



Aan de gemeenteraad

Gevraagd besluit:

Samenvattend stellen wij u voor: Het masterplan De Kaai, waarbij de plankaart als stedenbouwkundig plan wordt gezien, vast te stellen.

Waarom dit voorstel?/Waarom nu voorgelegd?

De afgelopen periode hebben de gemeente, VORM en Amvest samengewerkt aan het masterplan, inclusief plankaart voor De Kaai. De Kaai betreft de herontwikkeling van het voormalig Unilever-terrein aan de Nassaukade in de wijk Feijenoord. Deze transformatie biedt kansen om de oude margarinefabriek, die voorheen niet toegankelijk was voor Rotterdammers, te veranderen naar een toegankelijk gebied met ruimte voor nieuwe woningen, bedrijvigheid en maatschappelijke voorzieningen. Het industriële karakter van het gebied blijft behouden en het nieuwe openbare karakter van het gebied, biedt kansen om De Kaai als trekpleister te ontwikkelen voor heel Rotterdam.

Het college heeft op 17 januari 2023 het ambitiedocument voor De Kaai vastgesteld. Hierover is uw raad op 20 januari 2023 geïnformeerd (23bb000365). Dit besluit is genomen voordat het nieuwe besluitvormingsmodel voor ruimtelijke ontwikkelingen was vastgesteld. Na vaststelling is het ambitiedocument verder uitgewerkt in een masterplan, inclusief een plankaart die als stedenbouwkundig plan dient. In de tussentijd is het besluitvormingsmodel voor ruimtelijke ontwikkelingen vastgesteld. Om hieraan zoveel mogelijk te voldoen, bieden wij dit masterplan met een plankaart als stedenbouwkundig plan vast ter vaststelling aan uw raad. Met dit voorstel leggen we zowel de stap 'Masterplan' als de stap 'Stedenbouwkundig plan' uit het besluitvormingsmodel voor ruimtelijke ontwikkelingen ter vaststelling aan uw raad voor.

Het masterplan De Kaai is een verdere uitwerking van het ambitiedocument. Hierin zijn de ambities, randvoorwaarden en planregels voor verder ontwerpuitwerking van de gebouwen, de openbare ruimte en het landschap opgenomen. Het masterplan bevat ook een stedenbouwkundig plan dat als onderlegger dient voor het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning.

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

N.v.t.



Toelichting:

De gemeente en projectontwikkelaars VORM en Amvest werken sinds eind 2021 samen aan de herontwikkeling van het voormalig Unilever-terrein, gelegen aan de Nassaukade in de wijk Feijenoord (projectnaam: De Kaai). Binnen deze gebiedsontwikkeling wordt een oude fabriekslocatie getransformeerd tot een stedelijk woonwerkmilieu in hoge dichtheid. Naast het toevoegen van programma, wordt de Nassaukade (in eigendom van de gemeente) opnieuw ingericht en na lange tijd weer toegankelijk voor de Rotterdammer.

Locatie

Het projectgebied (voormalig Unilever-terrein) ligt in de wijk Feijenoord, aan de Nassaukade. De projectlocatie ligt op het meest noordelijke punt van deze wijk en ligt direct aan de Nieuwe Maas, Koningshaven en de ingang van de Nassauhaven. Het bruggebouw (voorheen het hoofdkantoor van Unilever), en het daaronder gelegen gebouw 'De Kade' vallen buiten de scope van dit project. Deze gebouwen zijn in bezit van een andere particuliere eigenaar.



