



Retouradres: Postbus 70012, 3000 KP ROTTERDAM

Per email verzonden

Geachte heer Ekkelenkamp en Harteveld,

U heeft ons op 26 april 2023 gevraagd om advies te geven over Ontwerpbestemmingsplan Katendrecht. De wijkraad Katendrecht-Wilhelminapier heeft dit advies 28 juni 2023 vastgesteld.

Ons advies is:

Het ontwerpbestemmingsplan Katendrecht wordt voorgesteld als een zogeheten "conserverend bestemmingsplan". Dat wil zeggen een bestemmingsplan dat de huidige situatie in de wijk beschrijft en geen nieuwe ontwikkelingen nodig maakt. Ondanks de conserverende aard van het bestemmingsplan Katendrecht, ziet de wijkraad genoeg aanleiding voor een aantal adviespunten.

1. Vul de witte plekken op het bestemmingsplan in

Op dit moment gelden op Katendrecht meerdere bestemmingsplannen. Hoofdzakelijk Katendrecht Kern (569), Katendrecht Zuid (586) en Katendrecht Pols (1007). De plangrenzen van deze bestemmingsplannen zijn in figuur 1 hieronder aangegeven met zwarte lijnen. Het voeren van verschillende bestemmingsplannen binnen het kleine gebied Katendrecht leidt volgens de wijkraad tot onnodige versnippering. De wijkraad ziet graag één bestemmingsplan voor het gehele gebied Katendrecht.

De gemeente leek het eens te zijn met deze wens, getuige de tekst in hoofdstuk 1.1 van het ontwerpbestemmingsplan Katendrecht: *"Omdat er verschillende grote ontwikkelingen in Katendrecht spelen is bij de start van het bestemmingsplan de inzet geweest om één bestemmingsplan te maken voor zowel het bestaande gebied als alle ontwikkelingen."* Helaas is de gemeente hier toch vanaf gestapt. Het voorliggende ontwerpbestemmingsplan volgt niet de zwarte lijnen van de geldende bestemmingsplannen. Maar de rode lijnen zoals getekend in figuur 1.



Figuur 1: plangrenzen vigerende bestemmingsplannen

Delen van Katendrecht vallen nu buiten dit bestemmingsplan en zijn vrij letterlijk "witte vlekken" op de kaart. Zie ook figuur 2 op pagina 3. Deze witte vlekken betreffen onder meer de voorgenomen locaties van nieuwbouwoontwikkelingen The View II, het Codrico-terrein, en de Scharnier. Dit zijn voorgenomen ontwikkelingen die een grote impact op de omgeving en de wijk hebben. De wijkraad vindt het noodzakelijk dat deze ontwikkelingen een plek krijgen in het ontwerpbestemmingsplan Katendrecht, om een volledig beeld te schetsen van Katendrecht en om de samenhang te zien tussen deze ontwikkelingen en de bestaande bouw.

De gemeente verantwoordt deze keuze in hoofdstuk 1.1 van het ontwerpbestemmingsplan met wat op zijn best een gammele redenering mag worden genoemd: *"De locaties van de meeste ontwikkelingen zijn buiten het bestemmingsplan Katendrecht gelaten in plaats van deze locaties met de huidige bestemming in het bestemmingsplan op te nemen. Dit aangezien deze ontwikkelingen sterk verschillen van hoe deze locaties in de geldende bestemmingsplannen zijn bestemd, en de geldende bestemming daardoor geen juist beeld meer geeft van wat de gemeente de juiste invulling van deze locaties vindt."*

Dat deze redenering geen hout snijdt mag duidelijk zijn. Immers op de locaties van de witte vlekken gelden tot nader orde nog steeds de vigerende bestemmingsplannen. Wie het bestemmingsplan van deze locaties opzoekt zal dus het beeld vinden dat volgens de gemeente geen juiste weergave is van de invulling van deze locaties. Extra wrang is dat de gemeente in het ontwerpbestemmingsplan Katendrecht wel op ontwikkelingen buiten het plangebied vooruitloopt. Zo wordt in hoofdstuk 4.1.1. al aangegeven dat een deel van het voorziene detailhandel programma in de procedure voor de ontwikkeling van het Codrico-terrein wordt verwerkt.

