

Annotatie

Van: L.J.E. Blomen en M.R.D. Binda
Telefoon: 06 4329 6393
E-mail: lje.blomen@griffie.rotterdam.nl
Ons kenmerk: 24bb004410
Datum: 25 juni 2024

Aan: Subcommissie Bestemmingsplannen
Betreft: Ontwerpbestemmingsplan De Kaai
Vergadering: 2 juli 2024

1. Doel van de bespreking

Doel is het horen van reclamanten die een zienswijze hebben ingediend. Ook wordt u gevraagd om te adviseren aan de commissie Bouwen, Wonen en Buitenruimte (BWB) over de ingediende zienswijzen en het bestemmingsplan.

Er zijn 14 zienswijzen ingediend, waarvan zich 2 reclamanten hebben aangemeld voor de hoorzitting.

2. Voorgeschiedenis / het ontwerpbestemmingsplan

Sinds 2021 is de herbestemming van het voormalig Unileverterrein aan de Nassaukade in de wijk Feijenoord onderzocht. In januari 2023 heeft het college het Ambitiedocument De Kaai vastgesteld. De raad is hierover geïnformeerd op 20 januari 2023 ([23bb000365](#)). Het masterplan De Kaai ([23bb08813](#)) is op 20 maart jl. in de commissie BWB behandeld en op 4 april jl. door uw raad vastgesteld. Het ontwerpbestemmingsplan ligt nu voor. Het bestemmingsplan ziet op de realisatie van maximaal 1.100 woningen, volgens de volgende segmentering: 10% sociale huur, 50% middensegment koop en huur, 27% vrije sector koop en huur, 13% topsegment koop en huur. Het betaalbare segment is daarmee 60% (sociale huur en middensegment koop en huur). Een deel van het toe te voegen programma betreft niet-woonfunctie, zoals horeca, bedrijfsruimtes, winkels en culturele en maatschappelijke bestemmingen.

3. Te bespreken stukken

- Raadsvoorstel over vaststelling Bestemmingsplan De Kaai ([24bb003515](#)) met bijlagen:
 - Bijlage 1, Ontwerpbestemmingsplan De Kaai (24bb003507);
 - Bijlage 2, Bijlagenboek ontwerp De Kaai (24bb003508);
 - Bijlage 3, Zienswijzenrapportage PBP De Kaai (24bb003509);
 - Bijlage 4, Nota van Wijzigingen PBP De Kaai (24bb003509);
 - Bijlage 5, M.e.r. beoordelingsbesluit bestemmingsplan de Kaai (24bb003516).

4. Mogelijke aandachtspunten

Zienswijzen

De binnengekomen zienswijzen zijn in aard zeer uiteenlopend. Naar aanleiding van de zienswijzen stelt het college voor om in het Kadegebouw de functie medisch dagcentrum mogelijk te maken. Daarnaast worden diverse ambtshalve wijzigingen voorgesteld.

In het ontvangen raadsvoorstel is een omissie geslopen. Zienswijzen 10.1 en 10.3 worden in het besluit abusievelijk als ongegrond verklaard in plaats van als gegrond en in de nummering van zienswijze 2 is 2.1 dubbel genoemd. Voor de raadsbehandeling op 12 september 2024 wordt u tijdig een herzien raadsvoorstel toegezonden.

Cultuurhistorie

Voor een deel van het gebied geldt bescherming vanuit de Erfgoedverordening Rotterdam 2020; dit betreft het deel van de fabriek (gemeentelijk monument). Daarnaast bevat het gebied enkele cultuurhistorisch waardevolle objecten, deze worden behouden of krijgen een herinterpretatie in het plan.

Bodemsanering

Sanering van de bodem is nodig omdat deze sterk blijkt te zijn verontreinigd met koper, lood, nikkel en zink. Het saneringsplan is inmiddels goedgekeurd met als doel gebruik voor onder andere bewoning.

Geluid

In het ontwerp wordt rekening gehouden met een relatief hoge geluidsbelasting op gevels als gevolg van scheepvaartverkeer.

Bezonning

Door de nieuwbouw zal de bezonning op bestaande woningen op diverse plekken (licht) dalen, maar blijft dit voldoen aan het Rotterdamse Afwegingskader.

Mobiliteit

De kruispunten Nassaukade-Oranjeboomstraat en Roentgenstraat-Oranjeboomstraat worden tijdens de ontwikkeling van De Kaai heringericht. Dit is nodig om de verwachte verkeersvraag te kunnen verwerken. Verder wordt ingezet op een autoluw ontwikkelgebied.

Participatie

Het participatietraject met de omwonenden leverde met name vragen over mobiliteitsdruk en verkeersveiligheid tijdens de bouwfase op. Hiervoor wordt een bouwveiligheidsplan opgesteld. Ook zal tijdens de bouwfase overleg blijven plaatsvinden met onder meer de omwonenden.

Overige informatie

Tijdens de raadsvergadering van 4 april jl. zijn diverse moties aangenomen bij de behandeling van het Masterplan: 'Parkeernormen naar behoefte' ([24bb002270](#)), 'Maak van De Kaai geen ontoegankelijk kasteel' ([24bb002260](#)), 'Zetten wij ook in Feijenoord in voor doorstroom?' ([24bb002265](#)) en 'Versterken OV-verbindingen in het gebied De Kaai' ([24bb002270](#)).

5. Financiële/ juridische consequenties

De ontwikkeling betreft een particulier initiatief; de kosten zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Met de initiatiefnemer wordt een anterieure overeenkomst gesloten, waarmee alle gemeentelijke kosten worden gedekt. Voor de gemeente zijn aan uitvoering van het plan geen financiële risico's verbonden.

6. Verdere procedure

In principe vindt er geen politieke bespreking met de wethouder meer plaats over het bestemmingsplan in de commissie BWB, tenzij u dit wel adviseert. Politieke bespreking zou kunnen geagendeerd worden op 28 augustus 2024. Raadsbehandeling vindt in principe plaats op 12 september 2024.