



**Gemeente
Rotterdam**

Stadsontwikkeling
Klimaat, Bouwen, Wonen
Drs. C.M. Zeegers MA

Postadres: Postbus 70012
3000 KP Rotterdam
Website: www.rotterdam.nl

Van: Elenita Schotborg
Telefoon: 14 010
E-mail: bbo@rotterdam.nl

Ons kenmerk: M2310-420 - 23bo009605

Onderwerp: Terinzagelegging PBP De Kaai

Datum: B&W 19 december 2023

Aan de gemeenteraad

Op welke gronden deze brief?/Waarom nu voorgelegd?

Ons college heeft besloten tot terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan 'De Kaai'.

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

Niet van toepassing.

Toelichting:

Aanleiding

In 2021 zijn de gesprekken gestart over de herontwikkeling van het voormalig Unilever-terrein, gelegen aan de Nassaukade, in de wijk Feijenoord. Op deze locatie was voorheen de margarinefabriek gevestigd van Unilever.

Plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Nassaukade in Rotterdam. De locatie is gelegen in de wijk Feijenoord. Het plangebied wordt globaal omsloten door:

- Nieuwe Maas (noord- en westzijde);
- Aanlegplaats Nieuwe Maas (oostzijde) en verderop de Nassauhaven;
- Nassaustraat (zuidzijde).



Inhoud van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan maakt het mogelijk om maximaal 1.100 woningen te realiseren. Het ambitiedocument gaat uit van de volgende verdeling van segmenten van het woningaanbod:

- 10% Sociale huur;
- 50% Middensegment koop en huur;
- 27% Vrije sector koop en huur;
- 13% Top segment koop en huur.

Vanwege het hoge aandeel sociale huurwoningen in de wijk Feijenoord (circa 90%) is het aandeel sociaal kleiner en het aandeel middensegment groter.

Een deel van het toe te voegen programma bestaat uit niet-woonfuncties. Dit betreft onder andere de programmering van de kade, maar ook het huisvesten van commerciële en/of maatschappelijke voorzieningen binnen het plangebied. In totaal wordt er in ieder geval gedacht aan de volgende invulling van het voorzieningenprogramma:

- horeca aan de kade;
- werk- en bedrijfsruimtes voor lokale ondernemers, startups en maakindustrie en kantoorruimte in de bestaande bebouwing;
- mogelijke culturele of maatschappelijke invulling als stedelijke trekker;
- wijkgerichte winkels en/of dienstverlening.

Cultuurhistorie

Een deel van de fabriek is een monumentaal gebouw. Het betreft het 'voorgebouw'. Het fabriekscomplex en de havenkades worden als waardevolle beeldbepalende elementen beschouwd. Er is een cultuurhistorische analyse opgesteld voor het gehele plangebied. De monumentale bebouwing is beschermd vanuit de Erfgoedwet. De cultuurhistorisch waardevolle bebouwing is op de plankaart voorzien van een dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie, zodat de cultuurhistorische waarden worden beschermd.

Bodem

Op de locatie is sprake van een sterke verontreiniging met koper, lood, nikkel en zink. De omvang van de sterke verontreiniging bedraagt meer dan 25 m³.



Derhalve is sprake van een geval van bodemverontreiniging en daarmee een saneringsnoodzaak. Binnen de huidige inrichting (volledig verhard) en het gebruik (bedrijfsmatig) is geen sprake van een actueel humaan, ecologisch of verspreidingsrisico. Het geval van bodemverontreiniging hoeft niet met spoed te worden gesaneerd. De locatie is vooralsnog niet geschikt voor het gewenste toekomstige gebruik (wonen, infrastructuur, openbaar groen). Voor graafwerkzaamheden in de sterk verontreinigde grond en om de locatie geschikt te maken zijn sanerende maatregelen noodzakelijk afgestemd op de toekomstige inrichting en het gebruik. Hier zal dan ook invulling aan worden gegeven. In dit kader wordt op dit moment gewerkt aan een saneringsplan. Met de omvang van deze werkzaamheden is reeds rekening gehouden.

