

Van: Wijkraad Katendrecht, Wilhelminapier
Telefoon: 14 010
E-mail: GebiedFeijenoord@rotterdam.nl

Uw kenmerk: -
Ons kenmerk: D2403-41674

Onderwerp: reactie op gevraagd advies over
ontwerpbestedingsplan 'Codrico terrein'

Datum: 7 maart 2024

Retouradres: Postbus 70012, 3000 KP ROTTERDAM

Per email verzonden

Aan het college van B en W Rotterdam
Postbus 70012
3000 KP ROTTERDAM

Geachte wethouder,

U heeft ons op 3 januari 2024 gevraagd om advies te geven over Ontwerpbestedingsplan 'Codrico terrein'. De wijkraad Katendrecht-Wilhelminapier heeft dit advies geaccordeerd en zal het advies bekrachtigen tijdens de openbare wijkraadsvergadering van 27 maart 2024.

Om tot een goed advies te komen hebben wij een enquête verspreid onder de wijkbewoners. Het doel van de enquête was in kaart brengen hoe men de plannen van de gemeente betreffende de nieuwbouw op het Codrico terrein beoordeelt. Meer dan 200 mensen hebben de moeite genomen om deze enquête in te vullen. Een goede respons die aangeeft dat dit onderwerp zeker leeft onder de omwonenden in onze wijk.

Het vervolg van dit gevraagd advies bestaat uit drie delen: eerst delen we de uitkomsten van de enquête met u, daarna volgen onze vijf inhoudelijke adviezen, en als derde staan we stil bij de ervaren participatie.

Uitkomsten

We delen graag een samenvatting van de uitkomsten met u. In de bijlage treft u de resultaten van de enquête in meer gedetailleerde vorm. De enquête liet ook ruimte voor bewoners om open vragen te stellen. Op aanvraag kan de wijkraad in gesprek met de gemeente om de enquête en resultaten verder toe te lichten.

Het grootste deel van de respondenten geeft aan in onze wijk te wonen (91% totaal), waarvan 49% op Katendrecht en 42 % op de Wilhelminapier. Bijna driekwart (72%) van de respondenten was al bekend met de nieuwe plannen voor het Codrico terrein voordat ze de enquête van de wijkraad kregen. Iets minder dan de helft van de respondenten (45%) geeft aan van de plannen gehoord te hebben via een informatie- of participatieavond. De overige respondenten geven voornamelijk aan via burens, sociale media, of de krant van de plannen gehoord te hebben. Bijna een derde (32%) van de respondenten geeft aan niet te weten dat er participatieavonden zijn georganiseerd.

Bewoners konden op een aantal vragen aangeven hoe belangrijk zij een bepaald aspect van het plan vonden. Dit leidt tot onderstaande uitkomsten:

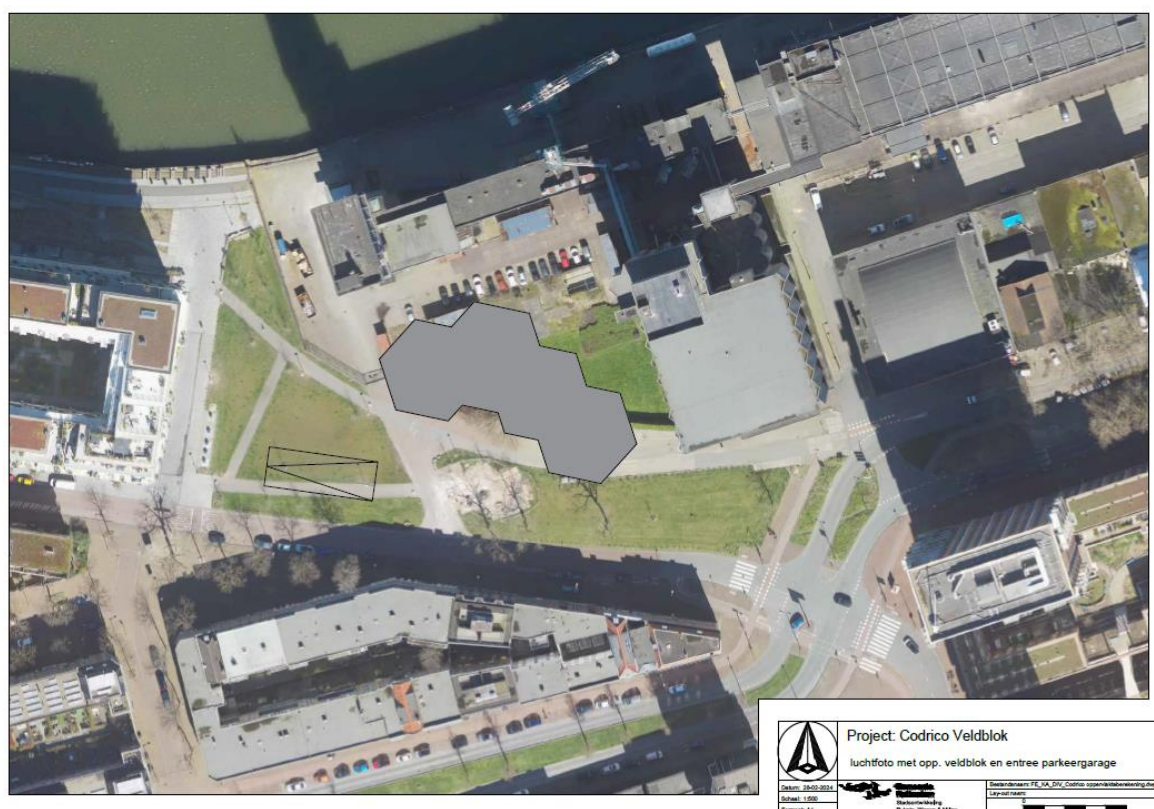
Groen

Bijna alle respondenten vinden het heel belangrijk dat er meer groen komt op deze plek in de wijk. En dat dit groen voor het brede publiek toegankelijk en bereikbaar is. Respondenten waarderen het belang van 'groen' met 4,82 op een schaal van 1 tot 5 (niet belangrijk – 5 heel belangrijk).

Red de bomen op de middenberm van de Brede Hilledijk! Geen inrit voor een parkeergarage ten koste van de huidige grote bomen.
- Respondent

Met betrekking tot het groen in de wijk vroegen we aan de deelnemers wat zij de belangrijkste functie vinden voor het groen op deze plek in de wijk, er was meer dan één antwoord mogelijk. 84% van de respondenten geeft aan ruimte voor de natuur belangrijk te vinden. 34 % – 63% denkt aan ruimte voor ontspanning in verschillende vormen en 20% vindt ruimte voor het uitlaten van honden belangrijk.

De helft van de respondenten (50%) aan het niet erg te vinden als het grasveld tussen de Fenix-I en het Codrico terrein kleiner wordt, zolang er in totaal maar meer groen bijkomt. Iets minder respondenten (45%) geven aan dat het grasveld wat hen betreft niet kleiner mag worden. Op de luchtfoto's die de gemeente deelde staat het Veldblok niet langer op het grasveld maar wel op/over het pad langs het fabrieksterrein heen (zie figuur 1).



Figuur 1: Codrico luchtfoto met Veldblok

Voorzieningen

De plannen om hier meer ruimte te maken voor winkels, horeca en woningen kunnen in grote mate steun vinden bij de respondenten (gemiddelde score is hoger dan 3 op schaal van 1 tot 5). Ook is duidelijk dat winkels belangrijker worden gevonden dan horeca. Als laatste valt op dat er geen brede steun is voor kantoren en bedrijven op deze locatie (score lager dan 3 op schaal van 1 tot 5).

