



Gemeente Rotterdam
College van Burgemeester en Wethouders

Bezoekadres: Stadhuis Coolsingel 40
3011 AD Rotterdam
Postadres: Postbus 70012
3000 KP Rotterdam

Website: www.rotterdam.nl
E-mail: bbo@rotterdam.nl
Inlichtingen: [REDACTED]
Telefoon [REDACTED]

Portefeuillehouder: S.A. Kurvers
Cluster: Stadsontwikkeling
Ons kenmerk: BS19/01473
20bb004775

Aan de Gemeenteraad

Datum: B&W 21 april 2020

Betreft: Initiatief Rijnhaven en Katendrecht

GEHEIM

Onderwerp:

Voortgang initiatief herontwikkeling locatie Codrico

Op welke gronden deze brief?/Waarom nu voorgelegd?

Op 2 juli 2019 informeerden wij uw raad middels onze brief 19bb018314 over het initiatief van de erfpachter van de Codricolocatie aan de Veerlaan Katendrecht. Dit initiatief behelst de herontwikkeling van deze locatie naar een gemengd stedelijk programma, de verplaatsing van de fabriek naar een andere locatie in Rotterdam en de realisatie van een iconisch programma in het water (maritiem centrum). Dit (private) initiatief is onverminderd relevant voor de ontwikkeling van Katendrecht, maar ook van de Rijnhaven. In de afgelopen maanden hebben intensieve verkenningen plaatsgevonden en hebben we met de initiatiefnemer vastgesteld dat er een planmatige aanpak nodig is waarin partijen samenwerken aan het ontwikkelen van uitgangspunten en oplossingen welke aan de raad zullen worden voorgelegd. Om samen toe te kunnen werken naar een gedegen voorstel, hebben wij met de initiatiefnemer een intentieovereenkomst gesloten. Om die reden vinden wij het belangrijk dat uw commissie op de hoogte is van deze volgende stap. Geheimhouding van deze brief is vanwege de initiatiefnemer een vereiste gezien het bedrijfs- en marktgevoelige karakter van het initiatief: de mogelijke (maar niet zekere) verhuizing van de fabriek en de herontwikkeling van de locatie is marktgevoelige informatie waarvan publicatie niet in het belang is van de betrokken partijen.

Toelichting:

In onze brief van 2 juli 2019 noemden wij al dat het initiatief kort samengevat omvat:

- Verhuizing van de fabriek naar een vervangende locatie (1,5 hectare) in de Spaanse Polder (deze locatie -in eigendom en beheer gemeente- is in principe beschikbaar).
- Herontwikkeling van de fabriekslocatie Veerlaan, met behoud van het monumentale deel, naar een gemengd stedelijk programma van 200.000 m2 bruto vloeroppervlak
- Het realiseren van een iconisch, permanent maritiem centrum van internationale allure in de Rijnhaven, ter grootte van circa 25.000 m2 bruto vloeroppervlak, deels onder water.

In dit maritiem centrum wordt een gemengd programma van kantoren en museale/expositionele functies gehuisvest. Tevens biedt het t.z.t. eventueel ruimte voor de definitieve huisvesting van het Global Centre on Adaptation (GCA).

De ontwikkeling van het tijdelijke, drijvende paviljoen (Floating Office Rotterdam, hierna FOR) waar o.a. het klimaatcentrum GCA zijn intrek in neemt, staat geheel los van het initiatief voor de fabriekslocatie waar de intentieovereenkomst op is gericht. Over de voortgang van het FOR wordt uw raad separaat geïnformeerd.