Als de gemeente een andere "juiste invulling" van deze locaties voorziet, dan is dit ontwerpbestemmingsplan de correcte manier om deze bestemming te verbeelden. Wij roepen de gemeente daarom op om de witte vlekken op de kaart in figuur 2 alsnog in te vullen, met wat in de ogen van de gemeente de juiste invulling van deze locaties is.



Figuur 2: Verbeelding ontwerpbestemmingsplan Katendrecht

2. Sta detailhandel rond het Deliplein toe

Uit het ontwerpbestemmingsplan Katendrecht wordt duidelijk dat de gemeente een nieuwe detailhandelsconcentratie wil ontwikkelen in de pols van Katendrecht. Deze "winkelstraat" zal grofweg vanaf het metrostation Rijnhaven tot aan het gebouw Fenix I lopen. Het Deliplein ligt in het verlengde van deze nieuw te creëren winkelstraat. Helaas maakt het ontwerpbestemmingsplan rond het Deliplein geen detailhandel mogelijk en staat alleen horeca toe (bestemming gemengd 1). Dit terwijl er in de pols zowel horeca als detailhandel mogelijk wordt gemaakt (bestemming gemengd 2 en gemengd 5).

Het Deliplein is de meest centraal gelegen plek in het hart van Katendrecht en vervult een duidelijke buurtfunctie. De gemeente erkent in hoofdstuk 2.3.6 dat de wijk een relatief groot gebied is met beperkte winkelvoorzieningen. De wijkraad is van mening dat het goed zou zijn als er zich meer detailhandel ontwikkelt in het hart van Katendrecht. In het coalitieakkoord van Provinciale Staten Zuid Holland staat: We omarmen het principe van het 15-minutenstad- concept. Voor oudere bewoners op de punt van de Kaap ligt het nieuwe winkelcentrum in het polsgebied voor betaalbare boodschappen verder lopen dan 15 minuten.

Het Deliplein wordt gezien als 'gemengde stadsstraat - speciaal'. Het Deliplein blijft (samen met de Fenix Food Factory) een ontmoetingsplek en smaakmaker in het gebied, gericht op met name horeca aangevuld met maatschappelijke en commerciële voorzieningen/bedrijfsruimten en in beperkte mate detailhandel passend bij het karakter van het gebied.

We kunnen ondernemers uiteraard niet dwingen om zich rond het Deliplein te vestigen met detailhandel, maar de gemeente kan wel de optie openlaten voor ondernemers die hier aan willen beginnen. Het Deliplein biedt in de toekomst mogelijk meer kansen voor ondernemers in de detailhandel. Met het oog op de te verwachten ontwikkelingen zoals de gemeente die ook schetst, namelijk 6000 tot 8000 nieuwe woningen en een nieuwe winkelstraat langs de Rijnhaven zuidzijde. Daarom vraagt de wijkraad om de bestemming rond het Deliplein zodanig aan te passen dat er in ieder geval detailhandel mogelijk is.



Volgens Nota Detailhandel uit 2017 (Zie concept- bestemmingsplan Katendrecht pg 15) is in kleine kernen afwijking van de spelregels voor vestiging detailhandel mogelijk en kan maatwerk vereist zijn, om de kwaliteit van de leefomgeving te behouden.

3. Werk het bestemmingsplan bij met de meest recente ontwikkelingen

De wijkraad Katendrecht-Wilhelminapier constateert helaas dat het ontwerp-bestemmingsplan op een aantal punten reeds verouderd is. De wijkraad heeft er begrip voor dat het ontwikkelen van een bestemmingsplan tijd vergt en dat sommige ontwikkelingen daarom sneller gaan dan de publicatie van het plan.

Punten waarop het plan verouderd is zijn (niet uitsluitend):

- In het Kaappark staat een witte vlek op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan. Dit is de locatie van twee "zelfbouw-woningen". Deze woningen zijn inmiddels gerealiseerd en kunnen dus opgenomen worden in het conserverende bestemmingsplan.
- In hoofdstuk 2.3.6 wordt genoemd dat de supermarkt Amazing Oriental een vestiging op Katendrecht heeft. Deze is inmiddels al enige tijd gesloten. Wat nog maar eens het gebrek aan detailhandel benadrukt op Katendrecht en de Wilhelminapier.

De wijkraad raadt daarom aan nog eens goed te kijken naar het plan en te bezien welke ontwikkelingen het ontwerpbestemmingsplan hebben ingehaald.