Bouwontwerp

Respondenten laten weten het uiterlijk van de fabriek erg belangrijk te vinden en willen graag dat de groene kubus goed te zien blijft. We vroegen bewoners ook naar een aantal aspecten van de nieuwe plannen voor het Codrico-terrein. Zowel de gesloten (meerkeuze) vragen als de open vragen laten zien dat er een grote variatie aan meningen is over het Codrico bestemmingsplan. Dit wordt ook weergegeven met de twee quotes in de tekst box hieronder. Samengevat naar onderwerp:

- Hotelfunctie: Bijna de helft van de respondenten vindt het niet nodig dat er een hotel komt op deze plek in de wijk. Ongeveer 40% geeft aan dat er hier wel een hotel mag komen al dan niet kleiner dan de huidige plannen.
- Hoogte torens fabrieksgebouw (Kadeblok): 43% van de respondenten heeft geen bezwaar tegen torens van 75m, 34% wil geen bebouwing op het fabrieksgebouw en 15% vindt dat lagere bebouwing wel kan.
- Hoogte toren tussen Kadeblok en Bayhouse (220): 45% van de respondenten vindt deze toren te hoog. Een even groot percentage inwoners heeft geen bezwaar tegen deze hoogte.
- Silogebouw (tot 75m): 56% van de respondenten wil geen verdiepingen op het huidige silogebouw. 32% heeft geen bezwaar.
- Hoogte Veldblok (75m): 66% van de respondenten heeft geen bezwaar tegen deze hoogte, 34% wil liever een lagere toren of geen toren.

Het plan past niet in het beeld van Katendrecht, met name de toren van 200+ meter. Dat er behoefte is aan woningen en een herontwikkeling van dit terrein wordt niet aan getwijfeld, maar woningen zijn ook met lagere hoogtes te bouwen. Daarnaast geeft het project onvoldoende invulling aan de al bestaande problemen met mobiliteit, parkeren en logistiek.

- Respondent

Het plan is prachtig en gaat een enorme boost geven aan de wijk. Het wordt een terrein en omgeving om trots op te zijn.

- Respondent

Verkeer en parkeerruimte

In het conceptbestemmingsplan is ruimte voor 360 parkeerplaatsen bij 1550 woningen, kantoren, winkels en horeca. Veel respondenten geven aan dat dit aantal veel te weinig is, er wordt nu al een parkeertekort ervaren in de wijk en bewoners vrezen dat deze parkeernorm van ongeveer 20% leidt tot een nog groter tekort aan parkeerplaatsen in de wijk. Veel respondenten wijzen erop dat het een wens is om het autogebruik te verminderen maar dat er geen garanties zijn dat dit scenario werkelijkheid wordt. Daarvoor zijn volgens bewoners forse investeringen nodig in alternatieve vervoersmiddelen.

We vroegen de bewoners of zij parkeerruimte of een betere bereikbaarheid door minder verkeer belangrijk vinden. 37 % van de respondenten kiest voor minder verkeer. 27% wil graag voldoende parkeerplaatsen, 35% vindt zowel parkeerplaatsen als een goede bereikbaarheid door minder verkeer belangrijk.

Voordelen: mooier terrein om op uit te kijken, veiliger gevoel wanneer ik er 's avonds langs loop, meer ruimte voor gezellige horeca en sportboutiques etc.
Nadelen: drukte, verlies van karakter in de wijk en het uitzicht (bang voor wéér een moderne vierkante doos of grote toren terwijl huizen in Katendrecht oorspronkelijk best veel karakter hebben).
- Respondent

Met de resultaten uit de enquête in het achterhoofd en het bestemmingsplan bij de hand komen wij tot vijf adviezen.

1.

Zorg dat de monumentale uitstraling van de fabriek behouden blijft voor Rotterdam. De groene kubus is een belangrijk icoon voor de bewoners en de stad, zowel voor Zuid als Noord. Het complex met fabrieksgebouw en silo zijn kenmerkend voor het industriële havenverleden van de stad. De gemeente onderkent dit historische belang ook door het silogebouw het kenmerk "beeldbepalend" mee te geven.

Bovendien stelt de nota van uitgangspunten dat *"Een optopping moet zorgvuldig afgestemd worden op de volumeopbouw van het gehele Codrico-ensemble, passen bij het silogebouw qua maat en schaal én een overtuigende dialoog met de glazen 'groene' kubus aangaan, die thans het hoogtepunt vormt. Oftewel een optopping van het silogebouw dient te passen bij het gedachtengoed van Vegter omtrent het gehele Codrico-complex."* Wat de wijkraad en wijkbewoners betreft gaat de voorgestelde optopping van het silogebouw compleet voorbij aan het gedachtengoed van Vegter.

