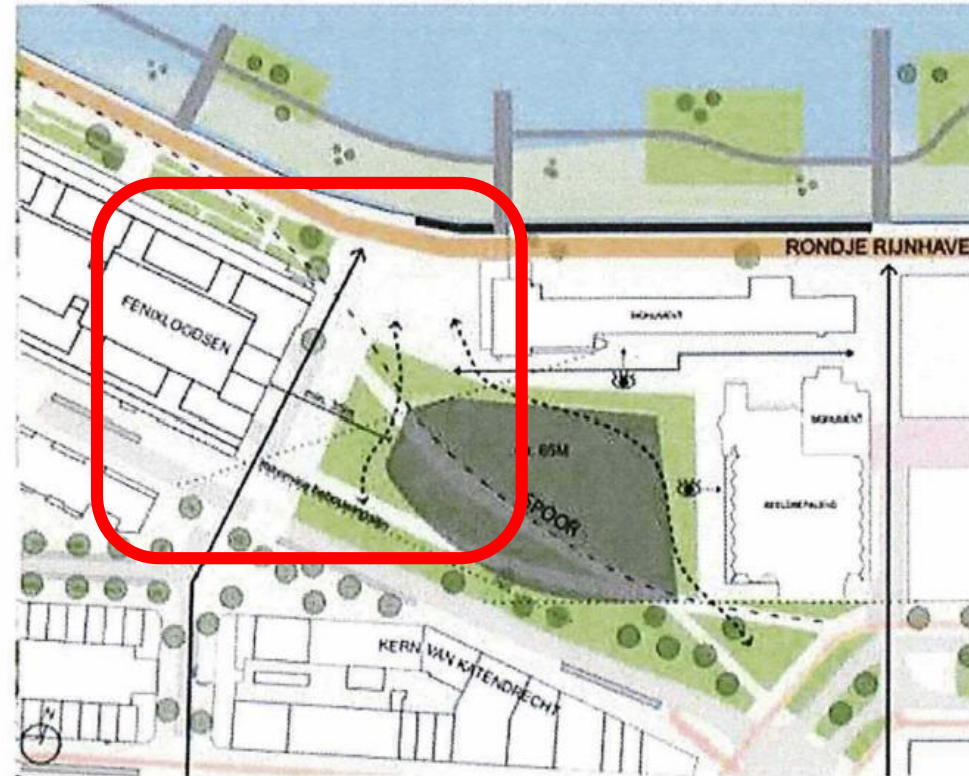


Toelichting zienswijze VVE OS3 Fenix 1 `Kadewoningen` Nico Koomanskade



Figuur 2.8: Overzicht veldgebouw (bron: Codrico NvU)

Veranderingen rond Rijnhaven

Relatie met Fenix 1



Waarom onze zienswijze

- Bestemmingsplan Codrico
 - komst van
 - 1550 woningen (geschat 116.500 m²)
 - 11.000 m² kantoor
 - 7500 m² bedrijf
 - 2250 m² horeca
 - 82 hotelkamers (geschat 2050 m²)
 - 2250 m² ruimte voor cultuur en ontspanning
 - 1000 m² detailhandel
- 142550 m² (ruim 14 voetbalvelden)
- *Los van ontwikkelingen bij metrostation Rijnhaven en aan oostzijde van Rijnhaven*

