



provincie **HOLLAND**  
**ZUID**

Afdeling Ruimte, Wonen en Bodem  
Bureau Beoordeling

Postadres Provinciehuis  
Postbus 90602  
2509 LP Den Haag  
T 070 - 441 66 11  
www.zuid-holland.nl

Burgemeester en Wethouders van Rotterdam  
d.t.v. de directeur van Stadsontwikkeling,  
R&W/Bestemmingsplannen  
Postbus 70012  
3000 KP ROTTERDAM

Datum  
Zie verzenddatum linksonder  
Ons kenmerk  
PZH-2019-716646968/  
DOS-2019-0007048

Uw kenmerk  
-  
Bijlagen  
-

Onderwerp  
Vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro inzake het voorontwerp  
bestemmingsplan Katendrecht

Geacht college,

### Inleiding

Op 11 september 2019 hebt u het bovengenoemde voorontwerpbestemmingsplan toegezonden in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Het provinciaal ruimtelijk beoordelingskader is vastgelegd in het Omgevingsbeleid, bestaande uit de Omgevingsvisie Zuid-Holland (verder te noemen: de visie), het Programma ruimte en de Omgevingsverordening Zuid-Holland (met name Afdeling 3.2, 6.2 en artikel 6.40; verder te noemen: de verordening), zoals vastgesteld op 20 februari 2019 en op 1 april 2019 in werking getreden.

In de visie, het Programma ruimte en de verordening zijn beleid respectievelijk regels opgenomen voor de borging en bescherming van provinciale ruimtelijke belangen.

Bezoekadres  
Zuid-Hollandplein 1  
2596 AW Den Haag

In het kader van de beoordeling van het plan aan het hiervoor genoemde (ruimtelijk) beoordelingskader, geeft het plan aanleiding tot het maken van een aantal opmerkingen.

Tram 9 en de buslijnen  
90, 385 en 386 stoppen  
dichtbij het  
provinciehuis. Vanaf  
station Den Haag CS is  
het tien minuten lopen.  
De parkeerruimte voor  
auto's is beperkt.

### Opmerkingen

De provincie heeft waardering voor de grootschalige herontwikkeling op Katendrecht van een haven- en industrieterrein tot een nieuw stedelijk woon- en leefgebied. Eerder hebben wij al plannen positief beoordeeld die deze transformatie mogelijk maken. U legt nu een actualisering van het plan aan ons voor dat een aantal nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden biedt. Bij deze ontwikkelingsmogelijkheden willen wij in dit vooroverleg een aantal opmerkingen meegeven over de onderdelen detailhandel, kantoren en bedrijventerreinen.



## **Detailhandel**

### *Provinciaal detailhandelsbeleid*

Uitgangspunt van het provinciaal detailhandelsbeleid is dat nieuwe detailhandel primair gevestigd wordt binnen of aansluitend aan de bestaande winkelconcentraties in de centra van steden, dorpen en wijken of binnen een nieuwe wijkgebonden winkelconcentratie in een nieuwe woonwijk. Buiten de centra kan alleen ruimte worden geboden aan specifieke branches van detailhandel ('perifere detailhandel') of, onder voorwaarden, een aantal vormen van kleinschalige detailhandel, ondergeschikte detailhandel en afhaalpunten voor niet-dagelijkse goederen.

### *Planontwikkeling Katendrecht*

U vermeldt in de toelichting dat het huidige aanbod aan detailhandel op Katendrecht beperkt is. Rond het Deliplein is er een mix van horeca en detailhandel. U geeft aan niet de insteek te hebben in deze gebieden de zittende winkels te transformeren naar een andere functie.

In het noordelijk deel van de Pols van Katendrecht wilt u, mede gezien de grote toevoeging van woningen, een nieuwe wijkgebonden winkelconcentratie laten ontstaan rond een supermarkt. Deze supermarkt (Jumbo) is nu in een tijdelijk pand aanwezig aan de Hilledijk en wilt u verplaatsen naar nieuwbouw en (gezien de regels van het plan) beperkt uitbreiden. Ook wilt u op deze locatie rond de nieuwe supermarkt een aanzienlijk programma detailhandel toevoegen tot een nieuwe wijkgebonden winkelconcentratie. Ten slotte wilt u detailhandel in woninginrichting (6.000 m<sup>2</sup> b.v.o.) toevoegen in het 'Santos-pakhuis' aan de Brede Hilledijk 95 .

