

Aan de leden van de gemeenteraad Rotterdam

Betreft: Masterplan De Kaai

Rotterdam 28 februari 2024

Geachte raadsleden,

Op 4 april aanstaande staat het Masterplan De Kaai op de agenda van uw raad. Op 20 maart wordt het besproken in de commissie Bouwen, Wonen en Buitenruimte.

Helaas hadden wij, als bewoners, geen weet van een Masterplan en de status en betekenis daarvan en zijn wij per toeval achter het bestaan ervan gekomen. De griffie was zo vriendelijk om ons dit Masterplan toe te sturen.

De griffie van de gemeenteraad meldde ons desgevraagd dat het ontwerp-bestemmingsplan De Kaai pas in het najaar van 2024 op de agenda komt. Wij begrijpen, na raadpleging van enkele deskundigen, dat dit Masterplan een vertaling is van het ambitiedocument en het daaropvolgende participatietraject. Op het ambitiedocument hebben wij als bewoners geen enkele invloed kunnen uitoefenen, het participatietraject heeft niet geleid tot essentiële wijzigingen, zoals we hebben kunnen constateren na lezing van het Masterplan.

De raad wordt nu op korte termijn gevraagd dit Masterplan vast te stellen. Daarmee wordt de indruk gewekt dat de inspraakprocedure die verplicht is bij het ontwerp-bestemmingsplan wordt omzeild.

Wij hebben als Groene Golf op Zuid een inhoudelijke zienswijze op het ontwerp-bestemmingsplan ingediend (voorzien van ±40 handtekeningen van wijkbewoners), maar die wordt, zo begrijpen wij nu, NA vaststelling van het masterplan en dus als mosterd na de maaltijd aan de raad gepresenteerd. Over alle zaken die in onze zienswijze te berde worden gebracht, is immers dan al in het masterplan besloten, zonder dat de gemeenteraad kennis heeft kunnen nemen van door bewoners ingediende bezwaren.

Wij zien ons daarom genoodzaakt om u reeds nu op de hoogte te stellen van onze zienswijze (zie bijlagen) in de hoop dat u onze argumenten tijdig kunt wegen in uw besluitvorming over de ruimtelijke ontwikkelingen van De Kaai.

Met vriendelijke groet

Aan: de Gemeenteraad van Rotterdam
T.a.v. directeur van Stadsontwikkeling, mevr. H.M. van Bockxmeer,
BWT/Bestemmingsplannen,
Postbus 6575
3002 AN, Rotterdam

Betreft: Zienswijze van De Groene Golf op Zuid op het Ontwerp - bestemmingsplan de Kaai
Rotterdam

Uw kenmerk: NL.IMRO.0599.BP2229DeKaaiRdam-on01

Het ontwerp-bestemmingsplan De Kaai hebben wij met gemengde gevoelens ontvangen. We zijn blij met de ontwikkeling van dit voormalige fabrieksterrein tot een nieuwe woonwijk, wat de levendigheid in de wijk zeker ten goede zal komen.

Dat de kade langs Nassauhaven en Nassaukade eindelijk openbaar toegankelijk wordt en wordt omgetoverd tot een aantrekkelijke groene oase aan het water stemt bij ons ook tot vreugde. Markante gebouwen met cultuur-historische waarde worden behouden, er wordt circulair en CO-2 neutraal gebouwd met groene daken en het (buitendijks) gebied wordt weerbaar gemaakt tegen wateroverlast. Er wordt ruim baan gegeven aan fiets en voetganger en auto's worden zoveel mogelijk ontmoedigd. De ontwerpers zijn erin geslaagd om deze uitdagingen te vertalen in een plan met grootstedelijke allure.

Er zijn echter ook kritische kanttekeningen te plaatsen.

In december 2022 (en tijdens de hoorzitting in oktober 2023) hebben wij in onze zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan Feijenoord gewezen op het ontbreken van een samenhangend ontwikkelingsplan voor de wijk Feijenoord. In dit zgn. conserverend bestemmingsplan werden de locaties De Kaai maar ook de westkant van de Piekstraat en het Hunter Douglas terrein 'wit', d.w.z. onbestemd, weergegeven. Plekken die later door afzonderlijke project-bestemmingsplannen zullen worden ontwikkeld. Onderhavig ontwerp-bestemmingsplan is daar een eerste voorbeeld van.

