

## **BIJLAGE – Ladder voor duurzame verstedelijking**

Aanvullende toets en onderbouwing van 1 december 2025 in navolging van de ruimtelijke onderbouwing d.d. 2 november 2020 bij de aanvraag voor de legaliserende omgevingsvergunning van 25 juni 2020 met kenmerk 5265329 / OMV.20.06.00525. Dit document maakt integraal onderdeel uit van de aanvraag en daarmee van de omgevingsvergunning. NB: met deze onderbouwing wordt de laatste alinea op pagina 12 van de ruimtelijke onderbouwing d.d. 2 november 2020 geschrapt.

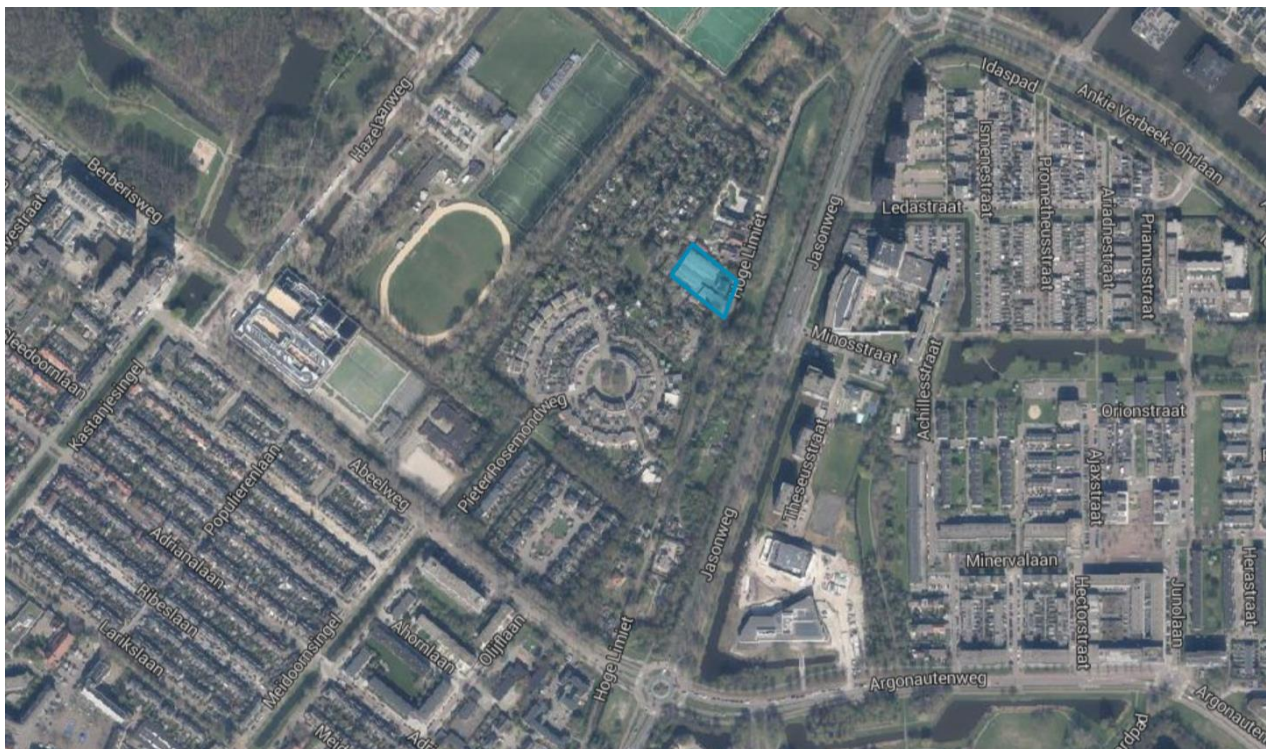
### **Ladder voor duurzame verstedelijking**

Ingevolge artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt een beschrijving bevatten van de behoefte aan die ontwikkeling (trede 1). Daarbij moet worden onderzocht of de behoefte binnen bestaand stedelijk gebied kan worden opgevangen (trede 2). Indien er sprake is van een stedelijke ontwikkeling *buiten* bestaand stedelijk gebied moet tevens worden gemotiveerd waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien (trede 3). Ook bij een buitenplans afwijkingsbesluit moet de toelichting (waar nodig) ingaan op deze aspecten. Met de ladder wordt beoogd om zorgvuldig of duurzaam ruimtegebruik te bevorderen.

### **Ligging projectlocatie**

De fouragehandel van Maatschap Commerell is gelegen aan de Hoge Limiet 87 te Rotterdam in de wijk Schiebroek. Het bedrijf is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied. Daarvoor is ook het vigerende bestemmingsplan 'Schiebroek' van belang. Op en rond de locatie zijn reeds bedrijfsactiviteiten, een volkstuinvereniging en verschillende woningen toegestaan. Het plangebied zelf staat zonder meer een stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca toe. Daarmee wordt voldaan aan de definitie van bestaand stedelijk gebied uit artikel 1.1.1 sub h van het Besluit ruimtelijke ordening. De familie Commerell heeft sinds 1924 op deze locatie een agrarisch bedrijf geëxploiteerd. Aanvankelijk was sprake van een melkveehouderij met landerijen rondom, maar tegenwoordig bestaan de bedrijfsactiviteiten hoofdzakelijk uit het telen van hooi en stro, het opslaan hiervan en de verkoop hiervan aan lokale afnemers zoals maneges en kinderboerderijen.