Bij de beoogde ontwikkelingen benadrukt u dat de drie vigerende bestemmingsplannen veel meer detailhandelsmogelijkheden bevatten dan terug kunnen komen op grond van de regels in het nieuwe bestemmingsplan voor Katendrecht.

### *Beoordeling plan ten aanzien van provinciaal detailhandelsbeleid*

#### *Bestaande detailhandelsmogelijkheden*

Voor zover u verwijst naar detailhandelsmogelijkheden in het vigerend bestemmingsplan is artikel 6.8 van onze Omgevingsverordening relevant over het begrip 'bestaand'. Op basis daarvan is te bepalen welke detailhandel als nieuwe detailhandel beschouwd -en als zodanig onderbouwd- moet worden. Nieuwe detailhandel dient te voldoen aan artikel 6.13 van de Omgevingsverordening.

#### *Detailhandelsbestemming*

In de regels van het plan is, naast de detailhandel die binnen de gemengde bestemmingen wordt mogelijk gemaakt, de bestemming 'Detailhandel' opgenomen (artikel 6). Deze detailhandelsbestemming vinden wij echter op de verbeelding niet terug. Het is niet duidelijk of het hier gaat om het opnemen van bestaande (legale) detailhandel. Zoals gezegd dient nieuwe detailhandel te voldoen aan artikel 6.13 van de verordening.

### *Nieuwe winkelconcentratie*

Gezien de grote toevoeging van woningen in het gebied kan het zijn dat, zoals u stelt, de huidige aanwezige wijkgebonden detailhandel, ontoereikend zal zijn. De toevoeging aan detailhandel ten behoeve van de wijkgebonden winkelconcentratie vinden wij echter onvoldoende onderbouwd en dient nader gemotiveerd te worden mede in relatie tot de bestaande winkelconcentraties in de Afrikaanderwijk en rond de Wilhelminapier.

Direct in de omgeving zijn in ieder geval de wijkwinkelconcentraties Entrepothaven, Vuurplaat en de winkelconcentratie aan de Pretoriaaan gelegen die eenzelfde verzorgingsfunctie hebben als de door u gewenste nieuwe wijkwinkelvoorziening. Wij vragen ons af hoe de nieuwe wijkwinkelconcentratie zich tot deze centra verhoudt en of het extra draagvlak, dat de nieuwe woningbouw op Katendrecht met zich meebrengt, niet ten gunste gebracht kan worden aan alleen de bestaande wijkwinkelvoorzieningen in de directe omgeving zodat deze versterkt worden. Wij vragen u hier nader op in te gaan en te motiveren.

Op basis van de regels die nu in het plan zijn opgenomen is het nog onduidelijk welk programma aan detailhandel precies kan worden toegevoegd. Het plan maakt in ieder geval een programma mogelijk van meer dan 2.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak. In de toelichting van het plan geeft u terecht aan dat het plan hier uitsluitend in kan voorzien als is aangetoond dat het woon- en leefklimaat niet onevenredig wordt aangetast en geen onaanvaardbare leegstand ontstaat en dat mede met het oog hierop advies gevraagd dient te worden aan de adviescommissie detailhandel Zuid-Holland.

De nieuwe winkelconcentratie moet volgens u enerzijds worden gezien als een nieuwe wijkgebonden winkelconcentratie, met een grote supermarkt en andere winkels voor dagelijkse boodschappen. Anderzijds gaat het volgens u om een thematische uitbreiding van de detailhandelsstructuur van het centrum van Rotterdam (centrum op Zuid). In het plan geeft u aan dat u de ambitie heeft om de noordzijde van Katendrecht samen met de Kop van Zuid (Wilhelminapier) en de tussenliggende Rijnhaven als het zuidelijk deel van het stadscentrum te ontwikkelen (centrum op twee oevers). Met daarbij in het noordelijk deel van de pols van Katendrecht een nieuwe winkelconcentratie als onderdeel van de detailhandelsstructuur in het centrum.