Tijdens het participatietraject de Kaai werd dit ontbreken van een samenhangende visie op wat de consequenties zijn van verdubbeling van het aantal inwoners in de wijk voor het verkeer, voor de voorzieningen, voor de sociale leefbaarheid en voor het groen in de wijk door veel bewoners opnieuw als bezwaar naar voren gebracht.

Het is lastig voor ons, Feijenoorders, om onze stem te laten klinken: het was ons niet mogelijk om serieus mee te praten over het Toekomstperspectief Kop van Feijenoord 2040, noch over het ambitiedocument De Kaai, dat aan de basis ligt van het voorliggende plan. Onze zienswijze op het ontwerp-bestemmingsplan Feijenoord is vrijwel integraal terzijde geschoven.

Wat de discussie in oktober 2023 wel heeft opgeleverd is dat de wethouder onze zorgen over de gebrekkige participatie heeft gehoord en binnenkort met ons daarover in gesprek gaat. Wij hopen op verdere kansen om constructief bij te dragen aan de ontwikkeling van onze wijk.

Voor nu zien we ons genoodzaakt om wederom gebruik te maken van een formele 'zienswijze' om bij de gemeente nogmaals aandacht te vragen voor onze zorgen en bezwaren, ook al vallen sommige punten wellicht buiten het formele kader van een bestemmingsplan.

De kern van onze boodschap is dat er in dit ontwerp onvoldoende programmatische en infrastructurele relatie is gelegd met de directe woonomgeving van de Kaai en de wijk Feijenoord als geheel.

- **Betaalbaar wonen**
Al in het ambitiedocument is vastgelegd dat in de Kaai slechts plaats is voor 10% sociale huurwoningen en voor 40% huur- en koopwoningen in het middensegment. Wij vinden dat teleurstellend omdat dit de mogelijkheden voor veel woningzoekenden uit de wijk, zeker starters, enorm beperkt. Wij pleiten voor verdubbeling van het percentage sociale huurwoningen in de Kaai. We zien dit als een positieve stap in de richting van een inclusieve gemeenschap waar 'iedereen' de mogelijkheid heeft om comfortabel en betaalbaar te wonen.
Ten aanzien van de 40% middensegment vragen wij ons af of en zo ja welk beleid de gemeente Rotterdam hanteert om betaalbaar wonen in het (lage) middensegment ook op de langere termijn te garanderen. Zie bv.
<https://www.volkshuisvestingnederland.nl/onderwerpen/programma-betaalbaar-wonen/documenten/publicaties/2022/05/19/handreiking-middensegment-hoe-kunnen-gemeenten-middeninkomens-op-maat-bedienen>.
- **Voorzieningen**
Voor ons is het niet duidelijk welke voorzieningen in het complex van de Kaai voor wijkbewoners bruikbaar en betaalbaar zullen zijn. Meermaals is aangegeven dat de wijk schreeuwend behoefte heeft aan voorzieningen voor met name jongeren en medische voorzieningen dichtbij huis voor senioren. What's in it for us? In het onderhavige plan is behoorlijk wat ruimte bestemd voor 'gemengd gebruik', maar hoe dit ingevuld wordt is nog in nevelen gehuld. Voor zover bekend zijn er ook geen uitgangspunten geformuleerd, waaraan de invulling van deze ruimte voor 'gemengd gebruik' moet voldoen. Hier liggen unieke kansen om aan de meest dringende vragen van bewoners tegemoet te komen. Het zou zonde zijn als deze kansen onbenut blijven.
- **De verkeerssituatie**
De verkeerssituatie in de Roentgenstraat wordt al jarenlang door ons als een onveilige situatie ervaren. Auto's rijden er veel te hard. Fietsen wordt daardoor en ook door de te smalle fietsstroken vlak langs geparkeerde auto's een hachelijke onderneming. De kruisingen van de Roentgenstraat met de Oranjeboomstraat en Rosestraat zijn onoverzichtelijk en daardoor voor fietsers en wandelaars gevaarlijk. Bovengenoemde problemen zullen aanzienlijk vergroot worden door de verwachte grote toename van het autoverkeer. Daar komt straks ook nog eens het autoverkeer bij van de nieuwe woningen in de Piekstraat en op het Hunter Douglas terrein. In de verkeersstudie van Royal Haskoning (bijlage bij ontwerp-bestemmingsplan) worden daarover zorgen uitgesproken:

“De totale extra verkeersproductie van de gebiedsontwikkelingen Piekstraat-West en Hunter Douglas samen bedraagt circa 7.000 mvt/etmaal voor een gemiddelde werkdag (verkeersgeneratie berekend door verkeersmodel). De gebiedsontwikkelingen zorgen voor een aanzienlijke verkeerstoename op een aantal straten in de wijk Feijenoord: de Piekstraat, de Nijverheidsstraat, de Persoonsdam en het noordelijk deel van de Oranjeboomstraat. Dit zijn logische routes van en naar de locatie en daarmee zijn de verkeerstoenames op deze straten ook logisch. Voor de straten in de wijk zijn deze toenames niet zonder meer te verwerken (intensiteiten groeien tot circa 10.000 voertuigen per etmaal, dat is (te) veel voor woonstraten).”

(N.B. Het is vreemd dat in deze passage uitsluitend de noord-zuid verbindingen en niet de oost-west verbindingen worden genoemd.)

Wat opvalt is dat dezelfde studie geen melding maakt van de bijkomende gevolgen van de plannen voor 'De Waterkant' (Feyenoord City) voor de verkeerstoename in dit gebied. Deze nieuwe woonwijk naast en rond het Mallegatpark wordt autoluw met ondergrondse parkeergarages. Het plan hierbij is om de Oranjeboomstraat richting Korte Stadionweg bij het Mallegat doodlopend te maken tot aan de ingang parkeergarages. Dat de gestelde hoofdroutes richting zuid en centrum 50/50 verdeeld gaan worden is in die situatie bv. onhoudbaar.

Het feit dat het aantal inwoners in onze wijk meer dan verdubbelt, wat gepaard zal gaan met een enorme verkeerstoename zoals weerspiegeld in het bijgevoegde staatje, onderstreept het belang van een integrale visie op veilig verkeer in Feijenoord. Hoewel er momenteel geen expliciete visie is opgenomen in enig plan, zien we dit als een uitnodiging aan de gemeente om te werken aan een plan dat niet alleen de verkeerstoename adresseert, maar vooral ook focust op de veiligheid en leefbaarheid van onze wijk.

Bereikbaarheid

In eerdere plannen (bestemmingsplan Feijenoord, Toekomstperspectief Kop van Feijenoord 2040) wordt steeds gewezen op de geïsoleerde ligging van de wijk. Des te meer valt op dat er in het huidige bestemmingsplan weinig aandacht is om deze geïsoleerde ligging te doorbreken. Er is geen uitbreiding van OV-verbindingen voorzien. Er is in Feijenoord geen metro, geen tram en de (soms moeilijk toegankelijke) NS-stations Blaak en Zuid bevinden zich op zodanige afstand, dat vervoer per trein geen aantrekkelijk perspectief biedt. De directe busverbinding met het centrum van de stad (Coolsingel) en met het Centraal Station bestaat al 15 jaar niet meer. De toegang tot de wijk en de verbinding vanuit de wijk met de overkant van de Maas via de Willemsbrug dreigt dicht te slibben. Stieltjesplein en de aloude Koninginnebrug vormen nu al een hoefijzervormige flessenhals. De gevolgen voor de toename van het autoverkeer (Feyenoord City, de Kaai, Hunter Douglas en Piekstraat) worden in het ontwerpbestemmingsplan schromelijk onderschat.

Het eerder geopperde plan om de Willemsbrug door te trekken naar de Oranjeboomstraat verdient onzes inziens opnieuw aandacht, met als doel het creëren van een groen ontmoetingsplein in de directe omgeving van de “iconische” Hefbrug waar voetgangers en fietsers centraal staan. We werken graag mee aan een plan dat niet alleen de mobiliteitsuitdagingen adresseert maar ook de wijk verrijkt met aangename en toegankelijke leefomgevingen.