Programma

Het masterplan voorziet een gemengd programma van ca. 110.000m² BVO (bruto-vloeroppervlakte). Hiervan bestaat circa 90% uit woningen. Er worden ca. 1.000 woningen gerealiseerd, waarvan 60% in het betaalbare segment. Hier gaat hierbij om zowel nieuwe koop- als huurwoningen, waarvan in totaal 10% sociaal, 50% middensegment en 40% in het hoger en topsegment. Vanwege het hoge aandeel sociale huurwoningen in deze wijk (circa 90%) is in dit project het aandeel sociaal kleiner en het aandeel middensegment groter. Op deze manier ontstaat er een breder aanbod van woningen in de wijk Feijenoord. De woningen zijn gericht op verschillende doelgroepen, waarbij ruimte wordt gecreëerd om doorstroming vanuit Feijenoord en omliggende wijken te bevorderen.

Ongeveer 10% van het beoogde programma bestaat uit voorzieningen. Hierin komt ruimte voor lokale ondernemers, maatschappelijke voorzieningen, kleine bedrijven, werk- en leerplaatsen en horeca. Ook de Nassaukade wordt geactiveerd, zodat dit een trekpleister wordt voor mensen buiten de wijk.



Cultuurhistorisch erfgoed

Binnen de ontwikkeling van De Kaai is het behouden en het hergebruiken van industrieel erfgoed een belangrijk uitgangspunt voor het maken van een nieuw stuk stad. Dit gebeurt door het behouden van waardevolle gebouwdelen, zoals het fabrieksgebouw aan de kade, de emballagehal en de machinekamer. Ook bij de inrichting van de kades, straten en pleinen van De Kaai spelen de aard van de plek en het behoud en hergebruik van industriële onderdelen (zoals pijpen en loopbruggen) een rol. Ook worden de markante pindakaaspotten op de kade behouden.

Mobiliteit

Bij de ontwikkeling van De Kaai is het uitgangspunt dat mobiliteit voor iedereen beschikbaar is, waarbij duurzaamheid voorop staat en er een zo laag mogelijke impact op het ruimtebeslag is. Het interne netwerk binnen het plangebied en de kade worden autovrij en specifiek ingericht voor langzaam verkeer: voetgangers en fietsers. Wel worden de kade en de assen zodanig ingericht dat deze toegankelijk zijn voor hulpdiensten.

Voor de parkeervoorziening is het voornemen om hiervan gebruik te maken van de bestaande parkeergarage net buiten het plangebied (behorend bij het Brug en kade gebouw). Hierover worden momenteel nog gesprekken gevoerd tussen VORM, Amvest en de eigenaar van deze parkeervoorziening. Op deze manier kan deze parkeervoorziening zowel overdag als 's avonds en 's nachts worden benut. Deze parkeergarage zal worden aangevuld met een parkeerhub in het plangebied. Deze variant heeft de voorkeur, aangezien de bestaande parkeervoorziening zo optimaal mogelijk wordt genut. Een alternatieve variant is om een (half) verdiepte parkeergarage onder één van de gebouwen aan de Roentgenstraat te realiseren in combinatie met de parkeerhub. Hiermee zal de parkeerbehoefte geheel op eigen terrein worden opgelost. Beide varianten zijn opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan, zodat de planvorming kan worden voortgezet, in afwachting van duidelijkheid over welke parkeeroplossing daadwerkelijk gerealiseerd kan worden. Bij de parkeerhub wordt ook deelmobiliteit aangeboden, waaronder deelfietsen, -scooters en -auto's.

Om de ontsluiting en de bereikbaarheid van het plangebied te verbeteren zijn aanpassingen noodzakelijk aan de kruispunten Oranjeboomstraat-Nassaukade en Oranjeboomstraat-Roentgenstraat. Komend jaar zal worden gestart met het ontwerp hiervan, vervolgens zullen tijdens de bouw van de woningen de kruisingen worden aangepast. De planning van deze werkzaamheden gebeurt in afstemming met de planning van de bouw van de woningen en andere projecten in de omgeving.

