

Postbus 4023
2301 RA Leiden
Rapenburg 83
2311 GK Leiden

Het College van Burgemeester en Wethouders van Rotterdam
Stadsontwikkeling / BWT Juridisch advies
[redacted]
Postbus 6575
3002 AN ROTTERDAM

T [redacted]
M [redacted]
F + [redacted]
E [redacted]

Via <https://www.omgevingsloket.nl/> en per e-mail (e.schotborg@rotterdam.nl)

Uw kenmerk : OMV.18.09.00458
Leiden : 27 mei 2020

Betreft : Reactie Stilwerk op zienswijzen The View en GS

Geacht College,

Namens Brede Hilledijk 95 B.V. (hierna: "Stilwerk") reageer ik middels deze brief op de zienswijze van The View of Rotterdam B.V. (hierna: "The View") van 14 november 2019 en de zienswijze van Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland (hierna: "GS") van 14 april 2020. Beide zienswijzen zijn gericht tegen de ontwerp-vergunning met kenmerk OMV.18.09.00458 voor de herontwikkeling van het gebouw Santos aan de Brede Hilledijk 95 te Rotterdam.

Als algemene opmerking vooraf wil Stilwerk benadrukken dat zij goed contact nastreeft met The View, als ontwikkelaar van de naburige percelen. Naar aanleiding van de zienswijze heeft Stilwerk contact opgenomen met The View om de achtergrond van de zienswijze te bespreken. Tijdens de bespreking op 18 december 2019 heeft The View een aantal zorgen verduidelijkt en geconcretiseerd. Het gesprek gaf aanleiding een aantal aspecten nader uit te werken en (vooruitlopend op de bouwfase) te concretiseren. Deze reactie (met bijlagen) beoogt dan ook niet alleen een reactie te bieden die in de schriftelijke zienswijze is geuit, maar adresseert ook de mondeling geuite zorgen, met als doel deze zo veel mogelijk weg te nemen.

Gedurende het proces van nader onderzoek werd duidelijk dat GS zorgen hadden over de toevoeging die Santos betekent voor het detailhandelsvolume in Rotterdam. Ook dat punt is nader onderzocht en geadresseerd.

Hieronder wordt in onderdeel 1 t/m 5 gereageerd op de zienswijze van The View. In onderdeel 6 wordt gereageerd op de zienswijze van GS.

Onderstaande toelichting, alsmede de aanvullende onderzoeken die als **bijlage 1 t/m 5** worden toegestuurd, en via het digitale omgevingsloket aangeboden.



1. Ruimtelijke onderbouwing

- 1.1 The View is primair bezorgd dat de metrages die door Stilwerk ingevuld zullen worden voor detailhandel en horeca (inclusief short-stay) negatieve gevolgen zullen hebben op de mogelijkheden van View I, View II en de Bundweg. The View vraagt comfort in de vorm van een toezegging dat The View na vergunningverlening aan Stilwerk van de wijzigingsbevoegdheden die in artikel 16 van de regels van het bestemmingsplan Katendrecht-Pols gebruik kan maken.
- 1.2 Stilwerk is niet in de positie om een dergelijke toezegging te doen. Wel kan zij The View geruststellen in de zin dat de herontwikkeling van Santos juist bedoeld is om de plannen van The View (en anderen) voor het gehele gebied mogelijk te maken en te versterken. Bovendien is View I al vergund en wordt gerealiseerd, dus zal Santos daarop geen invloed hebben. Het is de bedoeling dat Santos, 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.
- 1.3 Het type gebruik dat door Stilwerk wordt aangeboden heeft een aantrekkelijke 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. Bij het vormgeven van de plannen is derhalve uitgebreid afstemming gezocht met de gemeente en The View, juist om te voorkomen dat er zorgen over overcapaciteit zouden ontstaan.
- 1.4 Ten aanzien van de wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan wijst Stilwerk er bovendien op 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. Van de wijzigingsbevoegdheid in het huidige bestemmingsplan zal dan ook geen gebruik worden gemaakt. De ontwikkeling van Santos wordt dan ook in afwijking van het huidige bestemmingsplan, middels toepassing van de zogenaamde kruimelgevallenregeling, mogelijk gemaakt - en niet op basis van de wijzigingsbevoegdheid en/of een nieuw bestemmingsplan.