### ***Kadastrale luchtfoto***



Uitsnede uit de bestemmingsplannen 'Schiebroek' en het aansluitende 'Honderdentienmorgen'

### Schiebroek

bestemmingsplan - Gemeente Rotterdam

meer documentkenmerken

vastgesteld 27-06-2019 - geheel onherroepelijk in werking

**Plekinfo** Overzicht Regels Bijlagen Bijlagen Gerelateerd Overig

Toelichting

**Bestemmingsvlakken (2)**

- Waarde - Archeologie 3
- Bedrijf - 1

**Maatvoeringen (2)**

- Maximum bouwhoogte (m) (1)
  - Maximum bouwhoogte (m): 6
- Maximum bebouwingspercentage (%) (1)
  - Maximum bebouwingspercentage (%): 25



### Ruimtelijk verzorgingsgebied

Maatschap Commerell levert aan diverse grotere en kleinere klanten in de omgeving, dus op lokaal niveau. Hierbij moet gedacht worden aan maneges, kinderboerderijen en particulieren met (hobby)vee. Ook levert hij aan het nabijgelegen Plaswijckpark met vee, zoals paarden, ezels, hertjes, alpaca's e.d. De groep van afnemers betreft met name paardenhouderijen. Levering vindt hoofdzakelijk op lokaal niveau. Levering vindt eenmaal per week plaats door bezorging met de eigen tractor of personenwagen met aanhanger naar klanten. Het ruimtelijk verzorgingsgebied bevindt zich dus in overgrote mate binnen de eigen gemeentegrenzen. Het gaat hier derhalve om een kleinschalige ontwikkeling die geen gemeentegrens overstijgend effect heeft. Bovengemeentelijke afstemming is daarom niet nodig.

### De (lokale) behoefte aan de fouragehandel

#### *Kwalitatieve behoefte*

De fouragehandel is in 1982 gestart, toen nog in combinatie met een melkveehouderij. In de loop der jaren is familie Commerell gestopt met de melkveehouderij omdat de pacht van omliggende weilanden door de gemeente is beëindigd, onder meer in verband met realisatie van huidige sportvelden in de directe omgeving. Daardoor konden de koeien niet langer beweid worden. De fouragehandel is doorgroeid. Vanaf de realisatie van de huidige bedrijfsloodsen rond 2008 wordt het onroerend goed aan de Hoge Limiet 87 uitsluitend gebruikt ten behoeve van kleinschalige fouragehandel. Het was een logische doorontwikkeling van de fouragehandel vanwege blijvende (lokale) vraag. Door levering aan klanten in de directe omgeving wordt transport en uitstoot van broeikasgassen ook geminimaliseerd. Ook is er nagenoeg geen verkeersaantrekkende werking als gevolg van de activiteiten van Commerell. Hooi en stro dat door Commerell wordt verkocht wordt daarbij ook nog eens op lokaal niveau geteeld op landerijen in de nabije omgeving.

#### *Kwantitatieve behoefte*

Op de bedrijfslocatie zelf wordt aan circa 2 tot 3 klanten per week geleverd. Voor het overige worden bestellingen door Commerell bezorgd. Op jaarbasis verhandelt Commerell circa 50.000 (kleine) balen hooi en stro. Dat is de minimale behoefte vanuit de directe omgeving. Er is dus aantoonbaar en reeds langdurig sprake van een voldoende kwantitatieve lokale behoefte en lokale levering. Ten noorden van de gemeentegrenzen zijn enkele andere fouragehandelaren gevestigd. Dit doet echter geen afbreuk aan het hoofdzakelijk lokale verzorgingsgebied van Commerell. Daarbij is ook in overweging genomen dat binnen het plangebied van het bestemmingsplan 'Schiebroek' slechts de percelen ten noordoosten van het plangebied op Bedrijventerrein Schiebroek bestemd zijn als 'Bedrijf-2' en waarbij dus theoretisch-planologisch een fouragehandel (milieucategorie 3.1) zou zijn toegestaan. Ruimtelijk ligt dit echter geenszins voor de hand, gelet op de aard van de bedrijfsactiviteiten (nijverheids- en aannemingsbedrijven) in tegenstelling tot de samenhang van de fouragehandel met agrarische bedrijfsvoering. Daarbij bestaat de fouragehandel van Commerell al een zeer lange periode, ondanks de planologische situatie op het betreffende bedrijventerrein.

### Conclusie

De fouragehandel van Maatschap Commerell is een familiebedrijf dat ruim 100 jaar is gevestigd aan de Hoge Limiet 87 te Rotterdam. Het gaat om een kleinschalig bedrijf binnen bestaand stedelijk gebied dat op lokaal niveau afnemers bedient, zoals maneges en kinderboerderijen. Kwantitatief gezien is er sprake van voldoende ruimte om de voorgenomen ontwikkeling te verantwoorden. Kwalitatief gezien wordt eveneens aangesloten bij de actuele behoefte. Al met al wordt geconcludeerd dat er sprake is van kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan de fouragehandel van Commerell. Daarmee is voldoende aangetoond dat de ontwikkeling niet tot onnodig nieuw ruimtebeslag leidt en geen zodanige leegstand tot gevolg zal hebben dat dit tot een uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening onaanvaardbare situatie in het verzorgingsgebied van de voorziene ontwikkeling zal leiden. Daarmee is voldaan aan de vereisten van artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening.

\* \* \*