Buitenruimte

De kades van De Kaai langs de Nieuwe Maas en de Nassauhaven waren lange tijd ontoegankelijk en daarmee een 'missing link' in het Maasparcours. Het uitgangspunt is dat de kades openbaar en toegankelijk worden. Hiervoor zal een inrichtingsplan (stedelijke ontwikkeling en stadsbeheer gezamenlijk) opgesteld worden, waarin een gemeentelijk planteam integraal de voorwaarden voor het ontwerpproces en uitwerking zal opstellen. Het voorheen gesloten gebied wordt doorwaadbaar voor fietser en voetgangers. De kades worden getransformeerd van industriële ruimte, naar een kade waarover je kunt wandelen, fietsen, maar ook kunt verblijven aan het water. Op de kop van de Koningshaven en Nassauhaven wordt een kadepark aangelegd, waar het fijn is om te verblijven, maar de beplanting ook helpt met het tegengaan van hittestress. Langs de Nassauhaven wordt een getijdenpark aangelegd, waarbij mensen ook langs het water kunnen wandelen en/of verblijven.



Het binnengebied wordt voor voetgangers en fietsers goed toegankelijk met smalle straatjes en pleinen, waar eveneens ruimte is voor groen. Deze structuur sluit aan op het omliggende stratenpatroon.

De gemeente is eigenaar van de kade die om het gebied heen ligt, VORM en Amvest zijn eigenaar van het binnenterrein. Tussen de gemeente, VORM en Amvest is afgesproken dat de kade wordt ingericht door de gemeente en VORM en Amvest verantwoordelijk zijn voor de inrichting van het binnenterrein.

Duurzaamheid

In het masterplan De Kaai zijn hoge duurzaamheidsambities opgenomen. Zo wordt het dakenlandschap optimaal benut, om lagere daken te vergroenen en in te richten als daktuinen en worden hogere daken eveneens beplant en ingericht met zonnepanelen om energie op te wekken. Verder zijn er duurzaamheidsambities onder meer op gebied van klimaatadaptatie, ecologie en circulariteit.

Klimaatadaptatie

Voor wat betreft klimaatadaptatie wordt regenwater opgevangen en zo lang mogelijk vastgehouden, zodat dit kan worden gebruikt voor het bewateren van beplanting. Het regenwater wordt hier geïnfiltreerd in de bodem om het grondwater aan te vullen om droogte en verzilting tegen te gaan. Overtollig water kan in een uiterste geval worden afgevoerd naar de Nieuwe Maas. Dit deel van Feijenoord ligt buitendijks. Op gebied van waterveiligheid worden de kades deels verhoogd naar 3,60m NAP en wordt voor het vloerpeil van de gebouwen een peilhoogte aangehouden van +4.00m NAP.

Ecologie

Binnen De Kaai wordt natuurinclusief gebouwd. Daarnaast wordt langs de monding van de Nassauhaven in de Nieuwe Maas een getijdenpark gerealiseerd. Hierbij wordt een diversiteit aan planten en bomen voorzien, waardoor ook vogels zich hier kunnen nestelen.

Circulariteit

Om het historische karakter te worden behouden van de voormalige fabriek, zullen drie historische gebouwen worden hergebruikt. Daarnaast worden bestaande opstallen en vrijgekomen materialen uit de sloop worden hergebruikt in de openbare ruimten. Ook wordt nog onderzocht om historische elementen van oude gebouwen op het terrein her te gebruiken in de nieuwe woongebouwen. Tot slot wordt gebruik gemaakt van biobased materialen, dit wil zeggen bouwmaterialen die kunnen worden hergebruikt en gerecycled.

Participatie

In februari 2023 heeft een kick-off evenement plaatsgevonden in combinatie met een informatiemarkt. Vervolgens zijn ook twee meedenksessies georganiseerd en een bijeenkomst waarin de resultaten van deze sessies zijn teruggekoppeld. Tijdens deze participatiemomenten zijn de volgende thema's besproken: werk & voorzieningen, mobiliteit en openbare ruimte. De resultaten zijn gebundeld in het participatieverslag De Kaai. Dit verslag is als bijlage toegevoegd bij dit raadsvoorstel.

