

Rotterdam, 19 januari 2021.

21bb001744

Aan:
de gemeenteraad

Onderwerp:

Ontwikkeling Codrico-terrein en Maritiem Centrum.

Gevraagd besluit:

Samenvattend stellen wij u voor om:

De nota van uitgangspunten voor het Codrico-terrein en de nota van uitgangspunten voor het Maritiem Centrum vast te stellen. Deze nota's van uitgangspunten zijn op 1 december 2020 reeds ter kennisname toegestuurd aan de raad. Tevens vragen wij u akkoord te gaan met het inzetten van de € 3 mln. afkomstig uit de opbrengsten van de gronduitgifte als cofinanciering voor de Woningbouwimpuls aanvraag.

Waarom dit voorstel?/Waarom nu voorgelegd?

In de raadsbrief van 1 december met als kenmerk 20bb017765 heeft het college de stand van zaken rondom de ontwikkeling van het Codrico-terrein en Maritiem Centrum nader toegelicht. Zoals in de brief is verwoord heeft het college besloten om de benodigde € 11 mln. euro cofinanciering beschikbaar te stellen voor de Woningbouwimpuls aanvraag. Hiervan was € 8 mln. al eerder opgenomen in de begroting 2021. De overige € 3 mln. is afkomstig vanuit een aanvullende gronduitgifte ten behoeve van de realisatie van dit plan. De raad moet hier formeel nog wel mee instemmen.

In de brief van 1 december jl. is aangegeven dat het college de ontwikkelvisie en de nota's van uitgangspunten heeft vrijgegeven voor participatie. In december 2020 is het eerste onderdeel van het participatieproces afgerond. Het resultaat geeft geen aanleiding om de ontwikkelvisie en de nota's van uitgangspunten te wijzigen. Aan uw raad wordt daarom gevraagd om beide nota's van uitgangspunten vast te stellen en kennis te nemen van het participatie traject tot zover.

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

- Thuis in Rotterdam - Addendum Woonvisie Rotterdam
- Strategische verkenning Verstedelijking 2019
- Nota Bedrijfsruimte Rotterdam (2019)
- Ruimtelijke Economische Visie en agenda Spaanse Polder (concept)
- Verstedelijkingsstrategie 2040
- Strategische Verkenning Verstedelijking
- Ambitiedocument Rijnhaven (2018)
- Masterplan Rijnhaven (2020)



Toelichting:

Participatie

Op 2 december jl. zijn omwonenden (bewoners Katendrecht en Wilhelminapier) en stakeholders schriftelijk geïnformeerd en is via diverse media gecommuniceerd over de voorgenomen plannen. Om de nota's van uitgangspunten en de ontwikkelvisie te presenteren en toe te lichten, zijn inloopbijeenkomsten belegd op 14 en 15 december in gebouw LantarenVenster, en is een online webinar georganiseerd op 21 december. Als gevolg van de op 14 december door het kabinet afgekondigde coronamaatregelen kon de bijeenkomst van 15 december geen doorgang vinden. De deelnemers is vervolgens ruimte geboden om op 21 december aan het webinar deel te nemen.

De belangrijkste doelen van deze bijeenkomsten waren het informeren van de omgeving en het ophalen van hetgeen de omgeving van belang vindt voor de verdere uitwerking van de plannen. Specifiek is tijdens de bijeenkomsten en het webinar ingegaan op aspecten als (bouw)verkeer/bereikbaarheid, hoogtes, uitzicht/zichtlijnen en planning. Ook is het vervolg van de planvorming en de besluitvorming toegelicht.

In dit reactiedocument dat als bijlage is toegevoegd treft u een beschrijving aan van de uitgevoerde activiteiten, de verstrekte informatie, de verzamelde reacties en een eerste reactie daarop vanuit de gemeente Rotterdam en de projectontwikkelaar RED Company.

In totaal hebben 231 bewoners gebruik gemaakt van het bijwonen van de fysieke en digitale bijeenkomst. De digitale bijeenkomst is terug te zien op [youtube.com](https://www.youtube.com/watch?v=IPiQlViZyJ8&feature=youtu.be)¹

In zijn algemeenheid kan worden gesteld dat het merendeel van de aanwezige bewoners enthousiast is over de voorgestelde plannen. Vooral in het licht van de bredere context met de overige ontwikkelingen binnen Katendrecht en de Rijnhaven. Ook de overige ontwikkelaars binnen het gebied zien de ontwikkeling van het Codrico-terrein als een kans om hun eigen ambitie waar te kunnen maken.

Een aantal bewoners van het appartementencomplex Fenix 1 is minder enthousiast over de ontwikkeling van de zogenaamde Fonda-woningen. Dit complex komt te liggen tegenover de kop van appartementencomplex Fenix 1. Vanuit de initiatiefnemer is toegezegd in overleg te gaan met deze bewoners en te onderzoeken of de vormgeving van deze Fonda woningen kan worden aangepast. Vooruitlopend hierop is in overeenstemming met de initiatiefnemer een minimale afstand van 35 meter tussen de Fenix 1 en de Fonda-woningen vastgelegd.