Advies 1: Beperk de hoogte van het beeldbepalende silogebouw na herontwikkeling tot de hoogte van het huidige gebouw en benut het dak van het silogebouw voor andere doeleinden dan extra bouwvolume.

2.

Naar aanleiding van commentaar van bewoners op de verschillende informatie- en participatieavonden is het Veldblok inmiddels niet meer ingetekend op het grasveld tussen de Codrico-fabriek en Fenix I. We constateren wel dat ten behoeve van het Veldgebouw de grenzen van het privéterrein van Codrico in de meest recente ontwerpen nog worden overschreden (zie figuur 1).

De wijkraad steunt van harte dat het bestaande groen behouden blijft en er qua oppervlakte meer groen in de buitenruimte komt na de herontwikkeling van het Codrico-complex. Desondanks baart het de wijkraad zorgen dat het gebouw deels op het bestaande voetpad wordt gebouwd. Dit voetpad volgt de historische treinsporen die over Katendrecht langs de Rijnhaven liepen. Elementen van deze treinsporen zijn nog in de buitenruimte te vinden. Juist bij de herontwikkeling van een cultuur-historische locatie als de Codrico-fabriek, zouden dit soort elementen behouden moeten blijven.

Advies 2: Behoud de wandelpaden langs het Codrico-terrein en herstel de historische elementen zoals de treinsporen.

3.

De wijkraad benadrukt dat de gemeente voldoende ruimte moet bieden aan voorzieningen in de vorm van winkels, gezondheidszorg en maatschappelijke voorzieningen (kinderopvang, educatie, welzijn) passend bij de groei van het aantal inwoners. Neem daarbij ook de ontwikkelingen rond de Rijnhaven (3000 woningen) en de Sax (1000 woningen) mee in gedachten.

Bestemming	Max. oppervlakte (m2)
Kantoren	11.000
Bedrijven	5.000
Horeca	2.250
Cultuur en ontspanning	3.500
Maatschappelijke- en Sportvoorzieningen	3.500
Detailhandel	1.000

Figuur 2: bestemmingsregels niet-woonfuncties uit het conceptbestemmingsplan

Bewoners geven duidelijk aan dat er naast woningen en groen in dit gebied ook behoefte is aan winkels. Daarentegen geven bewoners aan dat er geen behoefte is aan meer kantoorruimte. Het voorliggende conceptbestemmingsplan maakt slechts 1000 m2 detailhandel mogelijk (verspreid over 2 eenheden) in tegenstelling tot 2250 m2 aan horeca.

Advies 3: Pas de bestemmingsregels zodanig aan dat hierin evenzoveel ruimte mogelijk is voor detailhandel als voor horeca, zo kunnen ondernemers zelf inspringen op de vraag.

4.

Geef woningen voorrang op de ruimte voor kantoren en hotelaccommodatie. In onze wijk zullen er na het realiseren van alle plannen 9 hotels zijn gevestigd. Dat is rijkelijk veel op een relatief klein grondgebied. Zorg voor voldoende betaalbare woningen, vooral voor mensen met een kleine beurs (jongeren, senioren met enkel AOW)

Advies 4: Verminder het maximale volume voor kantoren en bedrijven ten behoeve van betaalbare woningen.

Zou het niet een enorm positief statement van het gemeentebestuur zijn om de gehele toren voor sociale woningbouw te bestemmen?

- Respondent

Voordeel dat er meer woningen en woningdiversiteit komt. Voor alle lagen van de bevolking.

- Respondent

5.