Bij de verdere uitwerking van deze ontwikkeling wordt de participatie voortgezet. Omwonenden worden gevraagd mee te denken over verschillende deelopgaven. Hiervoor zullen inwoners uit de wijk Feijenoord worden benaderd. Daarnaast zal een bredere groep bestaande uit lokale ondernemers, (maatschappelijke) organisaties en een bredere groep omwonenden middels nieuwsbrieven en bijeenkomsten worden geïnformeerd.



Vervolg

Het ontwerpbestemmingsplan voor de Kaai gaat eind 2023 ter inzage. Het definitieve bestemmingsplan zal naar verwachting in het tweede kwartaal van 2024 ter vaststelling aan de gemeenteraad worden voorgelegd. Eind 2024 zullen de eerste voorbereidende werkzaamheden van start gaan, waarna in 2025 gestart kan worden met de bouw van de eerste woningen.

De bouw zal starten in de hoek van de Nassaustraat en Roentgenstraat. Van daaruit zal fasegewijs vanuit de wijk naar de Maas worden toegewerkt. Op deze manier blijft de overlast voor de omliggende straten van het plangebied zoveel mogelijk beperkt.

Financiële en juridische consequenties/aspecten:

Financiële consequenties

De gemeentelijke projectkosten voor de totstandkoming van het masterplan worden op VORM en Amvest verhaald; dit is vastgelegd in de intentieovereenkomst. Het kostenverhaal voor de vervolgfase wordt geregeld middels een anterieure overeenkomst.

In juni 2023 is door het ministerie van BZK een WBI-subsidie toegekend voor dit project van €3,76 miljoen. De benodigde cofinanciering (€3,76 miljoen) hiervoor wordt gedekt vanuit de pijler Wonen van het Uitvoeringsprogramma NPRZ. De cofinanciering wordt uit NPRZ gedekt in plaats van het Doorbouwfonds. Bij het aanvragen en verkrijgen van de subsidie was het Doorbouwfonds nog niet goedgekeurd in de begroting. Met behulp van de WBI en bijbehorende cofinanciering wordt de onrendabele top van het project afgedekt. Mede hierdoor is het mogelijk om het aandeel betaalbare woningen te verhogen van 50% naar 60% en worden de herinrichting van de kade (incl. getijdenpark) en het toerekenbare deel van de bovenplanse ingrepen financieel gedekt. Deze bovenplanse ingrepen betreffen de reeds genoemde opwaardering van de kruispunten voor de Oranjeboomstraat-Nassaukade en de Oranjeboomstraat-Roentgenstraat. VORM en Amvest nemen de verhoging van het aandeel betaalbare woningen mee in hun grondexploitatie. De herinrichting van de kade komt voor rekening van de gemeente en wordt gedekt vanuit de WBI-gelden en bijbehorende cofinanciering. De kade blijft na aanleg eigendom van de gemeente en komt bij de gemeente in beheer. Voor de bovenplanse kosten wordt het deel dat toerekenbaar is gedekt uit de WBI, het overige deel wordt gedekt uit het buitenruimtebudget vanuit het project Hefkwartier.

Juridische consequenties

Voor de ontwikkeling van De Kaai is een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk. Het ontwerpbestemmingsplan voor De Kaai gaat eind 2023 ter inzage en zal naar verwachting in het tweede kwartaal van 2024 ter vaststelling worden aangeboden aan de gemeenteraad.



Het bijbehorende ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

V.J.M. Rozen

De burgemeester,

A. Aboutaleb

Bijlage(n):

- Masterplan De Kaai
- Participatieverslag De Kaai



Ontwerpbesluit

De Raad van de gemeente Rotterdam,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 12 december 2023

besluit:

het masterplan De Kaai vast te stellen, waarbij de plankaart als stedenbouwkundig plan wordt gezien.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van

De griffier,

De voorzitter,