Zienswijzenrapportage omgevingsvergunning Brede Hilledijk 95, Santos.

De ontwerp-omgevingsvergunning Brede Hilledijk 95 heeft van 27 september 2019 tot en met 7 november 2019 ter inzage gelegen.

Omgevingsvergunning
De ontwerp-omgevingsvergunning maakt het mogelijk om het leegstaande pakhuis Santos te herbestemmen en uit te breiden voor retail, expositie, horeca, co-working en short stay appartementen.

Terinzagelegging
Tijdens de terinzagelegging is er door één reclamant zienswijzen ingediend. Hieronder staat een samenvatting van deze zienswijze, gevolgd door een reactie en conclusie. Na de termijn van de terinzagelegging is nog één zienswijze ingediend door reclamant 2. Deze zienswijze wordt tevens besproken in deze rapportage.
Aanvrager heeft tevens een rectie opgesteld ten aanzien van de ingediende zienswijzen, welke als bijlage bij deze zienswijzenrapportage zal worden gevoegd.

Reclamant 1

Inleidend
Reclamant ontwikkelt direct naast Santos haar projecten View I en View II, waar onder andere woningen, een hotel, winkels, horeca en ondergrondse parkeervoorzieningen worden gerealiseerd.

1.1. Ruimtelijke onderbouwing

Het gepresenteerde programma aan horeca en detailhandel in het plan lijkt de in het betrokken gebied toegestane aantallen vierkante meters voor horeca en detailhandel volledig op te souperen. De projecten van reclamant kunnen dan wellicht geen gebruik meer maken van de wijzigingsbevoegdheden zoals beschreven in artikel 16 van het bestemmingsplan Katendrecht-Pols.

De functieomschrijving van de functies detailhandel en horeca dienen dusdanig ruim te zijn dat de exploitatiezekerheid voor de lange termijn van Santos goed wordt gefaciliteerd en voor de lange termijn is geborgd.

Reactie

De grond waarop het pand aan de Brede Hilledijk 95 is gesitueerd heeft in het bestemmingsplan Katendrecht-Pols de bestemming ‘Bedrijf-1’ en tevens de gebiedsaanduiding ‘wro-zone-wijzigingsgebied-2.
In de ontwerp-omgevingsvergunning staat het volgende: “De regels van het bestemmingsplan laten geen ruimte voor het toestaan van afwijkingen.” Het bouwplan voldoet niet aan de voorwaarden van artikel 16 van het bestemmingsplan. Tevens blijkt uit de grondslag van de ontwerpvergunning, namelijk artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 2 Wabo, dat geen gebruik wordt gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid zoals beschreven in artikel 16 van het bestemmingsplan Katendrecht-Pols. Het college heeft beoordeeld of uit het oogpunt van een

goede ruimtelijke ordening, gelet op de betrokken belangen, wijziging van de oorspronkelijke bestemming is gerechtvaardigd. Voor eventuele andere aanvragen binnen het gebied waar wijzigingsbevoegdheid 2 geldt, dient dezelfde afweging te worden gemaakt. Er is derhalve geen sprake van een maximum aan mogelijkheden binnen het bestemmingsplan dat 'op' zou zijn na verlening van deze vergunning. Bovendien is View 1 al vergund.

Ten aanzien van de wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan wordt bovendien gewezen op het feit dat er bij besluit van 16 januari 2019 kennisgeving is gedaan van het voornemen dat een nieuw bestemmingsplan voor Pols van Katendrecht wordt voorbereid. De gedachte is dat voor het gehele gebied van de Pols van Katendrecht een samenhangend bestemmingsplan (of omgevingsplan) wordt voorbereid en vastgesteld.

Het is de bedoeling dat Stilwerk, tezamen met View I (Bay House en hotel), de trekkers zullen vormen voor de rest van het gebied. De monumentale status van het Santos-gebouw maakt dat het pand zo veel mogelijk gerespecteerd en behouden moet blijven. De karakteristieken van het gebouw bepalen in aanzienlijke mate de mogelijke gebruiksfuncties. De 2 gesloten gevels en de relatief kleine ramen in de voor- en achtergevel maken dat een (volledige) woon- of kantoorbestemming niet inpasbaar is. Vandaar dat detailhandel en horeca voor de hand liggen als toekomstig gebruik.