De in onze brief van 2 juli genoemde kansen die herontwikkeling van de fabriekslocatie biedt, zijn onverminderd van toepassing: aansluiting op de lopende stedelijke ontwikkeling van Katendrecht. In het bestemmingsplan Katendrecht was eerder reeds een gedeeltelijke herontwikkeling van Codrico voorzien. De ontwikkeling van het bekken zoals in het Masterplan Rijnhaven is getoond komt hiermee een stuk dichterbij omdat het Rondje Rijnhaven gesloten kan worden en het park ook aan deze zijde van de haven gerealiseerd kan worden wanneer de vaarweg voor Codrico is opgeheven. Het wegvallen van de milieucontouren van de fabriek komt ten gunste van beide gebiedsontwikkelingen Katendrecht en Rijnhaven. De verkeersveiligheid op Katendrecht verbetert vanwege het wegvallen van de intensieve vrachtwagenverkeersbewegingen. Het toevoegen van een maritiem centrum als iconisch onderdeel van het waterprogramma sluit aan bij het ambitieniveau van de Rijnhaven (op de feitelijke inpassing moet nadrukkelijk nog gestudeerd worden).

De initiatiefnemer is onverminderd bereid om met de gemeente samen te werken en de ambities te realiseren. Nu ook het Masterplan Rijnhaven door ons college is vastgesteld, neemt de urgentie toe om over Codrico tot concrete besluiten te komen toe. Maar we stellen ook vast dat er nog een doorbraak moet komen in de balans tussen enerzijds de hoeveelheid programma dat ter plaatse gerealiseerd kan worden versus een sluitende businesscase anderzijds en daarnaast nog de vraag hoe om te gaan met het maritieme centrum. Onze aanpak is nu als volgt:

- Middels een intentieovereenkomst formaliseren wij de samenwerking met de initiatiefnemer voor de herontwikkeling van de fabriekslocatie Codrico inclusief de verhuizing van de fabriek.
- Het doel van de intentieovereenkomst is om door middel van ontwerpend onderzoek tot een concept Nota van Uitgangspunten te komen voor de herontwikkeling aan de Veerlaan. Het gaat daarbij om het zogenaamde 'laadvermogen' van de locatie.
- Ook richten wij ons op de privaatrechtelijke en financiële structurering en toetsing van de businesscase en op oplossingsvoorstellen voor een eventuele onrendabele top indien niet het gehele volume gerealiseerd kan worden dat nodig is om break-even de fabriek te verhuizen en de locatie te ontwikkelen.

Financiële en juridische consequenties

De intentieovereenkomst schept voor de gemeente nog geen onomkeerbare verplichtingen en leidt niet tot financiële risico's behalve dat niet volledig valt uit te sluiten dat de plankosten (circa €200 - €250duizend inclusief [hoge] taxatiekosten) in deze fase mogelijk niet vergoed worden als er uiteindelijk geen vervolgovereenkomst volgt. Wij achten dit risico acceptabel als we dit afwegen tegen de kansen die dit initiatief zou kunnen bieden voor Rotterdam.

Wanneer de intentieovereenkomst is gesloten geeft deze nog geen recht op een vervolgovereenkomst. Op basis van de overeenkomst is het voorbehoud voor de gemeente om de vervolgovereenkomst te sluiten dat het bevoegd gezag (eerst ons college en vervolgens uw raad) de uitgangspunten van de herontwikkeling, waaronder de Nota van Uitgangspunten en de financiële uitwerking, hebben vastgesteld.

Vervolg

Nadat wij overeenstemming bereikt hebben met de initiatiefnemer en er naar ons oordeel sprake is van aanvaardbare ruimtelijke en financiële kaders, zullen wij de Nota van Uitgangspunten en de financiële uitwerking inclusief een dekkingsvoorstel, aan uw raad ter besluitvorming voorleggen.

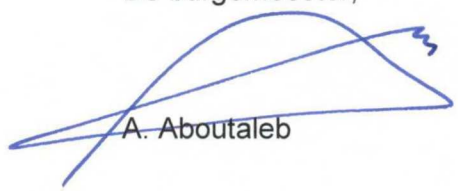


De secretaris,

V.J.M. Roozen

Burgemeester en Wethouders van Rotterdam,

De burgemeester,



A. Aboutaleb