



Aan de gemeenteraad

Op welke gronden deze brief?/Waarom nu voorgelegd?

De gemeente en projectontwikkelaar VORM zijn sinds eind 2021 met elkaar in gesprek 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, die in 2018 werd verkocht aan Upfield. Inmiddels heeft ontwikkelaar VORM dit terrein verworven van de voormalig eigenaar Upfield. Het vertrek van Upfield biedt kansen voor nieuwbouw en transformatie van een oude fabriekslocatie tot een stedelijk woonwerkmilieu in hoge dichtheid. Deze samenwerking heeft geresulteerd in een ambitiedocument, waarin de uitgangspunten en ambities voor deze ontwikkeling, met als werknaam de Kaai, zijn beschreven. Daarnaast is in opdracht van de gemeente een cultuurhistorische analyse uitgevoerd, waarvan de uitgangspunten bij de verdere ontwikkeling van deze locatie worden overgenomen. Middels deze brief stellen wij uw raad op hoogte dat ons college het ambitiedocument voor de Kaai en bijbehorende cultuurhistorische analyse heeft vastgesteld.

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

N.v.t.

Toelichting:

De Kaai betreft de herontwikkeling van het voormalig Unileverterrein, aan de Nassaukade (Feijenoord). VORM heeft het voormalig Unilever-terrein verworven. De gemeente is eigenaar van de kade langs de Nieuwe Maas en de Nassauhaven. VORM en de gemeente hebben gezamenlijk voor dit plan een ambitiedocument uitgewerkt. In dit document zijn de kaders en ambities voor de verdere planvorming voor dit gebied uitgewerkt. De opgave is om het voormalig Unilever-terrein te transformeren van fabriekslocatie naar een hoog stedelijk gebied. Er zal ca. 100.000 m² BVO (Bruto-vloeroppervlakte) aan gemengd programma worden toegevoegd. Ook betekent deze ontwikkeling dat een ontoegankelijk deel van de stad openbaar toegankelijk wordt, inclusief de kade langs de Nieuwe Maas en de Nassauhaven.



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. In onderstaande afbeelding is het projectgebied weergegeven binnen de groene lijn. Het bruggebouw valt buiten de scope van dit project. Dit gebouw is in bezit van een andere particuliere eigenaar.



Cultuurhistorie

Sinds 1891 is aan de Nassaukade een margarinefabriek gevestigd. Deze fabriek is in de afgelopen 130 jaar steeds verder uitgebreid en gemoderniseerd. De locatie staat symbool voor 130 jaar industriële innovatie en is een icoon van de industrialisatie van Rotterdam-Zuid. Met het vertrek van Upfield komt er een einde aan een tijdperk. Voor de herontwikkeling is een cultuurhistorische analyse naar het fabriekscomplex. De uitkomsten van dit onderzoek worden meegenomen in de verdere planvorming. Concreet betekent dit onder andere dat monumentale onderdelen op het terrein worden behouden en dat bijzondere gebouwen worden geïntegreerd in de ontwikkeling. Deze gebouwen krijgen een prominente plek en bijpassende functie in de ontwikkeling. Voor de openbare ruimte komt het stelsel van historische gangen terug in het ontwerp van de binnenruimte tussen de gebouwde omgeving en voor de kade zal een bijpassende inrichting worden gemaakt.

Wonen

Circa 90% van het voorziene programma op deze locatie bestaat uit wonen. Naar verwachting worden er ca. 1.000 woningen in het plan ontwikkeld.



De herontwikkeling van dit gebied draagt bij aan de verdichtingsopgave en het creëren van een breder woningaanbod in de wijk. Daarnaast is het doel om doorstroom in de wijk Feijenoord te bevorderen. Momenteel is dit mede door de eenzijdige woningvoorraad (circa 90% van de woningen in de wijk is een sociale huurwoning) in de wijk niet goed mogelijk. Het ambitiedocument gaat uit van de volgende verdeling van segmenten van het woningaanbod:

- 10% Sociale huur;
- 40% Middensegment koop en huur;
- 30% Vrije sector koop en huur;
- 20% Top segment koop en huur.

Deze verdeling is gebaseerd op het coalitieakkoord 2018-2022 met 50% betaalbaar. Dit is zodoende als uitgangspunt vastgelegd tijdens de due diligence gesprekken met VORM in het najaar van 2021. Vanwege het hoge aandeel sociale huurwoningen in deze wijk (circa 90%) is het aandeel sociaal kleiner en met het aandeel middensegment groter. Zo kan de woningvoorraad in de wijk Feijenoord meer in balans komen. Het aandeel middensegment faciliteert de doorstroming in de wijk.

Om de woningvoorraad in de wijk Feijenoord meer in balans te krijgen wordt in dit gebied bewust afgeweken van het coalitieakkoord voor de verdeling van het segment. Er wordt meer programma in het middensegment toegevoegd om doorstroming uit het sociale segment te faciliteren. Mogelijk worden nog Woningbouwimpuls-gelden (vijfde tranche) aangevraagd om het aandeel in het middensegment verder te vergroten.

Door de toevoeging van sociale woningbouw in de nieuwbouwwontwikkeling, ontstaat er ruimte in het sociale segment binnen Feijenoord. Bewoners kunnen hierdoor de kans krijgen door te stromen binnen de wijk, waardoor er ook kansen ontstaan binnen de bestaande bebouwing in Feijenoord. De gemeente en Woonstad Rotterdam onderzoeken gezamenlijk naar hoe de doorstroming binnen de wijk verder kan worden gestimuleerd, zodat er zowel menging kan plaats vinden in de nieuwbouwwontwikkeling als de bestaande wijk Feijenoord.

