

Nota van wijzigingen
Bestemmingsplan Codrico terrein

Herziene Versie

INHOUDSOPGAVE

1	Inleiding	3
2	Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen	3
3	Ambtshalve wijzigingen	6

1

INLEIDING

Dit document vormt de Nota van Wijziging bij de vaststelling van het bestemmingsplan. Deze Nota vormt het overzicht van alle wijzigingen die bij de vaststelling zijn voorgesteld in de regels en op de verbeelding, die samen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan vormen. Hoofdstuk 2 bevat de wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen en hoofdstuk 3 de ambtelijke wijzigingen. *Deze herziene versie is aangevuld met ambtshalve voorgestelde wijzigingen van de planregels 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.*

2

WIJZIGINGEN NAAR AANLEIDING VAN ZIENSWIJZEN

In onderstaande tabellen zijn de wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen toegelicht en is aangegeven op welk onderdeel van het bestemmingsplan de wijziging betrekking heeft.

Planregels

Nr.	Categorie	Was	Wordt	N.a.v. zienswijze nr. + toelichting
1.1	Inhoudelijke wijziging regels	Artikel 4.3.3 sub e Cultuur en ontspanning, als bedoeld in artikel 4.1 onder f is toegestaan met een maximaal oppervlakte van 3.500 m ² b.v.o.	Artikel 4.3.3 sub e Cultuur en ontspanning, als bedoeld in artikel 4.1 onder f is toegestaan met een maximaal oppervlakte van 3.500 m ² b.v.o. waarbij maximaal 1.500 m ² b.v.o. mag worden ingevuld door een bioscoop in de vorm van een filmhuis en/of theater.	Zienswijze 15.1 en 15.2 Het doel is om de planregels meer in lijn te brengen met de ladderonderbouw en expliciet op te nemen dat maximaal 1.500 m ² aan een bioscoop in de vorm van een filmhuis en/of theater mag worden gerealiseerd.
1.2	Inhoudelijke wijziging regels	Artikel 4.4.2 Windhinder a. Voor het bouwen van een gebouw met een hoogte van meer dan 30 meter dient in het kader van de omgevingsvergunning voor het aspect bouwen door de aanvrager een windhinderonderzoek te worden overgelegd. Dit onderzoek moet inzicht bieden in de mogelijke gevolgen van windhinder in de omgeving van het gebouw en de eventueel daaruit voortvloeiende te nemen maatregelen en/of aan te leggen voorzieningen. b. Burgemeester en wethouders zijn ter voorkoming van onevenredige windhinder en/of windgevaar bevoegd nadere eisen te stellen ten behoeve van het realiseren van de te treffen maatregelen en voorzieningen, zoals die uit het onderzoek als bedoeld in lid a naar voren zijn gekomen.	Artikel 4.4.2 Windhinder a. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen staat vast dat ter plaatse van het openbaar gebied geen windgevaar optreedt en sprake is van minimaal kwaliteitsklasse D conform NEN 8100. b. De (gebouw)maatregelen die nodig zijn om de kwaliteitsklasse als bedoeld onder a te behalen, dienen te worden gerealiseerd en in stand te worden gehouden.	Zienswijze 17.7 In de planregels was reeds een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor het aspect windhinder. Op basis van jurisprudentie dient de voorwaardelijke verplichting te worden aangepast, zodat de norm een toetsbare norm bevat. Voor de volledigheid wordt opgemerkt dat uit het onderzoek bij het bestemmingsplan blijkt dat kwaliteitsklasse D haalbaar is.