Verder is een aantal bewoners bezorgd over de bereikbaarheid van Katendrecht, zowel in de eindsituatie als tijdens de ontwikkeling (bouwverkeer). Al eerder is een klankbordgroep van Katendrecht in gesprek gegaan met Stadsontwikkeling over de bereikbaarheid. Hierbij gaat het zowel over de bereikbaarheid tijdens de bouwactiviteiten op Katendrecht als over de bereikbaarheid in de eindsituatie.

¹ YouTube: <https://www.youtube.com/watch?v=IPiQlViZyJ8&feature=youtu.be>



De ontwikkeling van het Codrico-terrein wordt hierin meegenomen. Door de initiatiefnemer is toegezegd dat de toevoer van bouw materiaal voor Codrico zoveel mogelijk over het water gaat plaats vinden, zodat het benodigde vrachtverkeer voor de aan- en afvoer van bouwmaterialen tot een minimum beperkt blijft. Deze werkwijze wordt door de bewoners gewaardeerd.

Ook is, naar aanleiding van deze zorgen van bewoners in de Nota van Uitgangspunten opgenomen dat deelmobiliteit onderdeel zal zijn van de Codrico ontwikkeling. Dit met als doel dat de toekomstige bewoners afdoende alternatieven hebben voor een eigen auto, naast de fiets en het OV. Hierdoor wordt er een nadrukkelijke inzet verwacht op beperking van het autogebruik en -bezit, wat moet leiden tot lagere parkeerdruk en betere bereikbaarheid van de wijk, dan wanneer iedereen in de ontwikkeling een eigen auto voor de deur zou hebben.

Financiële en juridische consequenties/aspecten:

Financieel

Het college heeft in eerder instantie al ingestemd met de cofinanciering als bijdrage vanuit de gemeente om de verplaatsing van de fabriek en de ontwikkeling van het Codrico-terrein mogelijk te maken.

Het vaststellen van de kaders zoals de nota's van uitgangspunten heeft geen financiële consequenties. Het aangaan van een ontwikkelovereenkomst zal wel financiële consequenties met zich meebrengen. In de nog te sluiten overeenkomst zullen dan ook voorbehouden worden gemaakt met betrekking tot het toekennen van de Woningbouwimpuls middelen en de toets rondom de staatssteun.

De totale bijdrage vanuit de gemeente wordt voor € 8 mln. gedekt uit de Eneco-middelen en in de begroting van 2021 opgenomen. Het overige deel van de gemeentelijke bijdrage, € 3 mln. bestaat uit de inbreng van een extra gronduitgifte, die niet was opgenomen in de grondexploitatie Katendrecht van een aangrenzend stuk gemeentelijke grond buiten het Codrico-terrein.

Dit vereist een raadsbesluit. Indien de raad niet akkoord gaat zal het college de Woningbouwimpuls aanvraag moeten intrekken of alternatieve dekking moeten vinden. Het college zal zich dan opnieuw moeten beraden op welke wijze de ontwikkeling van het Codrico-terrein mogelijk kan worden gemaakt. Deze situatie zal zich ook voordoen indien de aanvraag voor de woningbouw impulsmiddelen niet wordt toegekend.

Juridisch:

De nota's van uitgangspunten voor zowel het Codrico-terrein als voor het Maritiem Centrum zullen als basis dienen voor het (project) bestemmingsplan dat te zijner tijd wordt opgesteld. Om zodoende de ontwikkeling van het Codrico-terrein en het Maritiem Centrum ruimtelijk- en planologisch mogelijk te maken. Vanwege het feit dat de raad een akkoord moet geven op deze nog op te stellen (project) bestemmingsplannen zal ook de basis hiervan, namelijk de nota's van uitgangspunten door de raad moeten worden geaccordeerd.

Het bijbehorende ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.



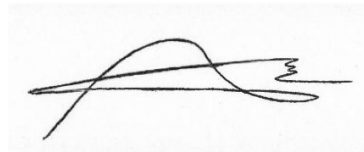
Burgemeester en Wethouders van Rotterdam,

De secretaris,



V.J.M. Roozen

De burgemeester,



A. Aboutaleb

Bijlage(n):

1. Raadsbrief 1 december 2020 (20bb017765)
2. Reactieverslag participatie (21bb000304)
3. Nota van uitgangspunten Codrico-terrein (21bb000305)
4. Nota van uitgangspunten Maritiem Centrum (21bb000306)



Ontwerpbesluit

De Raad van de gemeente Rotterdam,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 19 januari 2021
(raadsvoorstel nr. "Dit vult griffie later in");

overwegende dat kennis is genomen van het participatieproces rondom de ontwikkelvisie en de nota's van uitgangspunten rondom het Codrico-terrein en het Maritiem Centrum;

besluit:

1. Tot het vaststellen van de nota van uitgangspunten voor het Codrico-terrein (21bb000305) en de nota van uitgangspunten voor het Maritiem Centrum (21bb000306).
2. Akkoord te gaan om de € 3 mln. afkomstig uit de opbrengsten van de (geringe) extra gronduitgifte buiten het bestaande Codrico-terrein in te zetten als cofinanciering voor de Woningbouwimpuls aanvraag.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van "Dit vult griffie later in"

De griffier,

De voorzitter,

