



Aan de gemeenteraad

Gevraagd besluit:

Samenvattend stellen wij u voor:

1. de zienswijzen 1, 2, 3.2, 3.3, 4.2 en 4.3 gegrond te verklaren;
2. de zienswijzen 5.1 en 5.2 ongegrond te verklaren;
3. de zienswijzen 3.1, 3.4, 4.1 en 4.4 voor kennisgeving aan te nemen;
4. het bestemmingsplan 'Katendrecht', NL.IMRO.0599.BP1099Katendrecht-on01 met bijbehorende ondergrond BGT_128564, BGT_129564, BGT_129565, BGT_130564 en BGT_130565 in elektronische en papieren vorm vast te stellen, conform het voorstel van burgemeester en wethouders;
5. geen exploitatieplan vast te stellen.

Waarom dit voorstel?/Waarom nu voorgelegd?

Met de vaststelling van dit bestemmingsplan krijgt het gebied een actueel planologisch kader. De vorm van het kader voldoet aan de landelijke technische eisen.

Het bestemmingsplan zit in de volgende fase:



Startfase	Concept- en ontwerpfas	Vaststellingsfase	Beroepsfase
-----------	------------------------	-------------------	-------------

Relatie met het coalitieakkoord/collegewerkprogramma/eerder aangenomen moties en gedane toezeggingen:

Meerjarenprogramma voor de actualisering van bestemmingsplannen

Toelichting:

Aanleiding

Nu gelden voor Katendrecht drie bestemmingsplannen. Dat zijn: Katendrecht - Kern, Katendrecht Zuid en Katendrecht-Pols. Deze bestemmingplannen zijn niet meer actueel. Deze vigerende bestemmingsplannen Katendrecht Zuid en Katendrecht-Pols zijn nu nog hoofdzakelijk globale bestemmingsplannen.



Deze waren bedoeld om nieuwe ontwikkelingen mogelijk te maken. Deze ontwikkelingen zijn inmiddels in Katendrecht Zuid grotendeels, en in Katendrecht-Pols voor een deel gerealiseerd.

Dit nieuwe ontwerpbestemmingsplan Katendrecht is dus een actualisatie, opgesteld in het kader van het Meerjarenprogramma actualisering bestemmingsplannen.

In Katendrecht spelen nog steeds verschillende grote ontwikkelingen. De plannen hiervoor zijn echter nog niet ver genoeg ontwikkeld om ze al in dit ontwerpbestemmingsplan op te kunnen nemen. Daarom zijn de locaties van de meeste nieuwe ontwikkelingen buiten de plangrenzen van dit ontwerpbestemmingsplan Katendrecht gelaten. Voor deze ontwikkelingen volgt zodra deze ver genoeg zijn, aparte planologische kaders en besluitvorming.

Plangrenzen

Het plangebied betreft het grootste deel van het schiereiland Katendrecht. Het plangebied wordt in het oosten begrensd door de Hillelaan en de Maashaven Oostzijde. In het zuiden en westen loopt de plangrens door de Maashaven, en in het noorden ligt de plangrens in de Nieuwe Maas en ten zuiden van de Rijnhaven. Door de plangrens van het nieuwe bestemmingsplan Katendrecht op de oever van de Rijnhaven te leggen vallen zowel de Rijnhavenbrug als de ontwikkelingen die in beeld zijn voor de oostkant van de Rijnhaven geheel binnen het nieuwe bestemmingsplan Kop van Zuid. Het terrein van het bedrijf Codrico en de andere ontwikkellocaties in het gebied Pols-noord zijn buiten de plangrenzen van het bestemmingsplan gelaten. Dit geldt ook voor de Scharnierlocatie in het westen van Katendrecht.

Ligging plangebied:



Detailhandel

De gemeente heeft de ambitie om de pols van Katendrecht ten noorden van de Brede Hilledijk samen met het zuidelijke blok van de Rijnhavenontwikkeling een nieuwe winkelconcentratie te ontwikkelen. Enerzijds omdat het aanbod aan detailhandel voor de dagelijkse boodschappen onvoldoende is voor de (toekomstige) bewoners. En anderzijds voor een aanbod aan niet-dagelijkse detailhandel aanvullend aan het aanbod in de binnenstad, als onderdeel van de sprong van de binnenstad naar Zuid.



Het beoogde programma aan detailhandel is deels vergund en conform de vergunning opgenomen in het bestemmingsplan Katendrecht: in The View fase 1 6.100 m² aan detailhandel en in Santos (het designwarenhuis Stilwerk) 4.200 m² aan detailhandel.