Het type gebruik dat door Stilwerk wordt aangeboden heeft een aantrekkende werking voor het gebied en sluit aan bij de plannen van The View. Short-stay concurreert bijvoorbeeld niet met de woningen en het hotel, die in en rondom Bay House worden gerealiseerd en ook voor de verdere ontwikkeling van The View op het programma staan. De branche woninginrichting, waarbinnen het detailhandelsconcept van Stilwerk opereert, concurreert niet met de herontwikkeling van de Jumbo (namelijk voedings- en genotsmiddelen) en de overige retail-plannen, die – zoals ook tijdens de bespreking werd toegelicht - vooral gericht zullen zijn op een hoogwaardig winkelgebied voor, kleding, mode, textiel, educatie en vrije tijd.

De functies die in het Santos-gebouw worden toegestaan zijn gebaseerd op de aanvraag. Hierin is per ruimte omschreven welke functie de ruimte zal hebben. Hierop is tevens de parkeereis gebaseerd. Voor de beoordeling van de parkeereis en of het plan voldoet aan de eisen van het Bouwbesluit en de Bouwverordening zijn de functies voldoende concreet aangegeven.

<u>Conclusie</u>

Gezien het bovenstaande achten we deze zienswijze ongegrond.

1.2. Parkeerdruk algemeen

Op geen enkele wijze wordt zekerheid geboden dat Santos niet voor parkeeroverlast zal zorgen met een verwacht aantal bezoekers van 200.000 per jaar. De ondergrondse parkeergarage voorziet in de parkeerbehoefte van de ontwikkelingen binnen de projecten View I en View II.

<u>Reactie</u>
De parkeerbehoefte is neergelegd in de Beleidsregeling Parkeernorm voor auto en fiets gemeente Rotterdam 2018. Deze beleidsregeling heeft als doel om bij nieuwe

bouwontwikkelingen voldoende parkeergelegenheid te garanderen voor auto's en fietsen voor de beoogde functies, zoals benoemd in de aanvraag omgevingsvergunning.

In beginsel wordt de parkeereis voor auto's en fietsen per ontwikkeling bepaald. De ontwikkelingen in View I en II kennen derhalve een eigen parkeereis die los staat van de parkeereis die bepaald is voor de onderhavige ontwikkeling.

In de beleidsregeling zijn mogelijke vrijstellingen van de parkeereis opgenomen voor ontwikkelingen die vanwege de bijzondere locatie of vanwege het bijzondere gemeentelijke belang door moeten gaan, maar niet kunnen voldoen aan de parkeereis. Aanvrager heeft hiertoe een gemotiveerd verzoek gedaan. In de omgevingsvergunning is gemotiveerd waarom in dit geval sprake is van een bijzonder gemeentelijk belang en een bijzondere locatie. De ontwikkeling zal samen met View I de trekker en aanjager zijn van de ontwikkeling van het hele gebied. Daarnaast stimuleert de gemeente de herontwikkeling van leegstaande monumenten en zijn er weinig passende ontwikkelingen die in een rijksmonument als het Santos-pakhuis plaats kunnen vinden met behoud van de monumentale status en waarden van het pand. Ten slotte leent het monumentale pand zich niet voor ingrijpende aanpassingen die het mogelijk moeten maken om de parkeereis inpandig op te lossen. In de omgevingsvergunning is derhalve geen parkeereis opgenomen voor autoparkeren en voor fietsparkeren. In het inrichtingsplan voor het gehele buitengebied om het Santos-gebouw en View I zal parkeren daarom een bijzonder punt van aandacht zijn.

Conclusie

Gezien het bovenstaande achten we deze zienswijze ongegrond.

1.3. Parkeereis auto's

De parkeereis voor auto's is gereduceerd van 51 naar 36 parkeerplaatsen. De parkeereis is vervolgens verder verlaagd naar 0 autoparkeerplaatsen vanwege het bijzondere gemeentelijke belang waarin het project bijdraagt aan de ontwikkeling in Katendrecht. Onduidelijk is op welke grondslag dit project een bijzonder gemeentelijk belang dient, anders dan de andere ontwikkelingsprojecten op Katendrecht.
Tot een dergelijke uitzonderlijke vrijstelling kan volgens de Beleidsregeling worden besloten na een uitvoerig gemotiveerd verzoek daartoe. Hiervan is volgens reclamant niet gebleken.
In de ontwerpvergunning is opgenomen dat de eigenaar van Santos zal samenwerken met de in ontwikkeling zijnde parkeergarage voor het uitgeven van 36 parkeerabonnementen. Deze toezegging is onvoldoende om tot vrijstelling over te gaan.

