd in diverse beleidsdocumenten van Europees (Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) tot gemeentelijk niveau (Waterplan 2). Ook het waterschap heeft zijn eigen beleid. Dit is vastgelegd in het Waterbeheerprogramma 2022-2027. Dit programma is de opvolger van het Waterbeheerprogramma 2016-2021 en wordt, door de integratie van het onderdeel wegen, ook de opvolger van het Wegenbeheerprogramma 2016-2021. Deze plannen zijn sinds de inwerkingtreding van de nieuwe Waterbeheerprogramma komen te vervallen. Voorts zijn de ambities uit Maat op Klimaat (vastgesteld januari 2019) zo veel mogelijk verwerkt in dit Waterbeheerprogramma. Bij elkaar vormt het geheel van speerpunten, subdoelen en acties de basis voor alle concreet uit te voeren maatregelen. Deze maatregelen staan niet in het WBP, maar landen in veelal meerjarige investerings-, onderhouds- en beheerprogramma’s en (uiteindelijk) ook in onze reguliere planning- en controlcyclus, waarbinnen de Programmabegroting een centrale rol vervult. Met het vaststellen van de Programmabegroting worden jaarlijks middelen beschikbaar gesteld om de maatregelen te kunnen uitvoeren. Diverse onderwerpen in dit Waterbeheerprogramma kunnen op dit moment nog niet in concrete maatregelen worden uitgewerkt. Daarvoor moeten we eerst nog nader onderzoek doen, of moet het onderwerp eerst nog verder worden uitgewerkt in aparte beleidsnotities. Ook hebben lang niet alle maatregelen een fysiek karakter. Denk bijvoorbeeld aan het actualiseren van beleidsregels of het aanpassen van bepaalde (werk)processen. Door alle bovengenoemde aanpassingen is het karakter van het Waterbeheerprogramma duidelijker geworden: een strategisch beleidskader dat jaarlijks nadere uitwerking behoeft.

Het plangebied ligt in de nabijheid van de Charloisse Lagedijk, dat een restant is van de zuidelijke dijk van de 15^{e} eeuwse Polder van Charlois. Dit betekent, dat oorspronkelijk het oppervlaktewater aan de beide zijden van dit oude dijklichaam tot verschillende water-systemen behoorde. Aan de noordzijde behoorde het oppervlaktewater tot het watersysteem van de polder Charlois, terwijl het oppervlaktewater ten zuiden van de Charloisse Lagedijk behoorde tot de polders van Oost- en West-Barendrecht en Rhoon. Vanaf 1895 werd het watersysteem in de omgeving van het plangebied meermalen veranderd door grootschalige ontwikkelingen (stadsuitbreidingen, havenaanleg). Tegenwoordig maakt nagenoeg de gehele omgeving van de Charloisse Lagedijk deel uit van het watersysteem Korperweg.

Ter hoogte van het plangebied was oorspronkelijk sprake van een tamelijk fijnmazig watersysteem met veel kleine, smalle waterlopen. Door de aanleg van het bedrijventerrein Charloisse Poort is dit systeem grotendeels verdwenen, al zijn in het westelijk deel van het bedrijventerrein nog diverse watergangen aanwezig. In het plangebied is geen oppervlakte-water aanwezig, al wordt aan de zuidoostzijde de begrenzing van het plangebied over een lengte van circa 70 meter gevormd door een aanwezige watergang. Deze watergang wordt door de beoogde herontwikkeling van het plangebied niet gedempt. Vanwege de ligging in peilgebied Y07.011 wordt een vast peil gehanteerd van 2,0 meter beneden NAP.

De gronden binnen het plangebied zijn momenteel nagenoeg volledig verhard en in gebruik ten behoeve van een autohandel (zie afbeelding 3 op pagina 19). Door de beoogde herontwikkeling zal het verhard oppervlak niet toenemen, al is wel sprake van uitbreiding van het bebouwd oppervlak. Deze uitbreiding vindt plaats op gronden die momenteel al volledig verhard zijn. Daarnaast maakt ook het geldende bestemmingsplan het mogelijk om de gronden voor 60% te bebouwen. Omdat ook geen oppervlaktewater wordt gedempt, is het treffen van compenserende maatregelen niet aan de orde.

Uit onderstaande afbeelding valt op te maken, dat in de omgeving van het plangebied enkele waterkeringen aanwezig zijn. Zo is aan de oostzijde de Charloisse Lagedijk aangewezen als regionale waterkering. Aan de noordzijde bevindt zich op het emplacement Waalhaven een primaire waterkering. De bij deze waterkeringen behorende beschermingszones strekken zich niet uit tot aan het plangebied. De waterkerende functie wordt door de beoogde ontwikkeling dan ook niet aangetast.



Afbeelding 5: Aanwezige waterkeringen + beschermingszones (plangebied oranje omkaderd).

In de omgeving van het plangebied is een gemengd rioolstelsel aanwezig. De bebouwing wordt uitgerust met een aansluiting voor een gescheiden stelsel, maar wordt aangesloten op het huidige gemengde stelsel. Daar waar mogelijk wordt het hemelwater afgekoppeld, zodat het ter plaatse kan infiltreren of kan worden afgevoerd op een in de nabijheid liggende watergang. Om diffuse verontreinigingen van water en bodem te voorkomen, is het voor de nieuwe bebouwing van belang om duurzame, niet-uitloogbare bouwmaterialen toe te passen. Zink, lood, koper en PAK´s-houdende materialen mogen uitsluitend worden toegepast als deze worden voorzien van een coating.

Overleg met de waterbeheerder(s)
De gemeente Rotterdam werkt in overleg met alle betrokken waterbeheerders aan een gemeenschappelijke procedurele en inhoudelijke invulling van de Watertoets. In dit kader worden de waterbeheerders betrokken bij het wettelijk vooroverleg in het kader van dit bestemmingsplan.

4.2 *Milieuzonering*

De Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) heeft in haar uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" een handreiking geboden voor het toepassen van milieuzonering in de ruimtelijke planvorming. De milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe milieubelastende activiteiten (bijv. bedrijven) een passende locatie in de nabijheid van milieugevoelige functies (bijv. woningen) krijgen en dat milieugevoelige functies op een verantwoorde afstand van milieubelastende activiteiten gesitueerd worden.

Dit bestemmingsplan maakt een bouw- en tuinmarkt met drive-in en parkeerplaatsen mogelijk. Op grond van de VNG-uitgave "Bedrijven en milieuzonering" wordt een dergelijke activiteit aangemerkt als een categorie 2-inrichting (SBI-code 4752), waardoor sprake is van een maximale hindercontour van 30 meter ten opzichte van een rustige woonwijk. Gezien het feit dat het plangebied deel uitmaakt van een bedrijventerrein en direct gelegen is naast hoofdinfra-structuur, wordt gesteld dat sprake is van een 'gemengd gebied'. Dit betekent dat de hinderafstand met één afstandsstap verkleind mag worden, zodat sprake is van een maximale hindercontour van 10 meter. Omdat de kleinste afstand tussen het plangebied en de dichtstbijzijnde woonfunctie ruim 190 meter bedraagt, wordt ruimschoots aan de gestelde hindercontour voldaan. Het woon- en leefklimaat wordt dan ook niet nadelig beïnvloed. Tevens is het toepassen van een zonering binnen de bedrijfsbestemming niet noodzakelijk.

4.3 *Geluid*

Geluidhinder kan ontstaan door verschillende activiteiten. In de Wet geluidhinder zijn geluidsnormen opgenomen voor wegverkeerslawaai, railverkeerslawaai en industrielawaai. Deze normen geven de hoogst acceptabele geluidsbelasting bij geluidsgevoelige functies zoals woningen. Bij het bepalen van de maximaal toegestane geluidsbelasting maakt de Wet onderscheid tussen bestaande situaties en nieuwe situaties. Nieuwe situaties zijn nieuw te bouwen geluidsgevoelige functies of nieuwe geluidhinder veroorzakende functies.

De beoogde functiewijziging maakt het mogelijk om een bouw- en tuinmarkt met drive-in en parkeerplaatsen te realiseren. Deze functie wordt in het kader van de Wet geluidhinder niet aangemerkt als een geluidsgevoelig object, waardoor toetsing aan de normen uit deze wet niet aan de orde is. Uit paragraaf 4.2 blijkt tevens dat de geluidsuitstraling van een dergelijke functie geen nadelige invloed heeft op het woon- en leefklimaat. Geconcludeerd wordt, dat het aspect 'geluid' geen belemmering vormt voor de beoogde functiewijziging.

