



Van: Edwin Persaud
Telefoon: 14 010

Ons kenmerk: M2404-1696 - 24bo006198
Bijlage(n): 14

Onderwerp: Vaststelling PBP Codrico terrein

Datum: B&W 2 juli 2024

HERZIEN RAADSVOORSTEL

Aan de gemeenteraad

Gevraagd besluit:

Samenvattend stellen wij u voor:

1. De ingekomen zienswijzen 2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 2.5, 2.6, 3.2, 3.3, 3.4, 3.5, 3.6, 3.7, 3.8, 3.9, 4.1, 4.2, 4.3, 4.4, 4.5, 4.6, 4.7, 4.8, 5.2, 5.3, 5.6, 5.7, 5.8, 6.1, 6.2, 7.1, 7.2, 7.3, 7.4, 7.5, 7.6, 7.8, 7.9, 8.1, 8.2, 8.3, 9.1, 9.2, 9.3, 9.4, 9.5, 9.6, 9.7.1, 9.7.2, 9.7.3, 9.7.4, 10.1, 10.2, 10.3, 10.4, 10.5, 10.6, 10.7, 10.8, 10.9, 10.11, 10.12, 10.13, 10.14, 10.15, 10.16, 11.1, 11.2, 11.3, 11.5, 11.6, 11.7, 11.8, 11.9, 12.1, 12.2, 12.3, 12.4, 13.1, 13.3, 13.4, 13.5, 13.6, 13.7, 13.8, 14.1, 14.2, 14.3, 14.4, 14.5, 14.6, 14.9, 14.10, 14.11, 14.12, 14.13, 14.15, 14.16, 14.18, 14.19, 17.1, 17.2, 17.4.1, 17.4.3, 17.4.4, 17.4.5, 17.4.7, 17.4.8, 17.4.9, 17.4.10, 17.5, 17.6, 17.8, 17.9, 17.10, 17.11, 17.14, 19.1, 19.2, 20.2, 20.3, 20.4, 22.2, 23.1, 23.2, 23.4, 23.6, 23.7, 24.1, 24.2, 24.3, 24.4, 24.6, 24.7, 24.8, 24.9, 24.10, 24.11 tegen het ontwerpbestemmingsplan Codrico **ongeground** te verklaren conform de zienswijzenrapportage, die integraal onderdeel uitmaakt van dit raadsvoorstel;
2. De ingekomen zienswijzen 1.1, 7.7, 7.10, 7.11, 11.4, 13.2, 14.14, 15.1, 15.2, 17.4.2, 17.4.6, 17.7 tegen het ontwerpbestemmingsplan Codrico **geground** te verklaren conform de zienswijzenrapportage, die integraal onderdeel uitmaakt van dit raadsvoorstel.
3. De ingekomen zienswijze 3.1, 5.1, 5.4, 5.5, 10.10, 10.17, 10.18, 14.7, 14.8, 14.14, 14.17, 17.3, 17.12, 17.13, 17.15, 20.1, 22.1, 23.3, 23.5, 23.8, 24.5, 24.5 tegen het ontwerpbestemmingsplan Codrico **voor kennisgeving aan te nemen** conform de zienswijzenrapportage, die integraal onderdeel uitmaakt van dit raadsvoorstel.
4. Geen exploitatieplan in de zin van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen;
5. Te besluiten tot het toekennen van het ontwikkelrecht Maritiem Centrum van 25.000 m² b.v.o., voortkomend uit de anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer;
6. Te besluiten tot het toekennen van het ontwikkelrecht Codrico, waaruit voortvloeit de verkoop en/of uitgifte in erfpacht met een maximaal ontwikkelvolume van 35.000 m² b.v.o. , voortkomend uit de anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer.



Waarom dit voorstel?/Waarom nu voorgelegd?

De erfpachter van het Codrico terrein op Katendrecht, tevens eigenaar van de opstallen, heeft een bouwplan ontwikkeld voor deze locatie. Voor dit bouwplan is een bestemmingsplan opgesteld, dat de gewenste ontwikkeling mogelijk maakt. Dit bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen en de zienswijzen zijn beantwoord.

Het bestemmingsplan zit in de volgende fase: ▼			
Startfase	Concept- en ontwerpfase	Vaststellingsfase	Beroepsfase

Het ontwerpbestemmingsplan Codrico terrein heeft met ingang 29 december 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Omdat terinzagelegging voor het in werking treden van de Omgevingswet per 1 januari 2024 heeft plaatsgevonden, is de -oude- Wet ruimtelijke ordening nog van toepassing. Uw raad wordt daarom gevraagd het bestemmingsplan op grond van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen. Omdat een aantal ontwikkelrechten onderdeel uitmaken van dit project wordt daarom aanvullend gevraagd om in te stemmen met het toekennen van deze rechten.

Aanleiding herzien raadsvoorstel

Dit raadsvoorstel is een herziene versie. In deze versie zijn de ontwerpbesluiten 5. en 6. aangepast aan de afgesproken bevoegdheidsverdeling tussen raad en college. Dit herziene raadsvoorstel wordt vergezeld door een herziene Nota van Wijzigingen. In die herziene Nota zijn ambtshalve voorgestelde wijzigingen van de planregels opgenomen met betrekking tot het borgen van nestgeluid. Tevens wordt ambtshalve voorgesteld de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen verwijzing naar het bestemmingsplan 'Parapluherziening evenementen' te laten vervallen.

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

- Nota van Uitgangspunten Codrico 2021
- Omgevingsvisie Rotterdam De Veranderstad 2021
- Woonvisie Rotterdam, koers naar 2030, agenda tot 2020
- Hoogbouwvisie 2019
- Erfgoedagenda Rotterdam 2023
- Stedelijk Verkeersplan Rotterdam 2017 – 2030+
- Afwegingskader bezonning 2021
- Gebiedskoers detailhandel Feijenoord 2022-2025
- Horecanota Rotterdam 2017 – 2021 en Horecagebiedsplan Feijenoord 2022-2024
- Werklocaties 2030: kantoren en bedrijfsruimte
- Hotelbeleid Rotterdam 2021

Toelichting:

Op Katendrecht vindt een grootschalige gebiedsontwikkeling plaats: van haven- en industrieterrein tot stedelijk woon- en leefgebied. Meer dan tien jaar geleden is gestart met de herontwikkeling van het havengebied en met de investeringen in de bestaande stadswijk. Specifiek in Katendrecht is er sprake van een stevige verdichting: de wijk is getransformeerd naar een zeer gewild gebied en is hiermee steeds meer onderdeel van de visie van de binnenstad op twee oevers (zie de omgevingsvisie uit 2021). De aanleg van de Rijnhavenbrug heeft een belangrijke stap betekend voor de gebiedsontwikkeling. In het



Pols-gebied, de entree van Katendrecht, is er veel ontwikkelruimte voor een intensief stedelijk gebied met wonen, kantoren en bedrijfsruimte en commerciële functies.