Voor- en tegenstanders van het Codrico-project maken zich zorgen over de infrastructuur op Katendrecht en de Wilhelminapier. Verkeer lijkt nu een sluitpost te zijn in de grootstedelijke bouwplannen. Er leven onder bewoners dan ook veel vragen. Is de infrastructuur toereikend voor de wijk in verband met de grote hoeveelheid nieuwe bewoners? Blijven de schiereilanden bereikbaar voor bewoners maar ook voor zorgverleners (inclusief mantelzorgers) en bezoekers? Is het OV berekend op zoveel nieuwe inwoners in onze wijk?

De verkeersanalyse bij het bestemmingsplan geeft aan dat de verkeersdoorstroming van het kruispunt Brede-Hilledijk en de Hillelaan in de toekomst slecht is. Bewoners ervaren nu al veel hinder van de slechte ontsluiting van de wijk op dit punt en het bestemmingsplan laat zien dat dit alleen maar slechter wordt. Daarom adviseert bureau Goudappel om een extra rijstrook rechtdoor toe te voegen aan de Hillelaan richting zuid. Dit terwijl de Hillelaan (en Posthumalaan) enkele jaren geleden versmald zijn. Het is duidelijk dat de gemeente met deze ingreep de plank heeft misgeslagen en de ontsluiting van Katendrecht-Wilhelminapier onnodig hindert.

Advies 5: Zorg voordat de bouw van start gaat voor een goed mobiliteitsplan, waarin aandacht is voor alle verkeersvormen (auto, fiets, OV, voetganger) en een realistische schatting van de parkeervraag.

Participatie

Als laatste wil de wijkraad nog stil staan bij de ervaren participatie rond de herontwikkeling van het Codrico-terrein. Er bleek wel degelijk ruimte te zijn voor enkele aanpassingen na vragen van bewoners, zoals het opnieuw intekenen van het Veldblok. Desondanks houden veel bewoners het gevoel dat de georganiseerde avonden er vooral waren om informatie te delen vanuit gemeente en ontwikkelaar. Daarnaast gaf een groot deel van de bewoners aan niet op de hoogte te zijn van de georganiseerde participatie-avonden. Het zou goed zijn als de gemeente de participatieavonden evalueert en nagaat wat het bereik en de impact van deze avonden is.

De wijkraad heeft gebruik gemaakt van een enquête onder bewoners om dit advies op te stellen. Zonder al te veel reclame te maken hebben er binnen enkele weken meer dan 200 bewoners gereageerd. Had de gemeente niet voorafgaand aan het opstellen van de nota van uitgangspunten en het concept bestemmingsplan een enquête kunnen houden onder bewoners? Mogelijk leeft onder planmakers de vrees dat dit vooral tegenstanders van herontwikkeling aantrekt. Het tegendeel is echter waar, er komen merendeels positieve reacties op de plannen binnen.

Het bestemmingsplan stelt dat de wijkraad is uitgenodigd (samen met enkele andere belanghebbenden) voor een participatieavond in augustus 2023. Noch bij de wijkraadsleden, noch bij de ambtelijke ondersteuning is deze uitnodiging echter bekend. De wijkraad ziet deze tekst daarom graag geschrapt worden uit het bestemmingsplan.

Dit gevraagd advies is tot stand gekomen mede op basis van reacties van honderden Rotterdammers, waaronder veel wijkbewoners uit de wijk Katendrecht-Wilhelminapier. Wij vertrouwen er daarom op dat het college en de gemeenteraad dit advies ter harte nemen.

Met vriendelijke groeten,

Namens de wijkraad Katendrecht-Wilhelminapier



Hanna de Koning
Voorzitter



Lauren Hoeks
Wijkraadcoördinator

cc. Griffie
bestemmingsplannen@rotterdam.nl
e.schotborg@rotterdam.nl

Bijlage: 1 (zie pagina 7-9) Samenvatting uitslagen enquête

Wees trots dat er een partij is die met zoveel visie, lef en respect voor de locatie een project als dit wel realiseren op Katendrecht. Daar kunnen we al bewoners echt onze handjes mee dichtknijpen.

- Respondent

Bijlage Samenvatting uitslagen enquête.