4.4 *Luchtkwaliteit*

Voor een aantal stoffen in de lucht gelden wettelijke grenswaarden die zijn vastgelegd in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (de zogenaamde Wet luchtkwaliteit). De normen zijn gesteld ter bescherming van de gezondheid van de mens. De luchtkwaliteit dient in zijn algemeenheid, met uitzondering van de werkplek, bepaald te worden. Het ontstaan van nieuwe knelpunten moet worden voorkomen. De gemeente toetst daartoe nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen expliciet aan de normen uit de Wet luchtkwaliteit. Is de verwachting dat de ontwikkeling zal leiden tot overschrijding van de normen, dan wordt naar een zodanig (technisch en/of planologisch) alternatief gezocht dat wordt voldaan aan de normen.

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze projecten kunnen zonder toetsing aan de luchtkwaliteitsnormen worden uitgevoerd. Een project draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de grens van 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie fijn stof en stikstofdioxide niet wordt overschreden. In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Ten aanzien van een woningbouwlocatie is in de regeling gesteld, dat de volgende situaties niet in betekenende mate bijdragen:

- Netto niet meer dan 1.500 woningen in geval van één ontsluitingsweg.
- Netto niet meer dan 3.000 woningen in geval van twee ontsluitingswegen met gelijkmatige verkeersverdeling.

Dit bestemmingsplan maakt de realisatie van een bouw- en tuinmarkt met drive-in en parkeerplaatsen mogelijk. Uit het uitgevoerde verkeerskundig onderzoek (zie voetnoot 2) blijkt dat de beoogde ontwikkeling leidt tot een verkeersgeneratie van circa 4.700 motorvoertuigen per etmaal. De verkeersaantrekkende werking van een woningbouwontwikkeling van 1.500 woningen bedraagt circa 12.000 motorvoertuigbewegingen per dag. Wel geldt voor de beoogde ontwikkeling dat het percentage 'zwaar verkeer' hoger is dan bij een woningbouwontwikkeling. Omdat het aantal verkeersbewegingen van de beoogde ontwikkeling echter ruim 7.500 motorvoertuigen per etmaal lager is, vormt dit verhoogde percentage 'zwaar verkeer' geen belemmering. Daarnaast is bij de verkeersaantrekkende werking van het bouwplan geen rekening gehouden met de huidige verkeersgeneratie (en het percentage 'zwaar verkeer') die het aanwezige autobedrijf genereert. Gesteld wordt, dat de beoogde herontwikkeling als 'niet in betekenende mate' beschouwd kan worden. Daarmee wordt voldaan aan de Wet luchtkwaliteit en is het uitvoeren van een luchtkwaliteitsonderzoek niet aan de orde.

4.5 Externe veiligheid

Binnen het externe veiligheidsbeleid wordt onderscheid gemaakt tussen plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico zegt iets over de theoretische kans op overlijden op een bepaalde plaats voor een persoon die een jaar lang op die plaats zou staan. Hiervoor geldt dat een kans groter dan 1 op de miljoen per jaar (10^{-6}/jaar) onacceptabel wordt geacht. De norm voor het plaatsgebonden risico is bij kwetsbare objecten een grenswaarde die niet mag worden overschreden.

In tegenstelling tot het plaatsgebonden risico, dat in één getal kan worden uitgedrukt, wordt het groepsrisico door een (grafiek)lijn weergegeven. Naarmate de groep mogelijke slachtoffers groter wordt, moet de kans op zo'n ongeval kleiner zijn. Het invloedsgebied van het groepsrisico bedraagt het 1% letaliteitsgebied. De normen voor het groepsrisico weerspiegelen geen grenswaarde maar een oriënterende waarde. Dit houdt in dat bij de beoordeling van het groepsrisico het lokaal en regionaal bevoegd gezag de mogelijkheid geboden wordt om gemotiveerd van de oriënterende waarde af te wijken. Een afwijking moet in een openbare en goed inzichtelijke belangenafweging door het bevoegd gezag worden gemotiveerd.

Uit een uitgevoerd onderzoek 'externe veiligheid'[6] blijkt, dat in de omgeving van het plangebied diverse risicobronnen aanwezig zijn. Het betreffen hier zowel stationaire bronnen als transportroutes, die hieronder nader worden beschouwd.

Stationaire bronnen
De dichtstbijzijnde stationaire risicobron bevindt zich op een afstand van circa 53 meter ten noorden van het plangebied. Het betreft hier een brandstofservicestation met LPG-doorzet op het perceel Groene Kruisweg 380. De LPG-doorzet bedraagt meer dan 1.000 m^3 per jaar, waardoor sprake is van een 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour van 40 meter rondom het vulpunt. Ook rondom het reservoir en de afleverinstallaties is sprake van een dergelijke contour. Deze bedragen 25 respectievelijk 15 meter. Gezien de afstand tussen deze risicovolle inrichting en het plangebied reiken de 10^{-6} plaatsgebonden risicocontouren niet tot over de beoogde herontwikkeling. Het invloedsgebied strekt zich uit tot op 150 meter rondom het vulpunt en overlapt daarmee een deel van het plangebied. Vandaar dat een groepsrisicoberekening is uitgevoerd. Hieruit blijkt, dat het groepsrisico zowel in de huidige als in de toekomstige situatie lager is dan de oriëntatiewaarde. Wel neemt door de beoogde ontwikkeling het groepsrisico beperkt toe.

Een andere relevante risicovolle inrichting betreft het spoorwegemplacement Rotterdam Waalhaven-Zuid. De 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour bedraagt hierbij 150 meter. Aangezien de afstand tot het plangebied zo'n 245 meter bedraagt, vormt deze contour geen belemmering. Het invloedsgebied van dit emplacement bedraagt 6.070 meter en strekt zich uit over het plangebied. Vandaar dat ook voor deze risicobron een groepsrisicoberekening is uitgevoerd. Hieruit blijkt, dat reeds in de huidige situatie de oriëntatiewaarde wordt overschreden. De beoogde ontwikkeling heeft echter geen invloed op de hoogte van het groepsrisico; het groepsrisico blijft ongewijzigd. Wel is een verantwoording van het groepsrisico benodigd.

De overige stationaire inrichtingen in de omgeving van het plangebied zijn op een dusdanige afstand gelegen, dat de bij deze inrichtingen behorende plaatsgebonden risicocontouren en invloedsgebieden niet over het plangebied uitstrekken. Vandaar dat deze risicobronnen niet nader beschouwd worden.

Transportroutes
De dichtstbijzijnde transportroute ligt volgens de risicokaart ten zuiden van het plangebied. Het betreft hier een transportroute over spoor, te weten de Kortsluitroute. Deze spoorlijn beschikt over een 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour van 30 meter vanuit het hart van de spoorbundels. Aangezien de afstand vanaf het hart van de spoorbundel tot aan het plangebied 39 meter bedraagt, reikt deze contour niet tot aan het plangebied. Daarnaast is sprake van een plasbrandaandachtsgebied met een omvang van 30 meter. Deze afstand wordt gemeten vanaf het buitenste spoor en bedraagt tot aan het plangebied 35 meter. Beide contouren vormen geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Ook ten noorden van het plangebied bevindt zich nog een transportroute over spoor, namelijk de Pendrechtboog. De 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour bedraagt in dit geval 73 meter en ook langs deze spoorlijn is sprake van een plasbrandaandachtsgebied van 30 meter. Aangezien de

[6] Anteagroup, Rapportage externe veiligheid bestemmingsplan Driemanssteeweg 15, juni 2023, projectnummer 0485828.100.

afstand van het plangebied tot aan deze spoorlijn minimaal 400 meter bedraagt, vormen deze contouren geen belemmering.

Direct ten zuiden van de Kortsluitroute ligt de rijksweg A15, waarover gevaarlijke stoffen worden getransporteerd. Uit het Basisnet Weg blijkt, dat ter hoogte van het plangebied langs deze weg sprake is van een 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour van 80 meter, gemeten vanuit het hart van de weg. Ook langs de rijksweg A15 is sprake van een plasbrandaandachtsgebied van 30 meter gemeten vanaf de zijkant van de weg. Voor beide contouren geldt, dat deze niet over het plangebied liggen.