- **Parkeren**

Wij vrezen voor aanzienlijke toename van de parkeerdruk in de omliggende straten van de Kaai, omdat het in de studie van Royal Haskoning berekende aantal benodigde

parkeerplaatsen in onze ogen volledig berust op wishful thinking. De zogenaamde reducties (nabijheid OV-halte(?!)), extra fiets-parkeren, extra deelauto's en inzet Maas) gaan uit van in onze ogen onrealistische vooronderstellingen over autobezit en autogebruik van toekomstige bewoners en bezoekers van de wijk, hoezeer we de beoogde/gewenste vermindering van autobezit en -gebruik ook toejuichen. In weerwil van het gemeentelijke parkeervergunningenbeleid zal de parkeerdruk door nieuwe bewoners en bezoekers aanzienlijk toenemen, vrezen wij.

- **Verbinden en vergroenen**

In lijn met de toekomstvisie 'Kop van Feijenoord,' die de nadruk legt op verdichten, verbinden en vergroenen, zouden wij voor De Kaai graag kansen zien om hier invulling aan te geven. In dit bestemmingsplan komt dit ons inziens maar ten dele uit de verf. De Kaai wordt in het bestemmingsplan gepresenteerd als een afzonderlijke, naar binnen gekeerde buurt, met binnenpleinen, zonder uitnodigende elementen naar de naastgelegen buurten. Dat vinden we jammer omdat hier mogelijkheden om de Kaai en zijn toekomstige bewoners op een aantrekkelijke manier te integreren in de wijk voorsnog onbenut worden gelaten. Waarom niet een mooi pleintje en andere groenelementen aan de zonnige kant van de Roentgenstraat, die uitnodigen om elkaar te ontmoeten en zo oud en nieuw met elkaar te verbinden? Dat komt ook het zo noodzakelijke groen in de wijk ten goede. We denken hier graag over mee. Het zou verrijkend zijn als er ook aandacht wordt besteed aan groene aspecten, zowel horizontaal als verticaal, aan de zijden die grenzen aan de bestaande bewoning in Roentgenstraat en Nassaustraat, wat bijdraagt aan een prettig woonklimaat voor ALLE bewoners

In de nota Toekomstperspectief Kop van Feijenoord 2040 wordt het doortrekken van vergroening van de Maaskades bepleit. Een aantrekkelijke wandel- en verblijfsgebied langs de Maas vanaf de Erasmusbrug tot aan Mallegat. De wijk wordt hierdoor aantrekkelijker voor recreatie, kan klimaatbestendiger worden en mogelijkheden voor kleinschalige economische activiteiten bieden. Het ontwerpbestemmingsplan biedt met de voorgestelde vergroening van de kade aan de Nassauhaven een aanknopingspunt om dit nu ook daadwerkelijk te gaan realiseren.

- **Bouwverkeer**

Wij maken ons ernstig zorgen over de overlast van bouwverkeer en bouwactiviteiten waar we jarenlang aan bloot zullen worden gesteld. Om het aanbod van zware vrachtwagens zoveel mogelijk te beperken bepleiten wij zoveel mogelijk aanvoer van bouwmaterialen over water.

De Groene Golf op Zuid bepleit:

- 1. Betaalbaar wonen**

We pleiten ervoor het percentage sociale huurwoningen in De Kaai te verhogen tot 20%, met als doel de kansen voor woningzoekenden, met name starters uit onze wijk, te vergroten. Ook dringen we er bij de gemeente op aan om, net als andere gemeenten, actief beleid te voeren ten aanzien van betaalbaar wonen voor middeninkomens.

We zien dit als een positieve stap in de richting van een inclusieve gemeenschap waar iedereen de mogelijkheid heeft om comfortabel en betaalbaar te wonen.

2. Voorzieningen in De Kaai

We vragen de gemeente om in samenspraak met de wijk een concreet voorstel voor voorzieningen (gezondheid/medisch/ sociaal/cultureel, detailhandel, sport) op De Kaai uit te werken, waar in de HELE wijk behoefte aan is. Dit zal de leefbaarheid en sociale cohesie in de gehele gemeenschap versterken.