Het grootste deel van de respondenten geeft aan in onze wijk te wonen (91% totaal)

Waar woont u?	Aantal	Percentage
Katendrecht	106	49%
Wilhelminapier	91	42%
Elders in Rotterdam	12	6%
Afrikaanderwijk	6	3%
Buiten Rotterdam	0	0%

Bijna driekwart (72%) van de respondenten was al bekend met de nieuwe plannen voor het Codrico terrein voordat ze de enquête van de wijkraad kregen.

Iets minder dan de helft van de respondenten (45%) geeft van de plannen gehoord te hebben via een informatie- of participatieavond. De overige respondenten geven voornamelijk aan via burens, sociale media, of de krant van de plannen gehoord te hebben.

Bijna een derde (32%) van de respondenten geeft aan niet te weten dat er participatieavonden zijn georganiseerd.

Bewoners konden op een aantal vragen aangeven hoe belangrijk ze een bepaald aspect van het plan vonden. Dit leidt tot onderstaande uitkomsten:

Hoe belangrijk vindt u het dat:	Gemiddelde Score (1 niet belangrijk - 5 heel belangrijk)
Dat er meer groen komt op deze plek in de wijk?	4,82
Het uiterlijk van de fabriek hetzelfde blijft?	3,97
Dat de groene kubus op het dak van de silo te zien blijft?	3,97
Dat er meer ruimte komt voor winkels op deze plek?	3,87
Dat er woningen worden gebouwd?	3,61
Dat er ruimte komt voor horeca op deze plek?	3,48
Dat er ruimte voor kantoren komt en bedrijven komt?	2,48

Bijna alle respondenten vinden het heel belangrijk dat er meer groen komt op deze plek in de wijk. De plannen om hier meer ruimte te maken voor winkels, horeca en woningen kunnen in grote mate steun vinden bij de respondenten (gemiddelde score is hoger dan 3 op schaal van 1 tot 5). Daarbij is duidelijk dat de respondenten het uiterlijk van de fabriek erg belangrijk vinden en graag willen dat de groene kubus goed te zien blijft. Ook is duidelijk dat winkels belangrijker worden gevonden dan horeca. Als laatste valt op dat er geen brede steun is voor kantoren en bedrijven op deze locatie (score lager dan 3 op schaal van 1 tot 5).

Met betrekking tot het groen in de wijk vroeg de enquête aan de deelnemers wat zij de belangrijkste functie vinden voor het groen op deze plek in de wijk, er was meer dan één antwoord mogelijk:

Wat vindt u belangrijk als het gaat om groen op deze plek in de wijk?	Aantal	Percentage (n/215)
Ruimte voor de natuur	180	84%
Ruimte om uit te kunnen rusten	135	63%
Ruimte voor kinderen om te spelen	103	48%
Ruimte om te kunnen sporten	74	34%
Ruimte om honden te kunnen uitlaten	43	20%

Daarnaast geven de meeste respondenten (50%) aan het niet erg te vinden als het grasveld tussen de Fenix-I en het Codrico terrein kleiner wordt, zolang er in totaal maar meer groen bijkomt. Iets minder respondenten (45%) geven aan dat het grasveld wat hen betreft niet kleiner mag worden. Op de luchtfoto's die de gemeente deelde staat het Veldblok niet langer op het grasveld maar wel op/over het pad langs het fabrieksterrein heen.

We vroegen de deelnemers die niet tegen bebouwing op het grasveld zijn ook wat zij van de hoogte van het veldblok vinden?

Wat vindt u van de maximale hoogte van het veldblok (75 meter)?	Aantal	Percentage
Ik vind dit niet te hoog/te laag	56	47%
Ik vind dat de toren op deze plek wel hoger mag	23	19%
Ik vind dit te hoog maar een lagere toren mag van mij wel	21	18%
Ik vind dit te hoog, ik zie liever geen toren maar laagbouw op deze plek	19	16%

We vroegen bewoners ook naar een aantal aspecten van de nieuwe plannen voor het Codrico-terrein. Bijna de helft van de respondenten vindt het niet nodig dat er een hotel komt op deze plek in de wijk.