Voor deze transportroutes geldt, dat op grond van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt, artikel 8, lid 1) een verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk is, als het plangebied is gelegen binnen een afstand van 200 meter van de transportroute. Dit is aan de orde voor zowel het transport van gevaarlijke stoffen over de Kortsluitroute als voor het transport over de rijksweg A15. Vandaar dat voor deze bronnen een groepsrisicoberekening is uitgevoerd. Hieruit blijkt, dat het groepsrisico van zowel de Kortsluitroute als de rijksweg A15 in de huidige én in de toekomstige situatie onder de oriëntatiewaarde blijft. Wel neemt door de beoogde ontwikkeling het groepsrisico beperkt toe.

In de omgeving van het plangebied zijn daarnaast diverse buisleidingen aanwezig. Uit het eerder aangehaalde onderzoek ‘externe veiligheid’ blijkt, dat geen van de bij deze leidingen behorende 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour tot het plangebied reikt. Wel ligt het plangebied binnen het invloedsgebied van twee hogedruk aardgasleidingen. Deze leidingen bevinden zich namelijk op zo’n 350 ten zuiden van het plangebied, terwijl het invloedsgebied 380 c.q. 430 meter bedraagt. Op basis van een kwalitatieve inschatting wordt in het onderzoek gesteld, dat de oriëntatiewaarde van het groepsrisico niet wordt overschreden. Omdat de beoogde ontwikkeling zich ook buiten de 100%-letaliteitscontour bevindt, is de toename als gevolg van de beoogde ontwikkeling beperkt. Desondanks is een verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk.

Ter bevoorrading van de in de (ruimere) omgeving aanwezige stationaire risicobronnen, zoals de aanwezige LPG-doorzetpunten, kunnen ook over de binnenstedelijke wegen Groene Kruisweg, Driemanssteeweg en Charloisse Lagedijk transporten van gevaarlijke stoffen plaatsvinden. Deze aantallen zijn echter dusdanig laag, dat de bijbehorende 10^{-6} plaatsgebonden risicocontouren op de weg ligt. Een toetsing van het groepsrisico is niet noodzakelijk omdat de drempelwaarden uit het HART niet worden overschreden. Deze transportroutes vormen dan ook geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Conclusie
Op grond van bovenstaande beschouwing wordt geconcludeerd, dat geen van de risicobronnen leidt tot belemmeringen op de voorgenomen ontwikkeling. Desalniettemin ligt het plangebied bij een eventuele rampsituatie binnen de invloedsfeer van de rijksweg A15, de Kortsluitroute, het brandstofservicestation aan de Groene Kruisweg 380 en het emplacement "Waalhaven Zuid. Voor deze bronnen is dan ook een verantwoording van het groepsrisico benodigd. Deze verantwoording is terug te vinden in hoofdstuk 4 van het eerder aangehaalde onderzoek ‘externe veiligheid’.

Uit deze verantwoording blijkt, dat diverse ongevalscenario’s op zouden kunnen treden. Zo kan een BLEVE plaatsvinden bij een opslagtank met LPG of met LPG-tankwagen/-container. Dit

scenario kan optreden bij het LPG-tankstation, het emplacement, op de weg en het spoor. Daarnaast kan langs de laatste drie risicobronnen kan ook sprake zijn van een toxisch ongevalscenario of een (plas)brand. Rondom de hogedruk aardgasleidingen kan het scenario van een fakkelbrand ontstaan.

Om de zelfredzaamheid van aanwezigen te vergroten en daarmee de kans op het aantal (dodelijke) slachtoffers te verkleinen, geldt voor de scenario's BLEVE, fakkelbrand en calamiteit met toxische stoffen dat schuilen in het gebouw de beste manier is om de calamiteit te overleven. Hierbij is het van belang dat de mechanische ventilatie van de te realiseren gebouwen centraal afgesloten kan worden (via een noodschakelaar). Daarnaast dienen ramen en deuren afsluitbaar te zijn. Bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen is het wenselijk om aan de risicoluwe zijde het gebouw te kunnen ontvluchten. Hiervoor dienen voldoende (interne) vluchtwegen aanwezig te zijn en dienen personen (bijvoorbeeld BHV'ers) zodanig geïnstrueerd te worden dat zij de calamiteit herkennen en het juiste handelingsperspectief kennen. Deze maatregelen zijn ook door de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond aangedragen. Tevens wordt in het onderzoek 'externe veiligheid' geadviseerd om het ontruimingsplan van het te realiseren gebouw uit te breiden met een paragraaf 'externe veiligheid', waarin de omgang met externe veiligheidsrisico's staat beschreven.

4.6 Bodem

De Wet bodembescherming (Wbb) vormt het wettelijk kader bij de bepaling van de mate en de ernst van een bodemverontreiniging. Conform de Wbb wordt op grond van de mate en omvang van een verontreiniging in grond en/of grondwater bepaald of sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Hierop is de principiële noodzaak tot sanering gebaseerd. In de Wbb wordt op basis van risico's voor mens en ecosysteem onderscheid gemaakt tussen spoedeisende en niet spoedeisende sanering. Bij eerstgenoemde dient binnen vier jaar aangevangen te worden met de sanering; bij laatstgenoemde kan gewacht worden totdat op de locatie een herinrichting en/of bestemmingswijziging aan de orde is.

Uit de gemeentelijke bodemkwaliteitskaart blijkt, dat de bovengrond (0 tot 1 meter beneden maaiveld) aangemerkt kan worden als klasse 'Industrie'. Dat betekent, dat de aanwezige bodem naar verwachting ten hoogste matig verontreinigd is. De ondergrond (1 tot 2 meter beneden maaiveld) is op deze kaart aangemerkt als klasse 'Landbouw', waardoor in de ondergrond ten hoogste zeer lichte verontreinigingen te verwachten zijn.

Het bedrijventerrein Charloisse Poort is vanaf medio jaren '90 van de vorige eeuw ontwikkeld. Daarvoor heeft het gebied voornamelijk een agrarische functie gehad. Uit het bodemloket van de DCMR milieudienst Rijnmond blijkt, dat destijds diverse bodemonderzoeken hebben plaatsgevonden. Op basis van deze onderzoeken en het feit dat de gronden gebruikt zouden gaan worden voor minder gevoelige functies (bedrijven) is destijds een bodemgeschiktheidsverklaring afgegeven. Ook de beoogde bouwmarkt met drive-in en tuincentrum kan aangemerkt worden als een minder gevoelige functie. Immers zal, net zoals in de huidige situatie, na de beoogde herontwikkeling het plangebied nagenoeg volledig bebouwd en/of verhard zijn. De toekomstige werknemers en bezoekers van de bouwmarkt zullen dan ook niet in contact komen met de bodem en/of eventuele aanwezige verontreinigingen.

Verondersteld wordt dat de bodemkwaliteit de voorgenomen herontwikkeling niet in de weg hoeft te staan. Ten behoeve van de bouw van de bouwmarkt zullen bodemverstorende activiteiten plaatsvinden. Voorafgaand aan deze werkzaamheden wordt een bodemkundig

onderzoek uitgevoerd, mede om te bepalen of de grond hergebruikt kan worden. Mocht uit dit onderzoek blijken dat sprake is van een saneringsopgave, dan wordt hieraan gehoor gegeven.

4.7 Archeologie

Rotterdam draagt sinds 1960 zorg voor het eigen archeologisch erfgoed en is in het bezit van een door het rijk verleende opgravingsbevoegdheid. Het doel van de Rotterdamse archeologie is: (1) te zorgen voor het behoud van archeologische waarden ter plaatse in de bodem; (2) te zorgen voor de documentatie van archeologische waarden indien behoud ter plaatse niet mogelijk is; (3) te zorgen dat de resultaten van het archeologisch onderzoek bereikbaar en kenbaar zijn voor derden.

De gemeente Rotterdam bezit een Archeologische Waardenkaart (AWK) en een vastgestelde lijst met Archeologisch Belangrijke Plaatsen (ABP's), die opgenomen zijn in de gemeentelijke archeologieverordening. Genoemde beleidsinstrumenten moeten een tijdige en volwaardige inbreng van archeologische belangen bij ruimtelijke ontwikkelingen waarborgen. Dit instrumentarium sluit aan op en komt mede voort uit het rijksbeleid en het provinciale beleid dat naar aanleiding van het "Verdrag van Malta" is ontwikkeld.

