



Aan de gemeenteraad

Op welke gronden deze brief?/Waarom nu voorgelegd?

In juni 2022 informeerden (22bo004250) wij u dat het college met eigenaar Cargill van Provimi (Veerlaan, Katendrecht) overeenstemming had bereikt over het beëindigen van de erfpacht uiterlijk eind 2026 en dat wij u nader zouden informeren over de herstemming van deze locatie. Wij willen uw raad informeren dat wij ten aanzien van de mogelijke herbestemming nu besloten hebben de haalbaarheid van het initiatief 'Fenix Volttooid 2.0' van de Stichting Droom en Daad nader gaan verkennen.

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

- Nieuw Stadsmuseale Functie (brief december 2022)

Toelichting:

Aanloop

Provimi neemt in Katendrecht een bijzondere plek in. Het is een unieke combinatie van ligging (aan het water en aan het Buizenpark) en cultureel erfgoed. In Katendrecht wordt al veel en intensief gebouwd zoals dat ook past in ons beleid. Het perceel maakt geen onderdeel uit van een lopend bouwprogramma uit een grondexploitatie. In voornoemde brief noemden wij dat Provimi daarom wat het college betreft geen nieuwe verdichtingslocatie hoeft te zijn en dat het bij de herbestemming moet gaan om een passende functie die goed is voor de plek en voor de wijk en zonder volume toe te voegen. Het college neemt een ten minste financieel neutrale herbestemming als randvoorwaarde. In december 2022, heeft het college Provimi ook benoemd als voorkeurslocatie voor de nieuwe stadsmuseale functie. Wij informeren u hierbij over de afwegingen die het college sindsdien gemaakt heeft.

Scenario's

Begin 2023 is de gemeente gestart met de verkenning van scenario's voor de herbestemming. De huidige bestemming voor een hoge milieucategorie bedrijven is op deze locatie niet toekomstbestendig dus de opgave is welke nieuwe bestemming zich goed leent voor Katendrecht en de stedelijke ontwikkeling van dit gehele gebied. Wij hebben scenario's overwogen met werken (lichtere vormen van de bestemming bedrijven), wonen en cultuur of juist een mengvorm hiervan.



De genoemde scenario's zijn aan de wijk en de wijkraad voorgelegd (juni 2023). Het algemene beeld is dat de omgeving (wijk en wijkraad) zich positief-neutraal heeft uitgesproken over de verschillende scenario's. Bij de bestemmingen 'wonen' en 'cultuur' werd vaak gezegd dat het enerzijds goed aansluit bij wat er al is en anderzijds dat er (dus) ook al veel aanbod is en dat juist een *mix* het meest aanspreekt. Vanuit de wijkraad werd de behoefte aan wijkvoorzieningen en -behoeften benadrukt en zijn wensen aangedragen voor publieks-/wijkfuncties.

Van een lokale ondernemer ontving de gemeente het initiatief om aanvullend op het door de gemeente te realiseren stadsmuseum, te investeren in een gevarieerd cultureel programma inclusief een middenzaal. Dit initiatief inspireert omdat het ruimte zou bieden aan lokaal en geëngageerd ondernemerschap voor het gebied. De uitvoerbaarheid van dit of een dergelijk initiatief hangt echter wel sterk af of de gemeente daadwerkelijk hier investeert en een risicodragende regierol in de herontwikkeling, restauratie en herbestemming neemt.

Ook heeft de gemeente overwogen om het perceel niet in een keer tot herontwikkeling te brengen, maar om het een bepaalde periode tijdelijk te programmeren met divers cultureel, creatief, culinair en/of bedrijven-programma bijvoorbeeld om de periode te overbruggen dat het complex tot definitieve herontwikkeling kan komen. Onze bevinding is dat er weliswaar kansen en mogelijkheden zijn om Provimi al dan niet gefaseerd of in een keer tot ontwikkeling te brengen maar dat we daarbij ook constateren dat de financiële marges voor de gemeente in de huidige conjunctuur zeer klein zijn en de risico's groot gegeven de (deels nog onbekende) staat en leeftijd van het complex.