Wij hebben deze ambitie betrokken bij ons oordeel over de toevoeging aan detailhandel in Katendrecht, maar zijn niet overtuigd van deze relatie. Wij zien in deze ambitie ook geen aansluiting bij de eerdere toelichting van Rotterdam over het compacter maken van het kernwinkelgebied in de binnenstad (zoals dat onder meer verwoord is in het bestemmingsplan Lijnbaankwartier- Coolsingel; zie bijlage). Katendrecht Pols wordt daarbij wel als winkelgebied aangemerkt, maar maakt in die eerdere toelichting geen onderdeel uit van het kernwinkelgebied van de binnenstad van Rotterdam. In die toelichting heeft u aangegeven overcapaciteit tegen te gaan door buiten de binnenstad terughoudend te zijn in het verlenen van toestemming voor nieuwe ontwikkelingen, dan wel door het daadwerkelijk schrappen van detailhandelsmogelijkheden uit bestemmingsplannen. Als provincie onderschrijven wij deze ambitie, deze ambitie sluit zeer goed aan bij de insteek van het provinciaal detailhandelsbeleid.

De adviescommissie detailhandel heeft zich hier destijds ook positief over uitgesproken. De plannen voor Katendrecht zoals deze nu worden voorgelegd passen niet in dit eerder gepresenteerde kader.

De onderbouwing dat Katendrecht alsnog onderdeel zou moeten uitmaken van het kernwinkelgebied van Rotterdam missen wij. Mede gezien het heldere verhaal in de toelichting van het bestemmingsplan Lijnbaankwartier-Coolsingel menen wij dat een dergelijke uitbreiding van het kernwinkelgebied van de binnenstad niet te rechtvaardigen is en niet bijdraagt aan het doel van ons detailhandelsbeleid. Bovendien wordt de nieuw beoogde detailhandel op Katendrecht ook niet aansluitend gerealiseerd aan de bestaande winkelconcentratie in het centrum van Rotterdam.

Het al dan niet toedichten van de winkelconcentratie aan het kernwinkelgebied van de Binnenstad is met name relevant voor de toevoeging van de beoogde vestiging van Stilwerk in pakhuis Santos. Dit betreft detailhandel in designproducten rondom woninginrichting. Een dergelijke vestiging zou in een enkel geval wellicht mogelijk zijn in een kernwinkelgebied maar past niet in de beoogde nieuwe wijkwinkelconcentratie. De reden hiervoor is dat de ontwikkeling niet in overeenstemming is met het in het Programma ruimte en de Omgevingsvisie beschreven ontwikkelingsperspectief voor 'overige centra' (zie artikel 6.13, lid 2, sub.a van de Omgevingsverordening). Meubelbedrijven zijn buiten de concentraties overigens uitsluitend toegestaan op de aangewezen PDV locaties (kaart 10 in bijlage II van de omgevingsverordening). Katendrecht betreft geen PDV locatie.

Uit voorgaande blijkt dat wij uw mening niet delen dat Katendrecht als onderdeel gezien kan worden van het kernwinkelgebied van de binnenstad van Rotterdam.

Wij kunnen dan ook niet instemmen met grootschalige toevoeging van detailhandel in dit gebied en zeker niet met detailhandel in de woningbranche. Wij vinden dat een dergelijke vestiging zich prima leent voor vestiging in de binnenstad van Rotterdam, in een binnenstad in de regio of op een van de PDV locaties binnen Zuid-Holland. De Omgevingsverordening geeft buiten de centra geen mogelijkheid voor afwijking voor thematische detailhandel anders dan de uitzonderingsmogelijkheden zoals opgenomen in artikel 6.13 lid 3.

Wij verzoeken u de toevoeging van detailhandel nader te motiveren voor wat betreft de wijkgebonden detailhandel en voor het overige de detailhandelsmogelijkheden te heroverwegen.

### **Kantoren**

De provincie hanteert een selectief locatiebeleid voor kantoren. Uitgangspunt van het provinciaal beleid is dat nieuwe kantoren alleen worden toegelaten binnen de concentratielocaties voor kantoren en binnen de scienceparken. Het onderhavige plangebied is niet aangemerkt als ontwikkelingslocatie voor kantoren zoals bedoeld in artikel 6.11 "kantoren", waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op kaart 10 in bijlage II van de Omgevingsverordening.