Het vaststellen, waarderen en documenteren van archeologische waarden vindt binnen de archeologische monumentenzorg gefaseerd plaats. Na een bureauonderzoek kan het nodig zijn een archeologische inventarisatie in het veld uit te voeren. De resultaten van de inventarisatie kunnen vervolgens leiden tot een aanvullend archeologisch onderzoek. De resultaten van laatstgenoemd onderzoek vormen het uitgangspunt bij de keuze om een vindplaats te behouden, op te graven, waarnemingen uit te voeren tijdens het bouwproject of geen verdere stappen te ondernemen.

Archeologische verwachting

In de diepere ondergrond, onder het veen, kunnen bewoningssporen uit de prehistorie tot en met de Bronstijd voorkomen. In het gehele plangebied kunnen in de top van het veen bewoningssporen uit de periode vóór 1373 voorkomen (vanaf de Late IJzertijd). Daarnaast kunnen langs de Charloisse Lagedijk bewoningssporen uit de 15^{e} eeuw en later voorkomen.

Bescherming van de archeologische waarden

Op grond van de archeologische verwachting en om mogelijk aanwezige archeologische waarden te beschermen, is in het bestemmingsplan “Charloisse Lagedijk” aan de gronden van het plangebied een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' toegekend. Dit betekent, dat het uitvoeren van een archeologisch onderzoek noodzakelijk is, voor bouw- en graafwerkzaamheden die dieper reiken dan één meter beneden maaiveld en die tevens een oppervlak van meer dan 200 m² beslaan. Dit is door middel van een vergunningstelsel in de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' vastgelegd.

Omdat sprake is van een groter oppervlak en werkzaamheden die dieper reiken dan één meter beneden maaiveld, is door Archeologie Rotterdam (BOOR) een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd. Hieruit blijkt, dat het uitvoeren van verder archeologisch onderzoek niet aan de orde is. Het plangebied kan dan ook zonder archeologische bemoeienis vrijgegeven worden. Wel dient ten alle tijden rekening gehouden te worden met zogenaamde toevalsvondsten. Deze dienen bij het bevoegd gezag of de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed gemeld te worden.

4.8 *Ecologie*

De Nederlandse natuurbescherming kent twee aspecten, te weten gebieds- en soortbescherming.

Gebiedsbescherming

Eén van de belangrijkste kaders voor gebiedsbescherming wordt sinds 1 januari 2017 gevormd door de Wet natuurbescherming (Wnb). Deze wet regelt de bescherming van gebieden die als Natura 2000-gebied zijn aangewezen. Wanneer in of in de directe nabijheid van een dergelijk gebied een activiteit plaatsvindt die leidt tot nadelige gevolgen voor het natuurgebied, dan dient hiervoor een vergunning te worden aangevraagd. Daarnaast bestaan gebieden die deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland (voorheen Ecologische Hoofdstructuur); die gebieden worden beschermd via het ruimtelijk ordeningsrecht (Barro en/of provinciale structuurvisies).

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied bevindt zich op circa 2,8 kilometer van het plangebied. Het betreft hier de Oude Maas, dat zich richt op de habitattypen 'slikkige rivieroevers', 'ruigten en zomen' en 'vochtige alluviale bossen' en op de doelsoorten 'bever' en 'noordse woelmuis'. Deze habitattypen zijn gevoelig voor veranderingen in waterhuishouding en –kwaliteit, waarbij de doelsoorten ook gevoelig zijn voor verkleining, verstoring en/of versnippering van het leefgebied. De binnen het plangebied beoogde ontwikkeling heeft op al deze aspecten geen effect. Uit een uitgevoerde stikstofberekening[7] blijkt, dat het beoogde bouwplan zowel in de aanleg- als in de gebruiksfase niet leidt tot een stikstofdepositie groter dan 0,0 mol/ha/jr. Effecten op Natura 2000-gebieden kunnen dan ook worden uitgesloten.

Het dichtstbijzijnde onderdeel van het Natuurnetwerk Nederland betreft het bosgebied rondom het kasteel van Rhoon, dat zich op ruim 1,8 kilometer ten westen van het plangebied bevindt. Tussen dit onderdeel van het Natuurnetwerk en het plangebied zijn reeds andere verstorende functies aanwezig, zoals rijksweg A15, de Havenspoorlijn en een deel van de kern Rhoon. Negatieve effecten op het Natuurnetwerk vanwege de beoogde herontwikkeling is daardoor redelijkerwijs uit te sluiten. Het uitvoeren van een nader onderzoek is daarom niet aan de orde.

Soortbescherming

Ook het aspect 'soortbescherming' vindt sinds 1 januari 2017 zijn wettelijk kader in de Wnb; deze wet beschermt de in deze wet aangemerkte soorten planten en dieren, ongeacht waar die zich bevinden. Om de instandhouding van de beschermde soorten te waarborgen moeten negatieve effecten op de instandhouding worden voorkomen. Hiertoe zijn in de wet verschillende verbodsbepalingen geformuleerd en zijn de soorten onderverdeeld in twee groepen:

- strikt beschermde soorten, volgend uit de Vogel- en Habitatrichtlijn;
- alle overige beschermde soorten, waaronder die uit de Rode Lijst.

Uit een uitgevoerde Natuurtoets[8] blijkt, dat niet kan worden uitgesloten dat, als gevolg van de voorgenomen werkzaamheden, negatieve effecten op beschermde soorten optreden. Het betreft mogelijke effecten op algemene broedvogels, vleermuizen en steenmarter.

[7] Antea Group, Hornbach Charlois Stikstofdepositie onderzoek, juni 2023, projectnummer 0485828.100.
[8] Antea Group, Natuurtoets Hornbach Charlois, September 2023, projectnummer 0485828.100.

Effecten op broedende vogels kunnen op eenvoudige wijze worden voorkomen door het nemen van maatregelen. Met deze maatregelen kunnen effecten op algemene broedvogels worden uitgesloten. Om de effecten op vleermuizen en steenmarter al dan niet uit te sluiten is nader ecologisch onderzoek noodzakelijk. Indien deze soorten inderdaad in het plangebied voorkomen en negatieve effecten, als gevolg van de voorgenomen werkzaamheden, niet zijn uit te sluiten, is een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming noodzakelijk. Het is aannemelijk dat deze ontheffing door het bevoegd gezag afgegeven wordt. Het project biedt voldoende mogelijkheden om de negatieve effecten te mitigeren en compenseren. Daarnaast wordt ten aanzien van de in de Wnb benoemde belangentoets, voldaan aan het criterium dat hier sprake is van de herinrichting/-ontwikkeling van een reeds bestaande bedrijfslocatie. Er zijn daarmee geen belemmeringen vanuit de Wnb voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

Daarmee wordt er aan alle voorwaarden voldaan om een ontheffing te verkrijgen, indien deze benodigd is.

4.10 Duurzaamheid en energie

Duurzaamheid is onder andere zodanig bouwen, renoveren en beheren dat, gedurende de hele kringloop van het bouwwerk en de gebouwde omgeving, het milieu en de menselijke gezondheid zo min mogelijk negatieve effecten ondervinden. Het begrip duurzaamheid speelt op verschillende schaalniveaus een rol, zowel op het niveau van de stad, de wijk als het gebouw. Rotterdam heeft een ambitieus klimaatprogramma vastgesteld. Om een bijdrage te kunnen leveren aan het klimaatprogramma van Rotterdam moet bij het ontwerp van gebouwen rekening worden gehouden met duurzaam bouwen-principes en de energieprestatie eisen.

Rotterdam streeft daarnaast naar een goede balans tussen sociale (people), ecologische (planet) en economische (profit) belangen bij het nemen van beslissingen en het uitvoeren van activiteiten. De stad streeft hierbij om als Rotterdam het inspirerende voorbeeld te zijn voor andere deltasteden in de wereld die de duurzaamheidstransitie doormaken. Daarbij is het zogenaamde Programma Duurzaam 2015-2018 opgesteld, waarin drie overlappende ambities zijn opgenomen:

- ambitie 1: groene, gezonde en toekomstbestendige stad;
- ambitie 2: schonere energie tegen lagere kosten;
- ambitie 3: sterke en innovatieve economie.

Met dit Programma Duurzaam wordt voor de periode 2015 - 2018 verder gegaan op de ingeslagen weg en wordt verder ingezet op innovatie en het experiment.