1.5 Tijdens de bespreking op 18 december 2019 werd door The View toegelicht dat de zorgen over de ruimtelijke onderbouwing, zoals verwoord in de zienswijze, in feite met name zien op de mogelijk belastende invloed van Santos op de relevante milieu- en natuuraspecten. Concreet werd erop gewezen dat er wel een MER noodzakelijk is voorafgaand aan het nieuwe bestemmingsplan voor de herontwikkeling van het gehele gebied, waarin dan de herontwikkeling van het Santos gebouw als gegeven moet worden meegenomen, terwijl in de onderhavige procedure deze aspecten niet (hoeven te) worden beoordeeld. Om deze zorgen weg te nemen heeft Stilwerk alle milieu-aspecten door deskundigen in kaart laten brengen, zodat deze vastliggen en later bij het MER voor het gehele gebied kunnen worden betrokken. Als **bijlage 1** is bijgevoegd het rapport van Kuiper & Burger van 30 april 2020, inhoudende een scan van de milieu- en natuuraspecten van de herontwikkeling van Pakhuis Santos. De conclusies kunnen als volgt worden samengevat:

- **Huidige bestemming als uitgangspunt**

Het bestemmingsplan laat op dit moment voor de locatie Santos bedrijvigheid toe tot en met categorie 2. Onder deze categorie vallen vormen van gebruik die potentieel veel extra verkeer genereren (zoals groothandels en parkeerterrein/garage), geuremissies hebben (rioolgemaal, voedingsfabrieken en catering), geluid produceren (aannemersbedrijven met werkplaats) en/of een hoog energie- of watergebruik hebben (fabrieken, autowasserijen). Geconcludeerd wordt dat de invulling door Santos, zoals beoogd door Stilwerk, gelijk of minder belastend zal zijn voor het milieu.¹

- **Luchtverontreiniging NIBM**

Het aantal voertuigbewegingen dat door Stilwerk gegenereerd wordt zal niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging.²

- **Geur**

De horecagelegenheden in de kelder/begane grond en op de 6^e verdieping kan enige geuremissie tot gevolg hebben. De emissie wordt echter beperkt door voorgeschreven maatregelen uit het Activiteitenbesluit milieubeheer en de Regeling milieubeheer.³

- **Bodem**

Het gebruik door Stilwerk heeft geen bodemverstorende impact (zowel bouw als eindgebruik).⁴

- **Geluid**

In het geluidsrapport van M+P raadgevende ingenieurs wordt de geluidsbelasting van de herontwikkeling van Santos in kaart gebracht in relatie tot de beoogde bewoning in de omgeving. Geconcludeerd wordt dat er sprake is van een akoestisch goed woon- en leefklimaat voor de geplande toekomstige woningen en de nieuwe invulling voor Santos geen beperkingen oplevert.⁵

- **Water/Afvalwater**

In het gebouw zijn geen activiteiten voorzien met een bovengemiddeld hoog waterverbruik of afvalwater.⁶

¹ Scan Milieu – en natuuraspecten K&B,, onderdeel 3.6 e.v.

² Figuur 3, blz. 14, Scan Milieu – en natuuraspecten K&B.

³ Onderdeel 4.1, Blz. 15, Scan Milieu – en natuuraspecten K&B.

⁴ Onderdeel 4.2, blz. 15, Scan Milieu – en natuuraspecten K&B.

⁵ Bijlage 1 en onderdeel 4.3 Scan Milieu – en natuuraspecten K&B.

⁶ Onderdeel 4.4 en 4.5 blz. 16, Scan Milieu – en natuuraspecten K&B.