Wat vindt u er van dat er ruimte komt voor een hotel met 82 kamers?	Aantal	Percentage
Ik vind het niet nodig dat er een hotel komt op deze plek in de wijk	103	49%
Ik vind dit hotel niet te groot/klein	54	25%
Ik vind dit een te groot hotel maar een kleiner hotel vind ik wel goed	23	11%
Ik vind dat er een groter hotel mag komen op deze plek	8	4%
Ik heb hier geen mening over	24	11%

Wat vindt u van de maximale hoogte van de torens die op het fabrieksgebouw mogen worden gebouwd (75 meter)?	Aantal	Percentage
Ik vind dit te hoog, wat mij betreft wordt de fabriek niet verhoogd	73	34%
Ik vind dit niet te hoog/laag	66	31%
Ik vind dit te hoog, maar een lagere toren op de fabriek mag van mij wel	32	15%
Ik vind dat de maximale hoogte wel hoger mag zijn	26	12%
Ik heb hier geen mening over	18	8%

Wat vindt u van de maximale hoogte van de nieuwe toren die tussen het fabrieksgebouw en de Bayhouse mag worden gebouwd (220 meter)?	Aantal	Percentage
Ik vind dit te hoog	97	45%
Ik vind dit niet te hoog/laag	59	27%
Ik vind dat deze toren hoger mag zijn	39	18%
Ik heb hier geen mening over	20	9%

Wat vindt u er van dat er op het dak van het silogebouw verdiepingen mogen worden toegevoegd (tot 75 meter)?	Aantal	Percentage
Ik vind dat er geen verdiepingen mogen worden toegevoegd	120	56%
Ik vind dat er wel verdiepingen mogen worden toegevoegd	69	32%

Ik heb hier geen mening over	26	12%
------------------------------	----	-----

Wat vindt u belangrijker, dat er voldoende parkeerplaatsen zijn of dat de wijk beter bereikbaar is door minder autoverkeer?	Aantal	Percentage
Ik vind een wijk met minder autoverkeer belangrijker	80	37%
Ik vind voldoende parkeerplaatsen en goede bereikbaarheid even belangrijk	76	35%
Ik vind het belangrijker dat er voldoende parkeerplaatsen zijn voor bewoners en bezoekers	57	27%
Ik heb hier geen mening over	2	1%

Samenvatting van antwoorden op open vragen

Mobiliteit

- Zorgverleners kunnen nergens meer betaalbaar dichtbij parkeren
- Bereikbaarheid voor hulpdiensten
- Te hard rijdend verkeer
- Is het OV wel toereikend voor zoveel nieuwe inwoners?
- Is infrastructuur Katendrecht toereikend voor zoveel nieuwe bewoners?

Leefbaarheid

- Meer woningen akkoord, maar aandacht voor milieu, bereikbaarheid, voorkomen overlast van zwerfafval, geluidsoverlast e.d. windvorming, afname zonuren.
- Zwerfvuil/afval
- Leefbaarheid, sociale cohesie/verbinding onder druk.
- Veel bezoekers door Horeca: handhaving?
- Wanneer krijgen we een supermarkt op de Kaap?
- Ik mis een visie op energie er zou beter moeten worden nagedacht over hoe we een wijk kunnen bouwen die in staat is om "energie neutraal" zou kunnen zijn waar is dat onderzoek. Wind is er genoeg daar zou wat mee moeten kunnen in ontwerpen van de wijk. De techniek is al verder dan de visie van de ontwerpers, en de politieke vraag hierom.

Aanbod woningen

- Betaalbaarheid woningen: voor jongeren, voor 65+ wijkbewoners, sociale woningbouw. Laat huidige bewoners ook profiteren van de nieuwbouw.

Ontwerp

- Katendrecht verliest zijn rauwe industriële karakter en intimiteit van een dorp.
- Gouden kans voor Katendrecht. Codrico vertrekt sowieso...
- Positieve ontwikkeling: vergroot kans op meer voorzieningen. Verhoogt levendigheid van de wijk.
- Hoogbouw is positieve concurrentie met de Wilhelminapier.
- Grootstedelijke uitstraling, prachtig!