Aan de zuidzijde van de Rijnhaven bevindt zich nog 1 van de 2 actieve fabrieken op Katendrecht, namelijk het bedrijf Codrico. Met het oog op alle ontwikkelingen in de nabije omgeving is verplaatsing van de fabriek wenselijk. Het bedrijf heeft een hoge milieucategorie en het havenbekken en de kade worden nog intensief gebruikt door vrachtverkeer. Met een steeds drukker wordende stad gaat dit knellen.

RED Company is, namens de eigenaar en erfpachter, voornemens om de locatie rondom Rijnhaven Zuidzijde 15 te Rotterdam, ook wel bekend als het Codrico terrein, te herontwikkelen als gemengd stedelijk gebied en de fabriek te verplaatsen naar de Spaanse Polder.

Plangebied

Het plangebied is gelegen in de wijk Katendrecht. Aan de noordzijde grenst het plangebied aan de Rijnhaven. Aan de oostzijde worden de Bayhouse en BUND gebouwd en ontwikkeld, beide woongebouwen met een commerciële plint. Aan de zuidzijde zijn ter hoogte van de Brede Hilledijk bedrijfslocaties en aan de Veerlaan woningen gesitueerd. Aan de westzijde grenst de het plangebied aan de Fenix I. Ook maakt de openbare ruimte tussen de Fenixloods en de Codrico fabriek onderdeel uit van het plangebied.



Inhoud van het bestemmingsplan

De herontwikkeling op het terrein bestaat uit een solitaire toren, een gebouw aan de Kade (wandgebouw), een gebouw op het veld naast de fabriek (veldblok) en de fabriek zelf (het monumentale fabrieksgebouw en het achterliggende silogebouw).



Naast een divers programma van woningen in alle soorten, typen en groottes, zal het niet-woonprogramma bestaan uit kantoren, detailhandel, bedrijfsruimten, horeca, hotel, culturele voorzieningen alsmede sport- en maatschappelijke voorzieningen. Door de beoogde mix aan programma wordt een bijdrage geleverd aan een aantrekkelijk, inclusief en goed functionerend stedelijk gebied.

Het programma is als volgt opgebouwd (maximaal):

- 1.550 woningen
- 11.000 m² kantoor
- 7.500 m² bedrijf
- 2.250 m² horeca
- 7.250 m² hotel (82 kamers)
- 1.250 m² maatschappelijk
- 2.250 m² cultuur/ontspanning
- 1000 m² detailhandel

De beoogde segmentverdeling qua woninggroottes is:

circa 50%/775 woningen zijn 40-65 m² gbo (gebruiksoppervlakte)

circa 25%/387 woningen zijn 65-85 m² gbo

circa 25% /387 woningen zijn groter dan 85 m² gbo

Vanuit zowel stedelijk beleid (ten tijde van de WBI-aanvraag was dat beleid 50% betaalbaar) als de locatie is er een inzet op het realiseren van minimaal 50% van het woonprogramma in het betaalbare segment, waarbij er circa 150 sociale woningen gerealiseerd worden. De verhouding huur - koop over de 1.550 te realiseren woningen is circa 65-35%.



Aanpassing Nota van Uitgangspunten

Het programma in het bestemmingsplan wijkt op punten af van de door uw Raad op 18 februari 2021 vastgestelde Nota van Uitgangspunten (NvU). Qua programma ziet dat er als volgt uit:

NvU 2021	Aangepaste NvU (2024)
Wonen	geen verschil
Niet Wonen:	
Kantoren	+10.000m ²
Hotel	+2.000m ²
Maatschappelijke/cultuur	+7.000m ²

Bij het niet-woonprogramma is in de vastgestelde NvU uit 2021 veel globaal benoemd, en ook als onderzoeksopgave. Reden daarvoor was 'strijdigheid' van het programma in de ontwikkelvisie Codrico met gemeentelijk/provinciaal beleid met betrekking tot kantoor en hotels. In het voorliggend bestemmingsplan is dat concreter uitgewerkt en onderbouwd. Het biedt meer ruimte voor kantoren (ca. 10.000 m² meer), hotel (ca. 2.000 m² meer, passend bij de omvang van het rijksmonument dat zich hier uitstekend voor leent) en maatschappelijk/cultuur (ca. 7.000 m² meer). Deze aanpassing van het programma draagt bij aan de gewenste mix die hoort bij een goed functionerend stedelijk gebied; wat overigens ook de uitgesproken ambitie conform de NvU uit 2021 was, Codrico als gemengd en aantrekkelijk stukstad als schakel in het rondje Rijnhaven. De NvU is daarom nu herzien

Ook op andere punten wijkt het bestemmingsplan inhoudelijk enigszins af van de NvU uit 2021, en is deze op die punten herzien. Die wijzigingen zijn met name het gevolg van opgehaalde input uit de participatie en de behandeling bij de welstandscommissie. Het betreft naast de bovengenoemde herverdeling van het programma een beperkte aanpassing van de toegestane bouwhoogte van enkele bouwplannen (wandgebouw (+ 5m), silogebouw (+ 5m) en veldblok (+ 10m)), die beperkt hoger geworden zijn. Met name door goed rekening te houden met de opmerkingen uit de participatie is vooral het volume van het Veldgebouw kleiner geworden (wel hoger) en daarnaast is het ook verplaatst zodat er meer ruimte voor groen en doorzicht mogelijk wordt gemaakt tussen het Veldgebouw en de omliggende bebouwing. Ook het behoud van het silogebouw (in plaats van voorgenomen sloop uit ontwikkelvisie) is een reden.

Het doen van bovengenoemde aanpassingen binnen de NvU valt binnen de bevoegdheid van het college. De wijzigingen zijn verwerkt in een herziene NvU (bijlage 13). Op deze manier strookt het toetsingskader (de NvU) met hetgeen dat eraan getoetst wordt (het bestemmingsplan).

Water

Het plangebied is buitendijks gelegen. Dit betekent dat hoog water niet wordt tegengehouden door een waterkering. Katendrecht is met de huidige maaiveldhoogtes op de lange termijn kwetsbaar voor hoog water (risico op overstroming). Bij nieuwe ontwikkelingen is het daarom belangrijk deze op een hoger peil te realiseren dan het huidige maaiveld. Om die reden wordt het oostelijk deel van de Codrico ontwikkeling op een hoger peil gezet. Deze hoogte sluit aan op de nieuwbouw van de Pols noordzijde. De



kade aan de Rijnhavenzijde is bestaand en ligt op +3,30 meter boven NAP. In de buitenruimte zal deze hoogte overbrugd moeten worden naar de nieuwbouw op minimaal +3,60 meter boven NAP en bij voorkeur +3,90 meter boven NAP. Omdat het hier gaat om buitendijks gebied zijn bewoners en gebruikers zelf verantwoordelijk voor de waterveiligheid. In het gebied worden voldoende gebouwen gerealiseerd waarin vluchten naar een hoger gelegen verdieping mogelijk is. Om die reden kan worden gesteld dat sprake zal zijn van een goede waterveiligheid en een lage kans op maatschappelijke ontwrichting (bijvoorbeeld de gevolgen voor het dagelijkse leven bij het optreden van een ramp).