Voor het nieuwe programma van 8.000 m² aan detailhandel is de intentie om dit mogelijk te maken met de ruimtelijke procedures die per ontwikkeling gevoerd zullen worden voor de geplande ontwikkelingen in Pols-Noord (o.a. Codrico). Voor dit programma is reeds een aanvraag ingediend bij de provincie Zuid-Holland. In het eerste kwartaal van 2023 wordt een reactie vanuit de provincie verwacht. De eerste signalen stemmen hoopvol.

In de rest van Katendrecht maakt het bestemmingsplan, conform het gemeentelijk beleid) alleen detailhandel mogelijk waar dit aanwezig is. Daarmee maakt het ontwerp-bestemmingsplan Katendrecht aanzienlijk minder detailhandel mogelijk dan op basis van de drie geldende bestemmingsplannen gerealiseerd kan worden.

Cultuurhistorie

Voor het plangebied is een Cultuurhistorische verkenning opgesteld, na een uitgebreide beschrijving van de historie van het plangebied, is hierin ook een waardering gemaakt van de belangrijkste cultuurhistorische waarden van het gebied. Katendrecht is een unieke wijk, niet alleen voor Rotterdam. Het is in ieder geval in Noordwest-Europa het enige historische havendistrict dat is gelegen op een schiereiland midden in binnenstedelijk havengebied, waar vanaf de aanleg een woonbuurt en havenbedrijvigheid gecombineerd zijn geweest. Deze eenheid van woonwijk en omringende havenfaciliteiten en havenbedrijven, in langgerekte stroken tegen de Kern aangeschoven is het belangrijkste ruimtelijke kenmerk van Katendrecht. Tegenwoordig is nog een van de twee historische havenstroken overgebleven, de Rijnhaven Zuidzijde ten noorden van Katendrecht Kern. De cultuurhistorisch waardevolle panden in deze twee gebieden (havenstrook en kern) hebben ter bescherming de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie' gekregen, met daarin een verbod om zonder vergunning van het college te slopen.

Milieu en natuur

Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk maar biedt binnen gemengde bestemmingen wel de mogelijkheid het huidige gebruik van (de begane grond van) bestaande panden om te zetten naar woningen. Naar deze mogelijkheden (die bij het opstellen van een nieuw bestemmingsplan gelden als nieuwe geluidgevoelige situaties) is een geluidonderzoek uitgevoerd. Waar geluidbelastingen boven de voorkeurswaarden zijn berekend zullen deze als hogere waarden worden vastgesteld. Daarnaast is onderzoek gedaan naar luchtkwaliteit, externe veiligheid, bodemkwaliteit, natuur en bedrijven en milieuzonering.

M.e.r.-beoordelingsplicht

Het bestemmingsplan Katendrecht maakt alleen functieverandering binnen (de begane grond van) bestaande panden mogelijk. Dit kan niet worden gezien als een stedelijk ontwikkelingsproject of andere activiteit zoals omschreven in het Besluit m.e.r. De mogelijkheden voor functieverandering in het bestemmingsplan Katendrecht kunnen niet worden gezien als een samenhangend project met de ontwikkelingen op Katendrecht die niet met dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt.



Daarom hoeft er (conform het advies van de DCMR) voor dit bestemmingsplan geen m.e.r.-beoordelingsbesluit te worden genomen. Omdat op het terrein van Provimi bedrijfsactiviteiten t/m milieucategorie 3.2 mogelijk worden gemaakt (en het bestemmingsplan daarmee kaderstellend is voor mogelijke toekomstige m.e.r.- (beoordelings)plichtige activiteiten) is er wel een planm.e.r.-beoordeling nodig. Deze beoordeling is opgenomen in paragraaf 6.2 van het bestemmingsplan, een apart besluit is voor een planm.e.r.-beoordeling niet nodig.

Duurzaamheid

Het bestemmingsplan Katendrecht maakt geen nieuwbouwontwikkelingen mogelijk, op de begane grond van bestaande panden kan de huidige functie wijzingen naar o.a. wonen. Voor het bestemmingsplan zelf is duurzaamheid daarom geen sturend thema, daarvoor is de bouwplanfase het geëigende moment. Het Rotterdamse kwaliteitsbeleid wonen is van toepassing op nieuwbouwprojecten en bij transformaties, waarbij de functie wijzigt naar wonen. Het kwaliteitsbeleid zal initiatiefnemers van in dit geval transformatieplannen van tevoren duidelijk maken welke elementen de gemeente van belang acht voor het realiseren van woningbouw met toekomstwaarde. Zie voor duurzaamheid ook paragraaf 4.1.2 in het bestemmingsplan.