#### *Ladder voor duurzame verstedelijking/aanvaarde visie MRDH*

Eind juni 2019 heeft de provincie de kantorenvisie van de MRDH aanvaard. In deze aanvaarding is beschreven waar nog plancapaciteit beschikbaar is en waar geschrapt moet worden. In de aanvaarde kantorenvisie van de MRDH is een reductie van plancapaciteit opgenomen voor de locaties in Katendrecht. Verder is er nauwelijks extra ruimte beschikbaar in de MRDH voor

nieuwe plancapaciteit voor kleine kantoren en kantoren op de concentratielocaties. Plan­capaciteit op niet-concentratielocaties is uitsluitend toegestaan als deze valt onder de uitzonderingsgevallen zoals benoemd in artikel 6.11 lid 2 van de Omgevingsverordening en dient in beginsel te passen in een door GS aanvaarde kantorenvisie. Als de gemeente Rotterdam gebruik wil maken van de zeer beperkte ruimte voor extra plan­capaciteit voor kleine kantoren dient dit afgestemd te worden met de MRDH.

#### *Beoordeling plan ten aanzien van het provinciaal kantorenbeleid*

In de regels van het bestemmingsplan wordt binnen verschillende bestemmingen ruimte geboden voor de realisatie van zelfstandige kantoren. In de toelichting van het plan geeft u aan dat het bestemmingsplan Katendrecht, conform het provinciaal beleid, niet voorziet in grootschalige nieuwbouw van kantoren. U geeft aan geen mogelijkheden te bieden voor kantoren groter dan 1.000 m<sup>2</sup>.

In de regels zien wij deze beperking echter niet binnen alle bestemmingen terug. Uitsluitend binnen bestemming 'Gemengd - 2' zijn de kantoor­mogelijkheden op die manier ingeperkt. Binnen de overige bestemmingen 'Gemengd' en de wijzigingsbevoegdheden 1 en 2 zijn de kantoor­mogelijkheden niet beperkt tot kleinschalige kantoren.

Een aantal bebouwingsnormen is in het voorontwerp­bestemmingsplan nog op PM gesteld, wellicht dat daarin de ontbrekende beperkingen alsnog opgenomen zullen worden.

#### **Bedrijventerreinen**

Op basis van het vigerend bestemmingsplan is de transformatie van de bedrijventerreinen (Provimi en Codrico) al mogelijk gemaakt. Bij de transformatie van bedrijventerreinen naar een andere functie vragen wij een toelichting op de wijze waarop de compensatie van de bedrijventerreinen zal plaatsvinden. Aangezien het plan in 2012 al voorzorg in de transformatie van deze locatie gaan wij er vanuit dat binnen de regio al in deze compensatie is voorzien. Gezien de grote vraag naar -met name watergebonden- bedrijventerreinen in de regio vragen wij u dit nader toe te lichten.

#### **Conclusie**

Op basis van de aangeboden gegevens heb ik geconstateerd dat het plan op bovengenoemde punten onvoldoende rekening houdt met de betrokken provinciale ruimtelijke belangen en ik verzoek u daarom om het plan op deze onderdelen aan te passen.

Ik verzoek u in uw correspondentie altijd het DOS-nummer te vermelden dat rechts bovenaan in deze brief is opgenomen.

Hoogachtend,



Hoofd Beoordeling

*Deze brief is digitaal vastgesteld, hierdoor staat er geen fysieke handtekening in de brief.*

## **Toelichting onherroepelijk bestemmingsplan Lijnbaankwartier-Coolsingel**

### Gebiedsafbakening binnenstad als winkelgebied

Het centrum van Rotterdam is groter dan het gebied dat vanuit het detailhandelsperspectief geldt als definitie voor de binnenstad. In het kader van het detailhandelsbeleid is een duidelijke begrenzing van de binnenstad als winkelgebied belangrijk, zodat optimaal beantwoord kan worden aan uitgangspunten van concentratie en profilering. In onderstaande kaart is de begrenzing van de binnenstad als winkelgebied weergegeven (aqua blauw). Uit de kaart blijkt dat het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan geheel binnen het gebied valt dat vanuit het detailhandelsperspectief als binnenstad wordt gezien.

De verschillende delen van de binnenstad hebben elk een eigen kwaliteit, profiel en dynamiek. Juist door de verschillen tussen deze gebieden in uitstraling en branchering, kunnen ze inspelen op specifieke doelgroepen. Daarmee heeft de binnenstad de kans om middels verschillende milieus een grotere doelgroep aan te spreken. Door het onderscheid van de gebieden ontstaat een totale binnenstad die verrast en voor verschillende bezoekers kan bieden wat men zoekt.