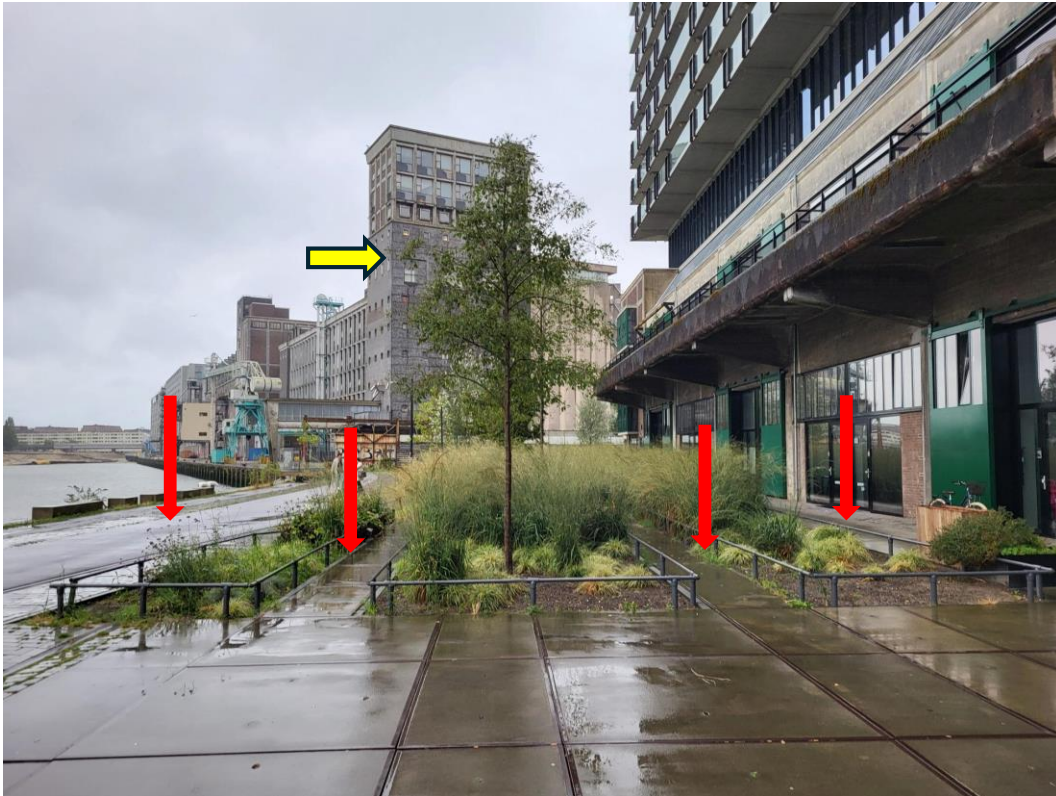


Effecten uitbreiding Codricoterrein op Nico Koomanskade

- Kade is voetgangersgebied (met uitzondering voor fietsen)
 - Praktijk is: vrij spel voor alles wat op wielen staat
- Door plannen Codricoterrein (en overige plannen Rijnhavengebied) sterke toename te verwachten van
 - Wandelaars
 - Tweewielers, inclusief snelle e-/fatbikes, scooters, brommers, (motoren), etc.
 - (Verkeer van leveranciers?)

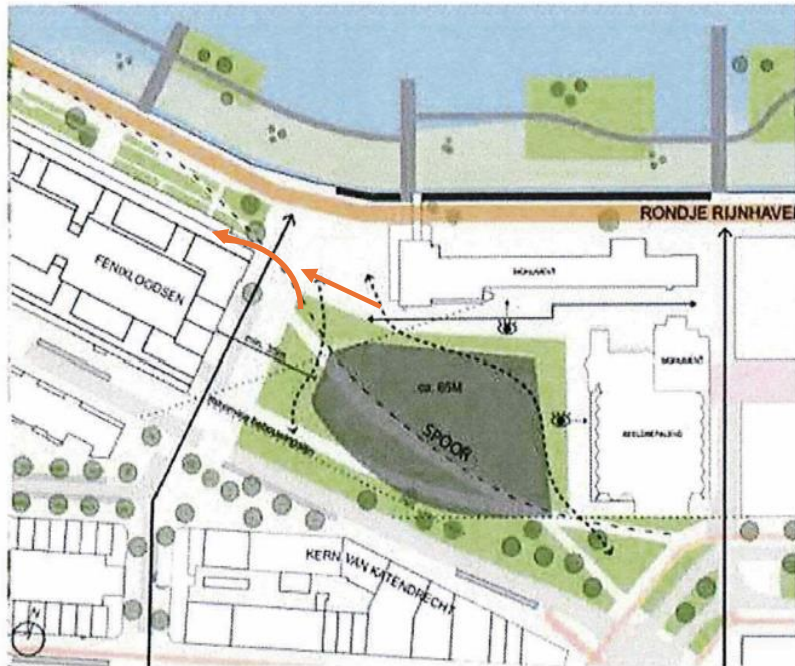
Huidige situatie op Nico Koomanskade

- 4 verkeersstroken
 - 1 van de 2 breedste direct voor gevels van kadewoning
 - 2 middelste smal en vaak niet goed bruikbaar



Huidige situatie op Nico Koomanskade

- Regelmatig gevaarlijke situaties direct voor onze gevels
- Gebrek aan privacy door rakelings passerende voetgangers en rijdend



Figuur 2.8: Overzicht veldgebouw (bron: Codrico NvU)

de werkelijke
natuurlijke
routes, nu al!