Initiatief van de Stichting Droom en Daad

De gemeente heeft ook het initiatiefvoorstel Fenix Voltooid van de Stichting Droom en Daad ontvangen. Dit initiatief voorziet enerzijds, in aanvulling op het belendende en in 2025 te openen Landverhuizersmuseum van dezelfde stichting, in de herbestemming van het huidige complex tot een Danshuisprogramma. En aan de andere kant voorziet het in het aanpakken van de buitenruimte rond het complex. Het college ziet interessante aanknopingspunten en belangrijke kansen bij deze benadering. Met het Danshuis beoogt de Stichting een laagdrempelige 'hub' te bieden voor lokale dans in de wijk maar ook voor de omliggende wijken en voor de stad. Ook nationale uitstraling is te verwachten. Dat het zowel voor de amateur als voor de professional is bedoeld is interessant en het initiatief is voor de stad een toevoeging op de bestaande culturele programmering. Daarnaast wordt in het voorstel ruimte toegezegd voor lokale wijkinitiatieven en -behoeften. Het Danshuis levert ook arbeidsplaatsen (werk) op. De Stichting stelt middelen ter beschikking om de buitenruimte aan te leggen (rond het complex) en op te knappen (het Buizenpark) en om een fietsenstalling onder het Dolf Henkesplein te bouwen die tegemoetkomt aan de behoefte aan publiek fietsparkeren voor dit cultureel, culinaire creatieve gebied. Naast deze inhoudelijke aspecten weegt het college ook mee dat de gemeente voor wat betreft Provimi in dit voorstel financieel (ontwikkelrisico's) ontzorgd zou worden. Wel zou de gemeente in dit scenario een andere voorkeurslocatie voor het toekomstige stadsmuseum moeten vinden.



Vervolg

Ons college heeft besloten om de haalbaarheid van het initiatief van de Stichting nader te willen verkennen. Nu er een geen direct belang voor de gemeente is om ook op deze locatie in te zetten op woningbouw, ontstaat er ruimte voor een ontwikkeling waarbij juist op andere doelstellingen van de gemeente wordt ingezet. Het initiatief beoogt een interessante aanvulling op het de bestaande culturele programmering van het gebied en de stad te worden. Daarbij blijft er ook ruimte voor bedrijven, in ieder geval ook aan het Danshuis gerelateerde bedrijvigheid, en voor wijkinitiatieven. Het biedt ruimte aan belangen van de omgeving zoals werkgelegenheid (o.a. werk- en atelierruimtes) en ruimte voor wijkinitiatieven. En worden significante kwaliteitsimpulsen in de buitenruimte gedaan. Dat deze resultaten voor de gemeente kostenneutraal en met weinig risico's bereikt kunnen worden, past eveneens in onze gemeentelijke doelstellingen

De gemeente gaat in de komende periode de formele (onder andere ruimtelijke, publiekrechtelijke), de juridische (onder andere toets op meerdere gegadigden conform Didam-arrest) en de financiële (onder andere marktconformiteit en kostendekkendheid) voorwaarden die bepalend zijn om deze ontwikkeling mogelijk te maken, uitwerken. Inmiddels oriënteren wij ons op een alternatieve voorkeurslocatie voor het stadsmuseum. Overeenkomstig het Besluitvormingsmodel Ruimtelijke Ontwikkelingen werken wij de komende periode een concept-projectambitiedocument uit welke wij naar verwachting in het najaar aan uw raad ter besluitvorming zullen voorleggen. Daarbij zullen wij u ook informeren over het vervolgproces.

Uw raad is het ongevraagde advies van de wijkraad Katendrecht-Wilhelminapier d.d. 22 november 2023 bekend en tevens ook de brief van de Kaapse Kringen d.d. 23 november 2023. Het college heeft beide brieven betrokken in onze afwegingen. Onze antwoordbrieven waarin we ons besluit toelichten worden als bijlagen bij deze brief met uw raad gedeeld.

Financiële en juridische consequenties/aspecten:

De financiële en juridische consequenties werken wij in de Verkenningfase (BROR) nader uit en informeren u daarover bij het eerstvolgende besluitvormingsmoment hierover.

Burgemeester en wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

J.H. Meijer, L.s.

De burgemeester,

A. Aboutaleb

Bijlagen:

1. Reactiebrief Ongevraagd Advies Wijkraad
2. Reactiebrief Kaapse Kringen