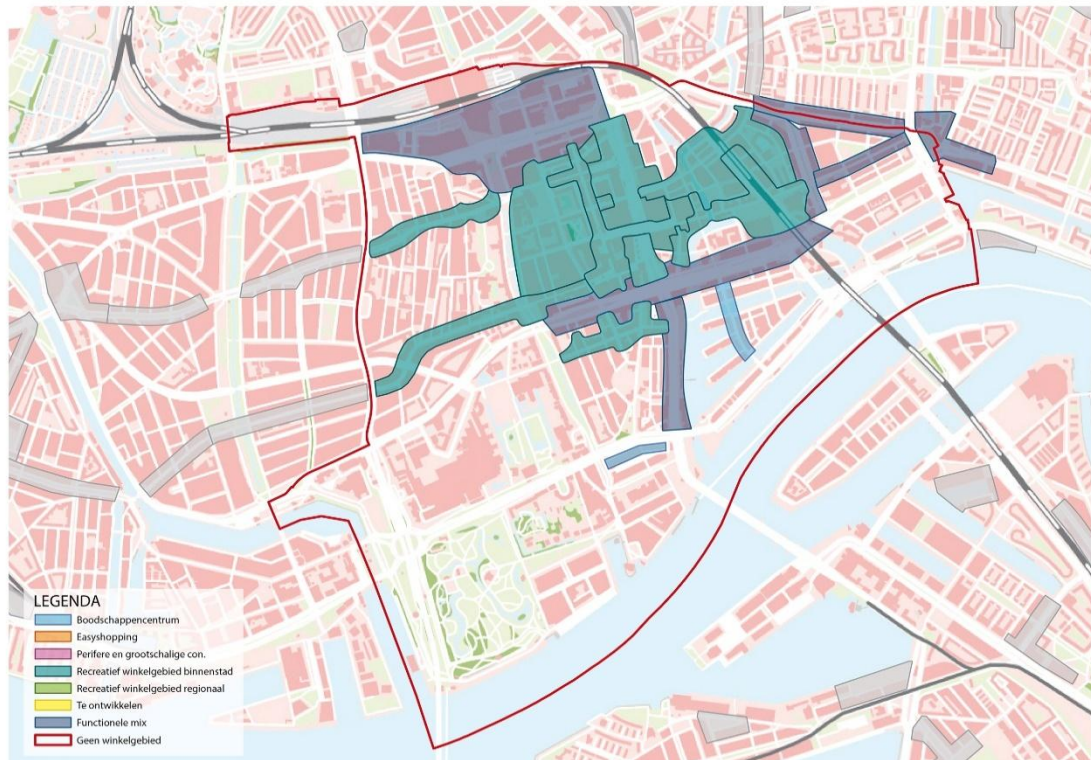
### Tegengaan ontwikkelingen buiten binnenstadsgebieden

Het is belangrijk dat markt en overheid blijvend inzetten op de kwaliteit en ontwikkeling van de verschillende gebieden. Winkels en winkelontwikkelingen horen bij uitstek in die gebieden. Nieuwe ontwikkelingen buiten deze binnenstadsgebieden worden waar mogelijk tegengegaan. Het tegengaan van deze ontwikkelingen wordt enerzijds bereikt door geen medewerking te verlenen aan initiatieven voor detailhandel buiten deze gebieden. Met andere woorden: er zal geen planologische medewerking worden verleend aan dergelijke initiatieven als zij niet passen in een geldend bestemmingsplan. Anderzijds wordt bij de actualisatie van bestemmingsplannen voor deze gebieden zo veel mogelijk geprobeerd om bestaande detailhandelsmogelijkheden uit het bestemmingsplan te schrappen. Daarmee wordt actief gestuurd op het beperken van detailhandel(smogelijkheden) buiten de binnenstadsgebieden. Overcapaciteit aan detailhandel wordt hiermee tegengegaan. Voorbeelden van recente bestemmingsplannen waarbij detailhandelsmogelijkheden geschrapt zijn uit de daarvoor geldende bestemmingsplannen zijn: het bestemmingsplan "Blijdorp-Bergpolder", het bestemmingsplan "Kop van Feijenoord" en het (ontwerp)bestemmingsplan "Kleiwegkwartier".