Advisering Wijkraad Katendrecht-Wilhelminapier

Op 28 juni 2023 heeft de Wijkraad Katendrecht-Wilhelminapier het volgende advies uitgebracht:

1. Vul de witte plekken op het bestemmingsplan in:

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.

Delen van Katendrecht vallen nu buiten dit bestemmingsplan en zijn vrij letterlijk "witte vlekken" op de kaart. Deze witte vlekken betreffen onder meer de voorgenomen locaties van nieuwbouwontwikkelingen 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.

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

Reactie:

Wij begrijpen de wens een compleet beeld te willen hebben van heel Katendrecht, om zo de samenhang te kunnen zien tussen de ontwikkelingen en de bestaande bouw. Maar het is niet mogelijk gebleken om dat beeld met dit bestemmingsplan te geven. De reden daarvoor is dat een bestemmingsplan geen visiedocument is maar een juridische regeling. De betreffende ontwikkelingen konden alleen in het bestemmingsplan worden opgenomen indien er een overeenkomst tussen de gemeente en de ontwikkelende partij was gesloten.



Blijven wachten op voldoende duidelijkheid en ontwikkelovereenkomsten bij de verschillende ontwikkelingen in Katendrecht, om zo het complete beeld te kunnen schetsen, had de uitkomst gehad dat er helemaal geen actueel bestemmingsplan voor Katendrecht zou zijn vastgesteld.

2. Sta detailhandel rond het Deliplein toe:

Helaas maakt het ontwerpbestemmingsplan rond het Deliplein geen detailhandel mogelijk en staat het alleen horeca toe. Het Deliplein is de meest centraal gelegen plek in het hart van Katendrecht en vervult een duidelijke buurtfunctie.

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 6.000 tot 8.000 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 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.

Reactie:

Detailhandel aan het Deliplein op andere locaties dan nu aanwezig is in strijd met het geldende beleid van de gemeente voor detailhandel (de Gebiedskoers Detailhandel 2022-2025_Feijenoord). Het beleid van de provincie geeft voor detailhandel het volgende aan: Een bestemmingsplan voorziet uitsluitend in nieuwe detailhandel indien deze binnen een bestaande winkelconcentratie ligt of daar direct aan grenst. Het mogelijk maken van nieuwvestiging van detailhandel aan het Deliplein zou in strijd zijn met het provinciaal beleid. Om deze redenen zal het advies van de wijkraad om detailhandel aan het Deliplein toe te staan niet worden overgenomen. Het kan zijn dat zich in de toekomst een concreet initiatief aandient voor detailhandel aan het Deliplein, en dat de gemeente op dat moment een kleine afwijking van het beleid wenselijk vindt. In dat geval kan met een procedure om van het bestemmingsplan af te wijken maatwerk worden geleverd.

3. Werk het bestemmingsplan bij met de meest recente ontwikkelingen:

De wijkraad constateert helaas dat het ontwerpbestemmingsplan op een aantal punten reeds verouderd is.

- 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.

Reactie:

- Op de papieren verbeelding van het bestemmingsplan Katendrecht is het kleine bestemmingsplan Woningbouw Kaappark inderdaad een witte vlek. Maar op de digitale verbeelding zoals die op de website Ruimtelijkeplannen.nl is te zien is dat niet het geval omdat beide bestemmingsplannen digitaal zijn opgesteld. De wijze van bestemmen in het bestemmingsplan Woningbouw Kaappark overnemen in het bestemmingsplan Katendrecht heeft onzes inziens geen meerwaarde. Ook omdat beide bestemmingsplannen per 1 januari 2024 deel gaan uitmaken van het tijdelijk deel van het omgevingsplan.
- De wijkraad heeft gelijk, het bestemmingsplan is op dit punt verouderd. Dit zal worden aangepast.



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.

Reactie:

In paragraaf 3.3.4 van de begin vorig jaar vastgestelde 'Parapluherziening Evenementen' is het volgende opgenomen: "Bekend zijn de jaarlijkse grote en luidruchtige evenementen: Nacht van de Kaap en de Wereldhavendagen. Ten behoeve van deze evenementen zijn 5 dagen per jaar hogere geluidgrenswaarden toegestaan. De hoge geluidgrenswaarden voor de categorie Groot I worden aanvaardbaar geacht omdat deze evenementen in het algemeen al vele jaren achtereen plaatsvinden met geen of weinig overlastmeldingen". Dit is de motivatie waarom de Nacht van de Kaap een uitzondering heeft gekregen. Wij zien geen redenen om nu een ander standpunt in te nemen.