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 CO_2 wordt uitgestoten, waarmee wordt voldaan aan de ambities 1 (verminderen CO_2-uitstoot) en 2 (verbeteren energie-efficiënte) uit het Programma Duurzaam. Voorts zal zoveel als mogelijk voorzien worden in het gebruik van duurzame (bouw)materialen. Het is voorts aan de eindgebruiker om het gebouw naar eigen wens zo energiezuinig mogelijk in te richten, bijvoorbeeld door het toepassen van led-verlichting en/of het gebruik van zonne-energie.

De herontwikkeling van het plangebied zelf kan eveneens gezien worden als een duurzame ontwikkeling. Met deze ontwikkeling wordt immers ingespeeld op een bredere differentiatie

van het aanbod. Dit draagt tevens bij aan een opwaardering van het wooncomfort in de omgeving.

4.11 Besluit m.e.r.

Milieueffectrapportage (m.e.r.) is geregeld in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer (Wm) en in het Besluit m.e.r. In artikel 7.2 Wm wordt het doorlopen van de m.e.r.-procedure gekoppeld aan bepaalde in het Besluit m.e.r. opgenomen plannen en besluiten die verbonden zijn aan de eveneens in het Besluit m.e.r. weergegeven activiteiten. Het Besluit m.e.r. bevat hiertoe bijlagen, waarbij vooral de onderdelen C en D van belang zijn. Onderdeel C bevat activiteiten, plannen en besluiten waarvoor het maken van een m.e.r. verplicht is. Activiteiten, plannen en besluiten waarvoor een m.e.r.-beoordeling benodigd is, staan in onderdeel D. Voor beide onderdelen wordt per activiteit de drempelwaarden beschreven.

Voor deze ruimtelijke onderbouwing is gekeken naar activiteiten die een m.e.r.-(beoordelings)plicht kennen. Hierbij is één activiteit gevonden die mogelijk m.e.r-(beoordelings)plichtig is, te weten:

1. D11.2: de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen, bij een oppervlakte van 100 hectare of meer aaneengesloten gebied en dat 2.000 woningen of meer omvat of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m^2 of meer betreft.

Het beoogde bouwplan behelst de bouw van een bouw- en tuinmarkt met drive-in en parkeerplaatsen. De beoogde omvang van het totale gebouw blijft ruim onder de drempelwaarden, zoals genoemd in onderdeel D11.2.

Op grond van artikel 2, lid 5 onder b van het Besluit m.e.r., is een m.e.r.-besluit noodzakelijk omdat de voorgenomen activiteit een stedelijk ontwikkelingsproject betreft. Dit betekent concreet dat het bevoegd gezag dient na te gaan of de beoogde activiteit daadwerkelijk geen belangrijke nadelige milieugevolgen heeft. Daartoe zijn in samenhang alle relevante aspecten beoordeeld op directe en indirecte effecten, waarbij rekening is gehouden met de genoemde factoren in artikel 3 van de Europese M.e.r.-richtlijn (2014/52/EU) en de relevante aspecten uit Bijlage III van diezelfde richtlijn. Hieruit is geconcludeerd dat er geen belangrijke nadelige effecten zijn te verwachten voor het milieu en daarom geen MER behoeft te worden opgesteld. Als bijlage is het m.e.r.-beoordelingsbesluit opgenomen[9].

[9] M.e.r.-beoordelingsbesluit Bestemmingsplan Driemanssteeweg 15.

5. JURIDISCHE ASPECTEN

5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan bestaat uit juridisch bindende regels en een plankaart (verbeelding) met daarbij een toelichting. De regels bevatten het juridische instrumentarium voor het gebruik van de gronden, de toegelaten bebouwing en het gebruik van de op te richten en/of aanwezige bebouwing. Op de verbeelding zijn de bestemmingen in beeld gebracht. Samen met de regels is dit het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De toelichting heeft geen bindende werking, maar vervult een belangrijke rol voor de onderbouwing van het plan en de uitleg van de planregels.

5.2 De opzet van de planregels

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

- Inleidende regels;
- Bestemmingsregels;
- Algemene regels;
- Overgangs- en slotregels.

Inleidende regels

In de inleidende regels staan de algemene bepalingen die nodig zijn om de overige regels goed te kunnen hanteren. De begripsbepalingen (art. 1) bevatten uitleg van de in het plan gebruikte begrippen die niet tot de algemeen bekend veronderstelde begrippen gerekend worden. De wijze van meten (art. 2) bevat technische regelingen met betrekking tot het bepalen van hoogtes, oppervlaktes etc.

Bestemmingsregels

De bestemmingen beginnen telkens met een bestemmingsomschrijving, waarin in algemene bewoordingen wordt aangegeven waarvoor de gronden, waaraan de desbetreffende bestemming is toegekend, mogen worden gebruikt. Deze bestemmingsomschrijving wordt gevolgd door een bepaling waarin staat aangegeven onder welke voorwaarden bebouwing van deze gronden is toegestaan (bouwregels). Alle regels die op een bepaalde bestemming van toepassing zijn, worden zoveel mogelijk in de bestemmingsregels zelf geregeld. Op deze wijze wordt bij de digitale versie van het plan bij het aanklikken op adres of bestemmingsvlak zo veel mogelijk informatie gegeven zonder dat er verder doorgeklikt behoeft te worden. Dit bestemmingsplan kent de volgende bestemmingen:

<u>Enkelbestemmingen</u>

Artikel 3 Detailhandel

In het vervolg van deze paragraaf wordt per bestemming een nadere toelichting gegeven.

<u>Artikel 3 – Detailhandel</u>

Deze bestemming is toegekend aan het gehele plangebied. De bestemmingsomschrijving is specifiek gericht op de realisatie van de bouwmarkt met drive-in en tuincentrum. Ook is bepaald dat niet-zelfstandige horeca is toegestaan. Voor alle functies zijn maximale oppervlaktes bepaald. Ook is aangegeven welke bij de hoofdfunctie behorende voorzieningen zijn toegestaan, zoals infrastructurele voorzieningen, parkeervoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen, groenvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen.

In de bouwregels zijn hoogtematen vastgelegd en is voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bepaald tot welk oppervlak en/of welke hoogte deze gebouwd mogen worden. Tevens is in de regels vastgelegd dat niet meer dan 60% van het bouwvlak bebouwd mag worden.

Tot slot is een regeling opgenomen ten aanzien van het ongewenste (strijdig) gebruik.

Artikel 4 – Waarde – Archeologie - 2
Het gehele plangebied is voorzien van een dubbelbestemming "Waarde – Archeologie - 2". Uitgangspunt voor deze bestemming is dat potentiële aanwezige archeologische waarden beschermd dienen te worden. Bij verstoringen van de bodem dient een archeologisch rapport te worden opgesteld alvorens met de verstorende activiteit begonnen kan worden. In het concreet komt dit neer op een inventariserend veldonderzoek door middel van grondboringen. Dit geldt zowel voor bouwwerkzaamheden als voor overige werkzaamheden. Aan een te verlenen vergunning kunnen voorwaarden verbonden worden. Archeologisch onderzoek is noodzakelijk bij bodemverstorende activiteiten die een terreinoppervlak van meer dan 200 m² beslaan en dieper reiken dan 1 meter beneden maaiveld. Voor dit onderzoek is reeds opdracht verleend.

Algemene regels
Dit hoofdstuk bevat drie algemene regels.

Artikel 5 Anti-dubbeltelregel
De anti-dubbeltelregel moet op grond van het Besluit ruimtelijke ordening worden opgenomen om bijvoorbeeld te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Artikel 6 Algemene afwijkingsregels
In dit artikel is een bepaling opgenomen waarmee burgemeester en wethouders onder voorwaarden met maximaal 10% kunnen afwijken van de in de regels gestelde afmetingen, maten en percentages. Tevens is een afwijking opgenomen inzake een verhoging van de maximum toegestane bouwhoogte van een gebouw ten behoeve van een architectonisch verantwoorde afronding van de bovenste bouwlaag c.q. kap/schuin dakvlak. De bouwhoogte kan in dat geval met 1 meter verhoogd worden.

Artikel 7 Voorwaardelijke verplichting over parkeren
Op 1 juli 2018 zijn de stedenbouwkundige voorschriften uit de Bouwverordening 2010 van de gemeente Rotterdam, waaronder de voorschriften over parkeernormen, komen te vervallen. Dat betekent dat er vanaf dat moment niet meer getoetst kan worden aan die voorschriften en er dus geen parkeernormen meer gelden. Gelet daarop, is op 1 februari 2018 de "Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2018" vastgesteld. Inmiddels is deze herzien door de beleidsregeling uit 2022. De beleidsregeling geeft normen voor parkeren van auto's én fietsen. Aan deze normen moet voldaan worden bij een omgevingsvergunning voor het bouwen of bij een omgevingsvergunning voor het gebruiken van gronden of bouwwerken.