### Functionele mix zones

Rond de binnenstad liggen verschillende gebieden waar winkels een rol hebben, maar niet de boventoon voeren. Het zijn stedelijke en gemixte milieus, veelal gelegen aan stadsstraten. Het gaat in het centrum om de Goudse Singel, Mariniersweg, Westblaak, Schiedamsedijk, Central District. Beleidsmatig worden deze gebieden gedefinieerd als

functionele mixzones. Het zijn geen typische winkelgebieden waar de winkelfunctie de boventoon voert, maar waar winkels wel een plek hebben. Uitbreiding van het winkelbestand is in deze gebieden niet gewenst en als winkelpanden willen transformeren naar een andere functie behoort dat zeker ook tot de opties. Heel nadrukkelijk is het in deze gebieden geen harde opgave om de zittende winkels te transformeren naar een andere functie.



### Meer flexibiliteit en dynamiek

Om te kunnen anticiperen op consumententrends en gedrag is het belangrijk dat zowel gemeente, als ondernemers en de vastgoedsector flexibel inspelen op veranderingen in de detailhandel. Dynamiek van de retail is nodig om tot een aantrekkelijke stad te komen. De centrale vraag bij flexibiliteit en een dynamische retail is waar flexibiliteit wenselijk is en waar niet. In Rotterdam moeten we de ontwikkelingen in de detailhandel faciliteren, maar wel in gebieden waar vanuit detailhandelsstructuur voldoende toekomstperspectief is. Dit betekent nadrukkelijk dat nieuwe concepten in de toekomstbestendige winkelgebieden ruimte kunnen krijgen om dit gestalte te geven. De Binnenstadsgebieden zijn bij uitstek de plekken waar toevoeging van kwalitatieve retail tot de mogelijkheid moet behoren. Gelet op deze opgave is het nodig om in het voorliggende bestemmingsplan een ruime bestemmingslegging op te nemen die enerzijds detailhandel overal toestaan, maar anderzijds ook de ruimte geeft aan andere centrumfuncties. Alleen op die manier kan uitwisseling van functies op een makkelijke manier plaatsvinden en wordt tegemoetgekomen aan de benodigde flexibiliteit en dynamiek.

### Conclusie

De binnenstad van Rotterdam is het belangrijkste winkelgebied. De populariteit van de binnenstad is de laatste jaren sterk toegenomen. Het winkelaanbod speelt bij deze populariteit een hoge rol. In een dynamisch gebied als de binnenstad van Rotterdam moet uitwisseling van functies mogelijk zijn om snel in te kunnen spelen op initiatieven. Op die manier kan het wegvallen van een centrumfunctie makkelijk worden ingevuld door een andere centrumfunctie. In het bestemmingsplan is dit mogelijk gemaakt door ruimte te geven aan verschillende functies, waaronder detailhandel. Omdat de binnenstad zo'n belangrijk winkelgebied is, wordt actief ingezet op versterking van die functie in dat gebied. Dat gebeurt door ontwikkelingen die buiten het binnenstadsgebied vallen niet te faciliteren en waar mogelijk detailhandelsmogelijkheden weg te bestemmen. Gezien het voorgaande, kan worden aangenomen dat voldaan wordt aan het provinciaal beleid voor het onderdeel detailhandel

### Positief advies Adviescommissie Detailhandel Zuid-Holland

Op basis van voorgaande overwegingen heeft de Adviescommissie Detailhandel Zuid-Holland op 23 juni 2017 een positief advies gegeven op het bestemmingsplan. De commissie erkent dat de binnenstad van Rotterdam een uitzonderlijke positie heeft en onderschrijft de wens om flexibel te acteren om het detailhandelsaanbod aan te kunnen laten sluiten bij de dynamiek die past in een dergelijk internationaal centrum. Daarnaast heeft de adviescommissie bij haar advisering betrokken dat het detailhandelsbeleid van de gemeente Rotterdam gericht is op het versterken van winkelconcentraties en dat er getracht wordt om overcapaciteit tegen te gaan door buiten de binnenstad terughoudend te zijn in het verlenen van toestemming voor nieuwe ontwikkelingen, dan wel door het daadwerkelijk schrappen van detailhandelsmogelijkheden uit bestemmingsplannen.

Gelet op het postieve advies van de Adviescommissie Detailhandel Zuid-Holland, heeft de provincie geen zienswijze ingediend op het bestemmingsplan.