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 erop dat bewoners zelf aansprakelijk zijn voor schade door hoog water. 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.

Reactie:

In de huidige situatie zal er zelfs bij een zeer hoge waterstand in de rivier, met een zeer kleine kans van optreden, in het grootste deel van Katendrecht geen water op het maaiveld staan. Maar bij de oudste bebouwing in Katendrecht kan er nu maximaal 50 cm water op straat komen te staan. Ook nu is er dus een (zeer kleine) kans op schade door overstromingen, maar een persoonlijk risico is er nu nauwelijks. Volgens prognoses kan dat vanaf 2100 anders zijn. Er kunnen dan overstromingen voorkomen die (zonder maatregelen) voor onveilige situaties zorgen. De gemeente denkt in brede zin na over klimaatadaptatie waaronder de (toenemende) risico's van overstromingen in buitendijkse gebieden, en informeert daar ook over. Onder andere via het Weerwoord Rotterdam. Dit bestemmingsplan kan daaraan, anders dan met de informatie in hoofdstuk 5 van de toelichting, geen bijdrage aan leveren.

6. Zorg voor voldoende betaalbare woningen bij toekomstige ontwikkelingen:
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 ziet de wijkraad graag dat er bij toekomstige ontwikkelingen een ruim aanbod van betaalbare woningen is.

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.



Reactie:

De gemeente is samen met marktpartijen en woningbouwcorporaties volop bezig met de opgave om nieuwe (en ook voor doelgroepen met een minder ruim budget betaalbare) woningen te ontwikkelen.

7. De wijkraad verzoekt 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. De wijkraad vraagt de gemeente om bij het verdichten in de bebouwde omgeving van Katendrecht juist deze aspecten te respecteren, zeker voor de al aanwezige bewoners.

Reactie:

De gemeente onderschrijft dat er bij elke ruimtelijke ontwikkeling een goede belangenafweging dient plaats te vinden, waarbij de genoemde aspecten worden meegewogen.

Terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan 'Katendrecht' heeft gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen, te weten met ingang van 31 maart 2023 tot en met 11 mei 2023.

Reclamanten en ontvankelijkheid

De terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan leidde tot de indiening van vijf schriftelijke zienswijzen:

1. Theater Walhalla;
2. Reclamant 2;
3. Reclamant 3;
4. Kerkgenootschap CEME Rotterdam;
5. Pathé Theaters B.V.

Deze zienswijzen zijn aan de juiste instantie gericht en tijdig ingekomen, zodat reclamanten in hun zienswijzen kunnen worden ontvangen.

Financiële en juridische consequenties/aspecten:

Het bestemmingsplan Katendrecht maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Wel zijn enkele gemengde bestemmingen met mogelijkheden tot functieverandering binnen (de begane grond van) bestaande panden uit de oude (thans geldende) bestemmingsplannen overgenomen. Het overnemen van deze bestaande rechten heeft geen financiële gevolgen voor de gemeente. Het bestemmingsplan Katendrecht is gezien het bovenstaande financieel uitvoerbaar. Bij de vaststelling van dit bestemmingsplan hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld.



Het bijbehorende ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

V.J.M. Roozen

De burgemeester,

A. Aboutaleb

Bijlage(n):

- Bijlage 1: ontwerpbestemmingsplan 'Katendrecht';
- Bijlage 2: verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan;
- Bijlage 3: ingekomen zienswijzen;
- Bijlage 4: namenlijst reclamanten/natuurlijke personen;
- Bijlage 5: advies Wijkraad Katendrecht-Wilhelminapier;
- Bijlage 6: zienswijzenrapportage



Ontwerpbesluit

De Raad van de gemeente Rotterdam,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 19 september 2023

gelet op de Wet ruimtelijke ordening, het Besluit ruimtelijke ordening:

besluit:

1. de zienswijzen 1, 2, 3.2, 3.3, 4.2 en 4.3 gegrond te verklaren;
2. de zienswijzen 5.1 en 5.2 ongegrond te verklaren;
3. de zienswijzen 3.1, 3.4, 4.1 en 4.4 voor kennisgeving aan te nemen;
4. het bestemmingsplan 'Katendrecht', NL.IMRO.0599.BP1099Katendrecht-on01 met bijbehorende ondergrond BGT_128564, BGT_129564, BGT_129565, BGT_130564 en BGT_130565 in elektronische en papieren vorm vast te stellen, conform het voorstel van burgemeester en wethouders;
5. geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van

De griffier,

De voorzitter,