Geluid

Alleen als gevolg van scheepvaartlawaai is sprake van relatief hoge geluidbelasting ter plaatse van de gevels van de beoogde ontwikkeling. Desondanks hoeven hiervoor geen hogere waarden te worden verleend. In het ontwerp zal rekening worden gehouden met de geluidsbelasting door het scheepvaartverkeer.

Externe veiligheid

Langs de Nieuwe Maas geldt een vrijwaringszone van 25 meter als plasbrand-aandachtsgebied. De bebouwing komt volledig buiten de vrijwaringszone te staan, zodat de beperkingen die voor een vrijwaringszone gelden niet van toepassing zijn. Daarnaast is plangebied op dermate grote afstand van risicobronnen gesitueerd dat externe veiligheid vooralsnog geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

Stikstof

Uit de resultaten volgt dat de stikstofdepositie voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase voldoet aan de grenswaarde van afgerond 0,00 mol/ha/jaar. Op basis van dit onderzoek zijn daarom significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden vanwege aanleg- en gebruiksfase van de Nassaukade op voorhand uit te sluiten.

Bezonnning

In de bezonningsstudie wordt het volgende geconcludeerd.

- In de bestaande situatie zijn er weinig locaties waar zonlicht minder dan twee uur is.
- In de nieuwe situatie met De Kaai zijn er ongeveer zeven locaties waar een kleine vermindering optreedt in het aantal zonuren. Deze woningen krijgen echter nog steeds meer dan twee uur zonlicht en voldoen daarmee aan het Rotterdamse Afwegingskader.
- De woningen langs de Nassaustraat krijgen in een bestaande situatie al minder dan twee uur zonlicht. Het nieuwbouwproject De Kaai verslechtert de resultaten. Aangezien de woningen echter aan twee zijden zonlicht ontvangen, krijgen deze woningen in totaal meer dan vijf uur zonlicht en voldoen daarmee aan het Rotterdamse Afwegingskader.
- De nieuwbouw De Kaai zal ervoor zorgen dat de zonuren van een aantal appartementen aan de Nassaukade licht dalen. Deze hebben echter of ook een gevel aan de Nassaukade of een voor- en achtergevel, waardoor ze in totaal meer dan twee uur zonlicht ontvangen en daarmee voldoen aan het Rotterdamse Afwegingskader.
- De appartementen langs de Tapstraat krijgen hinder van de schaduw die het nieuwe De Kaai werpt en krijgen minder dan twee uur zonlicht. Deze woningen zijn tweezijdig georiënteerd en zoninval op de achtergevel wijzigt niet. Ze ontvangen meer dan twee uur zonlicht en voldoen daarmee aan het Rotterdamse Afwegingskader.



- Tot slot zal de nieuwbouw van De Kaai schaduw veroorzaken op de woningen (gevel D) langs de Roentgenstraat. De hoeveelheid zonlicht op de gevel aan de Roentgenstraat neemt met meer dan 15% af maar zoninval op de gevel aan de Nassauhaven wijzigt niet. Het totaal aantal zonuren op beide gevels voldoet aan het Rotterdamse Afwegingskader.

Mobiliteit

Meest kritisch voor de verkeersafwikkeling op het Rotterdamse wegennet zijn de kruispunten Nassaukade - Oranjeboomstraat en Roentgenstraat - Oranjeboomstraat. Op basis van de voorspelde verkeersintensiteiten op deze kruispunten voor het planjaar 2030 is getoetst of deze kruispunten de verwachte stromen nog kunnen verwerken. Uit het onderzoek blijkt dat los van de gebiedsontwikkeling De Kaai, aanpassing van het kruispunt Nassaukade noodzakelijk is om de verwachte verkeersvraag goed te kunnen verwerken. In samenspraak met de gemeente moet bezien worden welke aanpassingen nodig of mogelijk zijn.

Het ontwikkelgebied wordt nadrukkelijk autoluw, zo is in het vastgestelde ambitiedocument aangegeven. Zoals in het document staat geschreven 'Voetgangers staan centraal, fietsers zijn te gast en de kade is autovrij.' Parkeren van zowel auto's als fietsen vindt zo veel als mogelijk aan de rand van het gebied plaats (bij voorkeur in de 'mobiliteitshub', de bestaande parkeergarage van Unilever). Door middel van dubbelgebruik met de bestaande garage is voldoende parkeercapaciteit aanwezig voor de ontwikkeling van De Kaai in de bestaande parkeergarage en is het niet nodig parkeerplaatsen op het terrein van De Kaai zelf te voorzien. Voorwaarde is wel dat daadwerkelijk invulling wordt gegeven aan de duurzame mobiliteitsmaatregelen, die de reductie van de parkeerbehoefte aanzienlijk verminderen.

