

Adviescommissie Detailhandel Zuid-Holland

p.a. Bentinckstraat 133, 2582 SV Den Haag
secretariaat@adviescommissiedetailhandel.nl
www.adviescommissiedetailhandel.nl



9 november 2023

College van Burgemeester en Wethouders
Gemeente Rotterdam
Per e-mail

Betreft: Advies detailhandelsontwikkeling Driemanssteeweg Rotterdam

Geacht college,

De adviescommissie Detailhandel Zuid-Holland heeft uw aanvraag van 13 oktober 2023 voor een advies op de voorgenomen detailhandelsontwikkeling aan de Driemanssteeweg 15 te Rotterdam behandeld in haar vergadering van 27 oktober 2023. De adviescommissie is daarbij gekomen tot een:

Positief advies

De aanvraag

Het verzoek betreft het voornemen om nabij de entree van het bedrijventerrein Charloisse Poort in Charlois Rotterdam een bouw- en tuinmarkt met drive-in en parkeerplaatsen te realiseren. De betreffende locatie aan de Driemanssteeweg is eerder, in maart 2019, door de adviescommissie Detailhandel Zuid-Holland in een adviesaanvraag behandeld. Nu ligt het plan, dat op onderdelen is aangepast, wederom voor.

Adviesaanvraag 2019 en vernietiging omgevingsvergunning

In maart 2019 adviseerde de adviescommissie Detailhandel Zuid-Holland negatief op het toen voorliggende plan. Zij plaatste onder andere kanttekeningen bij de aangetoonde distributieve ruimte en de afbakening van het verzorgingsgebied van het STEC onderzoek van destijds.

Het STEC onderzoek is naar aanleiding van het negatieve advies en de kanttekeningen van de adviescommissie aangepast, waarna op april 2021 het bestemmingsplan Driemanssteeweg 15 door de gemeenteraad van Rotterdam is vastgesteld. Door het college van burgemeesters en wethouders is op 7 juni 2021 de omgevingsvergunning voor het project afgegeven. Tegen het bestemmingsplan Driemanssteeweg 15 en de verleende omgevingsvergunning is door verschillende partijen beroep aangetekend bij de Raad van State. Op 5 april 2023 heeft de Raad van State de beroepen gegrond verklaard en zowel het bestemmingsplan Driemanssteeweg 15 als de verleende omgevingsvergunning vernietigd.



Het initiatief

Het initiatief betreft een bouwmarkt met tuincentrum van Hornbach die voornemens is om op de locatie een nieuwe vestiging te openen. De omvang van de beoogde Hornbach is circa 10.000 m² winkelvloeroppervlak (wvo) bouwmarkt en 3.600 m² wvo tuincentrum, plus een drive-in van 5.300 m² (waarvan 3.000 m² overdekt en 2.300 m² onoverdekt). Het nevenassortiment wordt beperkt tot ten hoogste 20% van het netto verkoopvloeroppervlak met een maximum van 500 m².

Aangezien de detailhandelsontwikkeling die u voorziet groter is dan 2.000 m² bruto vloeroppervlak (bvo), heeft u in het kader van de bestemmingsplanprocedure advies aangevraagd aan de adviescommissie Detailhandel Zuid-Holland. Op 15 september 2023 heeft de adviescommissie op basis van toen aangeleverde stukken en een presentatie en mondelinge toelichting van de gemeente Rotterdam – een Eerste Reactie opgesteld (verstuurd per brief d.d. 29 september 2023 aan de gemeente Rotterdam).

Beleidsmatige context

Het provinciale detailhandelsbeleid is geregeld in artikel 6.13 van de Omgevingsverordening. Het uitgangspunt is dat nieuwe detailhandelsontwikkelingen plaatsvinden binnen of uitsluitend aan de bestaande winkelconcentraties. Een uitzondering bestaat onder meer voor bouwmarkten. Deze mogen zich buiten de centra vestigen, mits kan worden aangetoond dat het woon- en leefklimaat en de ruimtelijke kwaliteit niet onevenredig wordt aangetast. De toelaatbaarheid is afhankelijk van de ruimtelijke effecten die een ontwikkeling met zich meebrengt. De onderbouwing van een nieuwe detailhandelsontwikkeling dient te worden aangetoond middels het doorlopen van de ladder voor duurzame verstedelijking, waarin wordt ingegaan op de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte en de ruimtelijke effecten van de nieuwe detailhandel op het woon- en leefklimaat. Uitgangspunt is daarbij het voorkomen van onaanvaardbare leegstand.

Bevindingen en vragen van de adviescommissie

De adviescommissie begrijpt de wens van de gemeente om deze locatie een nieuwe bestemming te geven, mede gezien de werkgelegenheid die deze met zich meebrengt voor Rotterdam en Rotterdam Zuid in het bijzonder. De adviescommissie wil u de volgende punten bij het positief advies meegeven:

Verzorgingsgebied en de marktruimte

In de uitspraak van de Raad van State staat dat de afbakening van het verzorgingsgebied niet ter discussie staat. De adviescommissie plaatst daar haar vraagtekens bij, zeker ook omdat er in Nederland inmiddels verschillende bouwmarkten van een dergelijk metrage gevestigd zijn. In het DPO wordt gerekend met een verzorgingsgebied van bijna 1,6 miljoen mensen in 2033. Er lijkt daarom overlap te zijn in de verschillende verzorgingsgebieden. Ook wordt er in de het onderzoek van STEC geen rekening gehouden met de Business to Business markt waarin de Hornbach ook voorziet. De adviescommissie adviseert daarom zorgvuldig om te gaan met dergelijke berekeningen en deze altijd in perspectief te plaatsen.

Borging bestemmingsplan

In het voorliggende bestemmingsplan staat de bestemming Detailhandel centraal. Die bestemming is in lid 3.1 van de Regels gespecificeerd voor vier aan een maximale omvang gebonden activiteiten, te weten een bouwmarkt, een tuincentrum een functioneel gebonden drive in en daghoreca. Aangezien Charloisse Poort niet is aangewezen als locatie voor perifere detailhandel, is deze specificatie van cruciaal belang om te voorkomen dat deze locatie ingevuld

kan worden met andersoortige detailhandel. De adviescommissie adviseert daarom met klem om bij een eventueel vertrek van Hornbach de beperking in lid 3.1 te handhaven.

Regionale afstemming

Bij een ontwikkeling met een regionaal effect hecht de adviescommissie aan een goede regionale afstemming, waarbij wederzijds bindende afspraken gemaakt worden met de regio inzake de toekomstige detailhandel. De adviescommissie is van mening dat dit verder gaat dan aan de gemeenten en de regio vragen om een reactie. De essentie van regionale afstemming is het maken van wederzijds bindende afspraken over regionale detailhandel en daarbij dus ook de toekomstige plancapaciteit. De adviescommissie vraagt u dit bij een volgende adviesaanvraag mee te nemen.

Publicatie

In het kader van de door de adviescommissie beoogde transparantie wordt dit advies vanaf vijf weken na verzending gepubliceerd op de website van de adviescommissie: www.adviescommissiedetailhandel.nl. Een afschrift van dit advies versturen wij naar de Provincie Zuid Holland.

Met vriendelijke groet,
Adviescommissie Detailhandel Zuid-Holland



Mevrouw E.H.M. Bakker-Derks
voorzitter



M. de Graaf
secretaris