- **Energie**
De beoogde activiteiten in het gebouw zullen er niet toe leiden dat er meer energie wordt gebruikt dan reeds planologisch mogelijk is.⁷ Zie ook hierna onderdeel 5 over de WKO.
- **Externe veiligheid en gevaar**
Santos ligt niet in een risicocontour/veiligheidszone waarmee rekening gehouden moet worden.⁸
- **Verkeer en vervoer**
Het beoogde gebruik leidt niet tot meer overlast van verkeer en vervoer dan al planologisch is toegestaan.⁹
- **Natuur**
Ecoloog ATKB heeft vastgesteld dat er weliswaar stadskuiven zijn aangetroffen, waarvoor het pand stapsgewijs ongeschikt gemaakt wordt in de bouwfase, maar dit is geen belemmering voor de omvorming. Verder concludeert ATKB dat het pand geen verblijfplaatsen voor vleermuizen biedt en/of kan bieden. Ook de aanvliegroute wordt door de ontwikkeling niet gewijzigd.¹⁰
- **Stikstof**
De berekening in Aeries Calculator laat zien dat er 0,00 mol/ha/j depositie op de relevante Natura 2000-gebieden wordt uitgestoten.¹¹ Een passende beoordeling is derhalve niet noodzakelijk.

1.6 The View stelt voorts in de zienswijze dat de functies die in het Santos gebouw worden toegestaan ruimer omschreven moeten worden in de vergunning, zodat exploitatie op langere termijn - en door een andere partij (of partijen) – kan (kunnen) worden gewaarborgd. Tijdens de bespreking van 18 december 2019 legde The View echter de nadruk op het belang van The View dat zij niet gehinderd wenst te worden in de eigen ontwikkelingsmogelijkheden, hetgeen het opnemen van bredere gebruiksmogelijkheden in de omgevingsvergunning voor Santos in de toekomst mogelijk wel tot gevolg zou kunnen hebben. Het verzoek om een ruimere omschrijving lijkt dan ook niet in het belang van The View te zijn. Stilwerk wijst er in dit kader op dat de aanvraag is toegesneden op het specifieke concept van Stilwerk en Stilwerk juist niet alleen de ontwikkeling zelf ter hand neemt, maar ook als eindgebruiker tot in lengte van jaren ter plekke aanwezig wil blijven. De aanvraag is dan ook bewust concreet ingestoken met alleen Stilwerk als gebruiker, hetgeen in het belang is van The View.

1.7 Meer in algemene zin heeft Stilwerk er alle vertrouwen in dat The View haar ambities voor het gebied, waarvoor door The View overigens nog geen concrete aanvraag is gedaan, nader weet te concretiseren en op overtuigende wijze rechtstreeks aan het bevoegd gezag kan overbrengen. Voor het verkrijgen van comfort voor de eigen ambities van The View, voor zover dat op dit moment al mogelijk is, is deze procedure in ieder geval niet de geëigende weg en werkt hooguit vertragend voor de herontwikkeling van het gehele gebied.

⁷ Onderdeel 4.7, blz. 17, Scan Milieu – en natuuraspecten K&B.

⁸ Onderdeel 4.8, blz. 17-120, Scan Milieu – en natuuraspecten K&B.

⁹ Onderdeel 4.9, blz. 17-120, Scan Milieu – en natuuraspecten K&B.

¹⁰ Bijlage 2 en onderdeel 4.10 van Scan Milieu – en natuuraspecten K&B.

¹¹ Bijlage 2 en onderdeel 4.10, blz. 21 en 22, van de Scan Milieu – en natuuraspecten K&B.

2. Parkeren

2.1. The View maakt zich zorgen over het feit dat op eigen terrein geen parkeerplaatsen voor auto's en/of fietsen worden gerealiseerd. Zij betwijfelt of dit is toegestaan op grond van de Beleidsregeling parkeernormen auto en fiets Gemeente Rotterdam 2018. Met name is The View bezorgd over de vraag of de aangekondigde samenwerking met Q-Park voor 36 parkeerabonnementen voor auto's en 68 stallingsplaatsen voor fietsen zal worden geconcretiseerd.

Auto's

2.2. Wij kunnen The View geruststellen. Bijgevoegd treft u aan de overeenkomst die op 12 september 2019 tussen Stilwerk en Q-Park is gesloten voor de huur van 36 parkeerplaatsen (**bijlage 2**) in Q-Park Bay House.