3. Mobiliteitsplan

Een mobiliteitsplan voor de hele wijk waarin de gevolgen van de toename van het verkeersaanbod door toekomstige ontwikkelingen, dus niet alleen de Kaai, maar ook Feyenoord City, Hunter Douglas, Piekstraat, realistisch worden beoordeeld. Specifieke aandacht dient daarbij uit te gaan naar de Roentgenstraat, de Nijverheidstraat, de Oranjeboomstraat en hun zijstraten en het Stieltjesplein. De veiligheid van fietsers en voetgangers dient hierbij voorop te staan.

4. Bereikbaarheid

Een plan om de bereikbaarheid van de wijk door middel van OV te verbeteren.

5. Realistisch parkeerplan

Om parkeeroverlast in omliggende straten te voorkomen een parkeerplan dat gebaseerd is op worst-case scenario's zonder twijfelachtige veronderstellingen over reducties;

6. Verbinden en vergroenen

Een concreet voorstel voor vergroening van met name de Roentgenstraat om 'oud en nieuw' met elkaar te verbinden en realisering van minstens 30% openbaar toegankelijk groen in het bouwplan.

Een ontwikkelplan voor vergroening van het Maasparcours vanaf Erasmusbrug tot aan Mallegat (Feyenoordcity). Voorbeeld is de vergroening van de Maasboulevard op het Noordereiland. Vanaf een aantrekkelijk Maasparcours kunnen bestaande en nieuwe groene verbindingen dieper de wijk in verder ontwikkeld worden.

7. Uitvoeringsplan Bouwwerkzaamheden

Een uitvoeringsplan voor de bouwwerkzaamheden dat verkeer/lawaai overlast tegengaat en uitgaat van drempelwaarden voor luchtverontreiniging emissie.

We benadrukken de voorkeur voor zoveel mogelijk aan- en afvoer van bouw materiaal over water.

8. Participatie

Onze visie is dat participatie hier niet eindigt. Wij streven ernaar om voortdurend in gesprek te blijven over de vervolgstappen en een constructieve bijdrage te leveren. Dit betreft niet alleen De Kaai, maar ook alle toekomstige ontwikkelingen die op komst zijn. Wij zien graag dat bij de uitwerking van deze voorstellen de Wijkraad en bewoners actief worden betrokken.

De Groene Golf op Zuid staat klaar om haar steentje bij te dragen door actief mee te denken bij het opstellen van vergroeningsplannen. Bovendien zijn we bereid om de handen uit de mouwen te steken en samen met gemeente vergroeningsprojecten daadwerkelijk te realiseren.

De Groene Golf op Zuid

-

TOEVOEGING WONINGEN WIJK FEIJENOORD 2024-2040

Totaal

4.391

Item	totaal
HEFKWARTIER TOTAAL (REALISATIE & IN AANBOUW)	300
DE KAAI (IN ONTWIKKELING)	1.100
PIEKSTRAAT TOWER (IN AANBOUW)	142
PIEKSTRAAT (GEPLAND)	800
HUNTER-DOUGLAS (GEPLAND)	1.500
MALLEGATPLOT (GEPLAND)	193
DUKDALF TOREN (IN AANBOUW)	96
FLEXWONINGEN (REALISATIE)	44
FLEXWONINGEN (GEPLAND)	140
NIJVERHOEK (IN AANBOUW)	32
CPU WONINGEN PERSOONSHAVEN (GEPLAND)	44
HUIDIG AANTAL WONINGEN 2023	3.312
HUIDIG AANTAL INWONERS 2023	7.795
GEPLANDE TOEVOEGING AANTAL WONINGEN 2024-2040	4.391
INSCHATTING AANTAL INWONERS 2040	16.577
HUIDIG AANTAL AUTO'S 2023 (1,5 PER HUISHOUDEN)	2.255
INSCHATTING AANTAL AUTO'S 2024-2040 (1,5 PER HUISHOUDEN)	5.179

BRON: <https://allecijfers.nl/wijk/feijenoord-rotterdam/>