



provincie **HOLLAND**  
**ZUID**

## Gedeputeerde Staten

Afdeling Ruimte, Wonen en Bodem

Bureau Beoordeling

Contact



Postadres Provinciehuis

Postbus 90602

2509 LP Den Haag

T 070 - 441 66 11

[www.zuid-holland.nl](http://www.zuid-holland.nl)

Datum

Zie verzenddatum links onder

Ons kenmerk

PZH-2020-735715073/

DOS-2020-0001579

Uw kenmerk

-

Bijlagen

-

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

Onderwerp

Zienswijze op grond van artikel 3:15 Algemene wet  
bestuursrecht inzake ontwerp-omgevingsvergunning ten  
behoefte van Santos Katendrecht, Brede Hilledijk 95.

Geachte college,

### Inleiding

Op 9 maart 2020 ontvingen wij van u bovengenoemde ontwerp-omgevingsvergunning. Naar aanleiding daarvan brengen wij het volgende onder uw aandacht

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 provinciaal ruimtelijke belangen.

Bezoekadres

Zuid-Hollandplein 1  
2596 AW Den Haag

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.

In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro over het voorontwerpbestemmingsplan Katendrecht, waarin ook de onderhavige beoogde ontwikkeling is opgenomen, hebben wij aangegeven dat dat plan ten aanzien van de mogelijkheden voor detailhandel afwijkt van ons provinciale detailhandelsbeleid.

Onze destijds gemaakte opmerkingen hadden onder meer betrekking op onderhavig plan voor Santos en zijn ook nu van toepassing op deze omgevingsvergunning.

Wij herhalen dan ook, onder verwijzing naar onze eerdere reactie, onze bezwaren tegen de beoogde uitbreiding van de detailhandel omdat wij hebben geconstateerd dat aan onze opmerkingen terzake niet afdoende gevolg is gegeven. Daarom dienen wij thans een zienswijze in met betrekking tot de ontwerp-omgevingsvergunning.

Onze zienswijze heeft betrekking op het voorgenomen gebruik van het pakhuis voor detailhandelsdoeleinden.



Wij constateren dat u voor dat gebruik toepassing wilt geven aan artikel 4 lid 9 (ander gebruik) van Bijlage II bij het Bor (de kruimelgevallenregeling).

Op grond van artikel 6.40 sub a van de verordening zijn de instructieregels van afdeling 6.2 (Bestemmingsplannen) van de verordening ook van toepassing op de in bijlage VIII genoemde toepassingen van de kruimelgevallenregeling.

Wij zijn van oordeel (hetgeen wij hieronder nader toelichten) dat -in tegenstelling tot hetgeen u in het E-formulier aangeeft- het wijzigen van het gebruik van het pand voor detailhandel strijdig is met het bepaalde in artikel 6.13 van de verordening.

### **Zienswijze**

Wij willen benadrukken dat wij op zich positief staan tegenover de (her)ontwikkeling van het pakhuis Santos met oog voor herstel en behoud van dit monumentale pand. Wij begrijpen dat dit een lastige opgave is.

Deze zienswijze heeft betrekking op een van de onderdelen van het beoogde programma, het onderdeel detailhandel.

Uit de aanvraag blijkt dat het de bedoeling is om het leegstaande pakhuis Santos gelegen aan de Brede Hilledijk 95 te Rotterdam te herbestemmen voor onder meer een vestiging van het Duitse bedrijf Stilwerk. Het pand betreft een rijksmonument.

Uit de aanvraag maken wij op dat u in dit gebouw het volgende programma wil mogelijk maken: 1.288 m<sup>2</sup> bvo horeca, een hotel met 16 kamers, 1.227 m<sup>2</sup> bvo kantoor en 4.119 m<sup>2</sup> bvo detailhandel. Zoals hiervoor al aangegeven betreft onze zienswijze het onderdeel "detailhandel". Daarover merken wij het volgende op.

#### *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, aan een aantal vormen van kleinschalige detailhandel, ondergeschikte detailhandel en afhaalpunten voor niet-dagelijkse goederen.

De door u beoogde ontwikkeling voldoet niet aan die uitgangspunten. Van een winkelconcentratie zoals hiervoor bedoeld is naar onze mening geen sprake, terwijl het ook niet gaat om de als uitzondering toegestane specifieke vormen van detailhandel.