Om aan dit beleid te kunnen toetsen is er in het bestemmingsplan een bepaling opgenomen waarin staat dat er alleen een omgevingsvergunning voor het bouwen of gebruiken van gronden of bouwwerken mag worden verleend als sprake is van voldoende

parkeergelegenheid voor auto's en fietsen op basis van het geldende beleid ten aanzien van parkeren in de gemeente Rotterdam. De bepaling is vormgegeven als een zogenaamde "dynamische verwijzing". Dat wil zeggen dat er alleen wordt geregeld dat er voldoende parkeergelegenheid moet zijn voor fietsers en auto's conform het in de gemeente Rotterdam geldende parkeerbeleid. In de bepaling wordt niet expliciet verwezen naar de nu geldende beleidsregeling. Dat is een bewuste keuze, omdat de regeling in de loop der tijd kan wijzigen, zonder dat het bestemmingsplan daarvoor aangepast moet worden.

Op het moment van tervisielegging van de eerste versie van het ontwerpbestemmingsplan en de bijbehorende bouwaanvraag was de "Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2018" het geldende beleid waaraan getoetst de bouwaanvraag getoetst moest worden. Inmiddels is dit de beleidsregeling uit 2022, maar omdat de bouwaanvraag nog van vóór inwerkingtreding daarvan is, kan op grond van het overgangsrecht nog aan de regeling worden van 2018 worden getoetst.

Beleidsregeling
Op dit moment geldt "Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2018". Deze beleidsregeling geeft parkeernormen voor zowel auto's als fietsen. Bij de omgevingsvergunning voor het bouwen of voor het gebruiken van gronden of bouwwerken wordt een parkeereis gesteld conform de gebiedsindeling die bij de beleidsregeling als bijlage is opgenomen. De parkeereis moet in beginsel volledig op eigen terrein worden opgelost. Er kunnen aanvullende voorwaarden worden gesteld, bijvoorbeeld ten aanzien van de inpassing van de parkeervoorzieningen in het gebouw of de omgeving, het laden en lossen etc. Van de parkeereis kan (geheel of gedeeltelijk) worden afgeweken. Tevens kan er vrijstelling van de parkeereis worden verleend. In de beleidsregeling wordt beschreven onder welke omstandigheden vrijstelling kan worden verleend.

Overgangs- en slotregels
In artikel 8 is het overgangsrecht vastgelegd in de vorm zoals in het Besluit ruimtelijke ordening is voorgeschreven. Als laatste artikel is de slotbepaling opgenomen, welke bepaling zowel de titel van het plan als de regels bevat.

6. UITVOERBAARHEID

6.1 Financiële uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 6.12 lid 1 Wro stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. In het tweede lid van artikel 6.12 Wro is aangegeven dat onder andere van het opstellen van een exploitatieplan kan worden afgezien wanneer het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd.

De ontwikkeling betreft een particulier initiatief. De gemeente Rotterdam vervult hierin een kader stellende en toetsende rol. In het kader van de ontwikkeling van de bouwmarkt met drive-in en tuincentrum is met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst getekend. Daarmee is kostenverhaal verzekerd.

Aan de hand van een toetsing is gebleken dat de met de ontwikkeling samenhangende kosten zijn gedekt en het plan financieel uitvoerbaar is.

6.2 Vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro

Op grond van artikel 3.1.1. Bro dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plaats te vinden met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Het concept ontwerpbestemmingsplan is dan ook toegezonden aan de volgende partijen:

- Provincie Zuid-Holland;
- Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie;
- Ministerie van Defensie;
- Rijkswaterstaat;
- Metropoolregio Rotterdam Den Haag;
- Waterschap Hollandse Delta;
- DCMR Milieudienst Rijnmond;
- Bureau voor Oudheidkundig Onderzoek Rotterdam (BOOR);
- Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond (VRR);
- ProRail;
- Luchtverkeersleiding Nederland;
- VWS Pipeline Control;
- KPN Telecom;
- Tennet;
- Stedin;
- GasUnie.

Omdat al eerder voor dezelfde ontwikkeling een procedure is doorlopen - en daarmee ook het vooroverleg - is met de overlegpartners afgesproken de eerder ingediende reactie mee te nemen in deze nieuwe versie, met dien verstande dat als een afwijkend advies aan de orde is, deze uiteraard wordt verwerkt.

Van Prorail, TenneT en het Waterschap Hollandse Delta zijn formele reacties ontvangen, waarin is aangegeven dat het plan hun belangen niet schaadt. Wel merkt het waterschap op dat in het eerdere plan het Waterbeheerprogramma 2016-2021 werd benoemd, terwijl

inmiddels het Waterbeheerprogramma 2022-2027 van toepassing is. De toelichting is op dit punt geactualiseerd. Door het BOOR zijn eerder enkele tekstuele opmerkingen gemaakt; deze zijn in de paragraaf 'archeologie' verwerkt. Naar aanleiding van hun recente reactie is tevens de dubbelbestemming "Waarde archeologie - 2" verwerkt op de verbeelding en in de planregels.

Zowel Rijkswaterstaat als de VRR hadden tijdens de eerder doorlopen procedure een inhoudelijke reactie gegeven, die hieronder is samengevat en is voorzien van een gemeentelijk standpunt. Eventuele wijzigingen waren reeds verwerkt. Van de overige overlegpartners is binnen de gevraagde termijn geen reactie ontvangen, op basis waarvan wordt gesteld dat deze partners zich kunnen vinden in dit bestemmingsplan.

1. *Rijkswaterstaat*

   a. Het plangebied wordt ontsloten via de Driemanssteeweg. Deze weg takt door middel van een kruispunt aan op de Groene Kruisweg. In de ochtendperiode is hier sprake van een overbelast kruispunt. Rijkswaterstaat onderschrijft dat de beoogde ontwikkeling niet de veroorzaker van dit knelpunt is, maar dat dit in de huidige situatie al een probleem vormt. Desondanks voegt de beoogde ontwikkeling wel extra spitsverkeer toe, waardoor de terugslag naar de aansluiting en daarmee ook op de A15 zal toenemen. Mogelijk vinden er in de directe omgeving nog andere ontwikkelingen plaats, die ook op hun beurt het knelpunt verder onder druk zetten. Rijkswaterstaat verneemt dan ook graag of dergelijke ontwikkelingen bekend zijn. Daarnaast wordt verzocht om aan te geven welke maatregelen de gemeente gaat treffen om het huidige knelpunt op te lossen.

   <u>Beantwoording</u>

   a. Zoals aangegeven is de beoogde ontwikkeling niet de oorzaak van de overbelasting die optreed tijdens de ochtendspits. In het kader van dit bestemmingsplan zijn dan ook geen maatregelen noodzakelijk. De situatie heeft echter wel de aandacht met het oog op mogelijke toekomstige ontwikkelingen in de (directe) omgeving. Hieraan wordt separaat aandacht besteed en Rijkswaterstaat betrokken als adviespartner.

2. *Veiligheidsregio Rotterdam Rijnmond*

   a. Geadviseerd wordt om gebouwen binnen de 1% letaliteitscontour toxisch scenario (120 meter vanuit het hart van de Kortsluitroute of rijksweg A15) zodanig te construeren dat bij een toxische wolk de mogelijkheden tot zelfredzaamheid worden vergroot. Hierbij kan gedacht worden aan afsluitbare deuren en ramen en een uit te schakelen luchtverversingssysteem.
   b. Geadviseerd wordt om binnen de 1% letaliteitscontour (70 meter van de rijksweg A15 en 85 meter vanuit de Kortsluitroute) minimaal één nooduitgang van de bron af te richten en in voldoende mate aan te laten sluiten op de infrastructuur in de omgeving.
   c. Geadviseerd wordt om de aanwezige personen in het plangebied goed voor te lichten hoe te handelen in geval van een incident.

   <u>Beantwoording</u>

   De door de VRR geadviseerde maatregelen betreffen aspecten die van belang zijn in het kader van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen. Het betreft geen aspect die met dit bestemmingsplan vastgelegd kan worden. Wel maken de door de VRR geadviseerde maatregelen onderdeel uit van de verantwoording van het groepsrisico en daarmee indirect ook van de toelichting van dit bestemmingsplan.