Reactie
De parkeereis auto's wordt op grond van een vrijstellingsmogelijkheid in de Beleidsregeling Parkeernorm voor auto en fiets gemeente Rotterdam 2018 gereduceerd van 51 parkeerplaatsen tot 0 parkeerplaatsen.

In de reactie op de zienswijzen van aanvrager is aangegeven dat de aanvraag en eventueel de reactie op de zienswijzen moet worden gezien – en door de gemeente is opgevat – als een gemotiveerd verzoek om vrijstelling te verlenen van de parkeereis vanwege een bijzonder gemeentelijk belang.

Gezien hetgeen bij zienswijze 2 is aangegeven, is besloten om de vrijstelling te verlenen van de parkeereis voor auto's.

Ten overvloede heeft de eigenaar van Santos heeft op 12 september 2019 een overeenkomst gesloten met de exploitant van de parkeergarage die in de directe omgeving gerealiseerd zal worden. Hierin is overeengekomen dat de exploitant 36 stuks 24/7 parkeerabonnementen beschikbaar zal houden voor de eigenaar van Santos bij de oplevering van de parkeergarage.

Conclusie

Gezien het bovenstaande achten we deze zienswijze ongegrond.

1.4. Parkeereis fietsen

Onduidelijk is in de ontwerpvergunning waarom het realiseren van fietsenstalling in het pand ingrijpende veranderingen in en aan het pand veroorzaken met vergaande consequenties voor het rijksmonument en daarmee ook de haalbaarheid van de bestemming.

Reactie

Naar aanleiding van de zienswijze is bekeken in hoeverre in en aan het pand aanpassingen kunnen worden gedaan om fietsparkeren inpandig mogelijk te maken. Hierbij is de aansluiting op het openbaar gebied en de brandveiligheid in het pand meegenomen. Gezien de nabijheid van openbaar vervoer, de huidige indeling van het pand, de eisen die vanuit monumentenzorg aan de herontwikkeling worden gesteld en het feit dat de herinrichting van het openbaar gebied nog onduidelijk is, is besloten om de vrijstelling van de fietsparkeereis te handhaven in de omgevingsvergunning.

Conclusie

Gezien het bovenstaande achten we deze zienswijze ongegrond.

1.5. Aansluiting op openbaar gebied

Het is onvoldoende duidelijk op welke wijze Santos aan zal sluiten bij het openbaar gebied als het gaat om bevoorradingsbewegingen, de inrichting van de buitenruimte en de wijze van ontvluchten van het gebouw.
Ontvluchting van het gebouw zal onder andere plaatsvinden aan de oostzijde van het gebouw. Daar zal echter View II worden gerealiseerd met bijbehorende buitenruimte. Deze grond is eigendom van reclamant. Er zijn echter geen afspraken gemaakt over gebruik van deze grond in particulier eigendom. Reclamant zal niet zonder meer instemmen met gebruik van haar grond door Santos.

Reactie

Aanvrager en reclamant hebben overleg gehad over onder andere dit onderwerp. Van de zijde van reclamant is de bereidheid uitgesproken om uiteindelijk toestemming te geven om, indien nodig, gebruik te maken van de strook grond aan de oostzijde van het gebouw. Het voorgaande, samen met het feit dat de monumentale status van het pand het niet toestaat om tegen de oostzijde aan te bouwen, is voor de gemeente voldoende om aan te nemen dat de vluchtroute voldoende gewaarborgd is.

De inrichting van de buitenruimte van het gehele gebied heeft de aandacht van de gemeente. De gemeente zal een inrichtingsplan opstellen, waarbij aandacht is voor de verschillende ontwikkelingen in het gebied, het beoogde karakter van het gebied en het parkeren in het gebied. Voor de afweging om wel of geen omgevingsvergunning te verlenen is de inrichting van het buitengebied voor het overige niet relevant.

Conclusie

Gezien het bovenstaande achten we deze zienswijze ongegrond.

1.6. Inzicht bouwplan en overlast

De bijlage 6, 'Beperkingen bouw nieuwe panden naast Santos' ontbreekt bij de ter inzage gelegde stukken.
Het is onbekend op welke wijze de bouwplaats zal worden ingericht en welke bouwmethode zal worden gebruikt. Reclamant vindt het in het kader van de eigen bouwwerkzaamheden aan View I en View II belangrijk om voorafgaand aan vergunningverlening duidelijkheid hieromtrent te krijgen.
In het licht van de integrale gebiedsontwikkeling dient aan de omgevingsvergunning een bouwplicht te worden gekoppeld, waarin is opgenomen dat de realisatie binnen een jaar na onherroepelijk worden van de vergunning moet zijn gestart en binnen drie jaar nadien moet zijn afgerond.