Mobiliteit

Nieuwbouw voegt nieuwe bewoners en gebruikers toe aan een gebied en zorgt daarmee voor nieuwe verplaatsingsbewegingen. De hoeveelheid verplaatsingen van en naar een nieuwbouwplan heet verkeersgeneratie. De totale verkeersgeneratie van Codrico bedraagt circa 1.800 motorvoertuigbewegingen op een werkdag (uitgaande van het scenario waarbij de restcapaciteit in de veldblokgarage niet benut wordt). De totale verkeersgeneratie van Codrico bedraagt circa 1.900 motorvoertuigbewegingen op een werkdag indien de restcapaciteit in de veldblokgarage wel wordt benut door de grote woningen een eigen parkeerplaats toe te wijzen.

De verplaatsingen die bewoners en gebruikers van een nieuwbouwplan maken, moeten kunnen worden verwerkt door het verkeersnetwerk. De verkeersafwikkeling is dan op orde. Om de verkeersafwikkeling van het kruispunt Hillelaan - Maashaven Noordzijde op orde te brengen, zijn geen aanpassingen nodig. Het kruispunt Hillelaan - Brede Hilledijk vraagt wel om aanpassing. Twee mogelijke oplossingsrichtingen zijn onderzocht. Dat is 1) een extra opstelstrook op de Hillelaan of 2) het terugbrengen van een linksafstrook op de Brede Hilledijk (Katendrecht uit) door het op termijn wegnemen van de huidige bouwstraat. Microsimulatie-onderzoek is verricht om de effecten van deze oplossingsrichtingen in beeld te brengen. Dit onderzoek is als bijlage bij dit raadsvoorstel gevoegd (bijlage 10). Beide oplossingen zijn ruimtelijk, planologisch en financieel realiseerbaar. Gekozen wordt voor de opstelstrook op de Brede Hilledijk. De gemeente heeft naast deze noodzakelijke aanpassing meer wensen voor het kruispunt bij het metrostation. Daarom wordt in komende periode verder verkend hoe het kruispunt precies zal worden aangepast. Codrico telt twee parkeergarages en meerdere fietsenstallingen, passend binnen de beleidsregeling parkeernormen van de gemeente Rotterdam (2022). De parkeernormen zijn berekend aan de hand van het parkeerbeleid. Op dit moment zijn 360 autoparkeerplaatsen en ruim 4.000 fietsparkeerplaatsen voorzien.

Cultuurhistorie

Voor de meelfabriek CO-OP, vandaag de dag in gebruik door graanverwerker Codrico, is een bouw- en cultuurhistorische analyse opgesteld. Sinds 2014 hebben de oorspronkelijke delen van het complex de status van Rijksmonument. De onderdelen van de huidige bebouwing zijn in kaart gebracht en cultuurhistorisch gewaardeerd. Daarnaast zijn een aantal aanbevelingen opgesteld.

De Siloloods is gewaardeerd als beeldbepalend gebouw. De oorspronkelijke architectuur van het fabrieksgebouw en de siloloods zullen worden gehandhaafd en aangepast om de ontwikkeling mogelijk te maken. De cultuurhistorische waarden worden beschermd via de



Erfgoedwet (w.b.t. de meelfabriek) en de opgenomen dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' (zowel meelfabriek als de siloloods). Daarmee is geborgd dat aanpassing van deze bebouwing niet zonder meer mogelijk is. Het Wandgebouw is tevens aangemerkt als beeldbepalend gebouw. Dit gebouw zal echter volledig worden gesloopt. Hier is reeds bij het vaststellen van de Nota van Uitgangspunten door de raad op 18 februari 2021 over besloten (21bb001744). Dit gebouw zal dan ook niet met een dubbelbestemming worden beschermd.

Geluid

In dit geval is een besluit hogere waarden nodig vanwege wegverkeerslawaaï afkomstig van verschillende wegen en industrielawaai. In deze situatie bedraagt de gecumuleerde geluidbelasting ten gevolge van wegverkeers- en industrielawaai ter plaatse van de gevels van de beoogde geluidsgevoelige functies ten hoogste 60 dB, ofwel geen sprake van een overschrijding van de van toepassing zijnde maximale ontheffingswaarden zodat een besluit hogere waarden kan worden genomen. In de planregels is geborgd dat de beoogde ontwikkeling aan de gestelde voorwaarden van dit besluit dient te voldoen.

Nestgeluid

Inmiddels is extern onderzoek uitgevoerd naar de bijdrage van afgemeerde en varende schepen aan de totale geluidbelasting. De resultaten van dit onderzoek laten zien dat er extra gevelisolatie benodigd is ten opzichte van de standaardgevelisolatie. Dit betekent dat de geluidwerende gevelvoorzieningen van het plan Codrico terrein zodanig moeten worden geprognostiseerd en uitgevoerd dat uitgaande van de totale geluidbelasting (inclusief de geluidbijdrage van de afgemeerde en varende schepen) aan de geluidnorm voor de binnenwaarde van het Bouwbesluit wordt voldaan. Op deze manier voldoet de herontwikkeling van het Codrico terrein aan het vastgestelde beleid m.b.t. nestgeluid.

Door rekening te houden met het geluid van de afgemeerde en varende schepen bij de bepaling van de benodigde geluidwerende gevelvoorzieningen, wordt een goed akoestisch binnenklimaat in de beoogde woningen geborgd. De uitwerking vindt plaats bij de toetsing van de omgevingsvergunningen voor het Codrico terrein. Deze eindtoets van de geluidrapporten met betrekking tot het geluid op de gevel wordt gedaan door de DCMR en met betrekking tot het geluid binnen de beoogde woningen door de gemeente.

Natuur

Er zijn, behalve algemene broedvogels, geen beschermde soorten in het plangebied aangetroffen en deze worden ook niet verwacht. Nader ecologisch onderzoek is in het kader van het bestemmingsplan niet nodig. Een ontheffing van de Wet natuurbescherming is voor broedvogels niet nodig, mits buiten broedseizoen wordt gewerkt of anderszins door middel van broedvogelinspectie wordt aangetoond dat de broedgevallen niet binnen de invloedssfeer van de werkzaamheden vallen.

Voor wat betreft de aanwezigheid van verblijfplaatsen van vleermuizen is het in het kader van de Wet natuurbescherming noodzakelijk om voor de uit te voeren werkzaamheden een ontheffing aan te vragen. De benodigde ontheffing is op 3 april 2024 verleend aan de ontwikkelaar.