4. Geef de Nacht van de Kaap geen aparte status binnen het bestemmingsplan

In Artikel 32.1.3 staat dat voor de Nacht van de Kaap een uitzondering geldt wat betreft de begin- en eindtijden van een evenement. De wijkraad ziet niet in waarom de Nacht van de Kaap als enige evenement een uitzondering verdient en specifiek genoemd wordt in de bepalingen van het ontwerpbestemmingsplan. De wijkraad vraagt daarom aan de gemeente om de Nacht van de Kaap geen aparte status te geven en een uniform beleid rond uitzonderingen te hanteren voor alle evenementen.

5. Maak bewoners van Katendrecht bewust van het "buitendijks wonen"

Katendrecht is geheel buitendijks gelegen. Volgens het ontwerpbestemmingsplan brengt dit toenemende risico's met zich mee omdat vanaf het jaar 2100 zich waterstanden kunnen voordoen boven de maaiveldhoogte van onze wijk. De gemeente wijst er op dat bewoners zelf aansprakelijk zijn voor schade door hoog water. Bovendien stelt de gemeente dat voor nieuwbouw in deze wijk een uitgiftepeil van 3.60 meter boven NAP geldt. De wijkraad vraagt zich af of de oude delen van Katendrecht echter ook op dit uitgiftepeil liggen, of kwetsbaarder zijn.

Veel bewoners van de wijk Katendrecht realiseren zich niet dat zij buitendijks wonen en wat voor mogelijke gevolgen dit met zich meebrengt. De wijkraad vraagt de gemeente daarom om bewoners van onze wijk bewust te maken van het feit dat zij buitendijks wonen en welke maatregelen de gemeente onderneemt om de bewoners in onze wijk, met name in de oude buurten, te beschermen.



6. Zorg voor voldoende betaalbare woningen bij toekomstige ontwikkelingen

Tot slot vragen we aandacht voor de noodzaak om betaalbare woningen te bouwen in onze wijk. Er staat veel te veranderen in de komende jaren en er worden grote volumes woningen bijgebouwd. Katendrecht is in een korte tijd één van de duurste stukjes van onze stad geworden. De wijkraad is van mening dat iedereen in onze wijk moet kunnen wonen. Daarom zien we graag dat er bij toekomstige ontwikkelingen een ruim aanbod van betaalbare woningen is.

Daarbij merken we op dat betaalbare woningen een relatief begrip is. Een woning met een klein aantal vierkante meters is immers volgens de norm ook een betaalbare woning. De wijkraad vraagt de gemeente om te kijken hoe er betaalbare woningen kunnen worden ontwikkeld zonder dat dit ontzettend kleine woningen zijn. Zodat bijvoorbeeld ook gezinnen met een minder ruim budget zich in onze wijk kunnen vestigen.

7. Wij verzoeken de gemeente om bij alle ontwikkelingen rekening te houden met het leefgenot van de al aanwezige bewoners

Concreet betekent dit dat er rekening wordt gehouden met zichtlijnen vanuit huidige bebouwing en straatniveau, zonlicht in bestaande bebouwing en tuinen en de algemene ruimtelijkheid van Katendrecht. Een van de unieke aspecten van Katendrecht is de ruimtelijkheid, het kleine, de beleving van groen en het water. Wij vragen de gemeente om bij het verdichten in de bebouwde omgeving van Katendrecht juist deze aspecten te respecteren, zeker voor de al aanwezige bewoners.

Hierbij dient te worden opgemerkt dat een deel van de bewoners van Katendrecht bewust heeft gekozen voor wonen in een niet-stedelijke omgeving of centrum-gebied. Dit is tegenstrijdig aan de visie van de gemeente die in de afgelopen jaren ontwikkeld is richting het benoemen van Katendrecht als stedelijk gebied. Naast de bewoners die wel bewust voor een meer stedelijk Katendrecht hebben gekozen dient er ook oog voor hen te zijn.

Wij vragen u om ons advies over te nemen. Graag ontvangen wij uw reactie binnen 6 weken. Ook worden wij graag op de hoogte gehouden van verdere besluitvorming.

Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

Namens de wijkraad Katendrecht-Wilhelminapier,

Hanna de Koning
Voorzitter

Lauren Hoeks
Wijkraadcoördinator