Kern van onze zienswijze

- Respecteer onze privacy zoals die ook voor toekomstige bewoners van Codricoterrein gerespecteerd wordt volgens het bestemmingsplan
- Maak eind aan gevaarlijke verkeerssituatie aan onze gevels:
 - Handhaaf verkeersregels of reguleer verkeer optimaal door
 - Andere kade-indeling
 - Verduidelijkende markeringen
 - Regulerende obstakels

Ongegrond verklaring van onze zienswijze

- Negeert verzoek om gelijke behandeling m.b.t. privacy
- Is deels gebaseerd op feitelijke onjuistheden
- Deels gebaseerd op verschil in perceptie van feitelijke situatie ter hoogte van Nico Koomanskade 95 -101 tussen gemeente en de bewoners
- Stelt voor onze inzichten op te lossen d.m.v.
 - Lokale horecaterassen (waar wij geen zeggenschap over hebben en die maar 1 kant van strook voor onze deuren zou kunnen afsluiten)
 - Door bewoners aangebrachte verkeersobstakels

Ongegrond verklaring van onze zienswijze

- O.i. onvoldoende (juridische) basis voor afwijzen zienswijze
- Waarom regelt gemeente verkeer zelf niet in openbare ruimte?
- Hoe wil gemeente omgaan met door haar voorgestelde oplossingen en wat is juridische status van die oplossingen?

Mogelijke oplossingsrichtingen

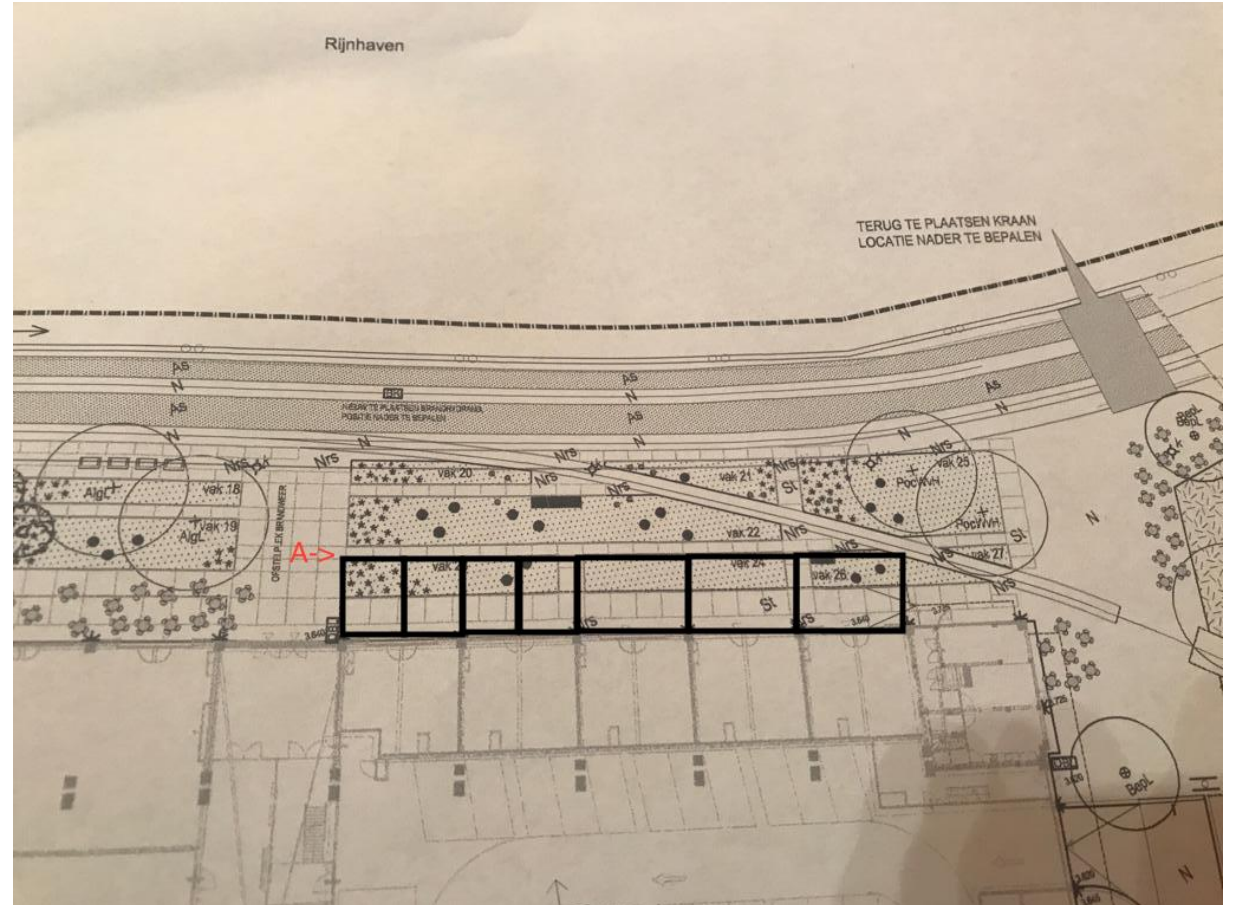
- Geef ons beheer van gebied direct voor woningen, b.v. door in erfpacht te geven
- Pas verkeersstromen aan: 2 smalle paden weghalen, meer ruimte aan de kade zelf, beter beheer groenstroken
- Maak toegang tot strook voor onze huizen duidelijk afwijkend van die tot rest van de kade (obstakels (stoepranden, paaltjes, belijning, bestrating met keien / stenen ipv gladde rijplaten e.d.)