Zestig meter ten oosten van het plangebied is de beschermde plantensoort schubvaren aangetroffen. Tijdens de werkzaamheden wordt ervoor gewaakt dat deze niet wordt aangetast.



Stikstof

Uit de resultaten volgt dat de stikstofdepositie voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase voldoet aan de grenswaarde van afgerond 0,00 mol/ha/jaar. Op basis van dit onderzoek zijn daarom significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden vanwege aanleg- en gebruiksfase van de Codrico ontwikkeling op voorhand uit te sluiten.

Windhinder

Er is een uitgebreid windsimulatie-onderzoek gedaan op basis van de bouwmogelijkheden in het bestemmingsplan, de uitgangspunten uit het stedenbouwkundig plan en het NvU. In algemene zin kan worden gesteld dat in een groot deel van het plangebied een goed windklimaat voor de activiteit doorlopen te verwachten is, namelijk klasse A t/m C. Op een beperkt aantal plaatsen in het plangebied is plaatselijk sprake van een matig windklimaat voor doorlopen, klasse D. Een slecht windklimaat, klasse E, een beperkt risico op windgevaar of windgevaar komen in de meest de meest gunstige onderzoekssituatie niet voor. Met een voorstel om de planregel over windhinder aan te passen (zie Nota van Wijzigingen), wordt ook geborgd dat tenminste windklasse D wordt behaald en er geen windgevaar mag ontstaan als gevolg van de bebouwing. Hiermee is een aanvaardbaar windklimaat geborgd in het bestemmingsplan.

Bezonnning

In de buurt van het plangebied zijn twee sunspots aanwezig. Hierop mag op aangewezen momenten geen extra schaduw vallen. Vastgesteld is dat op sunspot 33, op het drijvend park en park Rijnhaven, plaatselijk kortstondig schaduw komt afkomstig van de toren op het Codrico terrein indien de volledige bebouwingsmogelijkheid in het bestemmingsplan benut zou worden. In het gebouwontwerp moet hiermee rekening gehouden worden door de bouwmogelijkheden van het hoogste deel van de toren niet volledig te benutten. Om ervoor te zorgen dat hier invulling aan wordt gegeven is in de planregels een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarin is vastgelegd dat in het kader van de omgevingsvergunning voor het aspect bouwen een bezonningsonderzoek moet worden overhandigd waaruit blijkt dat aan de Hoogbouwvisie en het daarbij behorende addendum wordt voldaan. Voordat de omgevingsvergunning kan worden verleend, zal nog worden getoetst op bezonnning. Verder is vanwege de voorgestelde aanpassing van de verbeelding vanwege de positionering van het Veldblok, een oplegnotitie voor bezonnning van gevels van woningen opgesteld. Deze oplegnotitie beschrijft de effecten van deze aanpassing (bijlage 12). Er wordt nog altijd voldaan aan het Afwegingskader bezonnning.

Duurzaamheid

Ten aanzien van duurzaamheid zal er een ontwikkeling gerealiseerd gaan worden die een zo klein mogelijke impact heeft op de omgeving en het milieu en die anderzijds met name voor de nieuwbouw minimaal voldoet aan toekomstige regelgeving op het gebied van energiezuinigheid.

- Energiezuinig wonen: de structurele reductie van energiegebruik wordt bereikt door een hoogwaardige bouwfysische schil en moderne (dag)lichte ruimten te ontwerpen, gecombineerd met een smart energy systeem (bestaande uit fotonvoltaïsche panelen) dat energiebehoefte en opwekking tussen de woningen en de overige voorzieningen optimaliseert. Tevens komt er een gasvrij thermisch systeem dat wordt aangesloten op een gezamenlijke WKO en wordt het bewustzijn bij gebruikers vergroot. Er zal gebruik



gemaakt gaan worden van hernieuwbare energie. Ook op gebiedsniveau van de Pols Noord sturen wij als gemeente op het zo veel mogelijk aansluiten bij WKO-systemen in het gebied.

- Circulair en flexibel bouwen: met deze ontwikkeling wordt de stap gezet naar circulair bouwen door een circulair en flexibel gebouwontwerp en door de bouw circulair aan te besteden en materialen circulair in te kopen.
- Klimaatadaptief ontwerp: er wordt met het ontwerp geanticipeerd op toenemende piekbuien, hittestress, langere droge perioden en verlies van biodiversiteit. Er wordt ingezet op duurzame verstedelijking, waarbij er een groene oase gecreëerd zal worden en de daken ook worden voorzien van groen.
- Gezond en prettig leefklimaat: de ambitie is om de levenskwaliteit van de toekomstige bewoners te verbeteren. Voor wat betreft luchtkwaliteit wordt dit gerealiseerd door elke woning te voorzien van een gestuurd CO2 ventilatiesysteem. Daarnaast zal er veel aandacht zijn voor groen op de daken, balkons en in de openbare ruimte. Tot slot worden er kwalitatief zo goed mogelijke woningen gemaakt, zodat bewoners een raampje open kunnen zetten zonder extra geluidsoverlast.
- Sociale duurzaamheid: er is veel aandacht voor het creëren van zichtlijnen en groen, aangezien beide zorgen voor een sociaal, veilig en bruisend gebied.

Milieueffectrapportage

Op 19 december 2023 heeft het college een m.e.r.-beoordelingsbesluit genomen voor het ontwerpbestemmingsplan Codrico terrein. De conclusie van deze beoordeling is dat er geen belangrijke nadelige effecten voor het milieu zijn te verwachten en daarom hoeft geen MER opgesteld te worden.

In onze collegebrief van 19 december 2023 (23bb008735) is opgemerkt dat er een nieuwe m.e.r.-beoordeling zal worden uitgevoerd voor het gebied Pols-Noord. Vanwege de gewenste parkeertunnel is het namelijk mogelijk dat er samenhang ontstaat tussen de ontwikkelingen in het gebied. Er is uitvoerig onderzoek gedaan naar de cumulatieve milieueffecten van deze ontwikkelingen, te weten: Codrico, The View I, The View II, Van Herk, Oechies, De Bund, Santos en de parkeertunnel. Deze onderzoeken zijn neergelegd in de aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling Pols-Noord (bijlage 8). Beoordeling van deze aanmeldnotitie (inclusief onderliggende onderzoeken) wijst uit dat voor de totale ontwikkeling van het gebied Pols-Noord er geen belangrijke nadelige effecten voor het milieu zijn te verwachten en ook voor deze ontwikkeling geen MER opgesteld hoeft te worden. Deze conclusie is vastgelegd in het m.e.r.-beoordelingsbesluit Pols-Noord van 2 juli 2024 (bijlage 7).

Coördinatieregeling

Op 21 december 2023 heeft uw raad het besluit genomen om de coördinatieregeling van toepassing te verklaren op het project Codricoterrein. Dit betekent dat na vaststelling van dit bestemmingsplan de benodigde omgevingsvergunning zullen worden verleend. Het bestemmingsplan zal samen met het besluit hogere waarden Wet geluidhinder en de vijf omgevingsvergunningen ter inzage worden gelegd. Er staat rechtstreeks beroep open bij de Raad van State, waarna de Raad van State in één keer uitspraak doet op alle (eventuele) beroepen.

Ruimtelijke risico's



In de collegebrief van 19 december 2023 (23bb008735) is een aantal ruimtelijke risico's gesignaleerd. Deze punten zijn inmiddels opgelost:

- Detailhandel: de provincie is akkoord met de oppervlakte aan detailhandel dat het bestemmingsplan mogelijk maakt.
- M.e.r.-beoordeling: zie het kopje 'Milieueffectrapportage' in deze brief.
- Verhuizing van de fabriek: De ontwikkelovereenkomst Spaanse Polder is ondertekend. Hiermee wordt de verhuizing van de fabriek naar de Spaanse polder mogelijk gemaakt. Zie ook kopje 'Financiële en juridische consequenties/aspecten' in deze brief.
- Welstand: de Commissie Welstand en Monumenten is akkoord met de ontwerpen voor alle gebouwen.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerp-omgevingsvergunningen hebben tegelijkertijd ter inzage gelegen als onderdeel van de gecoördineerde procedure. Er zijn door 21 reclamanten een of meerdere zienswijzen ingediend. Er zijn zowel zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan als tegen de ontwerp-omgevingsvergunningen. De zienswijzen die zijn ingediend tegen de ontwerp-omgevingsvergunningen zien in de meeste gevallen ook deels op het ontwerpbestemmingsplan. Deze zienswijzen worden in voorliggende zienswijzenrapportage gebundeld behandeld. Zienswijzen van dezelfde reclamanten zijn gebundeld onder één nummer.

Een aantal thema's komt in meerdere zienswijzen voor. Deze thema's worden dan ook gebundeld behandeld in de Nota van Zienswijzen en van een reactie voorzien. Veel voorkomende thema's zijn:

- Verkeer en parkeren, waaronder de verkeersafwikkeling op Katendrecht en de parkeeroplossing van de Codrico-ontwikkeling.
- Stedenbouwkundige inpassing, waaronder met name de hoogte en omvang van het Veldblok in de Codrico-ontwikkeling, de afstand tot het woongebouw Fenix I ervan en impact op het uitzicht en de privacy van deze bewoners.
- Bezonnig, waaronder de afname van het aantal bezonningsuren ter plaatse van de woningen in Fenix I, alsook in mindere mate ter plaatse van de locaties die onderdeel uitmaken van het 'Rondje Rijnhaven'.
- Wind, waaronder het windklimaat ter plaatse van de woningen in Fenix I, alsook in mindere mate ter plaatse van locaties die onderdeel uitmaken van het 'Rondje Rijnhaven'.
- Groen, waaronder met betrekking tot de groene inrichting (of een gebrek daaraan) van het gebied.
- Coördinatiebesluit, waaronder het ontnemen van rechtsmiddelen en het feit dat het project nog niet gereed zou zijn om vergund te worden. Er zouden nog te veel bezwaren zijn.

Verder is door individuele reclamanten nog een aantal andere punten naar voren gebracht. Deze zienswijzen kunnen goed worden weerlegd en leiden voor het overgrote deel niet tot een voorstel om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen.



In de zienswijzenrapportage is elke zienswijze van een reactie voorzien en is een voorstel gedaan of dit al dan niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan leidt. In bijlage 5 is de volledige zienswijzenrapportage opgenomen, met daarin de beantwoording van de zienswijzen.

Een aantal zienswijzen heeft geleid tot een voorstel om het ontwerpbestemmingplan aan te passen. In bijlage 6 is een volledig overzicht van de voorgestelde wijzigingen opgenomen.

Gevraagd advies Wijkraad

Bij dezen reageren wij op het gevraagd advies van de wijkraad Katendrecht Wilhelminapier over de ontwerpbestemmingsplan Codrico terrein. De wijkraad Katendrecht Wilhelminapier heeft 5 adviezen gegeven over het ontwerpbestemmingsplan.

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.*

Wij zijn blij te lezen dat u als wijkraad het industriële havenverleden van de Kaap ook relevant en beschermenswaardig vindt. Wij hebben in de kaderstelling en planvorming voor het Codrico-ensemble hier veel en op verschillende manieren aandacht aan gegeven en benadrukt. Bijvoorbeeld door naast het Rijksmonument ook het Silogebouw van de Vegter als bepalend te aan te wijzen (wat overigens pas echt status heeft als dit in een bestemmingsplan wordt vastgelegd). Maar ook in de Nota van Uitgangspunten (vastgesteld door uw raad op 18 februari 2021) ruimte te geven voor een optopping, mits dit zorgvuldig afgestemd wordt op het motorhuis (de glazen groene kubus), die nu het hoogtepunt is.

Bij de herontwikkeling is dan ook weloverwogen ruimte gegeven voor een optopping ingevuld door de ontwikkelaar en architect(en) door een nieuw volume toe te voegen aan het bestaande Silogebouw, dat herontwikkeld wordt (en niet gesloopt zoals in de eerdere voorstellen het geval was). Industriële complexen/ensembles kenmerken zich namelijk juist door voortdurende toevoegingen, optoppingen en aanpassingen aan het bestaande omdat het industriële proces, groei, innovatie danwel regelgeving vanuit de overheid daarom vragen. De optopping (die is toegevoegd aan het ensemble van De Vegter) dient zo gezien te worden. De optopping geeft bovendien extra hoogte/zwaarte aan het Silogebouw waardoor deze het hoogtepunt van het ensemble blijft ondanks de toevoegingen in de directe omgeving (zoals Veldblok en Wandblok). De optopping geeft een nieuwe en extra 'laag' aan het ensemble, waardoor juist het industriële havenverleden goed ervaarbaar en zichtbaar blijft. De optopping is onder andere op bovenstaande aspecten door de Commissie voor welstand en monumenten en de Rijksdienst voor Cultureel erfgoed, beiden onafhankelijk en met stevig mandaat, beoordeeld én goedgekeurd.

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



Het spoortracé is er niet meer maar wij vinden het wel belangrijk om de suggestie van het spoortracé mee te nemen.

Deze suggestie van het spoortracé is realiseerbaar door middel van een vloeiende lijn langs het Veldblok, zodat deze zichtbaar terugkomt in het nieuwe ontwerp voor de openbare ruimte. Wat betreft het oude diagonale spoor wordt de route zo maximaal mogelijk doorgezet:

- Hetzij door het oude spoortracé te benutten in de nieuwe padenstructuur en deze goed zichtbaar te houden. Ter hoogte van het Veldblok zal het tracé dan onderbroken worden, wat tot een scherpe confrontatie van oud en nieuw zal leiden.
- Hetzij door een nieuwe vloeiende lijn langs het Veldblok te leggen tussen Fenix1 en Brede Hilledijk die refereert aan het oude tracé wat hier lag.

Ook in de nieuwe positionering van het Veldblok zal het groene terrein door de voetganger doorkruist kunnen worden. In totaal worden drie openbare wandelroutes ingepast. Een functionele langs de Veerlaan, waarmee men van het Siloplein door kan lopen naar het Deliplein. Een recreatieve die gedeeltelijk de diagonale lijn van het oorspronkelijke spoor volgt. En een oost westelijke route achterlangs het monument die als nieuwe verbinding doorloopt naar de Bundweg.

Nog dit jaar gaat de gemeente aan de slag met het inrichtingsplan van dit gebied als onderdeel van de Pols Noord, een proces waarin ook de Wijkraad en belanghebbenden worden meegenomen.

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.*

Aangezien voor de detailhandel in het algemeen wordt verwacht dat de reeds ingezette krimp door zal zetten, is er -ook op aandringen van de provincie Zuid-Holland- een beperking aan de groei op Katendrecht gesteld. Er zijn onderzoeken verricht voor het Polsgebied en de Rijnhaven en dit heeft geleid tot een retailvisie waarin het totaal van voorzieningen wordt verdeeld over het gehele gebied. Er is hierdoor meer detailhandel mogelijk op Katendrecht, dan enkel op het Codricio-terrein. De verdeling over het gebied en de handhaving op het toelaatbare maximum voor de detailhandel is echter niet te controleren als het aan de ruimtevraag van ondernemers wordt overgelaten. Andere projecten worden dan benadeeld in hun realisatiekansen en de mix van voorzieningen komt onder druk te staan waardoor het gebied als totaal minder aantrekkelijk wordt.

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

Het plan voor de Codrico locatie is bewust gedifferentieerd. De woonfunctie vormt de basis. Passend bij een hoogstedelijke ontwikkeling van deze omvang, krijgen echter diverse andere functies een plek. Waaronder kantoren en een hotel. De hotelfunctie past in het hotelbeleid en de kantoorfunctie voorziet in de trend naar duurzaamheid (Paris Proof) en naar kleinere kantoren (in vergelijking met de Wilhelminapier).



Het woonprogramma is gemengd. 50% van de woningen valt in betaalbare categorieën: 10% sociaal, 40% middensegment. Om dit aandeel betaalbare woningen mogelijk te maken, is subsidie vanuit de Rijksoverheid toegekend. Inzetten op meer dan 50% betaalbare woningen, betekent (meer) druk zetten op de financiële haalbaarheid en de voortgang van dit zeer complexe project. Dat vinden wij niet wenselijk.

In de nabijheid van de Codrico locatie bevinden zich andere, minder complexe ontwikkellocaties. Wij maken ons er net als de wijkraad hard voor, dat ook daar betaalbare woningen worden gerealiseerd. Onder andere voor jongeren en senioren met een kleine beurs.

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.*

Wij begrijpen heel goed dat u hier aandacht voor vraagt. Wij hebben de afgelopen periode met de externe ontwikkelende partijen intensief samengewerkt om tot een goede planonderbouwing te komen van de verschillende bouwinitiatieven. Welke moeten voldoen aan het gemeentelijk parkeernormenbeleid (auto + fiets), passend bij de binnenstedelijke omgeving waar de Pols van Katendrecht straks onderdeel van zal uitmaken. De gemeente heeft hierin ook een overkoepelende rol om alle bouwinitiatieven gezamenlijk te beoordelen op bijvoorbeeld de verkeersontsluiting. Zoals benoemd gebeurt dat door middel van verkeersmodelonderzoek.

De gemeente en ontwikkelende partij van het Codrico-terrein zijn van mening dat, gelet op de locatie en het mobiliteitsprofiel, het parkeeraanbod (auto en fiets) passend is bij het plan. Toekomstige bewoners en gebruikers maken bewust de keuze om te wonen in een bouwplan dat onderdeel gaat uitmaken van de Rotterdamse binnenstad en daarbij wel of niet één van de parkeerplaatsen af te nemen. Omwonenden worden beschermd van parkeeroverlast, doordat toekomstige bewoners bij oplevering niet in aanmerking zullen komen voor een vergunning voor straat parkeren. In de omgeving van Katendrecht zijn meerdere openbare parkeergarages aanwezig voor bezoek en het college zet in op binnenstad-bezoek middels fiets, OV en P+R. Mobiliteit vormt integraal onderdeel van de planvorming op Katendrecht en zal dat ook in de aankomende periode blijven.

Nog dit jaar gaat de gemeente aan de slag met het inrichtingsplan voor de Brede Hilledijk ter hoogte van de Pols, een proces waarin ook de Wijkraad en belanghebbenden worden meegenomen.

Naast enkele adviezen heeft de wijkraad ook enkele vragen gesteld. Wij geven hier graag per vraag een antwoord op.

Verkeer lijkt nu een sluitpost te zijn in de grootstedelijke bouwplannen. Is de infrastructuur toereikend voor de wijk in verband met grote hoeveelheid nieuwe bewoners? Blijven de schiereilanden bereikbaar voor bewoners maar ook voor zorgverleners (inclusief mantelzorgers) en bezoekers?



Wij begrijpen uw zorgen maar hebben hier goed onderzoek naar laten doen. Voor voorliggend bestemmingsplan is namelijk een verkeersmodelonderzoek uitgevoerd, zoals dat eerder ook is gedaan voor plannen als bijvoorbeeld bestemmingsplan Kop van Zuid, het stedenbouwkundig plan van gebiedsontwikkeling Rijnhaven en andere plannen waar de gemeente aan werkt. Het V-MRDH verkeersmodel wordt in ieder onderzoek bijgewerkt en bevat zodoende het meest actuele beeld van de toekomstige prognose/ontwikkeling van de verkeersaantallen in het gebied. Het onderzoek dat is aangehecht aan het bestemmingsplan concludeert dat kruispuntaanpassing noodzakelijk is voor het kruispuntcomplex Brede Hilledijk – Hillelaan om de groei van autoverkeer in de toekomst te kunnen verwerken.

Parallel heeft de gemeente een microsimulatie (gedetailleerdere studie) uit laten voeren op ditzelfde kruispunt bij adviesbureau RHDHV. Dit rapport onderzoekt eenzelfde maatregel als is onderzocht in kader van het bestemmingsplan (extra strook op de Hillelaan), maar daarnaast ook de oplossing van een extra strook op de westtak (Brede Hilledijk). Dit betreft de strook die voorheen aanwezig was, maar waar op dit moment een tijdelijke bouwstraat ligt. Ook dit onderzoek onderschrijft dat kruispuntaanpassing noodzakelijk is om in de toekomst een ordentelijke verkeersafwikkeling te bereiken. Hieruit bleek dat het terugbrengen van de opstelstrook op de Brede Hilledijk een maatregel is die resulteert in een ordentelijke verkeersafwikkeling, en ook beter effect sorteert dan een extra strook op de Hillelaan. Dit betreft de (ruimtelijke, planologische en financieel haalbare) maatregel zoals de gemeente voornemens is deze te realiseren. Dit onderzoek wordt meegezonden met het raadsvoorstel. De ontwerp-aanpassingen aan het kruispunt zullen wij in komende periode nader uitwerken.

Is het OV berekend op zoveel nieuwe inwoners in onze wijk?

Meer en betere stedelijke voorzieningen, zoals bijvoorbeeld kwalitatief openbaar vervoer krijgen een groter draagvlak als er meer woningen worden toegevoegd in de stad. Verhogen van de metrofrequentie tot 24x per uur is één van de maatregelen die staat omschreven in OV Visie 2040 (2018). Inzet is om frequentieverhoging in 2030 al te bereiken door het vaker gaan rijden op metrolijn E. Hiervoor verwijs ik u naar de OV-Visie Rotterdam 2018-2040.

De verdichtingsplannen in de zuidelijke binnenstad vinden bewust plaats direct aan de Rotterdamse metro-as. We hebben dan ook de ambitie om metrostation Rijnhaven op termijn te verbeteren en beter aan te sluiten op de gebiedsontwikkeling in de Rijnhaven en de Pols van Katendrecht. De bus op Katendrecht (77) is in coronatijd afgeschaald in frequentie.

Naast de metro wordt er ook gekeken naar de bus. De bouwplannen op Katendrecht en de OV-behoefte die daaruit ontstaat verhogen het draagvlak voor het mogelijk opnieuw verhogen de bus frequentie. Buslijn 77 zal op Katendrecht blijven rijden en de gemeente is in continu gesprek met de RET voor een passend OV-aanbod in de stad.

Enkele jaren geleden zijn de Hillelaan en Posthumalaan versmald en nu wordt aanbevolen deze weer te verbreden.

Er is geen eerdere fysieke versmalling geweest van de Hillelaan/ Postumalaan in de afgelopen jaren. Wel is een rechtdoor opstelstrook bij kruispunt met de Brede Hilledijk komende vanuit de Postumalaan in 2021 teruggebracht naar 1 opstelstrook. Dit is gedaan om een onveilige verkeerssituatie (gelijktijdig groen met overstekende fietsers in de



regeling) op te heffen door een apart rechtsaf opstel vak te maken. Deze maatregel is echter gelijktijdig getroffen met een tijdelijke bouwwinrit bij de Brede Hilledijk, wat tezamen tot een slechtere verkeersafwikkeling heeft geleid. Het weer opheffen van deze bouwwinrit en de oude verkeerssituatie op de Brede Hilledijk met 2 opstelstroken herstellen heeft een veel groter effect en bijdrage op de verkeersafwikkeling.

Tot slot geven wij graag nog een reactie op uw vragen met betrekking tot participatie.

Participatie

Zoals u weet vinden we het als gemeente belangrijk dat reacties van bewoners worden gehoord en als input worden meegenomen in de planvorming. We vinden het dan ook goed om te horen dat de ontwikkelaar (Red Company) op basis van reacties aanpassingen heeft gedaan in de plannen. Met name door goed rekening te houden met de opmerkingen uit de participatie is vooral het volume van het Veldgebouw kleiner geworden en daarnaast is het ook verplaatst zodat er meer ruimte voor groen en doorzicht mogelijk wordt gemaakt tussen het Veldgebouw en de omliggende bebouwing.

Er is dus sprake geweest van het participatie niveau Meedenken (Raadplegen) en Meetweten (informer). De participatie voor het Codrico terrein is zoals hiervoor aangegeven uitgevoerd door de ontwikkelaar van het terrein. De gemeente heeft hier vooral een adviserende rol in gehad, vooral wat betreft het verspreidingsgebied van de uitnodiging. De uitnodigingen voor de bewonersavonden over het Codrico terrein zijn, op advies van de gemeente, huis-aan-huis verspreid over Katendrecht en de Wilhelminapier. Onze ervaring is dat je op deze manier de meeste bewoners bereikt. Echter kan het nog steeds zijn dat je niet iedereen bereikt.

Naast de georganiseerde participatie door de ontwikkelaar, heeft de gemeente in 2023 ook zelf een informatiemarkt georganiseerd. Tijdens deze bijeenkomst heeft de ontwikkelaar van het Codrico terrein een presentatie geven en was er ruimte voor het stellen van vragen aan de ontwikkelaar. Voor de informatiemarkt Katendrecht in juni 2023 zijn alle bewoners van Katendrecht uitgenodigd. Na deze bijeenkomst is het reactiedocument aan de bewoners toegestuurd.

Wij vinden het als gemeente belangrijk om onze participatieavonden te evalueren en terug te koppelen naar bewoners in het gebied. Hierbij kijken we telkens naar welke participatievorm geschikt is en welke middelen we hiervoor moeten inzetten. Enquêtes kunnen hier een onderdeel van zijn. Of een enquête geschikt is hangt af van het project en het moment. Dit blijft een afweging we elke keer moeten maken. Bij Codrico hebben we juist de afweging gemaakt om in te zetten op participatieavonden vanwege het kunnen houden van inhoudelijke gesprekken en de meerwaarde van een dergelijke dialoog voor bewoners.

Ontwikkelrechten

Onderdeel van het plan vormen ook twee ontwikkelrechten. Het eerste ontwikkelrecht betreft de realisatie van het maritiem centrum in de Rijnhaven. Voor een sluitende exploitatie van Codrico zou een volume van 200.000m² bvo nodig zijn. Voor een sluitende exploitatie van het Maritiem Centrum met gedeeltelijk een publieke functie is een volume van 25.000 m² bvo nodig. Op basis van de planvorming heeft de gemeente een



ontwikkelvolume van respectievelijk maximaal 165.000 m² bvo (exclusief wandgebouw) en in voor het maritiem centrum 15.000 m² bvo passend geacht binnen de stedenbouwkundige kaders. Ook dit plandeel is onderwerp van dit raadsvoorstel. Het tweede ontwikkelrecht van 35.000 m² bvo kan worden uitgeoefend in een van de drie gebouwen die voorzien zijn binnen de gebiedsontwikkeling Rijnhaven. Beide ontwikkelingen maken planologisch onderdeel uit van het bestemmingsplan voor Rijnhaven dat op 11 mei 2023 door de gemeenteraad is vastgesteld.

Over deze ontwikkelrechten is besloten op 1 december 2020 door het college van B&W (20bb017765) met het instemmen met de ontwikkelvisie en de Nota van Uitgangspunten waarin dit volume is opgenomen. De Nota van Uitgangspunten is door de Gemeenteraad op 18 februari 2021 vastgesteld. In de anterieure overeenkomst uit oktober 2022 is overeengekomen dat de bevoegdheid voor het verlenen van de ontwikkelrechten aan de gemeenteraad toebehoort. De gemeenteraad wordt daarom gevraagd om in te stemmen met het toekennen van de ontwikkelrechten voor het Maritiem Centrum en Codrico.

Financiële en juridische consequenties/aspecten:

Bij ons collegebesluit over de terinzagelegging van het bestemmingsplan voor het Codrico terrein (23bb008735) hebben wij u geïnformeerd over de economische haalbaarheid van het project. Ten aanzien van de economische uitvoerbaarheid kan inmiddels worden gesteld dat deze nu voldoende is aangetoond. Dit blijkt uit een externe taxatie, welke is geverifieerd door een tweede taxatiebureau dat onder andere gespecialiseerd is in bedrijfsverplaatsingen en (minnelijke) onteigeningen. Deze taxatie is opgenomen in een totale businesscase, waarbij rekening is gehouden met de verplaatsing van Codrico naar Spaanse Polder. Hieruit blijkt dat er een tekort is van ongeveer €3 miljoen wat wordt opgevangen door een lagere winst- en risicopercentage van de ontwikkelaar dan wel door het inroepen van ontwikkelrechten. Vervolgens heeft er ook een juridische check plaats gevonden op staatssteun. Uitkomsten van deze onderzoeken zijn dat er sprake is van een haalbare business case en dat er geen sprake is van staatssteun.

Voor dit project is in 2021 een WBI-subsidie verkregen, waarbij vereist wordt dat uiterlijk binnen drie jaar (voor eind 2024) wordt gestart met de bouw. Zonder onherroepelijk bestemmingsplan kan niet worden gestart. Onder voorbehoud van beroep is het bestemmingsplan Codrico, indien deze door uw raad wordt vastgesteld, begin december 2024 onherroepelijk, maar een startbouw is dan eind 2024 niet meer haalbaar. Met BZK vindt op korte termijn afstemming plaats over de planning van het project en afspraken over hoe de subsidie behouden kan blijven.

Het bijbehorende ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

G.J.D. Wigmans

De burgemeester,

R.A.C.J. Simons, l.b.



Bijlage(n):

1. Ontwerp PBP "Codrico ontwikkeling" Regels
2. Ontwerp PBP "Codrico ontwikkeling" Verbeelding
3. Ontwerp PBP "Codrico ontwikkeling" Toelichting
4. Ingediende zienswijzen (gebundeld en geanonimiseerd)
5. Nota van Zienswijzen Codrico terrein
6. Nota van Wijzigingen Codrico terrein (herzien)
7. M.e.r.-beoordelingsbesluit Pols-Noord
8. Aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling Pols-Noord
9. Geactualiseerd onderzoek verkeersaantrekkende werking en parkeren Goudappel Coffeng
10. Microsimulatie-onderzoek RHDHV
11. Nestgeluidonderzoek
12. Oplegnotitie bezonning
13. Aangepaste Nota van Uitgangspunten
14. Namenlijst reclamanten - vertrouwelijk



Ontwerpbesluit

De Raad van de gemeente Rotterdam,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 2 juli 2024

gelet op Wet ruimtelijke ordening en Besluit ruimtelijke ordening en de Crisis- en herstelwet;

besluit:

1. De ingekomen zienswijzen 2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 2.5, 2.6, 3.2, 3.3, 3.4, 3.5, 3.6, 3.7, 3.8, 3.9, 4.1, 4.2, 4.3, 4.4, 4.5, 4.6, 4.7, 4.8, 5.2, 5.3, 5.6, 5.7, 5.8, 6.1, 6.2, 7.1, 7.2, 7.3, 7.4, 7.5, 7.6, 7.8, 7.9, 8.1, 8.2, 8.3, 9.1, 9.2, 9.3, 9.4, 9.5, 9.6, 9.7.1, 9.7.2, 9.7.3, 9.7.4, 10.1, 10.2, 10.3, 10.4, 10.5, 10.6, 10.7, 10.8, 10.9, 10.11, 10.12, 10.13, 10.14, 10.15, 10.16, 11.1, 11.2, 11.3, 11.5, 11.6, 11.7, 11.8, 11.9, 12.1, 12.2, 12.3, 12.4, 13.1, 13.3, 13.4, 13.5, 13.6, 13.7, 13.8, 14.1, 14.2, 14.3, 14.4, 14.5, 14.6, 14.9, 14.10, 14.11, 14.12, 14.13, 14.15, 14.16, 14.18, 14.19, 17.1, 17.2, 17.4.1, 17.4.3, 17.4.4, 17.4.5, 17.4.7, 17.4.8, 17.4.9, 17.4.10, 17.5, 17.6, 17.8, 17.9, 17.10, 17.11, 17.14, 19.1, 19.2, 20.2, 20.3, 20.4, 22.2, 23.1, 23.2, 23.4, 23.6, 23.7, 24.1, 24.2, 24.3, 24.4, 24.6, 24.7, 24.8, 24.9, 24.10, 24.11 tegen het ontwerpbestemmingsplan Codrico **ongegron**d te verklaren conform de zienswijzenrapportage, die integraal onderdeel uitmaakt van dit raadsvoorstel;
2. De ingekomen zienswijzen 1.1, 7.7, 7.10, 7.11, 11.4, 13.2, 14.14, 15.1, 15.2, 17.4.2, 17.4.6, 17.7 tegen het ontwerpbestemmingsplan Codrico **gegron**d te verklaren conform de zienswijzenrapportage, die integraal onderdeel uitmaakt van dit raadsvoorstel.
3. De ingekomen zienswijze 3.1, 5.1, 5.4, 5.5, 10.10, 10.17, 10.18, 14.7, 14.8, 14.14, 14.17, 17.3, 17.12, 17.13, 17.15, 20.1, 22.1, 23.3, 23.5, 23.8, 24.5, 24.5 tegen het ontwerpbestemmingsplan Codrico **voor kennisgeving aan te nemen** conform de zienswijzenrapportage, die integraal onderdeel uitmaakt van dit raadsvoorstel.
4. geen exploitatieplan in de zin van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen;
5. Te besluiten tot het toekennen van het ontwikkelrecht Maritiem Centrum van 25.000 m² b.v.o., voortkomend uit de anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer;
6. Te besluiten tot het toekennen van het ontwikkelrecht Codrico, waaruit voortvloeit de verkoop en/of uitgifte in erfpacht met een maximaal ontwikkelvolume van 35.000 m² b.v.o. , voortkomend uit de anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van

De griffier,

De voorzitter,