Reactie

Bij het besluit is de memo Beperkingen toekomstige bebouwing nabij Santos gebouw van Pieters Bouwtechniek (Bijlage 6 bij de bouwaanvraag) gevoegd. Fundamentele zorgen omtrent de zettingen en het grondwaterniveau kunnen hiermee in beginsel worden weggenomen.

Aangezien er geen bijzondere zorgen zijn in het kader van bouwoverlast ,zoals gebouwen die schade zullen ondervinden, is het gebruikelijk om de concrete manier van bouwen te zien als een punt van uitvoering. Dit is niet relevant voor de afweging om wel of geen omgevingsvergunning te verlenen. In het kader van bouwen is aan de vergunning het voorschrift verbonden dat voorafgaand aan de start van de werkzaamheden een bouwveiligheidsplan moet worden goedgekeurd door de gemeente. Voor het overige zullen er met de gemeente als coördinerende partij concrete afspraken moeten worden gemaakt om de bouwoverlast over en weer te beperken

Conclusie

Gezien het bovenstaande achten we deze zienswijze ongegrond.

1.7. Gebruik WKO

Santos zal volgens de plantoelichting gebruik maken van een op het buurperceel ten oosten van Santos aangelegde WKO. Deze WKO wordt gerealiseerd op een toekomstig pand van reclamant. Reclamant geeft aan dat dit bij reclamant niet bekend is en dat daarover ook beslist

geen afspraken zijn gemaakt. Aangezien onduidelijk is of een dergelijke aansluiting wenselijk en technisch mogelijk is, kan op grond hiervan geen omgevingsvergunning worden verleend.

Reactie

Aanvrager heeft als bijlage bij de rectie op de zienswijzen een intentieverklaring van Eneco gevoegd waaruit blijkt dat het Santos-gebouw op de WKO voorziening zal worden aangesloten. Onder deze intentieverklaring zijn een aantal e-mails zichtbaar waaruit blijkt dat er al geruime tijd gesprekken over gaande zijn en dat er geen technische of capaciteitsbeperkingen worden voorzien. In dit stadium zijn de technische uitgangspunten nog onvoldoende duidelijk om al een concreet contract te tekenen, maar er is geen enkele aanleiding om te veronderstellen dat aansluiting op de WKO niet haalbaar is en daarom geen grond om de vergunning te weigeren.

Conclusie

Gezien het bovenstaande achten we deze zienswijze ongegrond.

Reclamant 2

Inleidend
De zienswijze van reclamant 2 is ontvangen op 14 april 2020.

2.1. Ontvankelijkheid

De ontwerp-omgevingsvergunning heeft ter inzage gelegen van 27 september 2019 tot en met 7 november 2019. De termijn voor het indienen van zienswijzen is op 27 september 2019 op juiste wijze bekend gemaakt in het gemeenteblad van Rotterdam. De zienswijze is ruim na de termijn voor het indienen van zienswijzen ingediend.

In de zienswijze is aangegeven dat aan reclamant eerst op 9 maart 2020 de ontwerp-omgevingsvergunning is toegezonden. In artikel 3:16 Awb is bepaald dat ten aanzien van het indienen van schriftelijke zienswijzen de artikelen 6:9, 6:10 en 6:15 Awb van overeenkomstige toepassing zijn. De zienswijze van reclamant 2 is derhalve in beginsel niet-ontvankelijk.

Niet-ontvankelijkheid van een zienswijze kan achterwege blijven indien sprake is van een verschoonbare termijnoverschrijding. De publicatie van de terinzagelegging is op de juiste wijze gebeurd, zodat het geen kennis nemen van de publicatie op grond van vaste jurisprudentie voor eigen risico van reclamant dient te blijven.

In de zienswijze is aangegeven dat reclamant 2 eerst op 9 maart 2020 op de hoogte is gebracht van de ontwerp-omgevingsvergunning. Het feit dat de ontwerp-omgevingsvergunning in het kader van artikel 4.1a Wro aan reclamant is toegezonden, laat onverlet dat voor het indienen van zienswijzen en de daarbij behorende termijn, de Awb van toepassing is. Dit is derhalve geen aanleiding om aan te nemen dat de overschrijding van de zienswijzentermijn verschoonbaar is.

Conclusie

Gezien het bovenstaande achten wij deze zienswijze niet-ontvankelijk.