Duurzaamheid

Duurzaamheid komt op verschillende manieren terug in de ontwikkeling van de Kaai. Zowel in de bouw van woningen als in het ontwerp van de buitenruimte speelt duurzaamheid een prominente rol. De ambitie is om circulair en natuurinclusief te bouwen en energieneutrale woningen te realiseren. De woningen worden aan het warmtenet aangesloten. De buitenruimte zal klimaatadaptief worden ingericht. De kade en de daken worden deels vergroend. Deze maatregelen helpen bij het tegengaan van hittestress in het gebied. Ook wordt rekening gehouden met de buitendijkse ligging van het plangebied. In het ontwerp van de Nassaukade wordt een waterkerende functie ingebouwd en de nieuwbouw wordt op een veilige peilhoogte van 4.00 meter boven NAP gerealiseerd. Daarnaast worden maatregelen getroffen om overtollig water op te vangen en/of indien nodig af te voeren.

Milieueffectrapportage

Voorliggend bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van maximaal 1.100 woningen en maximaal 17.000 m² aan niet-woonfuncties mogelijk. Deze mogelijkheden moeten worden gezien als een stedelijke ontwikkeling (activiteit categorie D11.2) die voorkomt op de D-lijst van het Besluit m.e.r. De ontwikkelmogelijkheden blijven echter ruim onder de drempelwaarde van deze activiteit. Daarom kan (met een zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling) worden gemotiveerd dat het bestemmingsplan niet m.e.r.-beoordelingsplichtig is.



Ambitiedocument De Kaai

Het Ambitiedocument De Kaai is op 17 januari 2023 vastgesteld door ons college. In het kader daarvan zijn gesprekken gevoerd met omwonenden. De ontwikkelaar VORM is regelmatig aanwezig op de locatie en voert in het kader van participatie het participatietraject *Meedoen is leuk!* uit.

Wettelijk vooroverleg

De resultaten van het wettelijk vooroverleg zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Er zijn onder andere reacties ontvangen van de Veiligheidsregio Rotterdam, de provincie Zuid-Holland en Rijkswaterstaat. Aan alle reacties kan tegemoet worden gekomen.

De provincie heeft aangegeven dat feitelijke compensatie van het verlies aan bedrijventerrein kan worden toegepast, mits er sprake is van een aanvaarde regionale bedrijventerreinvisie waarin deze locatie is meegenomen en waaruit blijkt dat vraag en aanbod in balans is. De Regionale bedrijventerreinvisie is begin november 2023 geagendeerd bij Provinciale Staten. De verwachting is dat deze wordt aangenomen.

Informatieavond tijdens terinzagelegging

Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan wordt een informatieavond georganiseerd voor omwonenden en andere geïnteresseerden.

Financiële en juridische consequenties/aspecten:

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) dient de gemeente bij een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan te besluiten over de vaststelling van een exploitatieplan, tenzij het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Bij het definitief vaststellen van het bestemmingsplan dient de financiële uitvoerbaarheid gegarandeerd te zijn.

Voor de ontwikkeling De Kaai wordt met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst afgesloten. Daarmee zijn alle gemeentelijke kosten gedekt. De ontwikkeling betreft een particulier initiatief. De kosten in verband met de realisatie zijn dan ook voor rekening van de initiatiefnemer. De gemeente Rotterdam vervult hierin enkel een kaderstellende en toetsende rol. Gelet op het vorenstaande is het plan financieel uitvoerbaar.

Burgemeester en wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

V.J.M. Roozen

De burgemeester,

A. Aboutaleb

Bijlage(n):

1. Ontwerpbestemmingsplan De Kaai Toelichting
2. Ontwerp bestemmingsplan De Kaai Regels
3. Ontwerpbestemmingsplan de Kaai Plankaart