Optie 1

(voorkeur)

creëren voortuintjes bij de kadewoningen

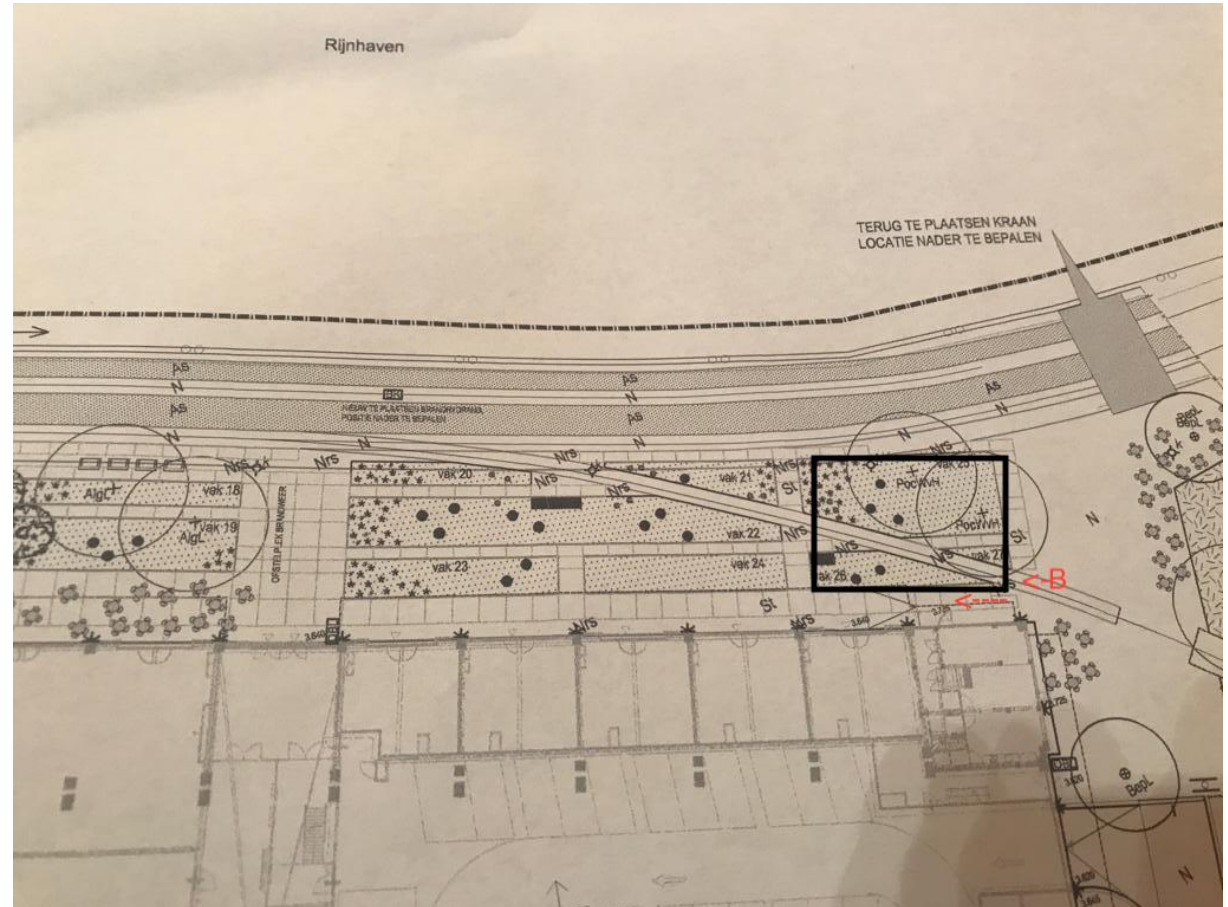
- Het creëren van voortuintjes bij de kadewoningen door overdracht van de desbetreffende stukjes grond of het in erfpacht geven van de desbetreffende stukjes grond
- Verbreding van het desbetreffende openbare pad (A)
- De bewoners zorgen zelf voor het aanleggen van een pad van de voordeur woning naar het openbare pad