Toelichting

Nr.	Categorie	Was	Wordt	N.a.v. zienswijze nr. + toelichting
2.1	Toelichting	Paragraaf 6.4	Paragraaf 6.4 Alinea toevoegen waar wordt ingegaan op nestgeluid: <i>Scheepvaartlawaaï</i> De westkant van het plangebied ligt langs de Nieuwe Maas en de mondig van de Maashaven. De schepen die daar varen kunnen van invloed zijn op het geluid in de omgeving. Voor het aspect scheepvaartlawaaï bestaat geen wettelijk kader. In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt de geluidbelasting door scheepvaart meegewogen bij het vaststellen van hogere waarden voor wettelijke geluidbronnen. De hoogste berekende geluidbelasting door scheepvaart is 53 dB (zie ook bijlage 8). <i>Afgemeerde schepen</i> Het geluid afkomstig van afgemeerde schepen in de Maas- en Rijnhaven, de Waal- en Eemhaven en aan de Parkkade op de gevels van de nieuwe woningen is voor dit bestemmingsplan een relevante geluidbron. Dit geluid wordt nestgeluid genoemd. Voor het geluid afkomstig van schepen bestaat zijn in de Wet geluidhinder geen normen opgenomen. Het is echter wel een geluidbron die in het kader van een goede ruimtelijke ordening in overweging moet worden genomen bij nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen. Onder de Omgevingswet wordt de benodigde geluidwering van de gevels bepaald aan de hand van het gezamenlijke geluid; dit is het energetisch opgetelde geluid van alle relevante wettelijke geluidbronnen (weg, rail, industrie incl. nestgeluid). De geluidsbelasting van afgemeerde schepen op de locaties waar het bestemmingsplan Codrico terrein nieuwe woningen mogelijk maakt is berekend. De geluidbelasting bedraagt maximaal 56 dB (zie bijlage 8). <i>Cumulatie</i> Aangezien in voorliggende situatie hogere waarden aangevraagd moeten worden, is het benodigd om de cumulatie van geluid nader te beschouwen. In de voorliggende situatie bedraagt de gecumuleerde geluidbelasting ten gevolge van wegverkeers- en industriellawaai (exclusief nestgeluid en het geluid van scheepvaart) ter plaatse van de gevels van de beoogde geluidsgevoelige functies ten hoogste 60 dB. Daarnaast is in het kader van een goede ruimtelijke ordening berekend wat het gesommeerde geluid als gevolg van industriellawaai, nestgeluid en het	Zienswijze 1.1 De geluidbelasting ten gevolge van nestgeluid was voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan nog niet beschikbaar. 27 februari 2024 zijn de resultaten beschikbaar gesteld. Voorgesteld wordt deze resultaten te verwerken in het bestemmingsplan.

			geluid van varende schepen is. Hieruit volgt een geluidbelasting van maximaal 58 dB. In voorliggende situatie is geen sprake van een overschrijding van de van toepassing zijnde maximale ontheffingswaarden. Een hoge gecumuleerde geluidbelasting op een dergelijke stedelijke locatie is bovendien niet ongebruikelijk. Daarnaast wordt gestreefd om kwalitatief hoogwaardige woningen te realiseren waarmee een prettig woon- en leefklimaat ter plaatse van de beoogde woningen wordt nagestreefd. De beoogde woningen zullen wat betreft het binnenniveau in ieder geval voldoen aan de nieuwbouweisen uit het Bouwbesluit 2012 (dan wel het Besluit bouwwerken leefomgeving). Hiermee zal een aanvaardbaar akoestisch binnenniveau worden gewaarborgd. Geadviseerd wordt rekening te houden met een hogere gevelwering en het berekende spectrum voor nestgeluid en scheepvaartlawaai (industrie incl. scheepvaart en nestgeluid) bij het bepalen van de geluidwering.	
2.2	Toelichting	N.v.t.	Rapport Nestgeluid wordt als nieuwe bijlage 20 toegevoegd (bijlage 11 bij dit raadsvoorstel) + het akoestisch onderzoek (bijlage 8) wordt geactualiseerd zodat een overkoepelende beoordeling van het aspect geluid is opgenomen.	Zienswijze 1.1 Bijlage met rekenresultaten wordt voorgesteld als bijlage toe te voegen aan het bestemmingsplan (bijlage 11 bij dit raadsvoorstel), alsook het akoestisch onderzoek (bijlage 8) te actualiseren zoals onder punt 2.1 beschreven zodat een overkoepelende beoordeling van het aspect geluid is opgenomen.
2.3	Toelichting	Het onderzoek verkeer in parkeren (bijlage 5 behorend bij de toelichting) is aangevuld/aangepast.	Bijlage 5 van de toelichting wordt vervangen. Op hoofdlijnen zijn de volgende wijzigingen doorgevoerd: - Aantal hotelkamers in tabel 1.5 is in lijn gebracht met het beoogde plan. - Aantal deelauto's is geactualiseerd (paragraaf 2.2). - Korting voor niet-woonfuncties is nader toegelicht (paragraaf 2.2). - Paragraaf 2.3 en 2.4 zijn geactualiseerd n.a.v. de uitgangspunten in paragraaf 2.2. - Berekening fietsparkeerplaatsen is nader toegelicht (paragraaf 4.1). - Paragraaf 4.2, 4.3 en 4.4 zijn geactualiseerd.	7.7, 7.10, 7.11, 14.14, 17.4.2 en 17.4.6. Het onderzoek is op een aantal punten geactualiseerd (zie ook kolom 'wordt') Voorgesteld wordt om deze nieuwe versie van het onderzoek als bijlage aan het bestemmingsplan toe te voegen in plaats van het eerder toegevoegde onderzoek.
2.4	Toelichting	Paragraaf 6.3	Paragraaf 6.3 is in lijn gebracht met het meest recente onderzoek van Goudappel Coffeng (bijlage 5 behorend bij de toelichting), zie ook punt 2.3. Tevens is deze paragraaf in lijn gebracht met het onderzoek van RHDHV, zie punt 5.10). Daarnaast wordt de toelichting zodanig aangevuld dat ook uit deze	7.7, 7.10, 7.11, 14.14, 17.4.2 en 17.4.6.