VORM heeft in 2021 de fabriekslocatie van Upfield in Feijenoord verworven. De huidige marktontwikkelingen zoals de rentestijging en de stijgende bouwkosten leiden tot hogere kosten wat een nadelig effect kan hebben op de verdere ontwikkeling. De financiële haalbaarheid kan de komende tijd onder druk komen te staan, wat kan leiden tot mogelijke vertraging in de verdere planvorming en of een aanpassing van het programma.

Voorzieningen (niet-wonen)

Van het toe te voegen programma wordt ca. 10% ingevuld met voorzieningen. Dit betreft onder andere de programmering van de kade, maar ook het huisvesten van commerciële en/of maatschappelijke voorzieningen binnen het plangebied. Er wordt in ieder geval gedacht aan de volgende invulling van het voorzieningen programma:

- Horeca aan de kade;
- Werk- en bedrijfsruimtes voor lokale ondernemers;
- Mogelijke culturele of maatschappelijke invulling als stedelijke trekke;
- Wijkgerichte winkels en/of dienstverlening
- Kantoorruimte in de bestaand bebouwing.

Wat het exacte economische profiel wordt van deze voorzieningen wordt nader onderzocht. Placemaking en tijdelijke invulling zijn onderdeel van dit onderzoek, waarbij initiatieven uit de wijk Feijenoord een plek moeten krijgen in dit gebied. Het doel is om een deel van de initiatieven blijvend te laten bestaan.



Openbare ruimte

De ligging van het projectgebied aan de Nieuwe Maas is een grote kans om groene plekken en bijzondere openbare ruimtes toe te voegen aan de stad. Op dit moment is de kade niet openbaar toegankelijk. Het uitgangspunt is om de kade openbaar te maken voor publiek en in te richten als een aantrekkelijke plek om te verblijven. De ambitie is om de kade autovrij te maken. Bij de monding van de Nassauhaven is de ambitie om een getijdenpark te realiseren. Naast de kade als buitenkant van het plangebied, zal ook het binnengebied tussen de bouwblokken een doorwaadbaar en toegankelijk gebied worden, gericht op langzaam verkeer. Zo wordt het plangebied voorzien van een fijnmazig netwerk en ontstaat er verbinding tussen de Nieuwe Maas en het overige deel van de wijk Feijenoord.

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 projectgebied. In het ontwerp van de Nassaukade wordt een waterkerende functie ingebouwd en de nieuwbouw wordt op een veilige peilhoogte van 4.00m boven NAP gerealiseerd. Daarnaast worden maatregelen getroffen om overtollig water op te vangen en/of indien nodig af te voeren.

Participatie

De ontwikkeling van de Kaai heeft grote impact op de wijk Feijenoord. Voor het ambitiedocument heeft VORM bijeenkomsten georganiseerd met de Wijkraad Feijenoord en bewoners uit de wijk. Belangrijke punten die tijdens deze bijeenkomsten naar voren kwamen waren het publiek toegankelijk maken van de kade, betaalbare woningbouw voor bewoners uit de wijk Feijenoord en het programmeren van maatschappelijke en economische voorzieningen die passend zijn bij de wijk. Deze punten worden in de verdere planvorming meegenomen. Gedurende de verdere planuitwerking worden bewoners, ondernemers en andere (maatschappelijke) stakeholders uit de wijk nog verder betrokken bij de planvorming. Er wordt een participatietraject opgestart door VORM, waarbij per thema doelgroepen uit de wijk op verschillende manieren worden betrokken.

Vervolgstappen

Nadat het ambitiedocument en cultuurhistorische verkenning voor de Kaai zijn vastgesteld, zal de planvorming verder worden uitgewerkt. De onderzoeksvragen die zijn opgenomen in het ambitiedocument worden verder uitgewerkt in een Stedenbouwkundig Plan. Tegelijkertijd wordt de procedure voor het bestemmingsplan/omgevingsplan opgestart. Naar verwachting zal het stedenbouwkundig plan Q3 2023 gereed zijn en vervolgens door de gemeenteraad worden vastgesteld. Het ontwerpbestemmingsplan zal in Q3 2023 worden vastgesteld en ter inzage worden gelegd. Een onherroepelijk bestemmingsplan/omgevingsplan wordt in 2024 verwacht.

Financiële en juridische consequenties/aspecten:

De projectkosten voor de totstandkoming van het ambitiedocument worden op VORM verhaald, dit is vastgelegd in de intentieovereenkomst.

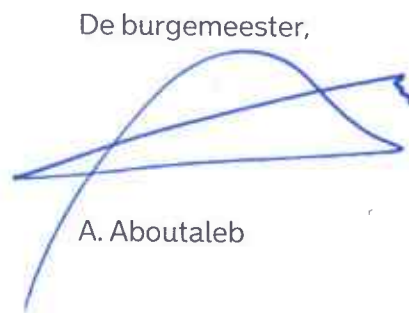


Voor de vervolgfase zal t.b.v. het kostenverhaal een anterieure overeenkomst worden opgesteld. De kosten voor de herinrichting van de kade worden verhaald op VORM.

Voor de ontwikkeling van de Kaai is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk. Deze procedure zal in 2023 worden opgestart. Het ontwerpbestemmingsplan zal naar verwachting in Q3 worden vastgesteld en ter inzage worden gelegd. Naar verwachting wordt het bestemmingsplan/omgevingsplan voor deze locatie in de eerste helft van 2024 aan uw raad ter vaststelling aangeboden.


De secretaris,
V.J.M. Roozen

Burgemeester en wethouders van Rotterdam,


De burgemeester,
A. Aboutaleb

Bijlagen:

- Ambitiedocument de Kaai
- Cultuurhistorische analyse Van den Bergh en Jurgens margarine fabrieken, Nassaukade Rotterdam (SteenhuisMeurs, 2022)