Ter onderbouwing van de detailhandel op deze plek geeft u aan dat u de uitbreiding van de detailhandel op deze locatie ziet als een thematische uitbreiding van de detailhandelsstructuur van het centrum van Rotterdam (centrum op Zuid). U heeft ons in gesprek (en ook in de toelichting van het voorontwerpbestemmingsplan) verduidelijkt 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 en andere winkelconcentraties in de omgeving.

Wij hebben deze ambitie betrokken bij ons oordeel over de beoogde toevoeging aan detailhandel in het Santosgebouw. Wij zijn echter niet overtuigd van deze relatie. Wij zien in deze ambitie ook geen aansluiting bij uw eerdere toelichting over het compacter maken van het kernwinkelgebied in de binnenstad (zoals dat onder meer verwoord is in het bestemmingsplan Lijnbaankwartier-Coolsingel). 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.

Bovendien wordt de nieuw beoogde detailhandel op Katendrecht ook niet aansluitend gerealiseerd aan de bestaande winkelconcentratie in het centrum van Rotterdam. Wij achten deze ontwikkeling dan ook in strijd met ons detailhandelsbeleid. Realisatie van de beoogde detailhandel op deze plek draagt niet bij aan de vitaliteit, aantrekkelijkheid en de leefbaarheid van de winkelconcentratie in het centrumgebied.

#### *Adviescommissie detailhandel Zuid-Holland*

Hoewel het voorgaande duidelijk moge maken dat wij deze locatie niet beschouwen als binnen of aansluitend aan de bestaande winkelconcentratie in het centrum van Rotterdam (zodat de ontwikkeling strijdig is met artikel 6.13 lid 1 van de verordening) merken wij ten overvloede nog het volgende op.

Indien wel sprake zou zijn van een bestaande winkelconcentratie had op grond van het bepaalde in artikel 6.13 lid 2 sub c van de Omgevingsverordening bij toevoeging van detailhandel van meer dan 2.000 m<sup>2</sup> bvo een advies van de adviescommissie detailhandel Zuid-Holland moeten zijn gevraagd. Dat is voor zover wij kunnen beoordelen niet gebeurd.

#### *Bestaande detailhandelsmogelijkheden*

In het gevoerde overleg heeft u gewezen op de aanwezige detailhandelsmogelijkheden in het vigerend bestemmingsplan. In dat kader wijzen wij op artikel 6.8 van onze Omgevingsverordening over het begrip 'bestaand en nieuw'. Onbenutte planologische mogelijkheden worden op grond daarvan als nieuw beschouwd en zullen daarom – waar het detailhandel betreft - dienen te voldoen aan artikel 6.13 van de Omgevingsverordening.

U heeft ons verder gewezen op de verleende vergunning uit februari 2018 voor de realisatie van detailhandel op het naastgelegen perceel aan de Rijnhaven zuidzijde 6 te Rotterdam (The View I).

De vergunning gaat uit van een supermarkt van 1175 m<sup>2</sup> en een aanvullend winkelloppervlak van 5.680 m<sup>2</sup>. U meent dat daarmee sprake is van vergunde rechten die -hoewel niet in overeenstemming met het provinciaal beleid- dienen te worden gerespecteerd.

Wij kunnen u slechts gedeeltelijk in die redenering volgen en handhaven dan ook onze zienswijze. Daarbij overwegen wij allereerst dat indien de nu voorgestelde invulling van het Santosgebouw zou worden gerealiseerd en de vergunning voor het naastgelegen perceel zou worden benut de strijdigheid met het provinciaal beleid nog verder toe zou nemen, omdat beide locaties niet beschouwd kunnen worden als een winkelconcentratie zoals bedoeld in de verordening.

Graag gaan wij hierover met u nader in gesprek.

### **Conclusie**

Op basis van de aangeboden gegevens constateren wij dat het ontwerpbesluit ten aanzien van detailhandel niet in overeenstemming is met het provinciaal ruimtelijk beoordelingskader en daarom verzoeken wij u om het besluit alsnog op deze punten aan te passen.

Wij hebben kennisgenomen van het feit dat u deels recht wilt doen aan een bestaande vergunde situatie. Zoals gezegd gaan wij hierover graag met u in gesprek voordat verder stappen in de procedure van de omgevingsvergunning voor de herontwikkeling van het Santosgebouw gezet worden.

Wij verzoeken u in uw correspondentie altijd het DOS-nummer te vermelden dat wij rechts bovenaan in deze brief hebben opgenomen.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,  
voor dezen,

ir. P.J.C.M. Murk  
Hoofd Beoordeling

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