Optie 2

gesloten plantenvak voor BB&B

- Door het gebogen pad (B) worden fietser, scooters en voetgangers in de dagelijkse praktijk niet naar de kade geleid, maar richting het terras van BB&B. Vervolgens kiezen de meeste fietsers, scooters en voetgangers voor het brede loopvak direct aan onze woningen
- Dit kan worden voorkomen door van het geselecteerde vierkant een afgesloten groenvak te maken, zodat de natuurlijke route de kade wordt
- Wel samen met andere aanpassingen, waardoor de natuurlijke fietsroute en looproute daadwerkelijk de kade wordt!

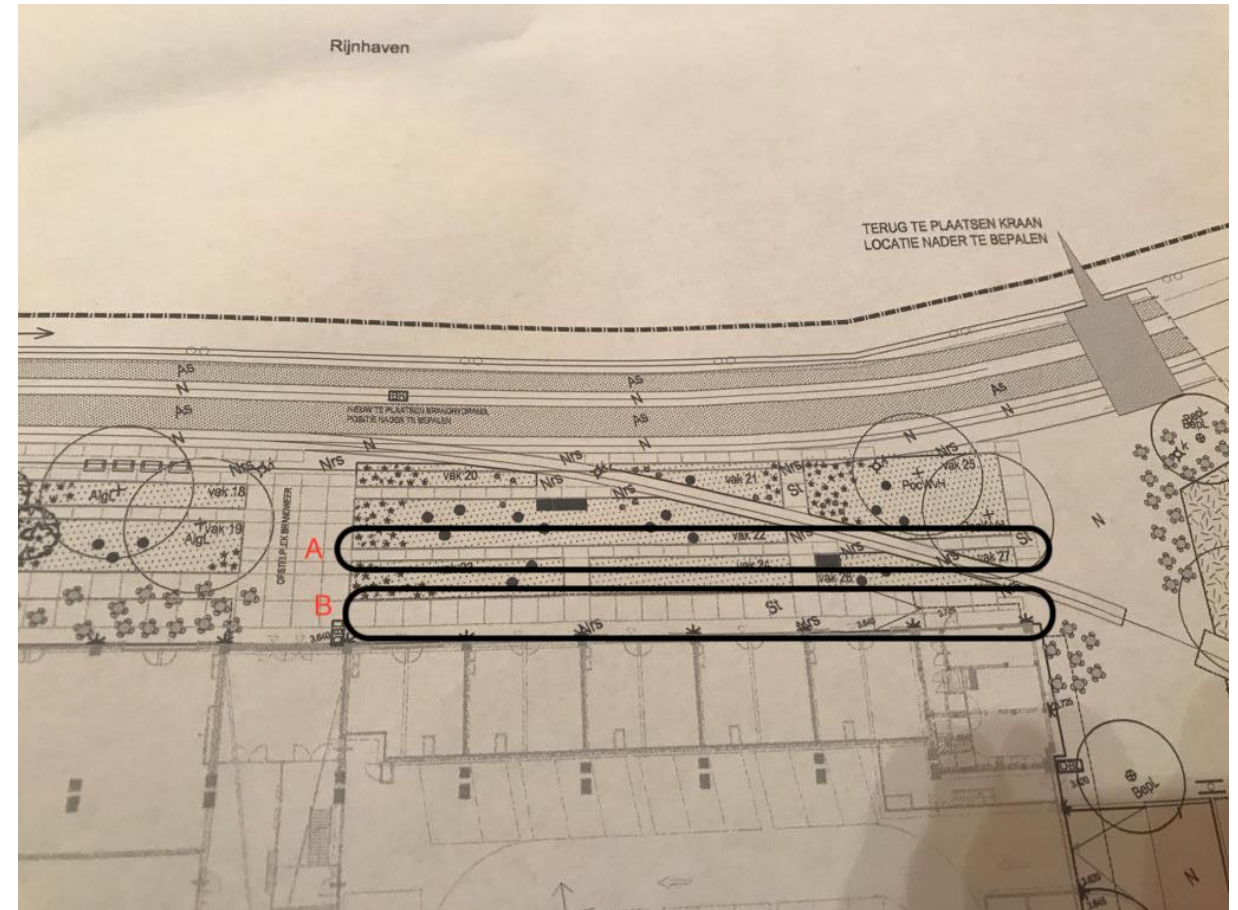


Optie 3

plantenvakken

verbreden 2^e pad + doortrekken keitjes naar de

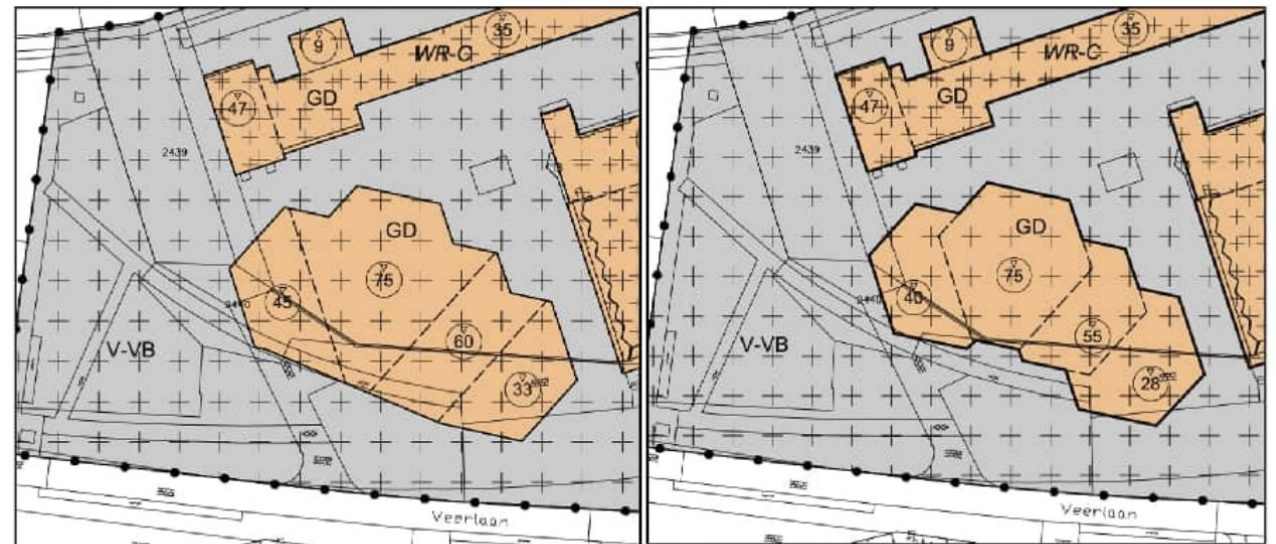
- Het verbreden van het 2^e pad (A), zodat dit een alternatieve route wordt (en niet de ruimte vlak voor onze woningen) naast de kade
- Het vervangen van de betonnen platen voor de kadewoningen door de keitjes die ook zijn gebruikt als smalle strook voor de kadewoningen (B), zodat veel duidelijker wordt gemaakt dat dit geen fiets/scooter pad is
- Ook hier wel samen met andere aanpassingen, waardoor de natuurlijke fietsroute en looproute daadwerkelijk de kade wordt!



Voorziene situatie nabij Kadewoningen Fenix1



Figuur 2.8: Overzicht veldgebouw (bron: Codrico NvU)



Verbeelding ontwerpbestemmingsplan

Voorgestelde wijziging

Nota van Zienswijzen Bestemmingsplan
Codricoterrein, blz 13

Bestemmingsplan Codrico