II. REGELS

INHOUDSOPGAVE PLANREGELS

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS 45
Artikel 1 – Begrippen 45
Artikel 2 – Wijze van meten 49

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS 51
Artikel 3 – Detailhandel 51
Artikel 4 – Waarde – Archeologie - 2 53

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS 55
Artikel 5 – Antidubbeltelregel 55
Artikel 6 – Algemene afwijkingsregels 55
Artikel 7 – Voorwaardelijke verplichting over parkeren 55

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS 57
Artikel 8 – Overgangsrecht 57
Artikel 9 – Slotregel 57

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 – Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

Plan

het bestemmingsplan “Driemanssteeweg 15” met identificatienummer NL.IMRO.0599.BP2238Driemansst15-on01 van de gemeente Rotterdam.

Bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

Verbeelding

de digitale plankaart.

Verdere begrippen in alfabetische volgorde:

Aanbouw (uitbouw):

een uitbreiding van het hoofdgebouw in één bouwlaag (hieronder wordt tevens een uitbouw begrepen).

Aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid waar ingevolge de regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

Aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

Bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

Bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met een zelfde bestemming.

Bouwaanduidingen:

alle aanduidingen met betrekking tot de wijze van bouwen en de verschijningsvorm van bouwwerken.

Bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.

Bouwgrens:
de grens van een bouwvlak.

Bouwlaag:
het tussen twee opeenvolgende vloeren (of tussen een vloer en een plat dak) gelegen, voor verblijf geschikt deel van een gebouw. Een kap, zolder, souterrain, parkeerplint, alsmede een dakopbouw binnen het theoretisch profiel van een kap, worden niet als afzonderlijke bouwlaag beschouwd. Alleen ingeval een dakopbouw breder is dan tweederde van de pandbreedte, wordt dit als aparte bouwlaag geteld.

Bouwmarkt:
detailhandelsbedrijf, al dan niet geheel overdekt, waar het volledige assortiment aan (grove) bouw- en doe-het-zelfproducten aan zowel vakman als particulier wordt aangeboden, met advisering over producten, toepassing en uitvoering, en aanvullende services waaronder verhuur van materieel en gereedschap, inclusief bijbehorende voorzieningen, zoals, maar niet uitsluitend, technische ruimten, onzelfstandige kantoren en kantine.

Bouwperceel:
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

Bouwwerk:
een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

Bruto vloeroppervlak:
het bruto vloeroppervlakte zoals bedoeld in NEN 2580.

Bijbehorend bouwwerk:
uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak.

Detailhandel:
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ter verkoop, verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

Drive-in:
al dan niet gebouwde detailhandelsvoorziening inclusief kassa- en serviceruimte, bedoeld voor de verkoop, het ophalen en het retourneren van (grove) bouw- en doe-het-zelfproducten en tuinmaterialen alsmede de verhuur van materieel en gereedschap, geschikt en ingericht om met een voertuig in te rijden en te verblijven, waar bezoekers producten kunnen inladen respectievelijk lossen.

Gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

Hoofdgebouw:

een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkst is.

Maaiveld:

de bovenkant van het aansluitende, afgewerkte terrein dat een bouwwerk omgeeft, met dien verstande dat in geaccidenteerd terrein het gemiddelde van die bovenkanten wordt aangehouden.

Luifel:

een bouwkundig element aan de gevel van een gebouw, bestaande uit een overdekking (dakconstructie) dat met de ene horizontale kant aan de buitenzijde van het gebouw is bevestigd, terwijl de daar tegenoverliggende zijde vrij dragend is.

Milieudeskundige:

de DCMR Milieudienst Rijnmond of de daarvoor in de plaats tredende instantie.

NAP:

het Normaal Amsterdams Peil; dit is de referentiehoogte waaraan hoogtemetingen in Nederland worden gerelateerd.

Niet-zelfstandige horeca

horeca die een functionele relatie heeft met de in de bestemmingsomschrijving genoemde hoofdfunctie en uitsluitend ondergeschikt en ondersteunend is aan die hoofdfunctie.

Overkapping

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat een overdekte ruimte vormt zonder dan wel met ten hoogste één wand.

Peil:

a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
b. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
c. indien in of op het water wordt gebouwd; de bovenzijde van het ponton waarop het bouwwerk zich bevindt.

Tuincentrum

detailhandelsvestiging waarvan het hoofdassortiment bestaat uit boomkwekerijproducten, planten, bloembollen, bloemen, attributen voor de inrichting en het onderhoud van tuinen, balkons en terrassen waaronder tuinmeubilair, alsmede de daarbij benodigde hulpmaterialen.

Uitstekende delen aan gebouwen

erkers, luifels, balkons, galerijen en dergelijke.

Artikel 2 – Wijze van meten

2.1 Meten

Bij de toepassing van deze planregels wordt als volgt gemeten:

a. de dakhelling:
   langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

b. de inhoud van een bouwwerk:
   tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

c. de bouwhoogte van een bouwwerk:
   vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

d. de oppervlakte van een bouwwerk:
   tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van een bouwwerk. Dakoverstekken, luifels, balkons en dergelijke worden hierbij niet meegeteld.

e. de breedte van een gebouw:
   van en tot de buitenkant van een zijgevel dan wel het hart van een gemeenschappelijke scheidingsmuur, met dien verstande, dat wanneer de zijgevels verspringen of niet evenwijdig lopen, het gemiddelde wordt genomen van de kleinste en de grootste breedte.

2.2 Ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons, dakgoten en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 1 meter bedraagt.

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 – Detailhandel

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Detailhandel" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. een bouwmarkt, met een maximale oppervlakte van 10.500 m² bvo;
b. een tuincentrum, met een maximale oppervlakte van 4.600 m² bvo, bestaande uit een gebouw van maximaal 2.600 m^2 bvo, een overkapping van maximaal 750 m^2 bvo en een onoverdekte buitenruimte van maximaal 1.250 m^2 bvo;
c. een met de bouwmarkt/tuincentrum functioneel verbonden drive-in met een maximum oppervlakte van 5.300 m^2 bvo;
d. niet-zelfstandige horeca, met een maximale oppervlakte van 250 m² bvo;

met de daarbij behorende

e. gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde (waaronder een reclamemast, uitsluitend ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'reclamemast'), wegen en paden, erven, terreinen, infrastructurele voorzieningen, parkeervoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen, groenvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Op de voor "detailhandel" bestemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de in artikel 3.1 genoemde doeleinden worden gebouwd.

3.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
b. de maximum bouwhoogte mag niet meer bedragen dan op de verbeelding met de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven, met dien verstande dat voor maximaal 5% van het oppervlak van het bouwvlak een extra hoogte van 2 meter is toegestaan;
c. het bouwvlak mag voor niet meer dan 60% worden bebouwd.

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van erf- of perceelafscheidingen mag niet meer bedragen dan 3 meter;
b. de bouwhoogte van luifels en overkappingen (geen gebouwen zijnde) mag niet meer bedragen dan 12 meter;
c. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag niet meer bedragen dan 15 meter;
d. de bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer bedragen dan 12 meter;
e. de bouwhoogte van de in artikel 3.1 onder e benoemde reclamemast mag niet meer bedragen dan 15 meter;

f. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 12 meter.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik van de gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo wordt in ieder geval verstaan:

a. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel, anders dan bedoeld in artikel 3.1 en met dien verstande dat te hoogste 20% van het netto verkoop vloeroppervlak, met een maximum van 500 m^2, voor de verkoop van het nevenassortiment mag worden gebruikt en dat het nevenassortiment dient te passen bij het hoofdassortiment;
b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van zelfstandige kantoren;
c. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van zelfstandige horeca.

Artikel 4 – Waarde – Archeologie - 2

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde – Archeologie - 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor behoud van de aan de gronden eigen zijnde archeologische waarden.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Rapport archeologisch deskundige

In het belang van de archeologische monumentenzorg dient de aanvrager van een omgevingsvergunning een rapport aan burgemeester en wethouders te overleggen van een archeologisch deskundige waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.
Deze bepaling heeft uitsluitend betrekking op aanvragen om omgevingsvergunning voor bouwwerken (waaronder begrepen het heien van heipalen en het slaan van damwanden) welke voldoen aan de oppervlakte- en/of dieptematen welke genoemd zijn in 4.3.1.