2.3. Gegeven de monumentale status van het pand kunnen er geen parkeerplaatsen in pandig gerealiseerd worden. Vanwege de wijze waarop het openbaar gebied direct aansluit op het pand kunnen ze ook niet op eigen terrein worden gerealiseerd. Een alternatief voor parkeerplaatsen op eigen terrein is niet voor handen. Het handhaven van de parkeernormen zou tot gevolg hebben dat pakhuis Santos niet kan worden herontwikkeld en leeg blijft staan

2.4. Op grond van artikel 6 onder 2 van de Beleidsregeling is het mogelijk een volledige vrijstelling tot 0 parkeer- en stallingsplaatsen toe te staan als een ontwikkeling uit economisch oogpunt of het oogpunt van milieu, hinder of woonomgeving door de gemeente bijzonder gewenst is. Een gemotiveerd verzoek is vereist en dit zal ook tot uitdrukking dienen te worden gebracht in de vergunning. Voor parkeerplaatsen voor auto's is duidelijk weergegeven in de ontwerp-besluit dat de volledige vrijstelling tot 0 wordt verleend middels de vergunning.

2.5. Het verzoek dat Santos tot het verlenen van de vrijstelling heeft gedaan ligt besloten in de aanvraag omgevingsvergunning en is uitgebreid onderwerp geweest van ambtelijk overleg met Santos en diens adviseurs. Voor zover nodig kunt u deze brief ook als een formeel gemotiveerd verzoek in de zin van artikel 6, onder 2, van de Beleidsregeling aanmerken.

Fietsen

2.6. Aangezien het gebouw Santos direct aansluitend op het openbaar gebied en er op dit moment nog geen inrichtingsplan voor het openbaar gebied voor handen is, is het op dit moment nog niet met zekerheid te zeggen of de kelder voor fietsen vanaf het openbaar gebied toegankelijk kan worden gemaakt. De intentie en bereidheid van Stilwerk is er wel om het fietsparkeren in de kelder mogelijk te maken. Qua oppervlakte is er voldoende ruimte.

2.7. Aangezien op dit moment door de gemeente geen zekerheid kan worden geboden over de aansluiting van het pand ten behoeve van fietsparkeren, is het

op dit moment redelijkerwijs niet mogelijk om het fietsparkeren in de aanvraag op te nemen. Het is op dit moment redelijkerwijs niet mogelijk om op eigen terrein parkeergelegenheid te realiseren in de zin van artikel 10 van de Beleidsregeling parkeernormen auto en fiets Gemeente Rotterdam 2018. Een vrijstelling is derhalve noodzakelijk.

3. Aansluiting op openbaar gebied

- 3.1. The View maakt zich zorgen over de bevoorradingsbewegingen, de inrichting en het functioneren van het plein tussen Santos, View I en View II - en de wijze van ontluchten van het gebouw naar het openbaar gebied is vormgegeven. Concreet geeft zij aan dat op The View op voorhand niet instemt met gebruik van haar grond ten oosten van pakhuis Santos (de nieuwe te realiseren steeg) voor dergelijke functies van Santos.
- 3.2. Wij hebben dit punt tijdens de bespreking van 18 december 2019 besproken. De zorgen – zo begrepen wij - kwamen met name voort uit de wens om meer gedetailleerd overleg te voeren over de inrichting van het openbaar gebied in de bouwfase (zie hierna onder punt 4). Dit verzoek is overgebracht aan de gemeente en heeft de aandacht. Tijdens de bespreking is bereidheid uitgesproken dat er wel toestemming zal worden gegeven om, indien nodig, gebruik te maken van de grond die in eigendom is van The View, vanzelfsprekend na geconcretiseerd overleg hierover.
- 3.3. Ten aanzien van de vluchtroute wijst Stilwerk op blz. 18 van de plantoelichting bij de aanvraag van 3 december 2018, waarin is aangegeven dat de laaddeuren worden gebruikt als vluchtroute naar openbaar gebied. De laaddeuren worden daartoe ook aangepast, zodat deze volledig (in plaats van ca. 95 graden) kunnen worden open gezet.