			tekst blijkt wat de uitgangspunten voor het verkeersonderzoek zijn geweest, wat de resultaten zijn en welke maatregelen verder zijn dan wel worden onderzocht, mede in het licht van de zienwijzen die zijn ingediend.	
2.5	Toelichting	Paragraaf 6.13	Paragraaf 6.13 De inhoud van paragraaf 6.13 wordt aangepast in lijn met de resultaten van de m.e.r.-beoordeling voor Pols Noord. In navolging van de vormvrije m.e.r.-beoordeling voor Codrico is voor het gebied Pols Noord volledigheidshalve een m.e.r.-beoordeling uitgevoerd (zie bijlage 23). Daaruit blijkt ook dat het opstellen van een MER niet nodig is en aanzienlijke negatieve effecten als gevolg van de ontwikkeling in Pols Noord niet zijn te verwachten. Dit wordt bevestigd in het m.e.r.-beoordelingsbesluit (zie ook bijlage 24).	Zienschwizje 11.4 en 13.2 De ontwikkeling van Pols-Noord valt in het Omgevingsbesluit onder één van de categorieën waarvoor afgewogen dient te worden of sprake is van een mer-(beoordelings)plicht. De beoogde ontwikkeling valt in het kader van een stedelijk ontwikkelingsproject in de Omgevingsregeling onder J11. "Stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen". Dit betekent dat er een directe mer-(beoordelings)plicht geldt. Om inzicht te geven in potentiële milieueffecten is een mededeling in het kader van de mer-beoordeling opgesteld en is vervolgens een besluit genomen.
2.6	Toelichting	N.v.t.	Bijlage 23 M.e.r.-beoordeling Pols Noord wordt als nieuwe bijlage toegevoegd (bijlage 8 bij dit raadsvoorstel).	Zie de toelichting onder punt 2.5. Dit nieuwe rapport wordt als extra bijlage aan het bestemmingsplan toegevoegd.
2.7	Toelichting	N.v.t.	Bijlage 24 M.e.r.-beoordelingsbesluit Pols Noord wordt als nieuwe bijlage toegevoegd (bijlage 7 bij dit raadsvoorstel).	Zie de toelichting onder punt 2.5. Het nieuwe besluit wordt als extra bijlage aan het bestemmingsplan toegevoegd.

3

AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

In onderstaande tabellen zijn de voorgestelde ambtshalve wijzigingen toegelicht en is aangegeven op welk onderdeel van het bestemmingsplan de wijziging betrekking heeft. Opgemerkt wordt dat er op de verbeelding geen wijzigingen worden voorgesteld door te voeren.

Planregels

Nr.	Categorie	Was	Wordt	Toelichting
4.1	Inhoudelijke wijziging regels	Artikel 6.3.1 In het belang van de archeologische monumentenzorg is het verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en	Artikel 6.3.1 In het belang van de archeologische monumentenzorg is het verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders de hierna onder	Per abuis was in de regels opgenomen dat de drempelwaarde van 2 meter gold ten opzichte van NAP. Dit dient ten opzichte van maaiveld te worden bepaald. Dit wordt hersteld.

		wethouders de hierna onder 6.3.2 genoemde werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of te doen c.q. te laten uitvoeren die dieper reiken dan 2 meter beneden NAP en die tevens een terreinoppervlak groter dan 200 m ² beslaan.	6.3.2 genoemde werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of te doen c.q. te laten uitvoeren die dieper reiken dan 2 meter beneden maaiveld en die tevens een terreinoppervlak groter dan 200 m ² beslaan.	
4.2	Inhoudelijke wijziging regels	N.v.t.	Artikel 11.2 Maximaal aantal parkeerplaatsen Er mogen niet meer dan 452 parkeerplaatsen voor autoparkeren in het plangebied gerealiseerd worden.	In de onderzoeken is uitgegaan van de verkeersaantrekkende werking zoals deze in het verkeersmodel van de gemeente Rotterdam is opgenomen. Wanneer de verkeersaantrekkende werking per parkeerplaats zou worden berekend zal de verkeersaantrekkende werking van het plan lager uitvallen. Volledigheidshalve is besloten het aantal parkeerplaatsen in de planregels te maximaliseren. Door het maximale aantal parkeerplaatsen vast te leggen zal de verkeersaantrekkende werking nooit hoger worden, dan waar in de onderzoeken vanuit is gegaan.
4.3	Inhoudelijke wijziging regels (toevoeging definitie)	N.v.t.	Artikel 2.30 Gezamenlijk geluid Het geluid in dB Lden als gevolg van wegverkeerslawaaï, industrielawaai, nestgeluid en scheepvaartgeluid, energetisch opgeteld zonder correctie voor de verschillen in hinderlijkheid. (onder gelijktijdige vernumming opvolgende artikelliden)	Gezien de locatie van de ontwikkeling moet de gevelisolatie, behalve op wegverkeerslawaaï en industrielawaai, worden afgestemd op het aanwezige nestgeluid en scheepvaartlawaaï ter borging van een goed woon- en leefklimaat. Daarom wordt voorgesteld om een binnenwaarde voor gezamenlijk geluid op te nemen in de planregels van het bestemmingsplan. Hiermee wordt gewaarborgd dat de gevelisolatie ook rekening houdt met de (nu nog niet) wettelijke geluidbron nestgeluid. Zonder het opnemen van een binnenwaarde zou de gevelisolatie alleen afgestemd hoeven te worden op de Wgh-bronnen wegverkeerslawaaï en industrielawaai.
4.4	Inhoudelijke wijziging regels (toevoeging artikellid 4.3.5.	N.v.t.	Artikel 4.3.5. <i>4.3.5 Realiseren geluidgevoelige objecten</i> Gebouwen mogen uitsluitend worden gebruikt ten behoeve van Geluidgevoelige objecten indien: a. Het Gezamenlijk geluid in verblijfsruimten van de woning of in een ander geluidgevoelig gebouw bij gesloten ramen en deuren niet meer bedraagt dan 36 dB; en b. de totale geluidbelasting van industrielawaai, nestgeluid en	Zie Toelichting bij 4.3.

			scheepvaartgeluid in verblijfsruimten van de woning of een ander geluidgevoelig gebouw bij gesloten ramen en deuren niet meer bedraagt dan 35 dB(A); en c. de geluidbelasting van wegverkeerslawaai in verblijfsruimten van de woning of een ander geluidgevoelig gebouw bij gesloten ramen en deuren niet meer bedraagt dan 33 dB.	
4.5	Inhoudelijke wijziging planregels	Artikel 1 Artikel 1 Van toepassing verklaring De regels van het bestemmingsplan "Parapluherziening evenementen", zoals vastgesteld op 3 februari 2022, blijven onverminderd van toepassing. Voorliggend bestemmingsplan "Codrico terrein" laat de regels uit de parapluherziening ongewijzigd	Artikel 1 vervalt, onder gelijktijdige vernumming van de daarop volgende artikelen	Het is juridisch technisch niet mogelijk om een eerder (paraplu)bestemmingsplan van toepassing te laten verklaren in een nieuw vast te stellen bestemmingsplan. Daar komt bij dat het niet nodig is om de grond in het openbaar gebied dat valt binnen dit bestemmingsplan, te bestemmen voor evenementen. Met het schrappen van artikel 1, worden de overige artikelen hernummerd

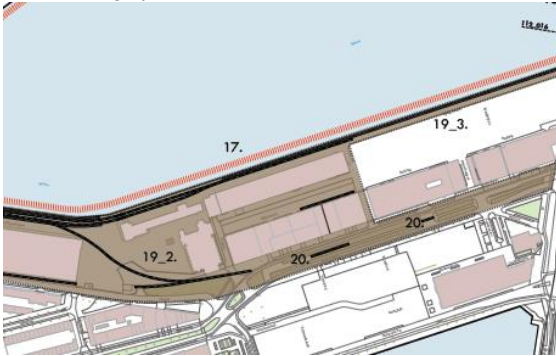
Toelichting

Nr.	Categorie	Was	Wordt	Toelichting
5.1	Toelichting	Het akoestisch onderzoek (bijlage 8 behorend bij de toelichting) is aangevuld/aangepast n.a.v. het aangepaste bouwvlak van het Veldblok.	Bijlage 8 van de toelichting wordt vervangen.	De nieuwe situering van het Veldblok (zie ook punt 3.1 uit deze Nota van wijzigingen) is meegenomen in de nieuwe versie van het akoestisch onderzoek.
5.2	Toelichting	Paragraaf 9.3 Ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, zal eenieder gedurende zes weken, in de gelegenheid worden gesteld een zienswijze in te dienen met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan. Gedurende de periode van terinzagelegging zal een informatieavond georganiseerd worden waar eenieder vragen kan stellen met betrekking tot het	Paragraaf 9.3 wordt naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan aangepast en aangevuld. Het ontwerpbestemmingsplan is op grond van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht voor gedurende 6 weken terinzagegelegd. Binnen deze 6 weken is een ieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze op het plan in te dienen en is een informatieavond georganiseerd. De ingekomen zienswijzen zijn beoordeeld en beantwoord in een Nota van Zienswijzen en waar noodzakelijk overgenomen in het bestemmingsplan. Vervolgens is er nog de mogelijkheid tot het instellen van beroep bij de Raad van State. Met de formele bestemmingsplanprocedure en omwonenden die op de hoogte zijn gehouden, wordt de maatschappelijke uitvoerbaarheid van voorliggend plan voldoende gewaarborgd.	Paragraaf 9.3 was opgesteld voorafgaand aan de terinzagelegging en is nu aangepast aangezien de terinzagelegging heeft plaatsgevonden.

		terinzageliggend ontwerpbestemmingsplan.		
5.3	Toelichting	Paragraaf 3.2	Paragraaf 3.2 Waar werd gesproken over 2 meter beneden NAP is dit aangepast in 2 meter onder maaiveld.	Per abuis was in de toelichting opgenomen dat de drempelwaarde van 2 meter gold ten opzichte van NAP. Dit dient ten opzichte van maaiveld te worden bepaald. Dit wordt hersteld.
5.4	Toelichting	Paragraaf 6.9	Paragraaf 6.9 Aangezien de aangevraagde ontheffing inmiddels is verleend is hiervoor in paragraaf 6.9 een aanvullende tekst opgenomen, te weten: "De benodigde ontheffing is d.d. 3 april 2024 verleend, zodat dit aspect geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling." Daarnaast werd gesproken over een schubvaren, maar dit betreft een schubvaren/blaasvaren. De tekst in de toelichting is hiermee in lijn gebracht. "Aan de kade van de Rijnhaven groeit mogelijk de beschermde plantensoort schubvaren/blaasvaren. De groeiplaats ligt 60 meter ten oosten van de onderzoekslocatie. Mogelijk kan tijdens de werkzaamheden de kademuur aangetast worden. Voorafgaand aan de werkzaamheden zal een veldbezoek worden uitgevoerd om de aanwezigheid van de varen vast te stellen dan wel uit te sluiten. Tijdens de werkzaamheden zal indien noodzakelijk ervoor gewaakt worden dat schubvaren/blaasvaren niet aangetast wordt."	Ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan was de ontheffing in het kader van de Wnb nog niet verleend. Nu dit wel het geval is, is dit in de toelichting verwerkt. Daarnaast werd gesproken over een schubvaren, maar dit betreft een schubvaren/blaasvaren. De tekst in de toelichting is hiermee in lijn gebracht.
5.5	Toelichting	Paragraaf 6.13	Paragraaf 6.13 De inhoud van paragraaf 6.13 wordt aangepast in lijn met de resultaten van de m.e.r.-beoordeling voor Pols Noord. In navolging van de vormvrije m.e.r.-beoordeling voor Codrico is voor Pols Noord volledigheidshalve een m.e.r.-beoordeling uitgevoerd (zie bijlage 23). Daaruit blijkt ook dat het opstellen van een MER niet nodig is en aanzienlijke negatieve effecten als gevolg van de ontwikkeling in Pols Noord niet zijn te verwachten. Dit wordt bevestigd in het m.e.r.-beoordelingsbesluit (zie ook bijlage 24).	De ontwikkeling van Pols-Noord valt in het Omgevingsbesluit onder één van de categorieën waarvoor afgewogen dient te worden of sprake is van een mer-(beoordelings)plicht. De beoogde ontwikkeling valt in het kader van een stedelijk ontwikkelingsproject in de Omgevingsregeling onder J11. "Stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen". Dit betekent dat er een directe mer-(beoordelings)plicht geldt. Om inzicht te geven in potentiële milieueffecten is een mededeling in het kader van de mer-beoordeling opgesteld en is

				vervolgens een besluit genomen.
5.6	Toelichting	N.v.t.	Aanmeldnotitie Pols Noord wordt als nieuwe bijlage 23 toegevoegd (bijlage 8 bij dit raadsvoorstel).	Zie de toelichting onder punt 5.5. Dit nieuwe rapport wordt als extra bijlage aan het bestemmingsplan toegevoegd.
5.7	Toelichting	N.v.t.	M.e.r.-beoordelingsbesluit Pols Noord wordt als nieuwe bijlage 24 toegevoegd (bijlage 7 bij dit raadsvoorstel).	Het nieuwe besluit wordt als extra bijlage aan het bestemmingsplan toegevoegd.
5.8	Toelichting	Paragraaf 6.11.2	De inhoud van paragraaf 6.11.2 over bezonning wordt aangevuld met de volgende tekst Het ontwerpbestemmingsplan bood specifiek voor wat het Veldblok betreft meer planologische ruimte dan noodzakelijk is voor de daadwerkelijk ontwikkeling van dit Veldblok. Als gevolg is besloten het volume van het Veldblok meer in lijn te brengen met het beoogde ontwerp. De effecten van deze aanpassing op de schaduwwerking zijn in een separate notitie inzichtelijk gemaakt (zie bijlage 22). Het effect is relevant voor de naastgelegen woningen in Fenix I. Uit het onderzoek volgt dat de aanpassing van het Veldblok een positief effect heeft op de bezonning van deze appartementen. Er wordt nog steeds voldaan aan het Afwegingskader bezonning.	In paragraaf 6.11.2 worden de consequenties van de nieuwe situering van het Veldblok inzichtelijk gemaakt (zie ook punt 3.1 uit deze Nota van wijzigingen).
5.9	Toelichting	N.v.t.	Oplegnotitie bezonning wordt als nieuwe bijlage 22 toegevoegd (bijlage 12 bij dit raadsvoorstel).	In de oplegnotitie worden de consequenties van de nieuwe situering van het Veldblok inzichtelijk gemaakt (zie ook punt 3.1 uit deze Nota van wijziging).
5.10	Toelichting	N.v.t.	Het microsimulatie-onderzoek van RHDHV wordt als nieuwe bijlage 25 toegevoegd (bijlage 10 bij dit raadsvoorstel).	Dit onderzoek geeft inzicht in de effecten van een aantal geadviseerde maatregelen alsook in de verkeersafwikkeling van de twee verkeerslicht geregelde kruispunten van de Hillelaan. Mede gelet op de zorgen van reclamanten is gekozen om dit onderzoek als extra onderbouwing bij het bestemmingsplan te voegen.
5.11	Toelichting	Paragraaf 3.3	Voor het gebied Rijnhaven en omgeving is in 2018 een Cultuurhistorische Verkenning opgesteld door bureau Flexus in opdracht van de gemeente Rotterdam en deze is op 2 april 2019 vastgesteld door B&W. In deze Cv wordt de historie van de Rijnhaven beschreven en wordt een analyse en waardering gegeven van de haven als geheel en de verschillende zijden in het bijzonder. Het havenbassin van de Rijnhaven heeft altijd vijf zijden gekend. Al deze zijden hadden voor én na de Tweede Wereldoorlog tot aan globaal de jaren '70, een heel eigen stedenbouwkundige opzet, eigen programmatische	In het ontwerpbestemmingsplan werd nog onvoldoende tekst gewijd aan de cultuurhistorische verkenning die is uitgevoerd voor het gebied Rijnhaven en omgeving. Voorgesteld wordt om deze tekst

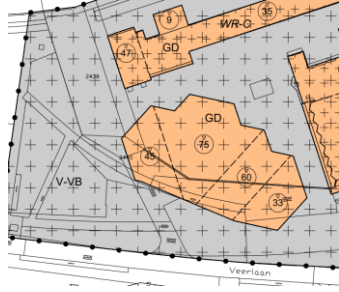
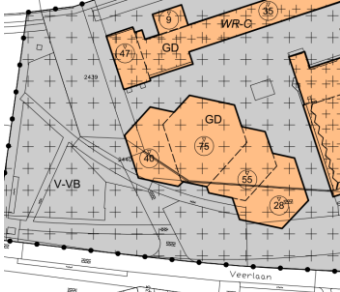
			accenten, eigen opbouw, karakteristieken en silhouet van de kadebebouwing, eigen doorsnedeprofielen van kades, bebouwing en achterliggende ontsluitingsstraten, eigen rooilijnkarakteristieken en een eigen inrichting van de openbare ruimte. In het kort is dit de analyse van het plangebied 'Codrico': Rijnhaven Zuidzijde ('pols' van Katendrecht): Een pierenhaven als de Wilhelminapier, maar onvolkomen ontwikkeld, omdat de middenstrook met vemen en pakhuizen nooit helemaal gerealiseerd is. Pakhuis Santos bleef een eenzame uitzondering, als hoog bakstenen veembebouw. Langs de kades stonden voor en na de Tweede Wereldoorlog loodsen met halfronde daken of flauw hellende zadeldaken. De dichtheid van kranen op de kade was hier zeer groot. De middenstrook werd ingevuld met bedrijfjes en bijbehorende ommuurde erven. De Brede Hilledijk is een vroeg-16e eeuwse dijk die de achterliggende Hillepolder tegen de rivier beschermde. De huidige Brede Hilledijk ligt nog op precies dezelfde locatie als de oude dijk, en zelfs de knik ter hoogte van het Siloplein komt op historische kaarten voor. De Hilledijk is intact gelaten door De Jongh, omdat heel Katendrecht simpelweg werd opgehoogd en de dijk daarin geheel is opgenomen. Wanneer de sporen de bocht omgingen of ombogen was er geen ruimte voor bebouwing en ontstonden er een grote open ruimten. Het Siloplein is zo'n ruimte. De vele goederensporen over de Hilledijk zijn de laatste 10 jaar grotendeels verwijderd, op enkele stukken bij Codrico en op de Hilledijk-oost na. Aan de vormgeving van de openbare ruimte werd – zeker in de ontstaansperiode van de haven – betrekkelijk veel aandacht besteed, vooral op locaties waar wonen of representatie om weloverwogen inrichtingsmiddelen vroeg. Op de havenkades was functionaliteit de norm. Hier was op geen enkele plek sprake van bomen of wandelvoorzieningen. De openbare ruimte was uitsluitend ingericht op zwaar verkeer. Alleen de hekken die de bedrijfskades afsloten waren vaak representatief en weelderig vormgegeven. Waardering van de bebouwing 	alsnog aan te vullen
--	--	--	---	----------------------

			1-5. Rijksmonument  6-7. Gemeentelijk monument  8. Toekomstig monument  9-14. Waardevol object zonder status  Rijksmonumenten: 5. Latenstein * ; Bouwjaar: 1950-1953 ; Architect oudste deel: J.J. M. Vegter ; Oorspronkelijke functie: meelfabriek ; Huidige functie: in gebruik bij voedingsmiddelenindustrie. Waardevolle objecten zonder status <i>Alle objecten hieronder hebben een hoge cultuurhistorische waarde</i> 14. Complex onderdelen Latenstein zonder cultuurhistorische status. Hieronder bevinden zich een substantieel aantal cultuurhistorisch van belang zijnde gebouwdelen, waaronder een enorme silo met machinehuis aan de Veerlaan en een grote fabrieksvleugel aan de Rijnhaven Oostzijde. Waardering openbare ruimte en infrastructuur  kraanrail  spoorrail  15. kadewand uit 1901  16. kadewand jaren '20  17. naoorlogse kade wanden 1946-1947  18. nieuwe contour koninginnenhoofd  19. kade- en bedrijfsvloerinrichtingen  20. treinsporen Brede Hilledijk  De naoorlogse kadewanden uit de wederopbouwperiode (1946-1947) (kaart nr 17): Deze kadewanden worden gekenmerkt door een betonnen funderingsvloer op betonnen funderingspalen. In enkele gevallen was hierbij ook sprake van (hergebruik van) houten palen. De doorgaande kadewand is opgebouwd uit basaltblokken met hierin ingelaten haalkommen. Tegen de kadewand zijn op meerdere locaties houten wrijfstijlen gemonteerd. Op de kade bevinden zich op	
--	--	--	--	--

			meerdere locaties bolders van het type Olifantskop, een bolder die deze bijnaam gekregen heeft omdat de kop van de bolder robuust is uitgevoerd en drie kleine 'slurfjes' bevat. De trapjes die op meerdere plaatsen op de kadewand gemonteerd zijn, zijn uit een latere periode. Het principe van deze kadewanden is na de Tweede Wereldoorlog op meerdere locaties toegepast en heeft op zich geen hoge zeldzaamheidswaarde. Omgeving van Latenstein (kaart nr 19.2): Ook hier is sprake van een groot aantal elementen die aansluiten op de havenkarakteristiek van de locatie. Te noemen zijn ten eerste de bestrating van stelconplaten en betonklinkers. Ook de karakteristieke havenkraan bij Latenstein, de gangway, het losse ketel- en trafohuisje, maar ook de spoorrails en kraanbaanrails dragen bij aan het specifieke havenbedrijfskarakter. De kraanrails lopen hier door langs de volledige kaderand. Treinsporen Brede Hilledijk (kaart nr 20): Op meerdere plaatsen zijn langs de Brede Hilledijk nog spoorrails aanwezig van de havenspoorlijn. Scharnier bij Latenstein, afwijkende situatie en bijzondere doorsteek (kaart nr 27): Het Siloplein is in potentie een belangrijke ruimtelijke koppeling c.q. stapsteen voor bezoekers van Katendrecht en Rijnhaven. Vanaf de aanleg van de haven tot op de huidige dag is de aanpalende locatie Latenstein een ruimtelijk en functioneel scharnier tussen de kop van Katendrecht en de Pols. Hier was steeds sprake van een breuk in de verkavelingsopzet langs de haven en van een afwijkende functie. Vanaf de vestiging van de American Cotton and Oil Company tot en met Latenstein/Codrico stonden hier – met als intermezzo de periode van jaren '20 tot jaren '40 toen hier de enorme Cuba-Mexicoloods van de Holland-Amerika Lijn stond – fabrieken, die grondstoffen of halffabrikaten verwerkten tot producten. Met de bouw van meelfabriek Latenstein ontstond een complex met een eigen logica, gedicteerd door meelverwerking. Om de kade vanaf de Brede Hilledijk en Veerlaan per spoor te bereiken werd de brede doorgang geformeerd tussen Latenstein en de Fenixloodsen, het huidige Siloplein. De huidige situatie wordt gekenmerkt door drie kwaliteiten: • Een wijds uitzicht op de havenkom van de Rijnhaven en Wilhelminapier en een koppeling van de havenkade met de historische havenwijk Katendrecht. • Het enorme silovolume van Latenstein op de hoek Veerlaan – Brede Hilledijk. Deze is een krachtige en betekenisvolle beëindiging van het Polsgebied. Dit gebied heeft een ander karakter dan de kop van Katendrecht. • Bebouwing met architectuur uit verschillende tijdsperiodes bevindt zich rond het Siloplein: de historische bebouwing aan de Atjehstraat/ Veerlaan, de loods Fenix I en het samenstel van bouwvolumes van Latenstein met zijn voorplantsoen. De ongebruikelijke combinatie van gebouwen en de aansluiting op de karakteristieke Atjehstraat verschaft de locatie een grote ruimtelijke spanning en verhalende betekenis.	
5.12	Toelichting	Paragraaf 1.4.	In paragraaf 1.4 worden de passages over het bestemmingsplan "Parapluherziening evenementen" geschrapt.	Het is juridisch technisch niet mogelijk om een eerder (paraplu) bestemmingsplan van toepassing te

				laten verklaren in een nieuw vast te stellen bestemmingsplan. Zie ook Toelichting bij nr. 4.5
--	--	--	--	---

Verbeelding

Nr.	Categorie	Was	Wordt	Toelichting
6.1	Verbeelding		Het volume van het Veldblok is als volgt aangepast: 	Er is geconstateerd dat het volume van het Veldblok ruimer dan nodig was bestemd. Om de honingraadvorm te borgen en om niet meer bouwhoogte toe te staan dan strikt noodzakelijk, wordt een wijziging deze wijziging voorgesteld zodat het volume meer in lijn wordt gebracht met het beoogde ontwerp.