4.2.2 Mogelijke voorwaarden te verbinden aan omgevingsvergunning voor het bouwen

Burgemeester en wethouders kunnen in het belang van de archeologische monumentenzorg aan een omgevingsvergunning de volgende regels verbinden:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
b. de verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek;
c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige.

4.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

4.3.1 Verbod

In het belang van de archeologische monumentenzorg is het verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders de in 4.3.2 onder a t/m f genoemde werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of te doen c.q. te laten uitvoeren die dieper reiken 1 meter beneden maaiveld en die tevens een terreinoppervlak groter dan 200 m² beslaan.

4.3.2 Vergunningvereiste

Het vergunningvereiste betreft de volgende werken c.q. werkzaamheden:

a. grondbewerkingen (van welke aard dan ook);
b. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
c. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontginnen, bodemverlagen, afgraven;
d. het ingraven van ondergrondse kabels en leidingen en daarmee verband houdende constructies e.d..
e. het aanleggen van waterlopen of het vergraven van bestaande waterlopen.

4.3.3 Uitgezonderde werkzaamheden

Het vergunningvereiste geldt niet voor bedoelde activiteiten gericht op het normale onderhoud en beheer van de betreffende gronden en welke in uitvoering waren ten tijde van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan en evenmin voor bestaande weg- en leidingcunetten.

4.3.4 Vergunning

Vergunning wordt verleend nadat de aanvrager een rapport aan burgemeester en wethouders heeft overgelegd van een archeologisch deskundige waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

4.3.5 Mogelijke voorwaarden te verbinden aan vergunning

Aan een vergunning kunnen de volgende regels worden verbonden:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
b. de verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek;
c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige.

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 5 – Antidubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen b uiten beschouwing.

Artikel 6 – Algemene afwijkingsregels

6.1 Afwijking toegestane afmetingen, maten en percentages

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning voor het bouwen afwijken van de regels van dit bestemmingsplan voor afwijkingen van toegestane afmetingen, maten (waaronder minimale en maximale afstanden) en percentages tot niet meer dan 10% van die afmetingen, maten en percentages, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het straat- en bebouwingsbeeld, de verkeersveiligheid, de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken en de milieusituatie.

6.2 Afwijking toegestane bouwhoogte architectuur

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning voor het bouwen afwijken van de regels ten aanzien van de maximum toegestane bouwhoogte van een gebouw, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1 meter, uitsluitend toe te passen ingeval extra bouwhoogte nodig is voor een architectonische verantwoorde afronding van de bovenste bouwlaag c.q. kap/schuin dakvlak.

Artikel 7 – Voorwaardelijke verplichting over parkeren

Een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen en het gebruik van gronden of bouwwerken op grond van de regels in hoofdstuk 2 kan uitsluitend worden verleend als voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid voor auto’s en fietsen, overeenkomstig het in de gemeente Rotterdam geldende beleid ten aanzien van parkeren.

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 8 – Overgangsrecht

8.1 Overgangsrecht bouwwerken

8.1.1 Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

8.1.2 Burgemeester en wethouders kunnen éénmalig afwijken van het bepaalde in 8.1.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

8.1.3 Het bepaalde in 8.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

8.2 Overgangsrecht gebruik

8.2.1 Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

8.2.2 Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 8.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdige gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

8.2.3 Indien het gebruik, bedoeld in 8.2.1, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

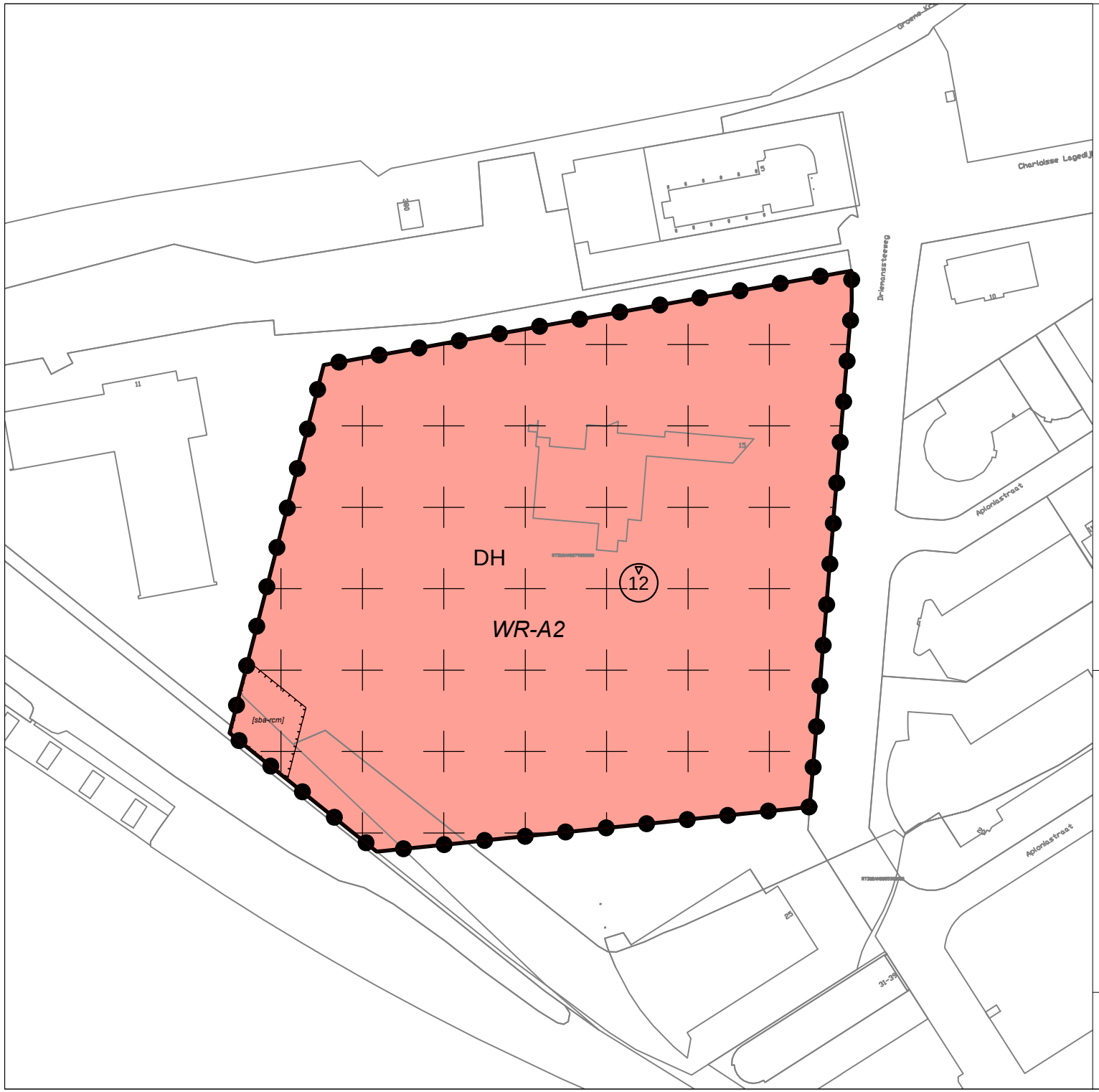
8.2.4 Het bepaalde in 8.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 9 – Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan “Driemanssteeweg 15”, gemeente Rotterdam.

III. BIJLAGEN (APART BIJGEVOEGD)

IV VERBEELDING



VERKLARING

Plangebied

Driemanssteeweg 15

Enkelbestemmingen

DH — Detailhandel

Dubbelbestemmingen

WR-A2 — Waarde - Archeologie - 2

Bouwvlakken

bouwvlak

Bouwaanduidingen

[sba-rcm] — specifieke bouwaanduiding - reclamemast

Maatvoeringen

12 — maximum bouwhoogte (m)

project:
Driemanssteeweg 15
gemeente:
Rotterdam
fase:
Ontwerpbestemmingsplan
opdrachtgever:
HORNBACH Bouwmarkt (Nederland) BV

datum : 4 december 2023

schaal : 1 : 2.000

identificatienummer: NL.IMRO.0599.BP2238Driemansst15-on01

ondergrond: o_NL.IMRO.0599.BP2238Driemansst15-on01

BOdG ruimtelijk advies
Postbus 6083
3002 AB Rotterdam
email: info@bodg.nl
tel: 06-48384580