4. Bouwoverlast

- 4.1. The View stelt onvoldoende inzicht te hebben in de bouwoverlast die het project met zich meebrengt. Concreet stelt The View Bijlage 6 bij de aanvraag niet te hebben ontvangen, waarin het punt van de beperkingen vanwege toekomstige bebouwingen nabij Santos gebouw door Pieters is geadresseerd.
- 4.2. Als **bijlage 3** voegen wij voornoemde memo Beperkingen toekomstige bebouwing nabij Santos gebouw van Pieters Bouwtechniek (Bijlage 6 bij de bouw aanvraag) bij. Wij denken dat hiermee fundamentele zorgen omtrent de zettingen en het grondwaterniveau kunnen worden weggenomen. Voor het overige zullen er met de gemeente als coördinerende partij concrete worden gemaakt om de bouwoverlast over en weer te beperken. Inmiddels is ook bekend welke partij de bouw gaat verzorgen, hetgeen een belangrijke voorwaarde was om tot concrete invulling te kunnen komen. Verdere concrete zorgen zullen onderling worden geadresseerd en maken geen onderdeel uit van de toets op de aanvraag.

5. WKO

- 5.1. The View maakt zich zorgen of gebruik kan worden gemaakt van de WKO van View I en View II en voegt daaraan toe dat daarover geen contact is geweest.
- 5.2. Ook op dit punt kunnen wij The View geruststellen. Bijgevoegd treft u als **Bijlage 4** de intentieverklaring van Eneco aan dat Santos op de WKO voorziening zal aansluiten. 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.
- 5.3. Overigens heeft de installatietechnisch adviseur ons verzekerd dat het project ook op de stadsverwarming kan worden aangesloten, maar dat dit een minder wenselijke en minder duurzame oplossing is en derhalve niet de voorkeur verdient. Nu er geen enkele aanleiding is om te veronderstellen dat aansluiting op de WKO problemen oplevert is er geen aanleiding om aansluiting op de stadsverwarming in de vergunningaanvraag op te nemen.

6. Zienswijze GS

- 6.1 De ontwerp-omgevingsvergunning en de daarop betrekking hebbende stukken hebben ter inzage gelegen van 27 september 2019 tot en met 7 november 2019. Gedurende deze termijn kon een zienswijze worden ingediend. De zienswijze van 14 april jl. is derhalve ruim te laat en niet-ontvankelijk. Aangenomen dat de reden van de late zienswijze is gelegen in het feit dat GS geen kennis hadden genomen van de publicatie van de ontwerp-vergunning, dient deze omstandigheid op grond van vaste jurisprudentie voor eigen risico van GS te blijven.¹²
- 6.2 Inhoudelijk zijn de zorgen van GS gericht op de toevoeging van detailhandel aan het aanbod. Als **bijlage 5** is bijgevoegd het ruimtelijk-economisch onderzoek waaruit blijkt dat er op dit moment meer dan voldoende marktruimte is voor detailhandel binnen de woninginrichtingsbranche, in het bijzonder de groep 'In en om het huis'. Er is op basis van de meest recente cijfers en beschikbare gegevens een marktruimte van 6.050 m², waarvan Stilwerk 4.119 m² zal invullen. Daarbij tekenen wij aan dat Stilwerk de eerste ontwikkeling is in het gebied en dat het gebied verder wordt ontwikkeld, waardoor er in de toekomst meer vraag zal ontstaan in de directe nabijheid van de locatie.

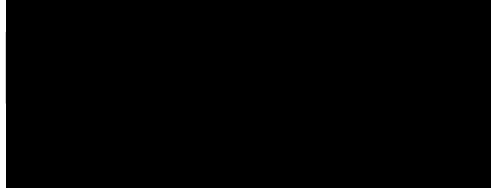
De vragen en bezwaren die The View in de zienswijze heeft geuit, zijn met deze reactie voldoende beantwoord, respectievelijk weggenomen, voor zover zij voor de besluitvorming relevant zijn. De zienswijze van GS is niet-ontvankelijk. Met de

¹² Zei recent nog: ECLI:NL:RVS:2019:1014

aanvullende motivering en bijlagen kan naar onze stellige overtuiging de vergunning worden verleend.

Hoogachtend,

|



Advocaat

Kopie

:

