

Raadscommissie Bouwen, Wonen en Buitenruimte
Subcommissie bestemmingsplannen op 17 september 2024

Hoorzitting ontwerpbestemmingsplannen Tweebosbuurt Oost, Codrico en De Hoge Wiek

Voorzitter:	T. de Haan
Aanwezig:	mr. R. Nijk-Siebert, A. Rook, W. Helbing, M. Gullit, H. Sloof-Mudde, R. Aantjes, mevrouw De Jong, P.J. de Jong
Tevens aanwezig:	E. Başoğlu (SP), G.G. van Dijk (ChristenUnie), D.J. van Dommelen (VVD), J.G. Rozema (Partij voor de Dieren), M. Verhoef (Leefbaar Rotterdam), P.J.H.D. Verkoelen (50PLUS), de heer R.N. Dahoe (DENK) (vanaf ca. 19.00 uur)
Ambtelijke ondersteuning:	S. Poolman, N. Mehadi (Tweebosbuurt Oost), C. Wieles, E. Persaud, M. Bouman, M.E. Enderman (Codrico)
College van B&W:	- -
Griffie:	C.C. van der Sar (commissiegriffier) en V. Sital (commissiesecretaris), DemiSec (notulist)

1. Opening hoorzitting

De voorzitter opent de openbare hoorzitting van de Subcommissie Bestemmingsplannen en heet de aanwezigen welkom. Mevrouw Kockelkoren (GroenLinks) heeft zich afgemeld.

Er is ambtelijke vertegenwoordiging van de wethouder aanwezig waaraan de commissie technische vragen kan stellen.

2. Ontwerpbestemmingsplan Tweebosbuurt Oost
2.1 Hoorzitting

De voorzitter meldt dat er twee zienswijzen zijn ingediend over het ontwerpbestemmingsplan Tweebosbuurt Oost. Eén reclamant zal zijn zienswijze vanavond toelichten.

Reclamant 2:

De heer Nijk-Siebert spreekt in namens de Bewonersvereniging Buurtgroep Tweebos. Hij betoogt dat bewoners geprobeerd hebben om de sloop van de Tweebosbuurt tegen te houden, maar dat de gemeente desondanks heeft besloten dat de woningen moesten plaatsmaken voor nieuwbouw. Het resultaat tot nu toe is een kale vlakte en een gat in de sociale woningvoorraad. Oud-

Hoorzitting ontwerpbestemmingsplannen Tweebosbuurt Oost, Codrico en De Hoge Wiek

bewoners zijn ontheemd en geïsoleerd geraakt en de sociale cohesie, waar de buurt om bekend stond, is verdwenen. In 2021 hebben rapporteurs van de VN een vernietigend rapport opgesteld over de gang van zaken. In 2022 oordeelde de hoogste bestuursrechter dat de plannen van de gemeente juridisch gezien gebrekkig waren. De Raad van State ging niet alleen over tot kale vernietiging van het bestemmingsplan Tweebosbuurt Zuidoost, maar wees ook op de cultuurhistorische waarde van de wijkstructuur. Opnieuw negeert het college deze aanwijzing, waardoor de historische rooilijn en de Hilledijk dreigen te verdwijnen. Als dit voorstel wordt aangenomen, heeft ook het daaropvolgende plan een wankelende basis. Vanwege de beroepsprocedure die tegen het bestemmingsplan Parapluherziening Cultuurhistorie Afrikaanderwijk aanhangig is, blijft de vraag of het plan voldoende juridisch dragend is om in de structurele aantasting van het restant van de Tweebosbuurt te kunnen voorzien.

Bewoners vragen wat de commissieleden ervan zouden vinden als het hun huis of omgeving betrof. In het stadhuis wordt namelijk gemakkelijk vergeten dat de juridische en beleidsmatige doelen zeer ingrijpende gevolgen hebben voor de betrokkenen. Zelfs als het voorstel juridisch juist blijkt, betekent dit nog niet dat de bewoners van de Tweebosbuurt behoorlijk behandeld zijn.

Mevrouw Rook verzoekt de commissieleden om de raad te adviseren het plan stop te zetten. Er kan op de oude rooilijn gebouwd worden, zoals elders op de Hilledijk ook gebeurd is. Dan hoeven de bomen niet gerooid te worden en kan de dijk behouden blijven.

De heer Rozema vraagt wat reclamant als eis heeft ingebracht in de beroepsprocedure vaststelling Parapluherziening Cultuurhistorie Afrikaanderwijk. De parapluherziening zou de gemeente het comfort moeten bieden van een planologisch kader. Stelt de reclamant dat de cultuurhistorie ondeugdelijk is, waardoor ook dit bestemmingsplan niet kan worden vastgesteld? Zo ja, waaruit maakt de reclamant dat op?

Mevrouw Verkoelen stelt dat bewoners bij de Raad van State in het gelijk zijn gesteld en vraagt uit te leggen waarom het teruggelegd zou moeten worden volgens de Raad van State. Waarin heeft de Raad van State de bewoners gelijk gegeven?

De heer Van Dijk weet dat er aan de andere kant van de bewuste bomen al nieuwe bewoners zijn komen wonen. Hij vraagt of met die bewoners contact is geweest en of zij zich aansluiten bij het bezwaar.

De heer Van Dommelen vraagt waarom bewoners geen comfort vinden bij de tekst over de Hilledijk in de omgevingsvisie.

De heer Verhoef sluit zich aan bij de vraag over de rooilijn en dankt de insprekers voor hun bijdrage.

De heer Başoğlu vraagt een toelichting op de aanbeveling van de speciaal rapporteur van de VN.

De heer Nijk-Siebert antwoordt dat het bestemmingsplan de toets der kritiek niet

Hoorzitting ontwerpbestemmingsplannen Tweebosbuurt Oost, Codrico en De Hoge Wiek

kon doorstaan door een gebrekkige mer-beoordeling. De Raad van State is overgegaan tot kale vernietiging en voelde zich daarna genoodzaakt zich uit te laten over het andere bestemmingsplan. Hierin wordt vastgesteld dat er onvoldoende rekening is gehouden met de cultuurhistorische waarde in de Tweebosbuurt. Expliciet wordt gewezen op de specifieke kenmerken van de buurt. Dat is een sterke aanwijzing dat de gemeente deze elementen bij toekomstige plannen goed moet afwegen. In het Paraplubestemmingsplan Cultuurhistorie Afrikaanderwijk wordt aangegeven waarom er mag worden afgewezen van de structuur door aanpassing van de rooilijn en van de Hilledijk. De motivatie komt echter onvoldoende terug in het plan. Het plan waartegen nog een beroepsprocedure loopt, vormt de basis voor het voorliggende plan. Zonder die basis heeft het bestemmingsplan onvoldoende dragende motivering. Daarom vraagt reclamant om te kijken naar de structurele elementen die door de cultuurhistorische verkenning als belangrijk zijn aangemerkt.

Mevrouw Rook antwoordt dat met bewoners van de andere kant van de Hilledijk contact is geweest. De meesten zijn enthousiast over de bomen en de dijk en willen er liever geen bebouwing. De bomen zijn van goede kwaliteit en zouden niet gekapt moeten worden. Ook de dijk moet behouden blijven, zodat de gevels niet vlak tegen elkaar komen te staan. Bewoners hebben uitgebreid met de speciaal rapporteur van de VN gesproken. Daaruit bleek hoe zwaar de sloop van de buurt heeft ingegrepen in hun levens. Velen zijn nog steeds niet over het verdriet heen. Een aantal woont nu in de Roseknoop, maar er zijn er ook veel naar andere wijken verdwenen. De rapporteur begreep hoe ingrijpend dit alles is geweest en vond dat er een compensatie tegenover zou moeten staan.

De heer Nijk-Siebert benadrukt dat de Tweebosbuurt is afgebroken en er dus niet meer is. Er zijn echter nog enkele elementen overgebleven. Hij adviseert om die te laten staan in het licht van de geschiedenis.

Vragen aan de ambtelijke ondersteuning

De heer Verhoef vraagt wat er gebeurt als de parapluperziening onderuitgaat. Komt dit bestemmingsplan dan ook onder druk te staan?

De heer Rozema veronderstelt dat het voorliggende bestemmingsplan niet zonder de parapluperziening kan, omdat dat de gemeentelijke invulling is van de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak. Hij vraagt waarom het college niet heeft gewacht met het voorleggen van dit bestemmingsplan, totdat de Raad van State zijn uitspraak heeft gedaan.

Mevrouw Verkoelen merkt op dat de gemeenteraad vele malen heeft gevraagd om de cultuurhistorische elementen te sparen. Dat kon allemaal niet, maar nu stelt ook de Raad van State dat het moet. Ze vraagt de ambtenaren hoe zij inschatten dat dit proces verder gaat verlopen. Waarom heeft het college niet gewacht met het bestemmingsplan en probeert men elkaar niet tegemoet te komen? Ze hoort graag hoeveel woningen het zou schelen als wordt ingegaan op het verzoek om het bestemmingsplan te wijzigen.

De heer Van Dijk sluit zich aan bij de vragen. De vragen die hij nog heeft, zijn meer van politieke aard.

Hoorzitting ontwerpbestemmingsplannen Tweebosbuurt Oost, Codrico en De Hoge Wiek

De heer Poolman antwoordt dat de parapluherziening inderdaad bij de Raad van State ligt. Als de Raad van State de indieners van het beroep in het gelijk stelt, kan de gemeente het plan niet uitvoeren zoals het college wenst. Het is niet bekend hoe lang de Raad van State over de uitspraak doet. De gemeente wil zo snel mogelijk gaan bouwen op deze locatie en heeft daarom niet op de uitspraak gewacht.

Mevrouw Verkoelen vraagt wat er gebeurt als de bewoners in het gelijk worden gesteld.

De heer Poolman antwoordt dat de plannen niet gerealiseerd kunnen worden als de Raad van State uitspreekt dat de dijk behouden moet worden. De plannen moeten aangepast worden, wellicht tot de variant die de bewoners wensen.

Mevrouw Verkoelen concludeert daaruit dat de gemeente toch moet wachten op de uitspraak.

Mevrouw Mehadi legt uit dat er niet hoeft te worden gewacht op de uitspraak over de parapluherziening, want de gemeente heeft in het bestemmingsplan Tweebosbuurt Oost een zelfstandige afweging ten aanzien van de cultuurhistorie gemaakt. Dat is in het bestemmingsplan Tweebosbuurt Oost goed onderbouwd.

Volgens de heer Poolman kunnen er zeventig woningen minder gebouwd worden als de dijk en de bomen behouden moeten blijven. Dat was voor de wethouder een belangrijk argument.

De voorzitter sluit de hoorzitting over Tweebosbuurt Oost.

2.2. Advisering zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Tweebosbuurt Oost

De voorzitter vraagt of de commissie eraan toe is om te adviseren over de zienswijzen.

Mevrouw Verkoelen wil met de wethouder in discussie over het risico dat de Raad van State de bewoners in het gelijk stelt over het behoud van de dijk en de bomen.

De heer Van Dijk wil het bestemmingsplan en de Raad van State-procedures in de commissievergadering bespreken.

De voorzitter concludeert dat het voorstel voor de commissie BWB wordt geagendeerd, inclusief de advisering op de zienswijzen. De politieke behandeling zal plaatsvinden in de commissie BWB van 9 oktober 2024.

Hoorzitting ontwerpbestemmingsplannen Tweebosbuurt Oost, Codrico en De Hoge Wiek

3. Ontwerpbestemmingsplan Codrico
3.1 Hoorzitting

De voorzitter merkt op dat er 23 zienswijzen zijn ingediend. Er hebben zich 12 reclamanten gemeld voor de hoorzitting.

Reclamant 6, 21 en 22:

De heer Helbing stelt namens VVE OS3 Fenix 1 dat de ontwikkelingen rond de Rijnhaven zowel imponerend als intimiderend zijn voor de bewoners van de plint van de Fenixloods. Het huidige Codrico-terrein is voetgangersgebied, maar in de praktijk rijdt er veel verkeer. Dat levert gevaarlijke situaties op, doordat de verkeersvormen niet goed gescheiden worden. Bovendien grenst een van de voetpaden direct aan de gevels. Bewoners vragen respect voor hun privacy, zoals in de nota van uitgangspunten voor het Codrico-terrein is benoemd. Verder vragen bewoners om een einde te maken aan de gevaarlijke verkeerssituatie door een duidelijker scheiding tussen de publieke en privé-omgeving. De gemeente negeert tot nu toe het verzoek om gelijke behandeling, maar baseert zich op onjuiste feiten en op een afwijkende perceptie van de situatie. Voorgesteld werd om het naastgelegen terras te vergroten en bloembakken voor de deur te plaatsen. Dat eerste is niet toegestaan en het tweede lost het probleem niet op. Reclamant vindt dit onvoldoende basis voor het afwijzen van de zienswijze. Bewoners hebben verschillende oplossingen voorgesteld en vragen om het Codrico-terrein goed af te scheiden van de omgeving.

Reclamant 7:

De heer Gullit spreekt namens Boutique Hotel Rotterdam en begint zijn betoog met de verkeersafwikkeling. De verkeersdrukte neemt toe door de ontwikkeling van de Rijnhaven en veroorzaakt onveilige situaties. In de nota Verkeersafwikkeling is geen rekening gehouden met nieuwbouwplannen in de omgeving. De gemeente beoordeelt dit aspect in de zienswijze als ongegrond, maar in het rapport van Royal HaskoningDHV staat dat er in de simulatiestudie geen rekening gehouden met groei of krimp van het fiets- en voetgangersverkeer. Bewoners verwachten door de nieuwe plannen juist een enorme groei van het aantal voetgangers en fietsers, onder andere door een tekort aan parkeerplaatsen in de wijk. Codrico wordt gefaseerd gebouwd tot 2028. De gemeente wil pas daarna verkeersmaatregelen realiseren, waardoor de komende jaren een onveilige situatie ontstaat. Het kruispunt Hillelaan/Brede Hilledijk kan de verwachte verkeersstromen tot 2030 niet goed afwikkelen. Er is geen plan om deze situatie te verbeteren, terwijl er wel heel veel woningen worden gebouwd. Bewoners vinden dat hun zienswijze niet ongegrond verklaard kan worden, omdat uit de rapporten van Goudappel Coffeng en Royal HaskoningDHV blijkt dat er geen rekening wordt gehouden met een toenemend aantal voetgangers en fietsers. Ook is niet duidelijk of er rekening wordt gehouden met de toename van deelscooters. De impact van de verkeers- en parkeerdruk en de bereikbaarheid van de wijk zijn onvoldoende inzichtelijk gemaakt. Er wordt onterecht uitgegaan van het gewenste gedrag van toekomstige bewoners en er worden geen concrete oplossingen geboden. Het autobezit neemt namelijk alleen maar toe. Er komt dus

Hoorzitting ontwerpbestemmingsplannen Tweebosbuurt Oost, Codrico en De Hoge Wiek

grote druk op de parkeerplaatsen in de wijk. Hoe de nieuwe bewoners en gebruikers van Codrico gebruik gaan maken van de parkeerplaatsen, is niet aangegeven. Ook het buiten beschouwing laten van winkels, horeca en culturele voorzieningen, is niet realistisch. Horecamedewerkers moeten vaak uren werken dat ze geen gebruik kunnen maken van openbaar vervoer en zullen dus hun auto gebruiken.

Reclamant 3, 4 en 5:

De heer Aantjes is voorzitter van de bewonersvereniging Fenix en spreekt in namens bewoner E. Krommenhoek. De gemeenteraad heeft voor het herontwikkelen van het Codrico-terrein de coördinatieregeling toegepast voor vijf omgevingsvergunningen en één bestemmingsplan. Reclamant vraagt zich af of deze verschillende plannen in een coördinatieregeling kunnen worden ondergebracht. Het doel van de coördinatieregeling is het op elkaar afstemmen van wet- en regelgeving. In dit geval lijkt de regeling vooral ingezet om de inspraak te beperken. Door plannen te combineren, wordt de ontwikkeling zo groot gemaakt, dat kleine legitieme bezwaren worden beschouwd als kleine obstakels tegenover het grotere belang. Een coördinatieregeling kan echter niet toegepast worden als er meerdere bevoegde gezagen zijn, zoals hier het geval is. Reclamant vindt het niet verstandig om een coördinatiebesluit te nemen over zes plannen, die complex zijn en in een periode van tien jaar worden uitgevoerd. De gemeenteraad kan de afzonderlijke plannen daardoor namelijk niet meer bijsturen. De raad zou niet moeten toestaan dat terechte bezwaren tegen de handelwijze van de gemeente en particuliere ontwikkelaars op deze manier niet of onvoldoende worden gehoord. Bewoners willen dat er voor alle omgevingsplannen in het gebied een eigen coördinatiebesluit komt en dat de bestemmingsplannen per deelproject worden beoordeeld. Dat voorkomt tevens dat het hele project met één hamerklap wordt afgewezen, zoals ook gebeurde bij Feijenoord City en de Parkkade. Reclamant adviseert om het coördinatiebesluit in te trekken en de onderdelen afzonderlijk te beoordelen, of met het besluit te wachten tot de bestuursrechter een exceptieve toetsing van het coördinatiebesluit heeft gedaan.

De heer Aantjes spreekt ook in namens de heer Scheffers over de voorziene optopping van het silogebouw. Reclamant stelt dat de raad onjuist wordt geïnformeerd door het college en de ontwikkelaar. Ten onrechte wordt gesteld dat de optopping past in de visie van de oorspronkelijke architect, die al een uitbreiding van het gebouw had voorzien. De opbouw zou passend zijn als het monumentale gebouw zich zou aanpassen aan de nieuwe tijd. Het is aanmatigend om te denken dat een architect, die eerder werd weggehoond vanwege het ontwerp van het Veldblok, het beter denkt te weten dan Jo Vegter, die met zijn monumentale werk internationale bewondering wekt. In het collegevoorstel wordt ingegaan op het advies van de wijkraad om de huidige hoogte van het silogebouw te behouden. Het college stelt dat de optopping door de Commissie voor Welstand en Monumenten en de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) is goedgekeurd. Reclamant stelt dat dit een leugen is, bedoeld om het belang van dit omstreden aspect in de stedenbouwkundige ontwikkeling te kunnen bagatelliseren. Beide adviesorganen zijn namelijk zeer negatief over de optopping. Iedereen adviseert om het iconische transformatorgebouw te behouden. Als er al een optopping zou moeten

Hoorzitting ontwerpbestemmingsplannen Tweebosbuurt Oost, Codrico en De Hoge Wiek

komen, zou deze niet geïntegreerd moeten worden in de bouwstijl van Vegter. In zijn preadvies heeft de RCE voorgesteld om de optopping te ontraden. Later zei de dienst dat de vormgeving van de optopping erg nadrukkelijk is ten opzichte van het oorspronkelijke ontwerp, waardoor concurrentie ontstaat met de bestaande onderdelen. Geadviseerd wordt om de vormgeving van de opbouw te vereenvoudigen. Het openwerken van de silo voor nieuwe woningen, is een geweldige ontwikkeling. De voorgestelde optopping, waarbij de gevel vanaf de begane grond tot 70 meter hoog wordt doorgetrokken, dient echter per direct uit het voorstel te verdwijnen. Het voorstel gaat in tegen het advies van de wijkraad, de RCE en de Commissie Welstand en Monumenten. Het is een aantasting van het monumentale ensemble en een schending van het auteursrecht van Rijksarchitect Jo Vegter.

De heer Van Dommelen stelt dat de heer Gullit om meer parkeerplaatsen vraagt en sprak over de slechte ontsluiting van het gebied. Hij vraagt of hij bij dat laatste vooral doelde op fietsers, scooters etc. en niet zozeer op autoverkeer. Als dat zo is, vraagt hij of het alternatief, meer parkeerplaatsen en dus meer auto's, niet tot een groter probleem leidt.

Aan de heer Aantjes vraagt hij hoe hij de relatie moet zien tussen zijn rol in de wijkraad en de kritiek die hij namens de heer Scheffers uitte. Deze uitte immers kritiek op de wijkraad.

De heer Verhoef vraagt de heer Aantjes of het klopt dat bewoners een bezwaar hebben ingediend tegen het coördinatiebesluit.

De heer Rozema vraagt de heer Helbing of de kade zo ingericht kan worden dat mensen niet zo dicht langs de gevel lopen. Als bewoners dit voorstel al hebben ingebracht bij de gemeente, hoort hij graag hoe de reactie hierop was. Aan de heer Aantjes vraagt hij of er in beroep is gegaan tegen het feit dat een coördinatieregeling niet is toegestaan als er meerdere bevoegde gezagen zijn. Over de inspraak van de heer Scheffers vraagt hij of met het gebouw Fenix 1 niet is aangetoond dat het goed mogelijk is om een monumentaal gebouw succesvol te transformeren.

De heer Van Dijk vraagt de heer Gullit naar zijn reactie op de gegrondverklaring van zijn zienswijze over de bevoorrading.

Tegen de heer Aantjes zegt hij dat de gemeente ook soms beticht wordt van salamtactiek, door plannen afzonderlijk van elkaar te behandelen, zonder te kijken naar het grotere geheel. Hij vraagt of de reclamant dat zou willen voor de omgeving van de Rijnhaven. Een andere reclamant zal vanavond nog een zienswijze toelichten, waarin hij stelt dat het bestemmingsplan te klein is en dat er meer naar de samenhang moet worden gekeken.

De heer Helbing antwoordt dat het herinrichten van de kade een uitstekend idee is. De gemeente stelt echter dat de ruimte voor de woningen openbaar gebied is en dat ze een toegankelijk pad moet behouden. In dat geval willen bewoners graag dat dezelfde uitgangspunten worden gehanteerd als op het Codrico-terrein. Verder gaat de gemeente ervan uit dat de meeste voetgangers het pad langs de kade nemen, maar dat is onjuist. Er lopen juist heel veel bezoekers langs de woningen. De groenstrook die is aangelegd voor de woning, werkt niet

Hoorzitting ontwerpbestemmingsplannen Tweebosbuurt Oost, Codrico en De Hoge Wiek

scheidend zoals bedoeld was. Tot slot reageert het college op een passage, die niet uit de zienswijze van reclamant komt.

De heer Gullit beantwoordt de vragen over parkeerproblemen en ontsluiting van verkeer. In het project zijn 452 parkeerplaatsen opgenomen en 4385 fietsparkeerplaatsen. Niet duidelijk is hoe de fietsers en scooters veilig van en naar de stallingen kunnen rijden, want de fietspaden zijn niet berekend op zo veel verkeer. Bezoekers die per auto naar Katendrecht komen, moeten in de wijk betaald parkeren. Wie er woont en een parkeervergunning heeft, kan dan wellicht geen parkeerplek meer vinden. Een ander punt is dat er 1550 woningen worden gepland en 32.500 m² commerciële ruimte. Voor horeca, cultuurorganisaties en detailhandel worden geen parkeerplaatsen aangelegd en er wordt geen rekening gehouden met de extra verkeersbewegingen die dit met zich meebrengt. De gemeente stelt dat ze in overleg treedt met de wijk om op maaiveld los- en laadzones te creëren. Dat gaat ten koste van het groen op straat.

De heer Aantjes betoogt dat hij voorzitter is van de bewonersvereniging. De leden maken bezwaar tegen allerlei onderdelen van het plan. Elke bewoner heeft zich beperkt tot een bepaald aspect, om niet in herhaling te vallen. Hij is gevraagd om deze punten naar voren te brengen namens de leden. De zienswijzen vormen de mening van de hele bewonersvereniging. Tegen het coördinatiebesluit hebben de bewoners nog geen bezwaar gemaakt, omdat de reikwijdte ervan niet bekend was. Inmiddels is echter duidelijk dat met het goedkeuren van het bestemmingsplan allerlei onderliggende omgevingsplannen worden vastgesteld en dat vinden de bewoners geen goed idee. Van het bouwen van de Codrico-toren van 220 meter is iedereen bijvoorbeeld groot voorstander. Bewoners zijn ook niet tegen het transformeren van de gebouwen. Het probleem zit er echter in dat het culturele erfgoed van Vegter verminkt wordt. Het is niet toegestaan om de coördinatieregeling toe te passen als er meer dan één bevoegd gezag is. In dit geval betreft dit de RCE en de gemeente Rotterdam.

De heer Rozema veronderstelt dat de RCE een adviesorgaan is aan de minister. Het bevoegd gezag is de gemeente Rotterdam, die de omgevingsvergunning verleent.

De heer Aantjes denkt dat de RCE onderdeel is van het ministerie van OCW en dan valt de zeggenschap over rijksmonumenten onder dat ministerie.

Vragen aan de ambtelijke ondersteuning

Mevrouw Verkoelen vraagt of het klopt dat de RCE een adviserende rol heeft en dat de gemeente vervolgens het besluit neemt over de bouwplannen.

Over de graansilo wil ze graag weten of er voldoende overlegd is met de RCE of met nazaten van architect Vegter: welke aanpassingen zijn toegestaan?

De heer Rozema stelt dat op een bestemmingsplan vaak een inrichtingsplan volgt. Hij vraagt of hierin rekening wordt gehouden met bepaalde loopstromen, zodat er zo min mogelijk hinder ontstaat voor de bewoners. Ook hoort hij graag of er aanpassingen aan de kade gedaan kunnen worden om de problemen op te

Hoorzitting ontwerpbestemmingsplannen Tweebosbuurt Oost, Codrico en De Hoge Wiek

lossen.

Tot slot vraagt hij of de gemeenteraad het coördinatiebesluit heeft mogen nemen.

De heer Van Dijk stelt voor dat een paar medewerkers van de gemeente ter plekke gaan beoordelen of de looppaden aangepast kunnen worden. Verder vraagt hij of het klopt dat de geplande voorzieningen niet zijn meegenomen in de verkeersonderzoeken.

De heer Verhoef las dat een aantal onderdelen van de zienswijzen gegrond verklaard worden. Hij hoort graag wat de gemeente vervolgens gaat doen. Komt er een nieuw verkeerskundig onderzoek?

De heer Persaud antwoordt dat de gemeente bezig is met het inrichtingsplan. Hierin zijn de loopstromen opgenomen.

De heer Bouman antwoordt dat de RCE betrokken is geweest bij de planvorming. Men ondersteunt de richting die nu wordt gepresenteerd. Er moeten echter nog veel zaken ontworpen worden voor het gebouw en ook daarop heeft de RCE adviesrecht.

De heer Enderman voegt eraan toe dat de silo geen onderdeel is van het rijksmonument. De RCE heeft aangegeven dat het fijn zou zijn als deze bewaard en herbestemd wordt. Dat gebeurt in deze plannen.

De heer Van Dommelen vraagt of er schriftelijke adviezen van de RCE en de Welstandscommissie beschikbaar zijn.

De heer Enderman antwoordt dat dit het geval is.

De heer Persaud antwoordt dat in de verkeersbalanstoets zowel is gekeken naar de woonfuncties als de andere functies. Dat is conform het gemeentelijk beleid uit 2022. De zienswijze op het verkeersonderzoek is gegrond verklaard. De gemeente zal een aanpassing doen aan de kruising van de Brede Hilledijk. Daar komt een tweede rijstrook bij.

Mevrouw Wieles antwoordt dat de gemeenteraad mocht besluiten tot de coördinatieregeling.

Reclamant 10 en 14:

Mevrouw De Jong spreekt namens diverse bewoners van het Fenix-gebouw. Ze betoogt dat het Veldblok (75 meter) en het silogebouw (60 meter) disproportioneel zijn in verhouding tot de omliggende bebouwing. Het appartementengebouw waar zij wonen heeft een maximale bouwhoogte van 44 meter. De geplande bouwhoogtes zullen het wooncomfort van de bewoners aanzienlijk aantasten. Dit betreft verlies van uitzicht, verminderde lichtinval en een toename van windhinder. De toename van de windhinder direct om het pand is niet meegenomen in het windhinderonderzoek, terwijl uit dat onderzoek blijkt dat de windhinder aan de noordoostzijde van het gebouw als matig tot slecht wordt beoordeeld. De bebouwing past niet bij de omgeving. In het vigerende bestemmingsplan is voor de directe omgeving een veel lagere bouwhoogte

Hoorzitting ontwerpbestemmingsplannen Tweebosbuurt Oost, Codrico en De Hoge Wiek

voorgeschreven. Bewoners kijken nu uit over het Codrico-terrein en hebben voldoende privacy, maar dit zal geheel verdwijnen door de nieuwe bebouwing. Toen ze hun woning kochten, werd beloofd dat aan de oostzijde een park zou komen. In plaats daarvan wordt er het Veldblok gebouwd. Een aantal bewoners zullen door het Veldblok het grootste deel van de dag geen direct zonlicht meer ontvangen. Dat heeft invloed op het wooncomfort, maar ook op de waarde van de woningen. Voor hoger gelegen woningen is geen bezonningsonderzoek uitgevoerd.

Bewoners vrezen voor parkeerdruk en verkeersdruk. Het bestemmingsplan stelt dat door verschillende mobiliteitscorrecties een reductie van 80% van de parkeerbehoefte kan worden gerealiseerd. Deze reductie wordt bereikt door vier factoren te combineren: nabijheid van hoogwaardig openbaar vervoer, deelmobiliteit, Mobility as a Service en extra fietsparkeerplaatsen. Deze mobiliteitscorrecties kunnen in theorie bijdragen aan een verminderde parkeerbehoefte, maar er is een extra reductie nodig van het autobezit. Zeker in een woonwijk met veel gezinnen en werkenden zullen mensen niet snel hun auto opgeven. Zonder harde gegevens is het niet verantwoord om ervan uit te gaan dat er sprake zal zijn van een dergelijk substantiële reductie van de parkeerbehoefte. Ook de extra fietsparkeerplaatsen zullen nauwelijks bijdragen aan de verlaging van de parkeerdruk. Het kruispunt Hillelaan/Brede Hilledijk kan de verwachte verkeersstromen voor 2030 niet aan, waaruit geconcludeerd kan worden dat de verkeersintensiteit wordt onderschat. Tot slot wijst zij op het verlies van belangrijke openbare ruimte tussen de Fenixloods en de Codrico-fabriek. Deze ruimte wordt aanzienlijk verkleind, zonder deugdelijke onderbouwing waarom dit nodig zou zijn. De plannen voorzien niet in voldoende compensatie voor dit verlies van ruimte.

Reclamant 19:

De heer Aantjes spreekt in als bewoner van het Codrico-gebied. Hij betoogt dat de ontwikkeling van het Codrico-terrein sterk afwijkt van de mooie plannen die het college aan de gemeenteraad presenteerde. Onduidelijk is waarom het Codrico-silogebruik vervangen wordt door woningen, terwijl het ensemble van de fabriek en de silo juist zo werd geroemd en de eigenaar van het vastgoed niet bepaald bekend staat als loyale samenwerkingspartner. Reclamant noemt de plannen schadelijk voor het Rijksmonument en voor de leefomgeving eromheen en is van mening dat ze in strijd zijn met de afspraken die zijn gemaakt met de huidige bewoners. Sinds februari 2022 probeert reclamant inzicht te krijgen in de afspraken tussen eigenaar, ontwikkelaar en gemeente. De vragen die hij stelde in een Woo-verzoek wilde de gemeente niet beantwoorden omdat derden tegen openbaarmaking zijn. De gemeente betaalt liever de opgelegde dwangsom van € 15.000 voor het niet openbaar maken, althans straks € 37.500 in de volgende procedure. Reclamant heeft inmiddels vele aanwijzingen dat de gemeenteraad het voorstel zou afkeuren, als bekend zou zijn hoe men tot de afspraken met de projectontwikkelaar en eigenaar is gekomen. De commissie wordt gevraagd om gebruik te maken van het recht op onderzoek, zodat duidelijk wordt wie wat met wie heeft afgesproken.

Reclamant 4:

De heer Aantjes spreekt in namens mevrouw Van Geel. Gesteld wordt dat de nota van uitgangspunten op een groot aantal punten is gewijzigd. Volgens de

Hoorzitting ontwerpbestemmingsplannen Tweebosbuurt Oost, Codrico en De Hoge Wiek

gemeente is dat het gevolg van het participatietraject dat de projectontwikkelaar heeft georganiseerd. Geen enkele omwonende herkent zich echter in de wijzigingen. Er is tijdens de participatie alleen informatie verstrekt, maar er is niet geluisterd naar de omwonenden. Bewoner zouden graag een garantie zien voor het aandeel betaalbare woningen en sociale woningbouw, maar vraagt ook waarom het aandeel sociale woningbouw zo klein is en waarom er geen professionele partij, een woningbouwcorporatie, bij de plannen betrokken is. ook hoort men graag welke partij het hotel gaat exploiteren. Deze partij wordt straks immers verantwoordelijk voor het inrichten van het Rijksmonument. Waarom wordt de projectontwikkelaar 60.000 m² ontwikkelrecht aangeboden, waardoor andere ontwikkelaars het nakijken hebben? Waarom zegt de wethouder in de media dat het om 45.000 m² gaat en wordt vergeten om de 15.000 m² op het water te vermelden? Waar is het voorstel voor de omgevingsvergunning voor het maritieme centrum? Waarom is dit onderdeel opgenomen in het coördinatiebesluit en wordt er 25.000 m² ontwikkelrecht teruggevraagd? Reclamant stelt nog vele vragen over het proces en de kosten die de gemeente heeft gemaakt of naar verwachting nog zal maken om het project tot een goed einde te brengen. Het voorstel wordt gezien als een wangedrocht, dat niet gedekt is en met verdraaide informatie is onderbouwd. Het is een project op gemeentegrond, maar zonder enkele garantie voor sociale woningbouw.

Reclamant 9:

Mevrouw Sloof heeft haar zienswijze samen met reclamant 7, de heer Gullit, opgesteld en sluit zich aan bij zijn betoog. Ze voegt er nog aan toe dat het verzoek om meer parkeerplaatsen niet bedoeld is om meer verkeer aan te trekken. Het autoverkeer zal er sowieso zijn en bezoekers die naar het Landverhuizersmuseum gaan of naar een van de geplande horecaplekken verwachten dat zij hun auto kunnen parkeren. Als dat niet lukt, gaat men rondjes rijden wat de verkeersdruk verder vergroot. Samen met het drukke fiets- en voetgangersverkeer en de vele bezorgdiensten zorgt dat voor een verkeersonveilige situatie. Het verkeer is nu al niet veilig op Katendrecht en pas in 2030 worden de genoemde oplossingen uitgevoerd.

De heer Verhoef vraagt de heer Aantjes of de afspraken die de gemeente met bewoners had gemaakt over de buitenruimte schriftelijk zijn vastgelegd.

De heer Van Dommelen vraagt de heer Aantjes naar de rol van de wijkraad, waarvan hij lid is. De wijkraad zou juist positief zijn over de plannen. Hij vraagt of de heer Aantjes het standpunt van de wijkraad niet onderschrijft.

Mevrouw Verkoelen vraagt zich af of de heer Van Dommelen deze vraag mag stellen. In de wijkraad komt men tot een gezamenlijk standpunt en daar leggen de leden zich vervolgens bij neer. Dat standpunt mag afwijken van het persoonlijke standpunt van de heer Aantjes.

Aan de heer Aantjes vraagt ze waar het genoemde bedrag van € 37.500 vandaan komt.

De heer Dahoe vraagt mevrouw De Jong een nadere toelichting op de belofte die gedaan zou zijn voor een park. Aan mevrouw Sloof vraagt hij of zij kan uitleggen

Hoorzitting ontwerpbestemmingsplannen Tweebosbuurt Oost, Codrico en De Hoge Wiek

hoe volgens haar de ideale verkeerssituatie eruit ziet. Aan de heer Aantjes vraagt hij een nadere toelichting op zijn Woo-verzoek en wat er naar zijn mening ontbrak aan het participatietraject.

De heer Van Dijk vraagt of mevrouw Sloot niet verwacht dat andere vervoersbewegingen de overhand gaan krijgen als de horeca en andere voorzieningen communiceren dat er geen parkeergelegenheid is.

De heer Rozema vraagt mevrouw De Jong of zij met het 'beloofde park' het stukje groen dat in de nota van uitgangspunten is opgenomen op de plek van het Veldblok. Ook vraagt hij of het Rijnhavenpark en het Nelson Mandelapark geen goede compensatie zijn voor dit park.

Naar aanleiding van de vele vragen van de heer Aantjes over de procedure merkt hij op dat dit gewone onderhandelingen betreffen tussen een particuliere eigenaar en de gemeente. Het is vervolgens aan de gemeente om met de deal in te stemmen of niet. De heer Rozema vraagt waarnaar de heer Aantjes op zoek is met zijn Woo-verzoek.

Mevrouw De Jong antwoordt dat de gemeente bij de bouw van de huidige woningen heeft gezegd dat er een park zou komen. Bewoners vinden niet dat de andere parken voldoende compensatie zijn.

De heer Aantjes antwoordt dat schriftelijk is vastgelegd dat er een parkje zou komen met bomen en speelobjecten. Deze afspraken zijn gestuurd aan de hoofd-VVE Fenix, die daarom verzocht had. Een kopie zit in het dossier dat de Subcommissie Bestemmingsplannen heeft ontvangen.

Verder wil hij graag reageren op de opmerking over zijn functie bij de wijkraad. Hij is nog maar sinds kort lid van de wijkraad. Aan het advies over Codrico heeft hij niet meegewerkt. Het komt echter wel exact overeen met de kritiek die bewoners hebben op de plannen. De wijkraad ontraadt met name de optopping van het silogebouw.

De € 15.000 dat hij noemde, is het bedrag dat de gemeente moet betalen omdat een derde partij geen toestemming geeft tot openbaarmaking van de stukken. Na een vervolgprocedure zal de bestuursrechter een dwangsom van € 37.500 vaststellen. Hij verwacht dat de belangen van de gemeente te groot zijn om de informatie te verstrekken en dat men liever de dwangsom betaalt.

Met zijn Woo-verzoek zou hij willen controleren of de onderhandelingen tussen gemeente en private partij volgens afspraak zijn verlopen.

Over het participatietraject merkt reclamant op dat de ontwikkelaar dit zelf heeft opgezet. Het traject vond deels tijdens de coronaperiode plaats en werd deels online uitgevoerd. In bijeenkomsten die de gemeente zelf organiseerde, werden alleen de plannen gepresenteerd, maar was er geen ruimte voor discussie.

Mevrouw Sloof gaat in op de huidige verkeerssituatie. De fietspaden op Katendrecht zijn slecht begaanbaar door alle bouwontwikkelingen. De commissie stelde dat de horeca kan communiceren dat parkeren in de omgeving lastig is. Zo eenvoudig gaat het volgens haar niet. Bovendien komt er niet alleen horeca in het plan, maar ook allerlei andere commerciële functies, zoals een vijfsterrenhotel. De bezoekers van dit hotel zullen niet met de metro komen. Ook het Landverhuizersmuseum zal veel mensen met auto's en touringcars trekken.

Hoorzitting ontwerpbestemmingsplannen Tweebosbuurt Oost, Codrico en De Hoge Wiek

80% verkeersreductie realiseren lijkt haar onrealistisch.

Vragen aan de ambtelijke ondersteuning

Mevrouw Verkoelen vraagt of de RCE iets heeft gezegd over de koppeling van de meelfabriek en het silogebouw. Verder vraagt ze in hoeverre het bestemmingsplan mag afwijken van de nota van uitgangspunten en hoe de subcommissie dit kan toetsen. Tot slot merkt ze op dat het op de Brede Hilledijk lastig is om over te steken. Ze vraagt wanneer deze situatie wordt aangepast.

De heer Enderman antwoordt dat RCE niet specifiek ingaat op de koppeling van de gebouwen. Voor de herkenbaarheid van het complex hebben beide gebouwen wel waarde. Daarom is eerder geprobeerd om het complete gebouwencomplex te behouden. Het zijn dus geen afzonderlijke rijksmonumenten, maar vormen wel samen een herkenbaar beeld.

Mevrouw Verkoelen veronderstelt dat het dan ook als één geheel beschouwd moet worden in de bouwplannen. Dan is het vreemd om het hele silogebouw te slopen.

De heer Enderman antwoordt dat het silogebouw niet wordt gesloopt, maar wordt herbestemd. Daar is de RCE heel blij mee. Men gaat er ook mee akkoord dat er een optopping komt, maar men stelt dat de opbouw sober mag worden. Dat is echter aan de Welstandscommissie.

De heer Persaud zegt toe dat rekening wordt gehouden met de oversteekbaarheid van de Brede Hilledijk. De gemeente heeft een regierol voor de bereikbaarheid, veiligheid en communicatie, omdat er meerdere partijen bouwplannen op Katendrecht uitvoeren.

De heer Bouman voegt nog toe dat er een gewijzigde nota van uitgangspunten is vastgesteld, omdat het plan gewijzigd is. De eerste nota van uitgangspunten is in 2021 door de raad vastgesteld op basis van de ontwikkelvisie. Daarna zijn de plannen uitgewerkt tot ontwerpen en omgevingsvergunningen. Hierin is input van de RCE en de Welstandscommissie verwerkt, maar ook geluiden die de gemeente in de omgeving heeft opgehaald, zoals over het parkje en het Veldblok. Het Veldblok is aangepast, waardoor het ontwerp niet meer paste in de nota van uitgangspunten. Daarom is deze aangepast, zodat het bestemmingsplan beoordeeld kan worden op basis van dit kader.

De heer Van Dijk vraagt wie de gewijzigde nota van uitgangspunten heeft vastgesteld.

De heer Bouman antwoordt dat alle stukken naar de raad gaan. Hij veronderstelt dat de nota van uitgangspunten bij de stukken zit die de raad gaat vaststellen.

Mevrouw Verkoelen concludeert dat de raad de gewijzigde nota van uitgangspunten nog moet vaststellen. Ze vraagt of de bevoegdheid hiertoe bij de raad of bij het college ligt.

De heer Rozema merkt op dat de nota van uitgangspunten een bijlage bij het

Hoorzitting ontwerpbestemmingsplannen Tweebosbuurt Oost, Codrico en De Hoge Wiek

voorstel is en niet bij het bestemmingsplan. In het besluit dat de gemeenteraad neemt staat niet dat de gewijzigde nota van uitgangspunten wordt vastgesteld.

De voorzitter concludeert dat de gewijzigde nota van uitgangspunten als bijlage 13 bij de stukken is gevoegd.

Mevrouw Verkoelen hoort graag van de ambtelijke ondersteuning het antwoord.

De heer Bouman zal het nazoeken en het antwoord schriftelijk doorgeven.

Reclamant 23:

De heer Aantjes spreekt namens mevrouw Van Dongen. Zij woont sinds 2013 in het Fenix-gebouw. Destijds werd goed geluisterd naar de inwoners van Katendrecht, wat heeft geleid tot de nodige aanpassingen aan het Fenix-gebouw. Met name de hoogte richting de historische bebouwing was een punt van discussie. Er werd een mooi parkje gepresenteerd aan de zijkant van het gebouw, dat een groene verbinding met de Brede Hilledijk vormde. Een van de redenen dat zij hier is gaan wonen, is de combinatie van groen met industriële bebouwing en nieuwbouw. Helaas heeft de eigenaar van het Codrico-gebouw het pand laten verwaarlozen, maar de RCE heeft het gelukkig op de monumentenlijst gezet. De wijze waarop de gemeente Rotterdam omgaat met beloftes aan de inwoners ervaart reclamant als schokkend. Alle plannen en beloftes worden van tafel geveegd ten behoeve van een ambitieuze projectontwikkelaar en een hebzuchtige grondeigenaar. Dat er een woontoren van 220 meter komt en dat het Codrico-gebouw een nieuwe bestemming krijgt, vindt reclamant prima. Maar dat de projectontwikkelaar er een belachelijk grote toren voor zet, om vervolgens het ensemble van het monument te verminken door een optopping, is ongehoord. Dat ook het beloofde parkje onderhands wordt verkocht aan de projectontwikkelaar, vindt reclamant schandalig. Op het Codrico-terrein is voldoende ruimte voor een alternatief voor het Veldblok, niet hoger dan 30 meter en kleiner dan nu gepland.

Reclamant 11:

De heer De Jong spreekt namens Huizenbeheer Van Herk B.V. Van Herk steunt het bestemmingsplan en de herontwikkeling van Codrico. Als eigenaar van percelen binnen de Yamaha-strook, direct aangrenzend aan het Codrico-terrein, heeft Van Herk belang bij het bestemmingsplan en de ontwikkeling van Katendrecht. De Yamaha-strook blijft onbestemd, terwijl de bedoeling was om de deze op te nemen in het bestemmingsplan voor Codrico.

Het college heeft uitgebreid gereageerd op de zienswijze van Van Herk, maar ging niet inhoudelijk in op de vraag waarom de Yamaha-strook is weggelaten uit het bestemmingsplan Codrico. Ook gaat het college niet in op de twijfel of het bestemmingsplan Codrico uitvoerbaar is als de fabriek niet tijdig verhuist en er met de ondernemers van de Yamaha-strook geen overeenkomst wordt bereikt over de parkeertunnel.

Volgens het college lopen de ontwikkelingen in beide gebieden te ver uiteen om ze in één bestemmingsplan op te nemen. Van Herk vindt het een vage reactie, die opnieuw vragen oproept. Wat bedoelt het college hiermee en waardoor zijn de procedures uiteen gaan lopen? Van Herk probeert sinds 2018 al om de Yamaha-strook te bestemmen en te ontwikkelen. De gemeente heeft in 2020 aan

Hoorzitting ontwerpbestemmingsplannen Tweebosbuurt Oost, Codrico en De Hoge Wiek

Van Herk verzocht om de huurcontracten te beëindigen. Er kan dus niet gesteld worden dat de ontwikkeling te ver is gaan achterlopen.

De heer Rozema vraagt de heer De Jong waarom hij niet probeert om een eigen planologische procedure op te starten voor de Yamaha-strook.

De heer Van Dijk vraagt of de heer De Jong zelf een idee heeft waardoor de procedures uiteengelopen zouden zijn. Waar Van Herk graag in het bestemmingsplan opgenomen wil worden en dus pleit voor een integrale benadering, werd eerder vanavond betoogd dat de gemeente niet moet werken met een coördinatieregeling, maar met kleinere projectplannen. Hij vraagt de heer De Jong om op deze opvatting te reflecteren.

De heer Van Dommelen vraagt waar de Yamaha-strook precies ligt.

De heer De Jong vindt dat een gebiedsontwikkeling integrale benadering behoeft. Als de ontwikkeling van de Yamaha-strook, het deel van de Brede Hilledijk tussen de Silostraat en de Bundweg, eerder had plaatsgevonden dan die van de Codrico-fabriek was hij tegen allerlei knelpunten aangelopen. Als een plan niet integraal wordt aangepakt, komt er geen integraal antwoord op kritische vragen. Alle investeerders in Katendrecht moeten minimaal 100 miljoen per project investeren. Zij zoeken naar rechtszekerheid en die wordt deels in het bestemmingsplan geboden. De gemeente vraagt reclamant om deel te nemen aan de investering in een parkeertunnel. Alle partijen moeten dan wel een gelijk speelveld krijgen om de investering te kunnen verantwoorden.

Vragen aan de ambtelijke ondersteuning

Mevrouw Verkoelen vraagt waarom de Yamaha-strook niet in het bestemmingsplan is opgenomen.

De heer Verhoef vraagt of er in het verleden technische belemmeringen waren om de Yamaha-strook niet op te nemen en of het mogelijk is om de strook alsnog erin op te nemen.

De heer Van Dijk stelt dat er een mer is uitgevoerd, waarin de Yamaha-strook wel is meegenomen en vraagt waarom deze dan niet in het bestemmingsplan is opgenomen. Hij hoort graag wat het zou betekenen als er een wijzigingsbevoegdheid wordt opgenomen.

De heer Persaud antwoordt dat ervoor gekozen is om de ontwikkelingen los van elkaar te behandelen, omdat ze in een verschillende fase zaten en men snel verder wilde met de ontwikkeling van het Codrico-terrein. Daarom voor Codrico gekozen voor een bestemmingsplanprocedure. Voor de andere ontwikkelingen probeert men met alle betrokkenen tot een haalbaar plan te komen om vervolgens planologische medewerking te organiseren.

Mevrouw Wieles antwoordt dat er technische belemmeringen zijn om een wijzigingsbevoegdheid op te nemen in het bestemmingsplan; deze ontwikkeling is niet onderzocht wat betreft geluidseffecten en windhinder en bezonning. Het plan is daardoor nog niet ver genoeg ontwikkeld om het mee te nemen in het

Hoorzitting ontwerpbestemmingsplannen Tweebosbuurt Oost, Codrico en De Hoge Wiek

bestemmingsplan. Het is ook de vraag of het zinvol zou zijn omdat onder de Omgevingswet er geen wijzigingsbevoegdheden meer ingeroepen kunnen worden en zou er alsnog een BOPA, buitenplanse omgevingsplanactiviteiten, of een wijziging van het omgevingsplan moeten komen.

De heer Van Dijk vraagt of daarbij niet meetelt dat het plan onder de oude wetgeving tot stand gekomen is.

Mevrouw Wieles antwoordt dat dit niet uitmaakt.

Mevrouw Verkoelen begreep dat de ontwikkeling van het Yamaha-terrein op een gegeven moment juist verder was dan die van het Codrico-terrein. Ze vraagt waar het is misgegaan dat het niet kon worden meegenomen in de procedure.

Mevrouw Wieles antwoordt dat het plan nog niet concreet genoeg was. Het is wel meegenomen in het mer-beoordelingsbesluit voor de tunnelbak, maar dat is vooral gericht op de toename van verkeer. Voor een bestemmingsplan moet men echter al weten hoe hoog er gebouwd gaat worden en dat is nog niet bekend.

3.2 Advisering zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Codrico

De voorzitter vraagt of de commissie al kan adviseren over het ontwerpbestemmingsplan Codrico.

Mevrouw Verkoelen wil eerst een reactie op de vragen over de gewijzigde nota van uitgangspunten.

De heer Van Dommelen heeft nog veel vragen, onder andere over de verkeersafwikkeling en het parkeren. Hij verwacht daarom dat de commissie een discussie zal willen voeren met wethouder Zeegers en wethouder Lansink-Bastemeijer. Het lijkt hem niet verstandig om nu al te adviseren over de zienswijzen.

De heer Rozema wil ook wethouder Kasmi bij de discussie betrekken vanwege het rijksmonument dat in het gebied ligt. Hij wil de advisering tot nader orde uitstellen.

De voorzitter concludeert dat de subcommissie niet overgaat tot advisering, maar dat het voorstel op 9 oktober als besprekingsstuk zal worden geagendeerd voor de commissie BWB. Hierbij zullen wethouders Zeegers, Lansink-Bastemeijer en Kasmi worden uitgenodigd.

Toegezegd is dat de commissie voor de behandeling wordt geïnformeerd over de vraag welk bestuursorgaan bevoegd is om een gewijzigde nota van uitgangspunten vast te stellen. In deze brief zal ook aandacht worden besteed aan de inrichting van de kade.

Hoorzitting ontwerpbestemmingsplannen Tweebosbuurt Oost, Codrico en De Hoge Wiek

4. Ontwerpbestemmingsplan De Hoge Wiek

4.1. Hoorzitting

Er hebben zich geen reclamanten aangemeld.

De voorzitter geeft de subcommissie de gelegenheid om nog enkele technische vragen te stellen over het ontwerpbestemmingsplan De Hoge Wiek.

Vragen aan de ambtelijke ondersteuning

De heer Verhoef stelt dat de parkeernorm bij De Hoge Wiek 0 is. Omdat het om studentenhuisvesting gaat, wordt er wel fietsparkeren op eigen terrein gerealiseerd. Hij vraagt of dat inpandig gaat plaatsvinden. Bij mobiliteit en verkeer ziet hij echter ook nog iets staan over deelauto's, waarmee 20% op de parkeernorm kan worden gekort. Aan de achterzijde vervallen de parkeerplaatsen, maar die aan de voorkant worden gehandhaafd, omdat ze buiten het bestemmingsplan vallen. Hij vraagt waar die 20% korting op gaat plaatsvinden.

De heer Van Dommelen merkt op dat in De Hoge Wiek niet alleen studenten worden gehuisvest, maar ook werkenden. Die zullen wellicht een auto hebben.

4.2. Advisering zienswijzen ontwerpbestemmingsplan De Hoge Wiek

De voorzitter vraagt de commissie of zij al kan adviseren over het ontwerpbestemmingsplan De Hoge Wiek.

De heer Verhoef kan nog niet adviseren over de parkeernorm.

De heer Van Dijk stelt voor om te wachten tot de vragen over het parkeren beantwoord zijn.

Mevrouw Verkoelen zou over de zienswijzen willen adviseren, met uitzondering van de punten over het parkeren.

Zienswijze 1:	1A collegevoorstel: gedeeltelijk gegrond. De commissie stelt advisering hierover uit.
	1B collegevoorstel: ongegrond. De commissie stelt advisering hierover uit.
	1C collegevoorstel: ongegrond. De commissie stelt advisering hierover uit.
	1D collegevoorstel: gedeeltelijk gegrond. De commissie stelt advisering hierover uit.
	1E collegevoorstel: ongegrond. De commissie gaat hiermee akkoord.

Zienswijze 2:	2 collegevoorstel: ongegrond. De commissie gaat hiermee akkoord.
---------------	--

Hoorzitting ontwerpbestemmingsplannen Tweebosbuurt Oost, Codrico en De Hoge Wiek

Zienswijze 3:

3A collegevoorstel: ongegrond. De commissie gaat hiermee akkoord.
3B collegevoorstel: ongegrond. De commissie gaat hiermee akkoord.
3C collegevoorstel: ongegrond. De commissie gaat hiermee akkoord.
3D collegevoorstel: ongegrond. De commissie stelt advisering hierover uit.
3E collegevoorstel: gedeeltelijk gegrond. De commissie stelt advisering hierover uit.
3F collegevoorstel: ongegrond. De commissie stelt advisering hierover uit.
3G collegevoorstel: gedeeltelijk gegrond. De commissie stelt advisering hierover uit.
3H collegevoorstel: ongegrond. De commissie stelt advisering hierover uit.
3I collegevoorstel: ongegrond. De commissie stelt advisering hierover uit.
3J collegevoorstel: ongegrond. De commissie gaat hiermee akkoord.
3K collegevoorstel: ongegrond. De commissie gaat hiermee akkoord.
3L collegevoorstel: ongegrond. De commissie gaat hiermee akkoord.
3M collegevoorstel: ongegrond. De commissie gaat hiermee akkoord.
3N collegevoorstel: ongegrond. De commissie gaat hiermee akkoord.
3O collegevoorstel: ongegrond. De commissie gaat hiermee akkoord.

Zienswijze 4:

4A collegevoorstel: ongegrond. De commissie gaat hiermee akkoord.
4B collegevoorstel: ongegrond. De commissie gaat hiermee akkoord.
4C collegevoorstel: ongegrond. De commissie gaat hiermee akkoord.
4D collegevoorstel: gedeeltelijk gegrond. De commissie stelt advisering hierover uit.
4E collegevoorstel: ongegrond. De commissie gaat hiermee akkoord.
4F collegevoorstel: ongegrond. De commissie gaat hiermee akkoord.

Hoorzitting ontwerpbestemmingsplannen Tweebosbuurt Oost, Codrico en De Hoge Wiek

De voorzitter merkt op dat voor dit ontwerpbestemmingsplan geen politieke discussie was voorzien in de commissie BWB.

De heer Verhoef heeft er moeite mee als de korting op de parkeernorm buiten het plangebied gaat plaatsvinden.

De heer Van Dommelen heeft moeite met de parkeernorm van 0. Hij hoort graag waarom de gemeente het parkeerbeleid terzijde schuift en een parkeernorm van 0 oplegt.

De heer Rozema benadrukt dat dit een politieke vraag is. De subcommissie kan wel vragen of er kan worden afgeweken van de parkeernormen die in het parkeerbeleid zijn opgenomen.

De voorzitter concludeert dat de technische vragen over de toegepaste parkeernorm en fietsvoorziening beantwoord zullen worden. Na schriftelijke beantwoording zal de subcommissie bepalen of het behandelen van de zienswijzen voldoende is in de volgende commissievergadering of dat er een politieke bespreking nodig is.

5. Sluiting

De voorzitter sluit de hoorzitting van de subcommissie bestemmingsplannen en dankt iedereen voor zijn of haar inbreng. De volgende vergadering vindt plaats op 15 oktober 2024. Hij sluit de bijeenkomst om 21.03 uur.

SPREEKAANTEKENINGEN:

Van: Ruben Nijk-Siebert | van Ardenne & Crince le Roy Advocaten N.V.

Namens: Bewonersvereniging Buurtgroep Tweebos

Aan: Subcommissie bestemmingsplannen Commissie Bouwen, Wonen en Buitenruimte

Betreft: Hoorzitting Ontwerpbestemmingsplan Tweebosbuurt-Oost

Datum: 16 september 2024

Hoogmoed komt voor de val

Vol enthousiasme zette de gemeente in op vernieuwing van de Tweebosbuurt. Samen met Hef Wonen (Vestia) zijn ambitieuze afspraken gemaakt over hoe de Tweebosbuurt eruit moet komen te zien. Samen zou iets gedaan worden aan de vele kleine sociale huurwoningen, beweerdelijk in slechte staat. Ook zou er meer groen in de buurt komen – wie wil dat nou niet?¹

In deze plannen zijn de bewoners, die zich al sinds 2018 met dit dossier bezighouden, echter niet gekend. Onder luid protest van de bewoners ronkten de bulldozers door de straten en zwiepten de sloopkogels door huizen waarin generaties zijn opgegroeid, waaraan vele mensen verknocht waren én die van groot cultuurhistorisch belang zijn voor geheel Rotterdam – aldus de deskundigen.²

Het resultaat: een kale vlakte, een gat in de sociale woningvoorraad, gedesillusioneerde en ontheemde (oud)bewoners, om zeep geholpen sociale cohesie waar de Tweebosbuurt om bekend stond, in 2021 een vernietigende brief opgesteld door meerdere Speciaal Rapporteurs van de VN,³ en in 2022 als kers op de taart een oordeel van de hoogste bestuursrechter dat de zo rooskleurig voorgestelde plannen juridisch gezien fundamenteel gebrekkig waren.⁴ Een Pyrrusoverwinning voor de bewoners die deze procedure met succes aanspanden, maar desondanks een uitdrukkelijke aanwijzing voor de gemeente om het beter te doen, en een flinke morele opsteker.

Een gewaarschuwd gemeente telt voor twee

Een flinke opsteker omdat de Afdeling niet alleen overging tot de kale vernietiging van het bestemmingsplan Tweebosbuurt Zuid-Oost, maar ook omdat de Afdeling zich genoodzaakt voelde de raad op het gewicht van de cultuurhistorische waarden, gelegen in de structuur van de

¹ <https://www.rotterdam.nl/tweebosbuurt>, laatstelijk geraadpleegd op vrijdag 13 september 2024.

² Zie de “Cultuurhistorische verkenning Afrikaanderwijk”, pagina’s 60 tot en met 68.

³ Zie de brief opgesteld door Speciaal Rapporteurs Rajagopal, Alfarargi, Morales, de Varennes en De Schutter d.d. 19 april 2021 met kenmerk AL NLD 3/2021, te raadplegen via:

<https://spcommreports.ohchr.org/TMResultsBase/DownloadPublicCommunicationFile?gld=26359>

⁴ ABRvS 2 november 2022, ECLI:NL:RVS:2022:3152.

Tweebosbuurt, te wijzen.⁵ Ondanks de premature sloop kon de Tweebosbuurt toch herkenbaar blijven. Mits dit oordeel ter harte wordt genomen uiteraard.

Nadat het college de gerechtvaardigde bezwaren van bewoners, zoals besproken, een eerste maal in de wind heeft geslagen, de Tweebosbuurt heeft platgegooid om vervolgens (hard) op de vingers te worden getikt, lijkt het college het door de Tweebossers gegeven perspectief en door de Afdeling gegeven aanwijzingen in de wind te slaan. Voor u ligt namelijk een voorstel dat erop is gericht om ook deze laatste structurele kenmerken zoals de historische rooilijn en de Hilledijk, waarvan de Afdeling het belang benadrukte, van de kaart te vegen.

Indien dit voorstel wordt aangenomen is ook het daaropvolgende plan, net als de laatste keer, op drijfzand gebouwd. Vanwege de (door de Tweebossers aangespannen) beroepsprocedure die tegen het bestemmingsplan Parapluherziening Cultuurhistorie Afrikaanderwijk aanhangig is, blijft de vraag of het plan voldoende juridisch dragend is om in de structurele aantasting van (de overblijfselen van) de Tweebosbuurt te kunnen voorzien. Daarbij benadrukken de bewoners ook dat het voorstel, anders dan het college lijkt te menen, voorbijgaat aan de kern van de overweging van de Afdeling in dit verband en dat de gegeven motivering in gezien deze achtergrond niet deugdelijk genoemd kan worden.⁶

De vraag rijst: dient zich hier de vergelijking met de spreekwoordelijke ezel en de steen aan? In ieder geval roepen de bewoners uw raad en het college op om dit keer te wachten met onomkeerbare, destructieve handelingen totdat de rechter zich hierover definitief heeft kunnen uitlaten.

Toekomstgericht appel

Afrondend wil ik u namens de bewoners vragen: Wat zou u ervan vinden als dit uw huis, uw buurt, uw omgeving, uw gezin, uw familie en uw vrienden betrof? In deze context, in dit stadhuis, is het immers gemakkelijk om te vergeten dat de juridische en beleidsmatige doelen (zeer) ingrijpende gevolgen hebben voor betrokkenen, zeker in de hiervoor geschetste omstandigheden.

Zelfs *als* het voorstel wordt aangenomen en dit juridisch juist blijkt – wat de Tweebossers ten zeerste betwisten gezien het voorgaande en hetgeen zij in hun zienswijze naar voren hebben gebracht -, betekent dit niet per definitie dat de behandeling van de Tweebossers behoorlijk was, en is. De vraag is of dit de manier is waarop de gemeente zich - in een verhardende samenleving, waarin burgers zich in steeds mindere mate gehoord voelen, en waarin grote zorgen zijn over de toenemende ongelijkheid – jegens haar inwoners dient te gedragen.

Wij vinden van niet, en doen een dringend appel op uw rol als vertegenwoordiger van de inwoners van Rotterdam - en daarmee ook als vertegenwoordiger van de Tweebossers - om dit dossier tenminste op de weinige aanknopingspunten die de Tweebossers nog resten tegemoet te komen. Of

⁵ ABRvS 2 november 2022, ECLI:NL:RVS:2022:3152, r.o. 7.

⁶ Nota zienswijzen p.9, onder verwijzing naar paragrafen 3.2 en 4.3 van de toelichting op het voorstel.

juridisch geformuleerd, om zorgvuldig met de cultuurhistorische belangen om te gaan en de rechtsmiddelen die bewoners hebben ingesteld niet illusoir te maken. Dit keer niet.

Inspreekbijdrage Bewonersvereniging Buurtgroep Tweebos

Bijeenkomst subcommissie bestemmingsplannen, Tweebosbuurt-Oost

17 september 2014

Geachte commissieleden,

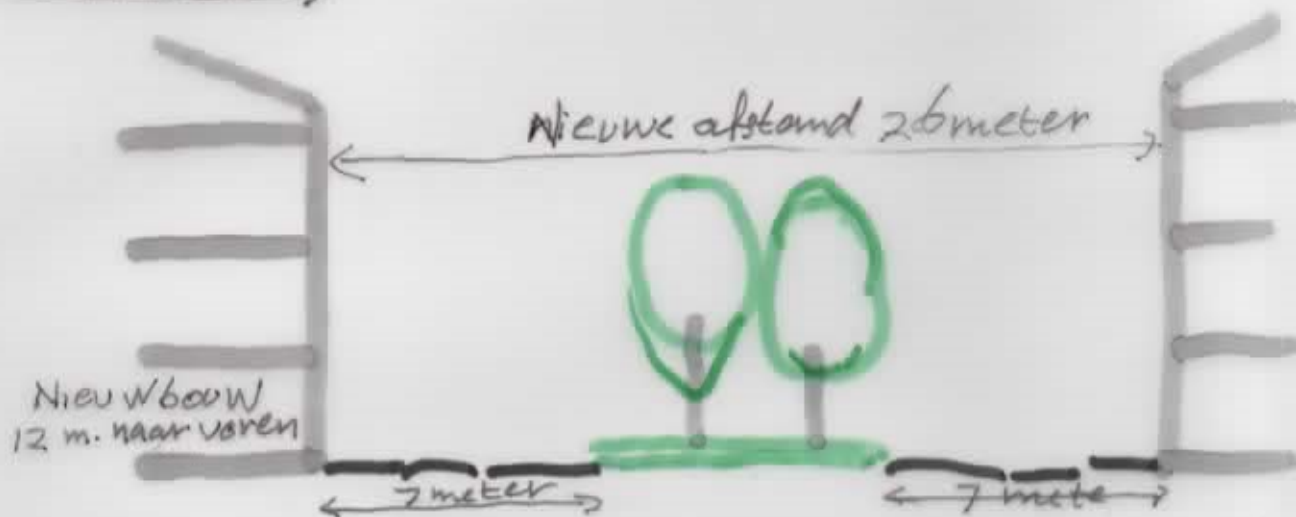
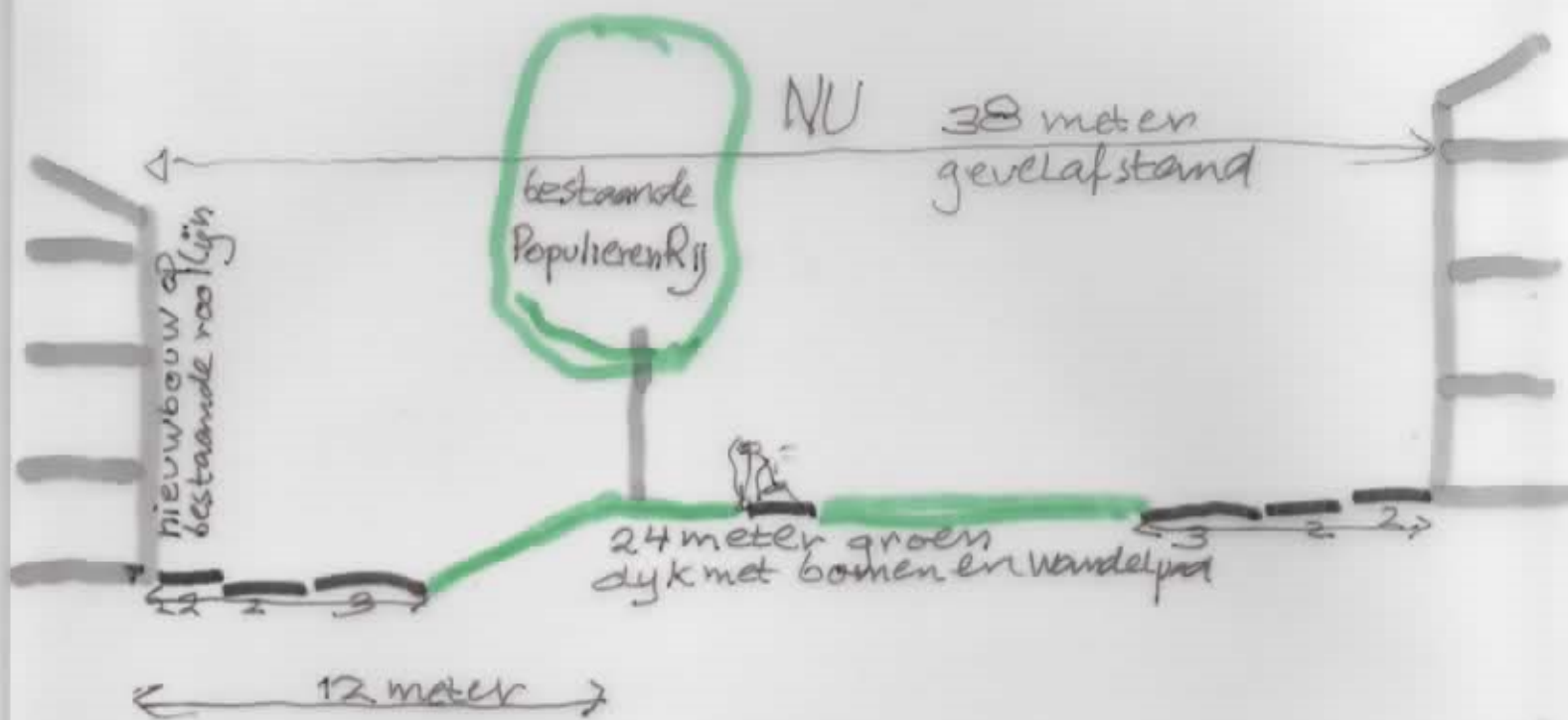
Wat voor ons, bewoners van de Tweebosbuurt, nu nog het allerbelangrijkste is, is het handhaven van de oude rooilijn aan de Hilledijk, het zichtbare hoogteverschil van de Hilledijk, het behoud van de grote bomenrij, wat allemaal met elkaar samenhangt, en geen autoverkeersovergang over de dijk.

Het behoud van de oude rooilijn betekent meer ruimte en meer openbaar groen, zie bijgevoegde schets (bijlage). Het dichter bij elkaar brengen van de gevelwanden aan de Hilledijk beneden en boven werkt benauwend ten opzichte van het eerdere deel, ook al meent de gemeente dat daarmee het groene lint behouden blijft. De wethouder meent dat er dan minder huizen gebouwd kunnen worden en dat het bouwblok te weinig binnenruimte oplevert. Het pand van mevrouw Pelger moet dan ook nog worden ingepast. Meer binnenruimte voor het nieuwe blok betekent minder openbare buitenruimte. In de twee nieuw te bouwen blokken van Hef Wonen wordt de binnenruimte voor groen gehalveerd door parkeerplaatsen. De twee postzegelparkjes bieden onvoldoende compensatie voor dat verlies aan groene ruimte. De bomenrij staat er nog steeds prachtig bij, zie bijgevoegde foto (bijlage).

Dat een verkeersovergang nodig is om het isolement van de buurt op te heffen en een verbinding tussen Parkstad en Tweebos te stimuleren, is een vergezocht argument. Bewoners leren elkaar kennen door elkaar op straat te ontmoeten. En dat gebeurt nu ook, zij het nog onvoldoende door de voortdurende werkzaamheden op en onderaan de dijk. Een wandel- en fietspad biedt daartoe veel meer mogelijkheden.

De wethouder en haar ambtenaren hebben met ons gesproken, besloten is tot behoud van een aantal huizen aan de Putselaan. Dat is mooi. Mooier zou zijn als de wethouder ook echt haar best zou doen om tegemoet te komen aan de wensen van de bewoners, ook die bovenaan de dijk, om het meest herkenbare en gewaardeerde restje Tweebos, de dijk en de bomen, onaangetast te laten en desnoods wat minder huizen te bouwen (er zijn zeker mogelijkheden om met een iets ander plan dezelfde hoeveel huizen te bouwen). Op basis van het vigerende bestemmingsplan Afrikaanderwijk kunnen direct plannen ontwikkeld worden, gelukkig is Hef Wonen voor de blokken U en Q daar nu ook mee bezig.

Wij pleiten er als bewoners dan ook voor de procedure met dit bestemmingsplan niet door te zetten. Dat zou ook recht doen aan de aanbeveling van de speciale rapporteur van de VN om met de bewoners van de Tweebos in gesprek te gaan en hen een soort van compensatie te bieden voor het verlies van hun oude woonomgeving en daarmee het vernietigen van de sociale samenhang. Geen plannen als voor Tweebos meer, was toch de breed gedragen overtuiging na de sloop, het moet anders. Laat dat tot uiting komen in het tegemoetkomen aan de wensen van de bewoners en kies voor behoud van dijk en bomen in de huidige vorm.





Inspraakmoment bij zienswijze nr: 3 (Krommenhoek) Het accent bij deze inspraak ligt op de toepassing van de coördinatieregeling

Voorzitter, geachte leden van de commissie, overige belangstellenden,

Voor de gefaseerde herontwikkeling van het Codricoterrein heeft uw raad de coördinatieregeling toegepast. Hieronder vallen in ieder geval 6 voorstellen waarvan 5 omgevingsvergunningen en 1 bestemmingsplan. De vraag nu is of de coördinatieregeling correct en terecht is toegepast bij een project van voorstellen die zoveel verschillen kent in bevoegd gezag, rechtsbescherming, planning en herbestemming. Het legitieme doel van de toepassing van de coördinatieregeling is het stroomlijnen en op elkaar afstemmen van de verschillende wetten en regelgeving en het beperken van de afzonderlijke inspraakprocedures van al deze verschillende noodzakelijke voorbereidingen. Bedoeld om vertraging door het als maar rekken van talloze bezwaarprocedures, vaak op dezelfde gronden, tegen te gaan. Zo zou het voor de bouw van de vanuit de gemeentelijke woningbouwopgave zo gewenste Codricotoren zeer denkbaar en mogelijk zelfs wenselijk zijn als uw raad de coördinatieregeling zou toepassen op bestemmingsplanwijziging voor de benodigde grond en op de omgevingsvergunning voor de toren. Hetzelfde geldt voor de nieuwbouw van het wandgebouw. Mogelijk zelfs in 1 coördinatiebesluit.

Maar hoe anders wordt het als een coördinatiebesluit wordt genomen uitsluitend om de inspraak van belanghebbenden te beperken, waarbij het totale project zo groot in omvang en zo belangrijk wordt gemaakt, dat op onderdelen volledig legitieme bezwaren als te kleine obstakels worden gezien tegenover het grotere belang. Voorzitter, leden van de commissie, dat is niet de intentie van de regeling, maar dat is wel precies wat hier gebeurt.

Zo ligt er thans één voorstel voor een wijziging van het bestemmingsplan, Daar waar het gaat over een herbestemming van het huidige Codricoterrein van bedrijventerrein naar een gemengde bestemming, lijkt dat zeker na het vertrek van de industrie uit de gebouwen, appeltje eitje. Maar in datzelfde voorstel zit ook een aangrenzend stuk grond, thans in gebruik als park, waarvan de bestemming gewijzigd moet worden van openbaar naar gemengd of wonen. Dat stukje grond is slechts nodig voor één van de nieuwe voorgestelde gebouwen, het zeer omstreden en ongewenste veldblok. Saillant detail is dat de gemeente dit stukje grond onderhands verkocht heeft aan de projectontwikkelaar voor 3 miljoen euro, jaweek !, om deze 3 miljoen euro vervolgens weer te gebruiken, samen met 8 miljoen Eneco geld voor de cofinanciering van de WBI subsidie van 11 miljoen tot een totale subsidie van 22 miljoen. Een duister spel tussen B&W, gemeente en ontwikkelaar in het voordeel van de eigenaar/ontwikkelaar, wat door het coördinatiebesluit wat thans voorligt naar de achtergrond verdwijnt en nu indirect door uw raad dreigt te worden gelegaliseerd.

Of de omgevingsvergunning voor de herontwikkeling van het Rijksmonument naar hotel. Hier wordt slechts de helft van de vergunning gegeven, alleen voor het exterieur omdat de rest nog onderzocht moet worden en niet is ingevuld volgens de voorwaarden van de RCE. Hier is het ministerie van onderwijs en cultuur het bevoegd gezag. Kun je dat opnemen in een coördinatiebesluit dat gaat om de bouw van 1500 woningen, met het gevaar dat de RCE of de Raad van State straks een streep zet door de plannen voor het monument omdat deze niet volledig zijn en daarmee dan een streep zet door alle plannen inclusief bestemmingsplan? Kun je überhaupt een coördinatieregeling toepassen met meerdere bevoegde gezagen? Het antwoord is simpel: nee, dat mag niet.

Of de schendingen van het auteursrecht of beeldrecht bij de door Wijkraad, Crimson, RCE en Bureau Welstand en Monumenten bekritiseerde optopping van het beeldbepalende Silogebouw uit 1966. Valt dat belang in het niet bij het doorgaan van het grote project en zou dat ook zo zijn als er geen coördinatiebesluit was en de projecten afzonderlijk beoordeeld zouden worden?

Is het handig om een coördinatiebesluit te nemen over 6 plannen die qua complexiteit en plannen elk een eigen coördinatiebesluit zouden rechtvaardigen en in tijd van realisatie verdeeld zijn over minimaal 10 jaar, zodat uw raad bij wijziging van belangen of situatie op dit belangrijke project niet alleen, maar zeker ook, in het kader van uw woningbouwopgave niet meer kan bijsturen?

Zijn in dat kader de substantiële wijzigingen in de plannen tov de Nota van Uitgangspunten niet het bewijs dat de ontwikkelaar samen met de ambtenaren de invulling en uitvoering minder nauw nemen dan werd voorgesteld? Waar is in dit coördinatiebesluit het voorstel omgevingsvergunning Maritiem Centrum, terwijl hier wel in één besluit 25.000 m² ontwikkelrecht wordt weggegeven voor datzelfde Centrum?

Voorzitter, leden van de raad, belangstellenden, Het voorliggende voorstel van B&W is bedoeld om u gecoördineerd allerlei op zich buitengewoon discutabele besluiten in 1 keer te laten goedkeuren en daarmee af te zijn van talloze procedures van belanghebbende particulieren en bedrijven. Maar staat u als raad toe dat terechte bezwaren tegen handelswijzen van B&W, ambtenaren, en particuliere geldwolvers en ontwikkelaars, door uw goedkeuring van dit voorstel niet en onvoldoende worden gehoord. Naast het dubieuze belang van B&W en projectontwikkelaar is er verder geen enkele reden waarom dit hele project in één besluit moet vallen. Alle afzonderlijke omgevingsplannen kunnen een eigen coördinatiebesluit krijgen en het bestemmingsplan kan per deelproject worden beoordeeld en door uw raad al dan niet worden vastgesteld zonder dat dit tot enige vertraging leidt. Sterker nog: Het vaststellen van dit voorstel van B&W met één klap van de hamer kan leiden tot uit- en afstel van het hele project. Zoals dat ook eerder gebeurde bij bijvoorbeeld Feijenoord City of de Parkkade. Daarom verzoek ik uw commissie om het coördinatiebesluit in te trekken, de onderdelen afzonderlijk te beoordelen of met het besluit te wachten tot de bestuursrechter een exeptieve toetsing van het coördinatiebesluit heeft gedaan.

Inspraakmoment bij zienswijze nr: 4 Mevr. A. van Geel. Het accent bij deze inspraak ligt op het ontbreken van garanties en dekking voor de tientallen miljoenen aan subsidie

Voorzitter, geachte leden van de commissie, overige belangstellenden,

Rotterdam is een stad volop in beweging en dat willen we graag zo houden met zijn allen. We hebben een enorme woningbouwopgave om onze jongeren, onze dienstverleners en onze toekomstige ouderen van een huis te voorzien, dus er moet flink doorgebouwd worden. Ook Katendrecht levert daar een hele forse bijdrage aan. Maar geachte leden van de raad, hoeveel risico bent u bereid daar bij te lopen? Hoeveel projecten is uw commissie inmiddels tegengekomen waarbij de praktijk toch net even iets anders uitpakt dan de voorgespiegelde plannen van de ontwikkelaar? Ik hoef ze u niet op te sommen toch?

Thans ligt hier voor u het voorstel voor de herontwikkeling van het Codricoterrein, aangevuld met allerlei eronder gefrommelde bijzaken, om met één klap goed te keuren. Bouwen op grond die eigendom is van de gemeente. Grond belast met erfpacht en soms met bestaande gebouwen erop die beschermd zijn. Met tot voor kort een industrieel bedrijf dat we liever niet in een woonwijk zien. Grond ook die de gemeente graag bebouwd zou zien. En kijk wat er gebeurd. Direct na het aantreden van de vorige wethouder bouwen, bouwen, bouwen, gaat een projectontwikkelaar, de eigenaar van het vastgoed en tevens erfpachter, de directeur stedenbouw, cluster stadsvernieuwing en de wethouder, allen niet afkomstig uit Rotterdam, aan de slag om het zo gewenste rondje Rijnhaven af te maken. Binnen no time verschijnt er een ambitieus, misschien megalomaan plan met een belachelijk hoge onrendabele top, straks mogelijk gemaakt met tientallen miljoenen euro's, enigszins gekunsteld verkregen, subsidie van Rijk en gemeente. Met het verkooppraatje van een cadeau aan de stad in de vorm van een maritiem centrum dat ontwikkelaar voor eigen rekening en risico gaat bouwen in de Rijnhaven. Alles verwoord in een Nota van Uitgangspunten die uw raad in februari 2021, midden in coronatijd, in een online debat heeft goedgekeurd.

Voorzitter, leden van de commissie, Hoe anders is de situatie nu, 3,5 jaar later.

De nota van uitgangspunten is zoals B&W in haar toelichting toegeeft op een groot aantal punten gewijzigd. De uitkomst van het participatietraject, dat de ontwikkelaar zelf heeft gedaan en waar deze zo hoog over opgeeft, wordt door niemand van de deelnemers herkend. Er is slechts informatie uitgedeeld en niet geluisterd. Waar is de controle van de gemeente op het horen van haar burgers? Dat volstaat niet met het naar inspraakmomenten uitzenden van een voor ontwikkeling aangestelde projectmanager Katendrecht, die speciaal voor de wethouder de hele toelichting van dit voorstel, alsook de antwoorden op de van tafel geveegde zienswijzen naar de eigenaar/erfpachter en de ontwikkelaar heeft toegeschreven.

Waar zijn de garanties voor 50% betaalbaar met 10% (hoezo slechts 10%?) sociaal. De ontwikkelaar geeft aan die 50% zelf uit te gaan voeren. Waar hebben we dit meer gehoord? Waar is die professionele partij, als bijvoorbeeld een woningbouwcorporatie, die voor de gemeente de aangewezen partij dient te zijn als het gaat om betaalbaar wonen op gemeentelijke grond en die de gemeentelijke leidraad van 30% sociaal wel had kunnen realiseren? En wie of waar is de partij die straks het hotel gaat exploiteren en die garant staat voor het volgens de regels van de RCE te restaureren interieur van het Rijksmonument? Hebben we dan niets geleerd van De Scharnier of Correct Residences?

Waarom geeft de gemeente hier trouwens zelf, tegen enorme kosten de regie uit handen, terwijl onteigening tbv woningbouw een optie was die veel goedkoper was en per saldo wellicht slechts 2 jaar later tot een woningbouwrealisatie had geleid. Het is niet dat er nu niet gebouwd wordt op Katendrecht Blijkbaar mag een ogenschijnlijk snel gerealiseerd en publicitair gunstig rondje Rijnhaven, wat ik overigens al jaren loop, wat kosten!

Wie neemt de verantwoordelijkheid bij uw raad, voor het voorkomen van de nadelige effecten van dit project voor dat leuke en dorpse Katendrecht, dat haar bevolking en alles wat daarbij komt kijken alleen al hiermee met 25% ziet toenemen?

Waar staat in de nota van uitgangspunten dat aan de ontwikkelaar 60.000 m2 ontwikkelrecht wordt aangeboden, die valt in het Rijnhaven gebied? Waar andere ontwikkelaars dus al direct het nakijken hebben. Waarom jukt de wethouder tegen de media dat dit slechts 45.000 m2 is en vergeet ze de 15.000 m2 op het water erbij te vermelden? Waar is trouwens het voorstel OMV voor dat Maritieme Centrum, waarvoor hier en nu in dit coördinatiebesluit aan u 25.000 m2 ontwikkelrecht wordt teruggevraagd?

Voor hoeveel thans ongedekte tientallen miljoenen, die rechtstreeks in de zakken van eigenaar/erfpachter en projectontwikkelaar verdwijnen, is de raad bereid risico te lopen? Ongedekt omdat het erg aannemelijk is dat de Raad van State de verkoop voor 3 miljoen euro van een aangrenzend stuk grond met bestemming openbaar, in tegenstelling tot de verkoop van de tot 2050 verpachte grond wél ziet als een verkoop in strijd met het Didam arrest, en zij de wijziging van het bestemmingsplan, waar dit stukje grond in mee is geformuleerd, verworpt. Of de niet bestaande zekerheid dat het Rijk tot 2028 de WBI subsidie van 11 miljoen overeind houdt nu niet binnen de vereiste periode van 3 jaar, aflopend over 3,5 maand, gebouwd gaat worden? Of de niet bestaande zekerheid dat de 8 miljoen uit het Enecofonds afkomstige miljoenen voor de cofinanciering nog aanwezig en gereserveerd staan, gelet op de begrotingsproblematiek van de gemeente.

Hoeveel tientallen miljoenen is de raad bereid additioneel te reserveren voor noodzakelijke aanpassingen achteraf op infrastructureel gebied nu blijkt dat alle cijfers over verkeersstromen, parkeerdruk enz. enz. gebaseerd zijn op niet geactualiseerde modellen of recent gemeten data, maar zijn toegeschreven naar de wensen en mogelijkheden van de ontwikkelaar en niet dus naar de behoefte van huidige en toekomstige bewoners?

Hoeveel miljoen is de raad bereid straks bij te leggen als blijkt dat de nu nog niet geïnventariseerde herstelkosten van de binnenzijde van het monument vele malen hoger liggen dan gedacht? Of gaat de eigenaar/erfpachter die al 20 jaar lang geen stuiver in het verplichte onderhoud van een monument heeft gestoken en waar de verwaarloosde staat aan toe te schrijven is, dit betalen?

Waar zijn, voorzitter en leden van de commissie, als laatste, de miljoenen naar toe gegaan, die werden meegenomen bij de berekening van de onrendabele top, voor het verhuizen van de Codrico activiteiten in haar toenmalige vorm, inclusief de enorme kosten van de verhuizing van de malerij, nu naar nu blijkt de malerij activiteiten zijn opgeheven en dus niet mee verhuizen? Heeft u van B&W een correctie van de verleende subsidie ter dekking van die onrendabele top gezien?

Voorzitter, leden van de Raad, Voor u ligt een wangedrocht van een voorstel. Niet gedekt en met verdraaide informatie onderbouwd. Een voorstel van een particuliere eigenaar/erfpachter en een ontwikkelaar, die miljoenen in hun zak steken. Een project op gemeentegrond, maar zonder

garanties naar u toe. Dit, in verband met het in werking treden van de nieuwe wet leefomgeving in 2024, heel bewust snel nog eind 2023 in elkaar geflanste voorstel met tientallen miljoenen euro's risico voor onze gemeente verdient maar één plek. Dat is de prullenbak.

Inspraakmoment bij zienswijze nr: 5 (Dhr. N. Scheffers) Het accent bij deze inspraak ligt op de voorziene optopping van het silogebouw uit (1966) van 40 naar 70 meter.

Voorzitter, geachte leden van de commissie, overige belangstellenden,

Op het punt van de voorziene optopping van het silogebouw uit 1966 van 40 naar 70 meter, moet ik helaas constateren dat uw raad in het voorliggende raadsvoorstel onjuist wordt geïnformeerd door zowel de wethouder, haar ambtenaren, alsook door de ontwikkelaar. Daarnaast wordt door de architect en ontwikkelaar van het Codrico project ten onrechte voorgesteld dat de optopping past in de visie van Vegter, die een eventuele uitbreiding al zou hebben voorzien en dat het past in de ontwikkeling van monumenten als deze zich aanpassen aan de nieuwe tijd. Het is op zijn zachts gezegd aanmatigend dat de architect, wiens eerdere Fonda ontwerp voor het veldblok werd weggehoond, denkt het beter te weten dan de bewierookte Rijksarchitect Jo Vegter wiens inmiddels monumentale werk nationaal en internationaal bewondering heeft gewekt en nog wekt.

In het voorliggende voorstel van B&W wordt ook ingegaan op het advies van de wijkraad, die dat advies op verzoek van B&W heeft gegeven. De wijkraad adviseert gemotiveerd de huidige hoogte van het grote silogebouw in stand te houden. Ik citeer uit het antwoord van de wethouder aan de wijkraad zoals neergelegd in de toelichting: 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.

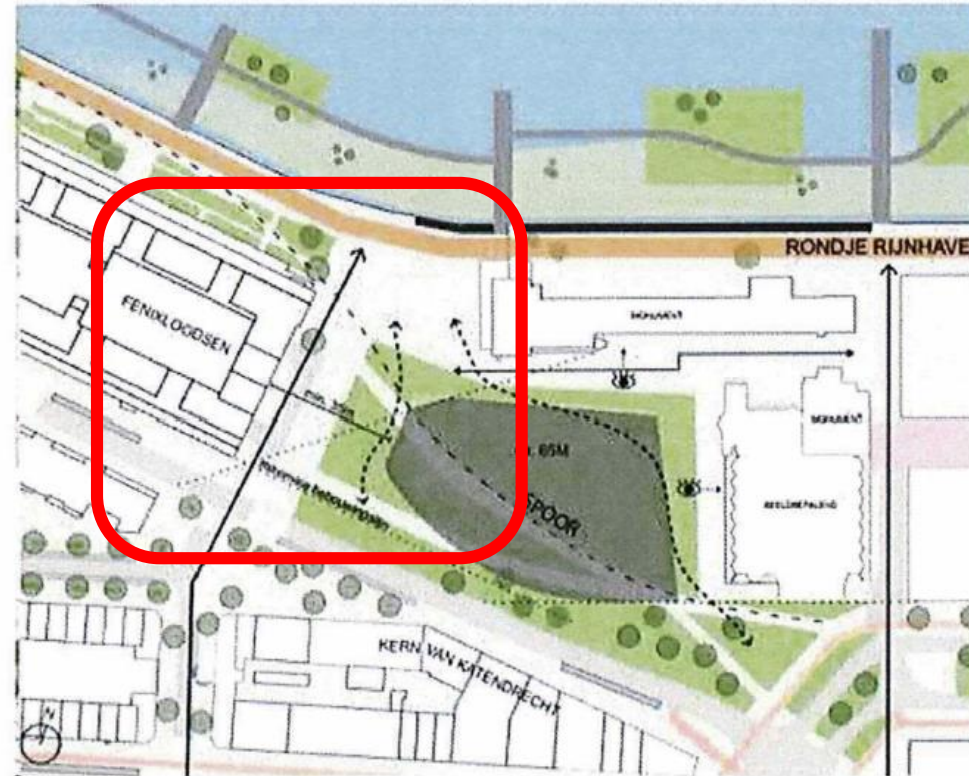
Geachte leden van de commissie, ik kan niet anders dan constateren dat dit een aantoonbare leugen is, die is bedoeld om de belangrijkheid van juist dit zeer omstreden onderdeel van de herontwikkeling te bagatelliseren. Zowel de Commissie Welstand en Monumenten als de RCE als bureau Crimson, al in 2020 ingeschakeld door de ontwikkelaar zijn ronduit negatief over de voorgenomen optopping waarvoor thans uw goedkeuring wordt gevraagd. Allen adviseren om het iconische transformatorgebouw dat 's avonds groen oplicht van alle kanten zichtbaar te houden en als er al een eventuele optopping zou moeten plaatsvinden deze vooral niet te integreren in de kenmerkende bouwstijl van Vegter. De voorgestelde optopping van het grote Silogebouw is dan ook een flagrante schending van de auteursrechten van Jo Vegter, zoals vastgelegd in de auteurswet en heeft ook niet in overleg met de rechthebbenden plaatsgevonden, zoals goed bestuur vereist.

De gemeente Rotterdam heeft eerder een pre-advies gevraagd aan de RCE. In dit pre-advies geeft de RCE al aan de voorgestelde optopping te ontraden. In het latere definitieve advies zegt de RCE hierover, ik citeer: *Opbouw silo 1966*

Het voornemen om de nieuwste silo (1966) te behouden en te transformeren naar appartementen juich ik van harte toe. Zodoende blijven de belangrijkste erfgoedwaarden van dit belangrijke ontwerp van architect Vegter in stand en blijft het verhaal van de gehele fabriek goed afleesbaar en beleefbaar. Ten aanzien van het op te bouwen volume merk ik op dat de architectonische vormgeving erg nadrukkelijk is ten opzichte van het ontwerp van Vegter. De specifieke verschijningsvorm van de silo en de iconische groene kubus worden hiermee beconcurrerd. Mijn advies hierbij is de vormgeving van de nieuwe opbouw te vereenvoudigen tot een volume dat zich terughoudend opstelt ten opzichte van de bestaande architectonische kwaliteiten.

Leden van de commissie, leden van de raad. De herontwikkeling van de grote, als beeldbepalend getypeerde Silo en de van alle kanten zichtbare groenverlichte kubus van het elevatorhuis juich ik van harte toe. Het is juist dit gebouw dat de historie en toegang van Katendrecht zo goed weergeeft. Als de Silo wordt opengewerkt en daar nieuwe woningen inkomen is dat een geweldige ontwikkeling die de historie omarmt en meeneemt naar de toekomst. De voorgestelde optopping echter waarvan de gevel vanaf de begane grond tot 70 meter hoogte is doorgestrokken, dient per direct uit het goed te keuren voorstel te verdwijnen. De voorgestelde optopping is tegen het advies van uw wijkraad Katendrecht-Wilhelminapier, gaat in tegen de voorstellen van de RCE, gaat in tegen de ideeën en adviezen van uw Bureau Monumenten en Welstand en is volledig in strijd met het advies aan de ontwikkelaar van het gerenommeerde bureau Crimson. Een advies dat begrijpelijkerwijs niet aan dit voorstel is toegevoegd. De voorgestelde optopping is een ernstige aantasting van het monumentale ensemble, waarvoor voor de bescherming ervan uw raad nu verantwoordelijkheid draagt. De optopping is bovendien een flagrante schending van het auteursrecht van rijksarchitect Jo Vegter, niet overlegd ook, en derhalve strafbaar op basis van de auteurswet. En als laatste is er vanuit de gemeentelijke woningbouwopgave geen enkele reden om deze historische fout van ontwikkelaar en B&W, met uw goedkeuring te faciliteren. Het gaat gezien de totale omvang van het project slechts om een fractie van het totaal. Het goedkeuren van dit raadsvoorstel met daarin de aangetoond laakbare optopping van de silo is derhalve niets anders dan buigen voor de dienaren van de mammon die elk op historische verantwoording en recht gebaseerd advies aan de spreekwoordelijke laars lappen.

Toelichting zienswijze VVE OS3 Fenix 1 `Kadewoningen` Nico Koomanskade



Figuur 2.8: Overzicht veldgebouw (bron: Codrico NvU)

Veranderingen rond Rijnhaven

Relatie met Fenix 1



Waarom onze zienswijze

- Bestemmingsplan Codrico
 - komst van
 - 1550 woningen (geschat 116.500 m²)
 - 11.000 m² kantoor
 - 7500 m² bedrijf
 - 2250 m² horeca
 - 82 hotelkamers (geschat 2050 m²)
 - 2250 m² ruimte voor cultuur en ontspanning
 - 1000 m² detailhandel
- 142550 m² (ruim 14 voetbalvelden)
- *Los van ontwikkelingen bij metrostation Rijnhaven en aan oostzijde van Rijnhaven*

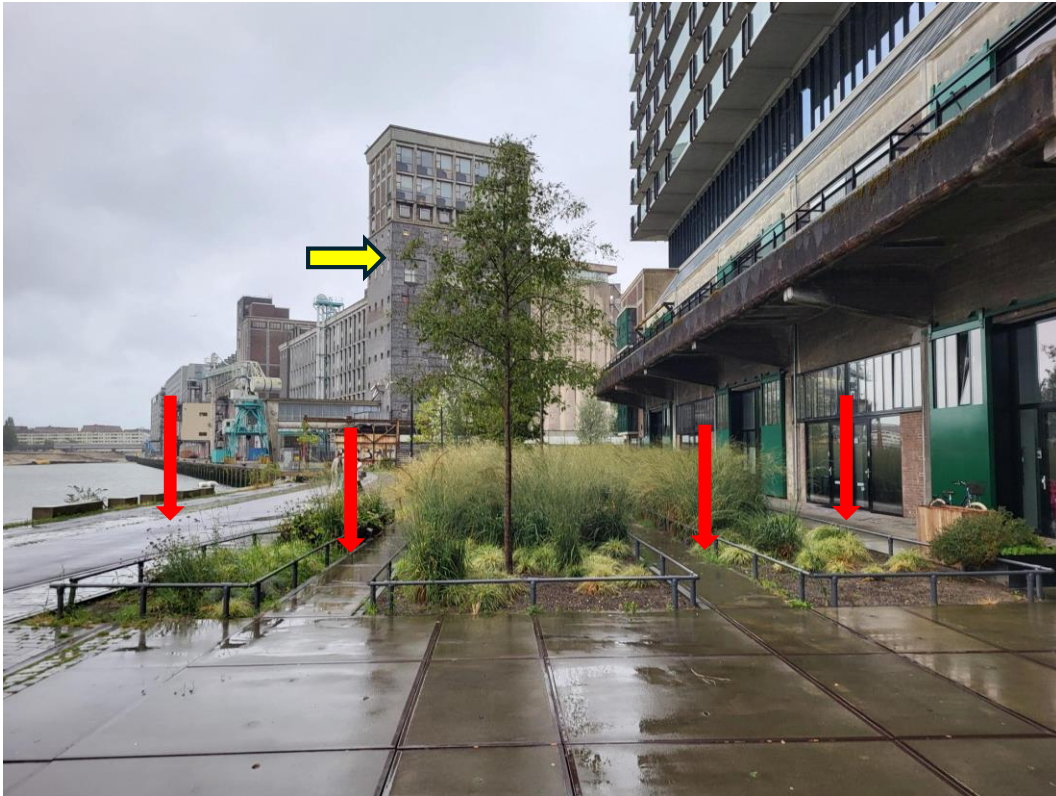


Effecten uitbreiding Codricoterrein op Nico Koomanskade

- Kade is voetgangersgebied (met uitzondering voor fietsen)
 - Praktijk is: vrij spel voor alles wat op wielen staat
- Door plannen Codricoterrein (en overige plannen Rijnhavengebied) sterke toename te verwachten van
 - Wandelaars
 - Tweewielers, inclusief snelle e-/fatbikes, scooters, brommers, (motoren), etc.
 - (Verkeer van leveranciers?)

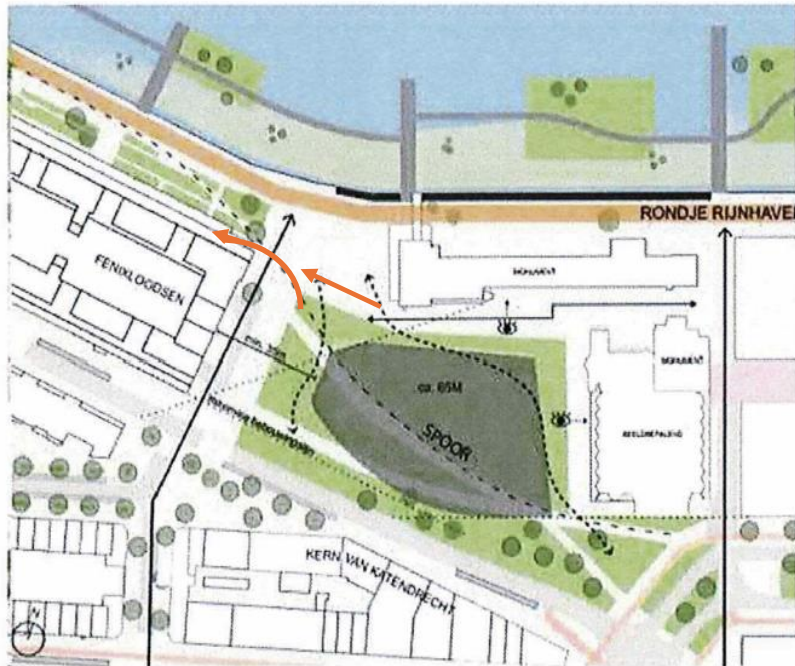
Huidige situatie op Nico Koomanskade

- 4 verkeersstroken
 - 1 van de 2 breedste direct voor gevels van kadewoning
 - 2 middelste smal en vaak niet goed bruikbaar



Huidige situatie op Nico Koomanskade

- Regelmatig gevaarlijke situaties direct voor onze gevels
- Gebrek aan privacy door rakelings passerende voetgangers en rijdend



Figuur 2.8: Overzicht veldgebouw (bron: Codrico NvU)



de werkelijke
natuurlijke
routes, nu al!



Kern van onze zienswijze

- Respecteer onze privacy zoals die ook voor toekomstige bewoners van Codricoterrein gerespecteerd wordt volgens het bestemmingsplan
- Maak eind aan gevaarlijke verkeerssituatie aan onze gevels:
 - Handhaaf verkeersregels of reguleer verkeer optimaal door
 - Andere kade-indeling
 - Verduidelijkende markeringen
 - Regulerende obstakels

Ongegrond verklaring van onze zienswijze

- Negeert verzoek om gelijke behandeling m.b.t. privacy
- Is deels gebaseerd op feitelijke onjuistheden
- Deels gebaseerd op verschil in perceptie van feitelijke situatie ter hoogte van Nico Koomanskade 95 -101 tussen gemeente en de bewoners
- Stelt voor onze inzichten op te lossen d.m.v.
 - Lokale horecaterassen (waar wij geen zeggenschap over hebben en die maar 1 kant van strook voor onze deuren zou kunnen afsluiten)
 - Door bewoners aangebrachte verkeersobstakels

Ongegrond verklaring van onze zienswijze

- O.i. onvoldoende (juridische) basis voor afwijzen zienswijze
- Waarom regelt gemeente verkeer zelf niet in openbare ruimte?
- Hoe wil gemeente omgaan met door haar voorgestelde oplossingen en wat is juridische status van die oplossingen?

Mogelijke oplossingsrichtingen

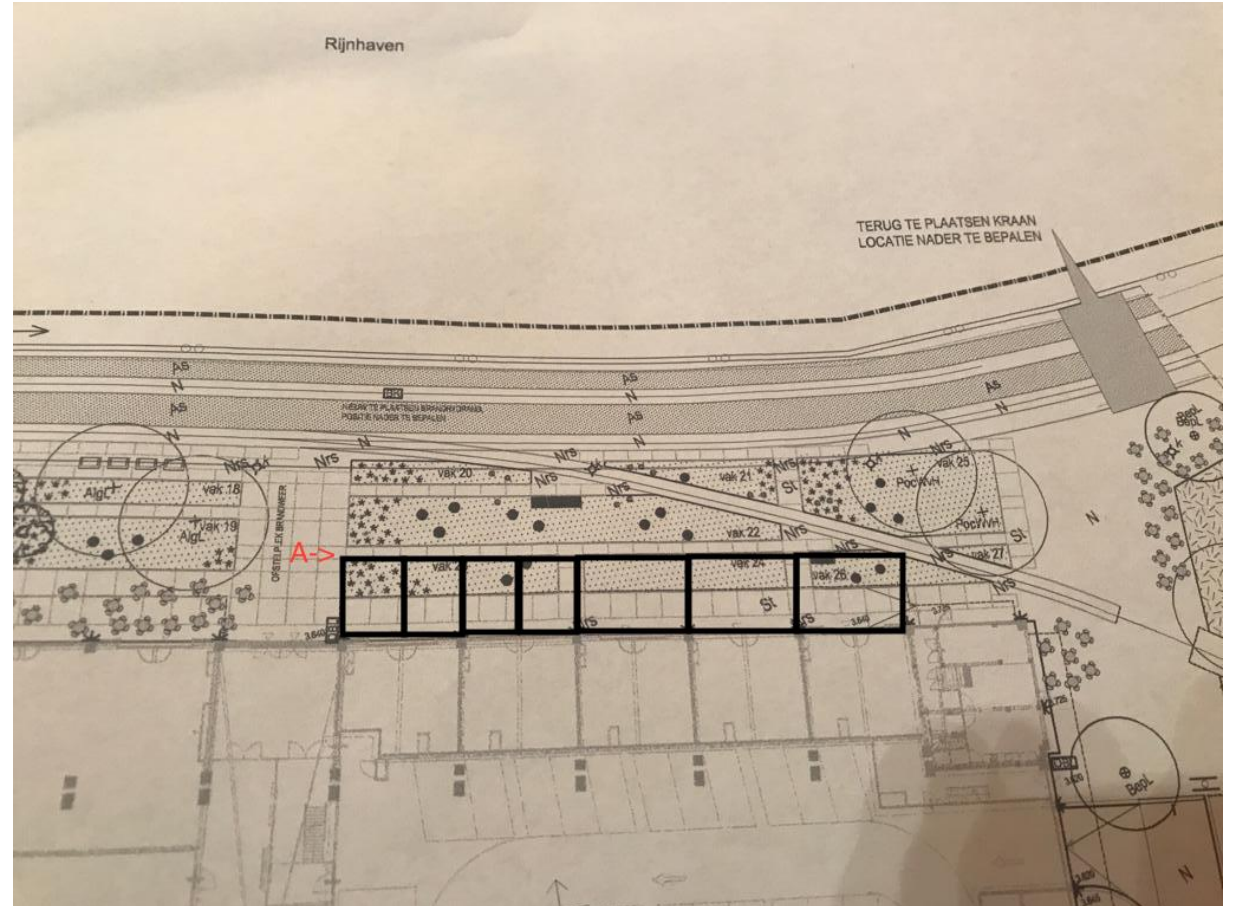
- Geef ons beheer van gebied direct voor woningen, b.v. door in erfpacht te geven
- Pas verkeersstromen aan: 2 smalle paden weghalen, meer ruimte aan de kade zelf, beter beheer groenstroken
- Maak toegang tot strook voor onze huizen duidelijk afwijkend van die tot rest van de kade (obstakels (stoepranden, paaltjes, belijning, bestrating met keien / stenen ipv gladde rijplaten e.d.)

Optie 1

(voorkeur)

creëren voortuintjes bij de kadewoningen

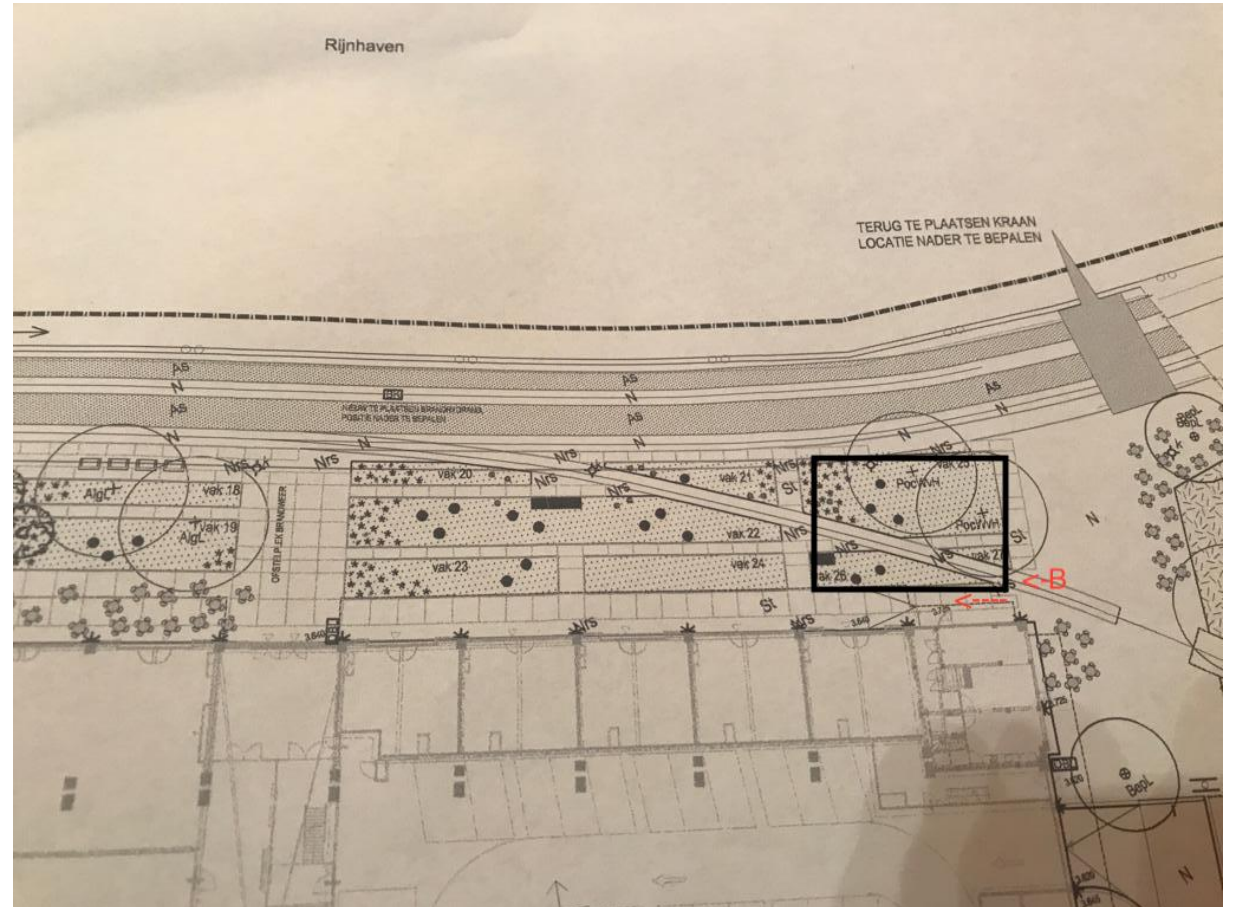
- Het creëren van voortuintjes bij de kadewoningen door overdracht van de desbetreffende stukjes grond of het in erfpacht geven van de desbetreffende stukjes grond
- Verbreding van het desbetreffende openbare pad (A)
- De bewoners zorgen zelf voor het aanleggen van een pad van de voordeur woning naar het openbare pad



Optie 2

gesloten plantenvak voor BB&B

- Door het gebogen pad (B) worden fietser, scooters en voetgangers in de dagelijkse praktijk niet naar de kade geleid, maar richting het terras van BB&B. Vervolgens kiezen de meeste fietsers, scooters en voetgangers voor het brede loopvak direct aan onze woningen
- Dit kan worden voorkomen door van het geselecteerde vierkant een afgesloten groenvak te maken, zodat de natuurlijke route de kade wordt
- Wel samen met andere aanpassingen, waardoor de natuurlijke fietsroute en looproute daadwerkelijk de kade wordt!

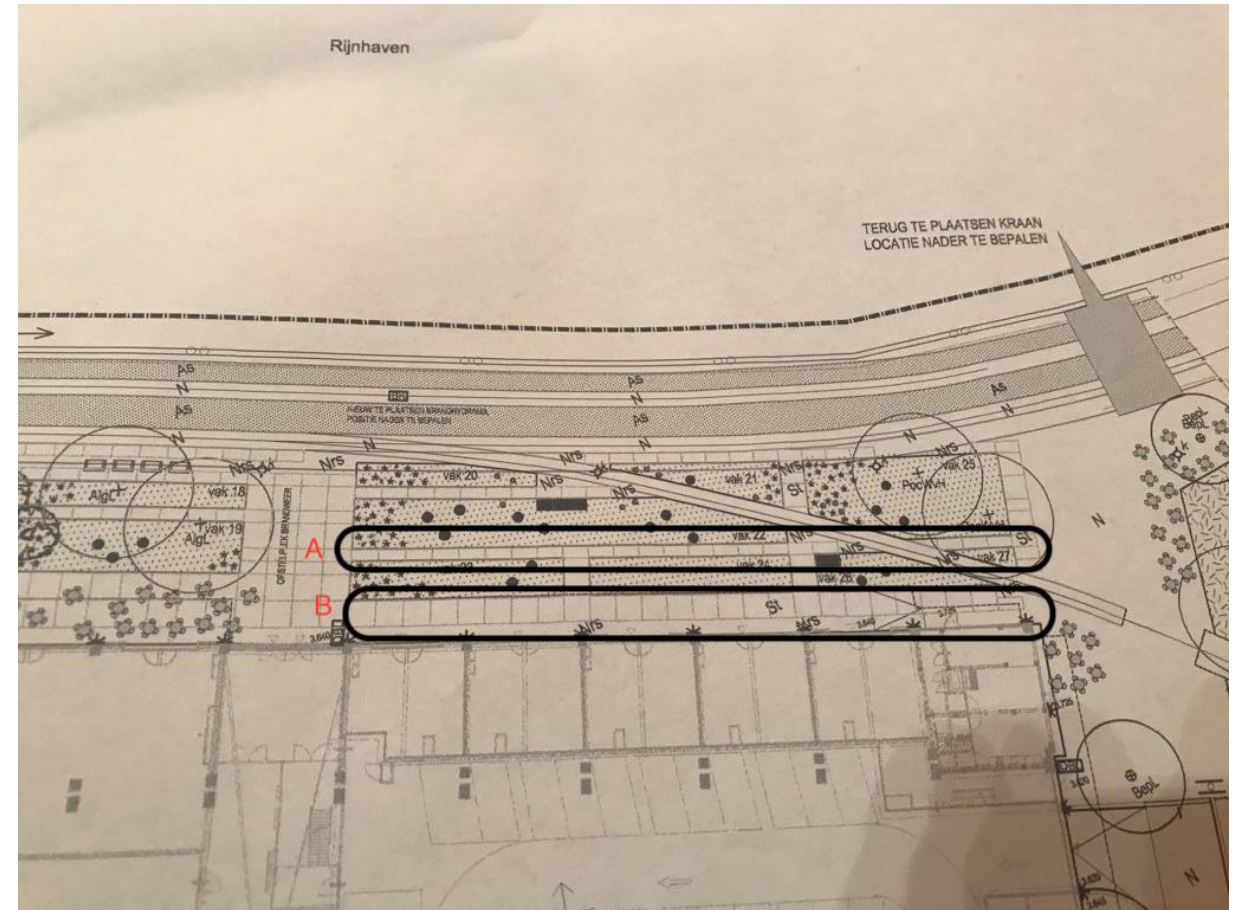


Optie 3

plantenvakken

verbreden 2^e pad + doortrekken keitjes naar de

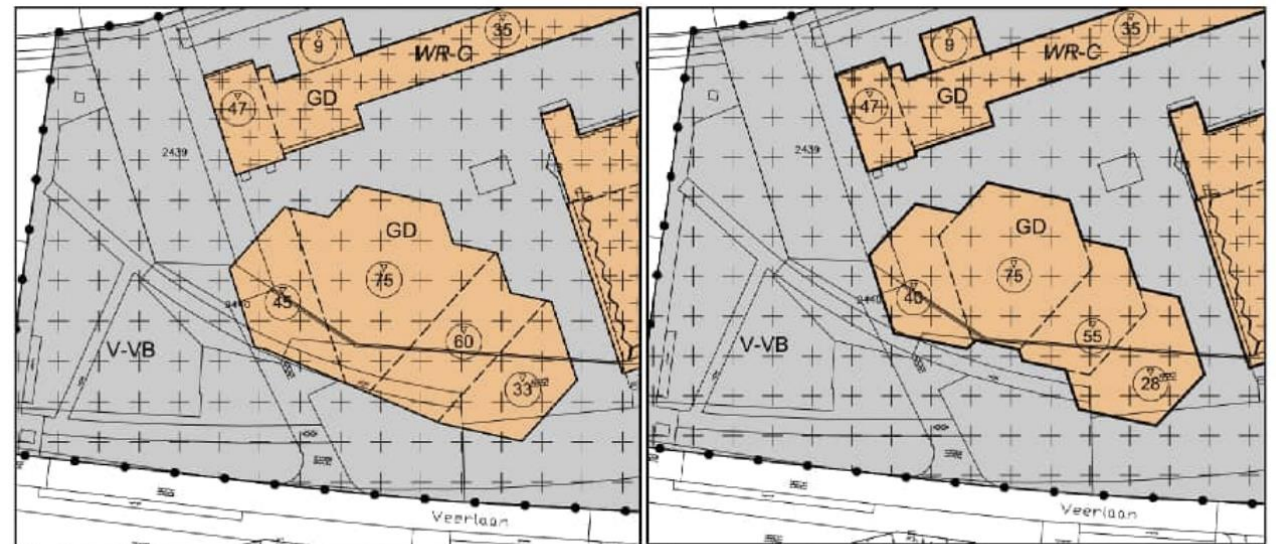
- Het verbreden van het 2^e pad (A), zodat dit een alternatieve route wordt (en niet de ruimte vlak voor onze woningen) naast de kade
- Het vervangen van de betonnen platen voor de kadewoningen door de keitjes die ook zijn gebruikt als smalle strook voor de kadewoningen (B), zodat veel duidelijker wordt gemaakt dat dit geen fiets/scooter pad is
- Ook hier wel samen met andere aanpassingen, waardoor de natuurlijke fietsroute en looproute daadwerkelijk de kade wordt!



Voorziene situatie nabij Kadewoningen Fenix1



Figuur 2.8: Overzicht veldgebouw (bron: Codrico NvU)



Verbeelding ontwerpbestemmingsplan

Voorgestelde wijziging

Nota van Zienswijzen Bestemmingsplan
Codricoterrein, blz 13

Bestemmingsplan Codrico

Beantwoording Zienswijzen bestemmingsplan Codricoterrein 17.9.2024

Terugkoppeling op beantwoording zienswijzen van reclamanten 7 en 9

Uitleg kleur codering document:

De punten 1-7 zijn afkomstig uit het document Beantwoording zienswijzen.

De geel gearceerde tekst geeft de reactie van de reclamant 7 + 9 aan op de zienswijze van de gemeente

A : Verkeer en parkeren

Door verschillende reclamanten is een zienswijze ingediend met betrekking tot het aspect verkeer en parkeren. Het gaat om reclamanten 3, 4, 6, 7, 9, 11, 13, 14, 17, 22, 23 en 24. De inhoud van de zienswijzen per reclamant is niet geheel identiek, maar komen grotendeels wel met elkaar overeen. Hierna worden de te onderscheiden thema's opgesomd:

1. Verkeersafwikkeling. De ontwikkeling heeft tot gevolg dat de verkeersdrukte toeneemt en onveilige verkeerssituaties veroorzaken. In de notitieverkeersafwikkeling is geen rekening gehouden met andere nieuwbouwplannen in de omgeving.

Reactie

We begrijpen de zorgen omtrent de toename van de verkeersbewegingen. De nieuwbouwontwikkeling gaat inderdaad gepaard met extra verkeersbewegingen. De gemeente heeft een woningbouw- en verstedelijkingsopgave en vult deze opgaven in langs de lijnen zoals vastgesteld in de Rotterdamse Omgevingsvisie (Rotterdam Veranderstad). Eén van de pijlers uit de omgevingsvisie is die van 'goede groei' binnen de bestaande stad. Daarnaast zet de gemeente in op een binnenstad op twee oevers - waarbij het Rijnhavengebied het hart van de zuidelijke binnenstad vormt. In het kader van goede groei en planonderbouwing zijn verkeersbewegingen als gevolg van de bouwplannen in en rond Katendrecht - inclusief de ontwikkeling van het Codrico terrein - onderzocht middels verkeersmodelonderzoek (dit onderzoek is toegevoegd aan bijlage 5 van de toelichting van het (ontwerp)bestemmingsplan). Aanvullend op de planonderbouwing voor het ontwerpbestemmingsplan, is door de gemeente gewerkt aan (gedetailleerder) microsimulatie-onderzoek, uitgevoerd door RHDHV, waarin verkeersaantallen uit het verkeersmodel zijn geprojecteerd op de twee verkeerslicht geregelde kruispunten van de Hillelaan (zie ook de reactie onder punt A.2). Beide onderzoeken concluderen dat aanpassing van het kruispunt noodzakelijk is voor een ordentelijke verkeersafwikkeling. De uitvoering van deze verkeersmaatregel zal uiterlijk plaatsvinden nadat de bouwplannen op Katendrecht zijn gerealiseerd.

Onderzocht zijn

zowel de aanbeveling uit de onderbouwing voor het bestemmingsplan van het Codrico

terrein (extra opstelstrook op de Hillelaan) als het terugbrengen van de eerder aanwezige linksafstrook op de Brede Hilledijk (Katendrecht uit). Aanvullend op deze maatregelen voor een ordentelijke verkeersafwikkeling bij de planontwikkeling op Katendrecht, heeft de gemeente de ambitie om de verkeersveiligheid op het kruispunt te verbeteren door het opheffen van de reeds aanwezige deelconflicten (deelconflict betekent gelijktijdig groen van rechtsafslaand autoverkeer en voetgangers en fietsers). Voor de deelconflicten is nog nader onderzoek nodig zodat duidelijk wordt, welke wijzigingen aan het kruispunt uitgevoerd dienen te worden in samenhang tot de verkeersregeling.

Aan de hand van het functieprogramma is de verkeersaantrekkende werking van de maximaal planologische mogelijkheden bepaald. Hierbij is rekening gehouden met standaard kengetallen en de reducties die kunnen worden toegepast vanwege het toepassen van deelmobiliteit, ligging bij metrostation, MaaS en de vrijstelling voor commerciële functies. Daaruit volgde dat de verkeersaantrekkende werking behorend bij dit programma lager is dan waar in de berekeningen (conform de uitgangspunten van het regionale verkeersmodel) van is uitgegaan. Dit is te verklaren doordat het model niet standaard rekening houdt met de beperkingen die aangebracht worden voor parkeren (het toepassen van de reducties in verband met deelmobiliteit, ligging bij metrostation en MaaS en de vrijstelling voor commerciële functies). Hierdoor gaat de verkeersgeneratie uit het verkeersmodel uit van een worst-case scenario, omdat we door de relatief lage parkeereis minder verkeer in de praktijk verwachten. Zoals onder A.3 wordt toegelicht wordt de parkeerbehoefte bepaald aan de hand van het gemeentelijk parkeerbeleid. Er wordt tevens voorgesteld om via een ambtshalve wijziging in de planregels vast te leggen dat er maximaal 452 parkeerplaatsen gerealiseerd mogen worden. Door het maximale aantal parkeerplaatsen vast te leggen, zal de verkeersaantrekkende werking nooit hoger zijn, dan waar in de onderzoeken vanuit is gegaan.

De verkeersmodelstudie die onderdeel uitmaakt van de planonderbouwing van de Codrico ontwikkeling is gebaseerd op regionaal verkeersmodel V-MRDH in planjaar 2030. In planjaar 2030 bevat het verkeersmodel de verschillende bouwplannen in de nabije omgeving, zoals gebiedsontwikkeling Rijnhaven en de andere plannen op de Pols van Katendrecht. Dit planjaar omvat zowel de plannen op de Pols waarvan reeds een bestemmingsplan is vastgesteld, als de overige plannen waar op dit moment de planvorming nog van loopt. Er is dus, anders dan dat reclamanten stellen, in de notitie verkeersafwikkeling wel rekening gehouden met andere nieuwbouw ontwikkelingen in de omgeving.

Voorstel

Wij stellen voor de zienswijzen die betrekking hebben op dit onderdeel ongegrond te verklaren, te weten 4.8, 14.12, 17.4.1, 17.4.5.

Onze reactie op bovenstaande punt is :

Zienswijzen kunnen naar onze mening niet ongegrond worden verklaard daar er in het rapport van Royal Haskoning DHV (RHDHV) duidelijk aangegeven is dat er in de simulatiestudie geen rekening gehouden is met

groei of krimp van het aantal fietsers of voetgangers. Gezien het feit dat er een enorme reductie op parkeerplaatsen is toegepast, waarbij de niet-woonfuncties geheel uitgesloten zijn, zal er juist sprake zijn van een enorme groei van het aantal voetgangers en fietsers.

De plannen zijn met name gericht op de Rijnhaven en de Pols. Over de overige projecten op Katendrecht wordt niets gezegd (bijv Scharnier, Landverhuizers museum, Cargill/Dansschool)!

Er wordt voor de verkeersaantrekkende werking alleen uitgegaan van beschikbare parkeerplaatsen. Door het grote gebrek aan parkeerplaatsen zullen er dan ook veel meer andere verkeersbewegingen zijn, daar er hierdoor bovengemiddeld gebruik gemaakt zal gaan worden van bezorgdiensten, taxi's/uber, deelscooters etc. Aangezien Katendrecht aantrekkelijker en als "het nieuwe centrum van Rotterdam" wordt gemaakt heeft dit juist een aantrekkende werking op extra derden/bezoekers

Het project Codrico zal in verschillende fases worden gebouwd (einddatum +/- 2028/2030) De gemeente heeft aangegeven dat zij pas aan het eind van het project de verkeersmaatregelen zullen worden gerealiseerd. Dus zal het de komende jaren het een enorme verkeerschaos worden!(consequenties voor o.a. veiligheid, ambulances, brandweer)

2. Afwikkeling kruispunt Hillelaan - Brede Hilledijk. Het kruispunt Hillelaan - Brede Hilledijk kan in de huidige vorm de verwachte verkeersstromen voor 2030 niet goed afwikkelen. Uit de beschrijving komt niet naar voren hoe de verkeerssituatie daadwerkelijk verbeterd gaat worden. Er is gekozen om zoveel mogelijk woningen te realiseren zonder rekening te houden met de directe omgeving (Landverhuizersmuseum/ toename bezoekers aan Katendrecht).

Reactie

We begrijpen de zorgen omtrent de afwikkeling van het verkeer via het kruispunt Hillelaan - Brede Hilledijk, zie ook de reactie met betrekking tot verkeersafwikkeling onder punt A.1.

Het verkeerskundig (COCON-)onderzoek dat is aangehecht als bijlage 5 bij het ontwerpbestemmingsplan, uitgevoerd door Goudappel Coffeng, concludeert dat aanpassing van het kruispunt Hillelaan - Brede Hilledijk noodzakelijk is voor een ordentelijke verkeersafwikkeling en adviseert deze problematiek te verhelpen met een extra opstelstrook voor rechtdoorgaand autoverkeer op de noordtak (Hillelaan). Met deze ingreep wordt een significante verbetering gerealiseerd in de benodigde cyclustijd van de verkeersregeling en daarmee een ordentelijke verkeersafwikkeling. De gemeente heeft parallel aan het onderzoek van Goudappel Coffeng een gedetailleerder microsimulatieonderzoek laten uitvoeren door bureau Royal HaskoningDHV, waarin zowel deze ingreep alsook andere aanpassingen zijn onderzocht. In deze studie wordt bevestigd dat kruispuntaanpassing noodzakelijk is en de strook op de Hillelaan (variant 2) inderdaad één manier is om de verkeersafwikkeling op orde te brengen. Het voorstel is om het onderzoek toe te voegen als bijlage bij het (ontwerp)bestemmingsplan. Daarmee worden de uitkomsten van dit onderzoek ook voor eenieder inzichtelijk. Hiervoor wordt verwezen naar de Nota van wijzigingen onder 5.10.

In de studie bleek echter dat het toevoegen van een linksaf opstelstrook op de westtak van het kruispunt (Brede Hilledijk) in combinatie met aanpassing van de strookindeling op de oosttak (ook Brede Hilledijk) tot betere afwikkelingsresultaten leidt (variant 1). Deze maatregel houdt echter in dat het herintroduceren van een deelconflict (gelijktijdig groen van rechtsafslaand autoverkeer en overstekende voetgangers en fietsers) op de oosttak voor rechtsafslaand verkeer. Om deze verslechtering ten aanzien van verkeersveiligheid tegen te gaan kan aanvullend een extra opstelstrook gemaakt worden op de oosttak, zodat elke rijrichting een eigen opstelstrook beschikbaar heeft.

Voor de planonderbouwing van het voorliggend (ontwerp)bestemmingsplan is het realiseren van een extra linksaf opstelstrook op de westtak van de Brede Hilledijk noodzakelijk. Deze maatregel is planologisch, ruimtelijk en financieel mogelijk. Daarnaast is vanuit verkeersveiligheidsoverwegingen het gewenst om ook een extra opstelstrook te realiseren op de oosttak van de Brede Hilledijk. Beide zijn ruimtelijk inpasbaar en zorgen tezamen voor een ordentelijke verkeersafwikkeling door de toename van alle bouwontwikkelingen in Katendrecht. Aanvullend op deze twee aanpassingen heeft de gemeente de ambitie om de verkeersveiligheid op het kruispuntcomplex van de Hillelaan verder te verbeteren door het opheffen van de overige aanwezige deelconflicten in de verkeersregeling. Hiervoor is nog nader onderzoek nodig, wat dit aan fysieke of regeltechnische wijzigingen vraagt bij de kruispunten.

Aanvullend op deze maatregelen voor een ordentelijke verkeersafwikkeling bij de planontwikkeling op Katendrecht, heeft de gemeente de ambitie om de verkeersveiligheid op het kruispunt te verbeteren. Dit wil de gemeente doen door het opheffen van de deelconflicten (deelconflict betekent gelijktijdig groen van rechtsafslaand autoverkeer en voetgangers en fietsers) die op dit moment al aanwezig zijn in het huidig kruispuntontwerp. Voor de deelconflicten is nog nader onderzoek nodig zodat duidelijk wordt, welke wijzigingen aan het kruispunt uitgevoerd dienen te worden in samenhang tot de verkeerslichtenregeling. Hiervoor geldt dus dat verkeersveiligheid op het kruispunt de aandacht van gemeente heeft, maar het maakt geen onderdeel uit van dit ontwerpbestemmingsplan. Hiervoor is zoals toegelicht van belang dat het verkeer op een ordentelijke manier wordt afgewikkeld, hetgeen is aangetoond.

Voorstel

Wij stellen voor de zienswijzen die betrekking hebben op dit onderdeel ongegrond te verklaren, te weten 7.8, 17.4.3.

Onze reactie op bovenstaande punt is :

Deze zienswijzen kunnen naar onze mening niet ongegrond worden verklaard omdat er zowel in het rapport van Goudappel Coffeng als in het rapport van RHDHV geen rekening gehouden wordt met de toename van het aantal fietsers en voetgangers. Tevens is het niet duidelijk of er al dan niet rekening gehouden is met de toename van (deel)scooters etc..

Het hebben van de ambitie is op zich leuk maar wat nodig is, zijn concrete maatregelen. Voor wat betreft de verkeersveiligheid en ook punt 2 verkeersafwikkeling moet daarnaast opgemerkt worden, dat de bereikbaarheid/verkeersstromen van en naar de fietsparkeerplaatsen (totaal 4.385 fiets parkeerplaatsen) voor ons niet duidelijk zijn en roept dit dus ook nog vragen op. (herkenbare fietspaden?)

3. Oplossingen verkeer- en parkeerdruk en bereikbaarheid wijk. De impact van de verkeers- en parkeerdruk en de bereikbaarheid van de wijk is onvoldoende inzichtelijk gemaakt. De oplossingen zijn niet concreet en er wordt uitgegaan van gewenst gedrag van de toekomstige bewoners, wat in de praktijk niet realistisch is. De veiligheid van de woonomgeving wordt daardoor aangetast. Het onderwerp mobiliteit wordt voor het bestemmingsplan alleen beoordeeld ten aanzien van haar relatie met de verkeersbewegingen over de Brede Hilledijk/Veerlaan. Aangedragen wordt dat het bestemmingsplan op dit punt niet zorgvuldig beoordeeld in het perspectief van haar directe omgeving.

Reactie

Zie eerdere reactie met betrekking tot verkeersafwikkeling onder punt A.1. Er worden 367 parkeerplaatsen gerealiseerd voor het programma dat wordt toegevoegd voor deze ontwikkeling. Dit aantal is voldoende om een passende parkeeroplossing te bieden voor het programma dat met deze ontwikkeling wordt toegevoegd. Op en rond Katendrecht is betaald parkeren aanwezig. Gebruikers en bewoners van nieuwbouwontwikkelingen worden conform de beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2022 en het Uitvoeringsbesluit parkeren uitgesloten van het recht op een vergunning voor straatparkeren. Straatparkeerders vallen daarmee in het betaald parkeer-regime. In de directe omgeving is hoogwaardig openbaar vervoer in nabijheid, evenals meerdere openbare parkeergarages. De ontwikkeling van het Codrico terrein en het Rijnhavengebied maken onderdeel uit van de binnenstad op de zuidoever die de omgevingsvisie omschrijft. De gemeente zet middels mobiliteitsbeleid en omgevingsvisie in op meer verplaatsingen naar de binnenstad te voet, met de fiets of het OV en met de auto via de P+R's aan de randen van de stad.

Verder wordt opgemerkt dat met een ambtshalve wijziging wordt voorgesteld om het maximale aantal parkeerplaatsen (te weten 452) in de planregels op te nemen, om zodoende te borgen dat er nooit meer parkeerplaatsen dan wenselijk wordt geacht worden gerealiseerd. Op deze manier wordt extra gewaarborgd dat de verkeersaantrekkende werking beperkt blijft. Hiervoor wordt verwezen naar punt 4.2 in de Nota van wijzigingen.

Voorstel

Wij stellen voor de zienswijzen die betrekking hebben op dit onderdeel ongegrond te verklaren, te weten 9.2, 23.7.

Onze reactie op bovenstaande punt is :

Ook deze zienswijze kan naar onze mening niet ongegrond worden verklaard omdat er uitgegaan wordt van gewenst gedrag wat via het simpelweg niet realiseren van parkeerplaatsen werkelijkheid moet gaan worden.

Op dit moment neemt het autobezit alleen maar toe en door de bezuinigingen op openbaar vervoer en het duurder worden van openbaar vervoer zal dit ook niet snel anders worden. Er komt dus een enorme druk op de beschikbare ruimte in de openbare parkeergarages, waarvan de garage van de Fenix al veel abonnementhouders heeft omdat deze bewoners geen eigen parkeerplaats hebben. Wat gaat deze extra druk betekenen voor de prijsstelling, weinig aanbod-veel vraag.

Tevens is niet aangegeven hoe bewoners en overige gebruikers van Codrico gebruik gaan maken van de parkeerplaatsen, gaat dit op basis van abonnementen en is er dan ook sprake van beschikbaarheid voor bezoekers?

In het verlengde hiervan zal dus ook het straat parkeren extra druk gaan ondervinden. Volgens mij kunnen ook alle bewoners (dus ook de toekomstige) bezoekerspassen aanvragen bij de gemeente. Dus de beschikbare ruimte voor vergunninghouders wordt echt krap. Op deze manier wordt de wijk juist ook voor mensen die er al heel lang wonen steeds onaantrekkelijker en moeilijk gemaakt.

Ook het buitenbeschouwing laten van winkels, culturele voorzieningen en horeca is niet realistisch, zeker in combinatie met de stapeling van alle andere reducties. Alleen al de medewerkers van horeca hebben vaak te maken met werktijden waardoor er geen gebruik gemaakt kan worden van het openbaar vervoer.

Parkeerdruk:

Per adres heb je de mogelijkheid om een parkeervergunning voor bezoekers aan te vragen (gratis) Men krijgt dan 3.000 eenheden per kalenderjaar (1 eenheid is 10 minuten) dit staat gelijk aan 500 uur parkeren op straat. De kosten hiervoor zijn 12 cent per 10 minuten > dus 72 cent per uur). Men zal dan de auto moeten parkeren in de wijk/ op straat.

Ter info:

Q park Rijnhaven berekent 4 Euro per uur met een max dagtarief van 25 euro.

Qpark Fenix berekent 4 Euro per uur met een max dagtarief van 29 euro.

Parkeren op straat in Katendrecht 3 euro per uur

In het Codrico plan is het voorstel om 1550 adressen te realiseren. Worse case: als iedereen een vergunning voor bezoekers aanvraagt, hebben we het over 775.000 uur die geparkeerd kan worden in de wijk Katendrecht/op straat.

Dit zal de parkeerdruk in de wijk ernstig negatief beïnvloeden

adres	parkeeruren beschikbaar per adres per jaar	gemiddeld (in uren) per dag beschikbaar voor parkeren (365 dagen per jaar)	Stel een gemiddeld bezoek duurt 4 uur; hoeveel parkeeracties zullen er plaatsvinden per dag
1	500	1.37	0.34
1,550	775.000	2.123	531

4. Bereikbaarheidparkeergarage. Onduidelijk is hoe de verkeersstromen lopen naar de parkeerplaatsen in de garage. De toegang naar de parkeergarage van het Veldblok valt gedeeltelijk samen met de toegang naar Q-park Fenix.

Reactie

De bereikbaarheid van de parkeergarage van het Veldblok vraagt inderdaad nadrukkelijk om aandacht. De wijze van ontsluiting van de parkeergarage is onderdeel van de verdere

uitwerking van de plannen en maakt onderdeel uit van de omgevingsvergunning.

De stalling onder het Veldblok wordt ontsloten met een hellingbaan, die vanaf de Veerlaan te bereiken is (ongeveer ter hoogte van huidige inrit fabriek). Deze sluit niet aan op de in/uitgang van Q-park Fenix, waardoor een potentieel conflict (in verkeersstromen) niet aan de orde is.

Voorstel

Wij stellen voor de zienswijzen die betrekking hebben op dit onderdeel ongegrond te verklaren, te weten 7.5, 14.13, 17.4.7.

Onze reactie op bovenstaande punt is :

Ook het ongegrond verklaren van deze zienswijze is naar onze mening onterecht omdat de invloed van de toename aan de verkeersbewegingen door de concentratie van het aantal parkeerplaatsen in deze parkeergarage in combinatie met de reeds aanwezige parkeergarage en de toename aan fietsers en voetgangers, ook richting het nieuwe landverhuizersmuseum, niet is onderzocht.

De Veerlaan is al vrij smal en er zal dus een extra toerit moet worden aangelegd (om via het Veldblok de garage in te rijden) wat dus weer ten koste gaat van het kleine beetje groen/openbare buitenruimte. En de veiligheid fietsers/voetgangers.

5. Bevoorrading. In de rapportage van Goudappel Coffeng is niet terug te vinden welke invloed de verkeersbewegingen zullen hebben met betrekking tot de bevoorrading, pakket service, externe onderhoudsdiensten, leveranciers voor horeca, hotel, kantoren en winkels. Er is geen ruimte voor het parkeren van onderhoudsbusjes en mantelzorgers.

Reactie

Logistieke verkeersbewegingen vragen inderdaad ook om aandacht. Het verkeersonderzoek van Goudappel Coffeng dat is toegevoegd aan het (ontwerp)bestemmingsplan (bijlage 5) is opgesteld op basis van het regionale V-MRDH verkeersmodel. Het regionaal V-MRDH verkeersmodel maakt de verkeersgeneratie als gevolg van een ontwikkeling inzichtelijk en houdt hierbij rekening met logistieke beweging. Dit betekent dat er dus niet enkel wordt gekeken naar de verkeersbewegingen van (personen)auto's in en naar het plangebied, maar ook naar verkeersbewegingen voor logistieke activiteiten. Verder biedt de buitenruimte voldoende ruimte om invulling te kunnen geven aan de logistieke behoefte van het gebied. De logistiek vormt onderdeel van het inrichtingsplan voor de buitenruimte van de totale gebiedsontwikkeling op de Pols. Het inrichtingsplan voor de buitenruimte is nog in planvorming en maakt geen onderdeel uit van dit (ontwerp)bestemmingsplan. De komende periode werkt de gemeente aan het inrichtingsplan waarbij omwonenden de gelegenheid wordt gegeven om hierop te reageren.

De ontwikkeling van het Codrico terrein voldoet aan de parkeernormering volgens de Beleidsregeling Parkeernormen. Voor onderhoud in en aan de panden op de Pols, bieden zowel de parkeergarages als de nog in te richten openbare ruimte plek.

In een het rapport van Goudappel Coffeng werd inderdaad nog niet expliciet ingegaan op het parkeren van onderhoudsbusjes en mantelzorgers. Daarom wordt voorgesteld om, in

aanvulling op het rapport, inzichtelijk te maken welke locaties (op maaiveld) gereserveerd zijn voor logistiek verkeer om te laden/lossen. Op deze plekken is ook ruimte voor grotere voertuigen. In de parkeergarage van het Wandblok is wel ruimte gecreëerd voor het ophalen van afval. Mantelzorgers kunnen gebruikmaken van de bezoekersparkeerplaatsen in de parkeergarages.

Voorstel

Wij stellen voor de zienswijzen die betrekking hebben op dit onderdeel gegrond te verklaren, te weten 7.10, 17.4.2, en het onderzoek van Goudappel Coffeng te vervangen door een nieuwe versie van het onderzoek waarin expliciet is ingegaan op de parkeerplaatsen die kunnen worden gebruikt voor de bevoorrading, onderhoudsbusjes en mantelzorgers. Hiervoor wordt verwezen naar de Nota van wijzigingen onder punt 2.3

Onze reactie op bovenstaande punt is :

Nadere uitleg is hiervoor nodig daar het in de nieuwe versie Goudappel, die voor ons inzichtelijk is, niet expliciet ingegaan wordt op parkeerplaatsen voor bevoorrading, onderhoudsbusjes en mantelzorgers. Naast mantelzorgers zullen er ook plaatsen beschikbaar moeten zijn voor o.a. thuiszorg verleners. Tevens zullen er plaatsen in parkeergarages gereserveerd moeten worden voor (minder)invaliden die dus ook niet optimaal gebruikt kunnen worden. De groep ouderen zal toenemen en in combinatie met langer thuis wonen, de komende jaren sterk groeien.

Hiermee worden de omwonenden voor een voldongen feit geplaatst. In de verkeersmodellen is niet aangegeven om hoeveel parkeerplaatsen het moet gaan om dit op te vangen.

Ook neemt de schaarse buitenruimte/groen nog verder af, aangezien hier extra laad/los zones gecreëerd zullen worden

Het bouwprogramma van Codrico omvat naast 1550 woningen 32.500 m² (commerciële ruimte kantoor/bedrijven/horeca/hotel/maatschappelijk/cultuur/detailhandel*) * hiervoor worden geen parkeerplaatsen aangelegd) Al deze ondernemingsvormen (bakker/slager/bloemenwinkel/ect..) zullen dus los van elkaar opereren en dus los van elkaar bediend worden door derden. Er is in de analyse van Goudappel geen rekening gehouden met de hoeveelheid verkeersbewegingen die dit met zich mee zal brengen.

Er wordt heel makkelijk opgemerkt, dat er in de openbare ruimte/maaiveld locaties voor laden en lossen worden gecreëerd. Het gaat dus hier om vele honderden verkeerbewegingen per dag!! Er wordt nergens in het rapport van Goudappel genoemd hoeveel verkeersbewegingen men verwacht, op basis van onderzoek, eigen analyse of aannames. De gemeente gaat het inrichtingsplan maken zonder dat er inzage is om hoeveel verkeersbewegingen het gaat. De ruimte die hiervoor opgeofferd zal worden, gaat uiteindelijk ten koste van de openbare ruimte/groen hetgeen al beperkt aanwezig is!.

6. Parkeren brommers, scooters en motoren. In de analyse van Goudappel Coffeng m.b.t. de te realiseren parkeerplaatsen zijn brommers, scooters en motoren niet meegenomen.

Reactie

Nieuwbouwontwikkelingen binnen de gemeente worden getoetst aan de beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2022. Dat is ook voor de ontwikkeling van het Codrico terrein het geval. Deze regeling is openbaar toegankelijk te raadplegen en

stelt eisen aan autoplekken en diverse formaten fiets-achtigen (regulier formaat, beperkt afwijkend en sterk afwijkend formaat). Een sterk afwijkende plek is voldoende ruim bemeten voor een voertuig zoals bijvoorbeeld een scooter of bakfiets. In het ontwerp was hier reeds rekening mee gehouden, maar dit was nog niet expliciet in het rapport van Goudappel Coffeng opgenomen. Voorgesteld wordt om het rapport van Goudappel Coffeng (bijlage 5 van de toelichting) aan te passen, zodat hier wel expliciet op wordt ingegaan.

Voorstel

Wij stellen voor de zienswijzen die betrekking hebben op dit onderdeel gegrond te verklaren, te weten 7.7, 14.14, 17.4.6, en het onderzoek van Goudappel Coffeng aan te vullen, zodat expliciet wordt ingegaan op parkeerplaatsen voor buitenmodel voertuigen.

Reactie : geen

7. Maximale mogelijkheden parkeerbalans. Bij het onderzoek naar de parkeerbehoefte is niet uitgegaan van de maximale planologische mogelijkheden.

Reactie

Het klopt dat de planologische mogelijkheden uit het (ontwerp)bestemmingsplan iets ruimer zijn dan het daadwerkelijke plan. Bij nieuwbouwontwikkeling in de gemeente Rotterdam is de beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2022 van toepassing. De ontwikkeling van het Codrico terrein is vormgegeven naar en getoetst aan het vigerend parkeernormenbeleid.

Indien noodzakelijk dan kan in de parkeergarage het maximaal aantal parkeerplaatsen worden gerealiseerd dat hoort bij de maximaal planologische invulling, zie ook het rapport van Goudappel Coffeng. In de planregels worden de maximaal te realiseren parkeerplaatsen binnen het plangebied vastgelegd, namelijk 452 (het aantal benodigde parkeerplaatsen inclusief reducties en zonder dubbelgebruik, zie ook het rapport van Goudappel Coffeng).

De toets aan het parkeernormenbeleid maakt onderdeel uit van de omgevingsvergunning. De toets verloopt dan ook op basis van het ruimtelijk programma uit de omgevingsvergunning, in plaats van de planologische mogelijkheden uit het (ontwerp)bestemmingsplan. In de planregels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarmee wordt geborgd dat in het kader van de omgevingsvergunning voor het aspect bouwen wordt aangetoond dat voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid. De verdere uitwerking (waaronder de wijze van het gebruik van deelauto's) vindt dan ook plaats in het kader van de omgevingsvergunning. In dit specifieke geval wordt de omgevingsvergunningprocedure gecoördineerd met het bestemmingsplan. In dat kader is aangetoond dat voor het thans beoogde programma wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Indien het maximale toegestane programma in de toekomst gewenst is, dan dient op dat moment te worden aangetoond dat voldoende parkeergelegenheid aanwezig is. Aanvullend wordt verwezen naar de

reactie onder punt A.3.

Voorstel

Wij stellen voor de zienswijzen die betrekking hebben op dit onderdeel ongegrond te verklaren, te weten 14.11.

Daarnaast wordt voorgesteld een aantal zienswijzen die zien op mobiliteit in de brede zin ongegrond te verklaren, met een verwijzing naar een combinatie van A.1, A.2, A.3 en A.7, te weten 3.5, 4.7, 11.5, 12.3, 13.3, 24.8.

Onze reactie op bovenstaande punt is :

Ook het ongegrond verklaren van deze zienswijze is naar onze mening onterecht.

Inzet deelmobiliteit: Mobiliteits-correcties m.b.t. het aantal parkeerplaatsen

In de terugkoppeling van de gemeente wordt aangegeven: "De ontwikkelaar zal voordat de gebouwen in gebruik worden genomen een contract met een aanbieder van deelmobiliteit (deelauto's/Mobility as a service MAAS) moeten overleggen". Dit is te vrijblijvend en inhoudelijk te beperkt! Als na bouw blijkt, dat er op voorwaarden van de ontwikkelaar geen contract te verkrijgen is, is dan een verplicht contract van de baan?

Wellicht goed om hierbij te vermelden, dat er een commercieel contract van minimaal 10 jaar aanwezig moet zijn, om gebruik te kunnen maken van de 20% mobiliteitsreductie

(bron: Beleidsregeling parkeernormen auto en fiets gemeente rotterdam 2022)

Zie eerder reacties op gebied van parkeren.

NOTITIE CODRICO TERREIN

Dossier: 6.24.051062 e.a.

Van Geel en Aantjes – De Ronde en Van Noorloos – Scheffers

Geachte voorzitter, geachte aanwezigen,

Namens mijn cliënten, mevrouw Van Geel en dhr. Aantjes, de heer de Ronde en mevrouw van Noorloos, en de heer Scheffers, woonachtig aan de Nico Koomanskade in het Fenixgebouw, breng ik hierbij enkele belangrijke bezwaren naar voren brengen tegen het bestemmingsplan voor het Codrico terrein en de omgevingsvergunningen voor het veldblok en silogebouw. Ten aanzien van de plannen zijn de bezwaren van mijn cliënten voornamelijk gericht op de hoogte van de geplande bebouwing en de verkeers- en parkeeraspecten. Ik zal deze punten hierna toelichten.

Hoogte van de bebouwing

Het veldblok, met een hoogte van 75 meter, en het silogebouw, met 60 meter, zijn volgens mijn cliënten disproportioneel in verhouding tot de omliggende bebouwing. Het appartementencomplex waarin mijn cliënten wonen heeft een maximale bouwhoogte van 44 meter. De geplande bouwhoogtes zullen hun wooncomfort aanzienlijk aantasten. Dit betreft niet alleen het verlies van uitzicht, maar ook een aanzienlijke vermindering van de lichtinval en een toename van windhinder. De toename van windhinder direct rondom het pand is niet meegenomen in het windhinderonderzoek, terwijl uit datzelfde onderzoek blijkt dat de hinder aan de noordoostzijde van het Fenixgebouw al als matig tot slecht wordt beoordeeld.

Daarnaast wijzen mijn cliënten erop dat deze bebouwing niet past binnen de context van de bestaande omgeving. In het vigerende bestemmingsplan is voor de directe omgeving een veel lagere bouwhoogte voorgeschreven, wat erop duidt dat er op deze locatie geen rekening is gehouden met zulk grootschalige bouwprojecten.

Verlies van privacy en uitzicht

Met de realisatie van het veldblok zullen mijn cliënten een groot deel van hun privacy verliezen, zowel in de slaapkamers als in de woonkamer en op hun balkon. Waar zij nu uitkijken over het Codrico terrein en genieten van hun privacy, zal dit geheel verdwijnen door de nieuwe bebouwing. Deze aantasting van hun woongenot is substantieel en niet alleen in strijd met de verwachtingen die zij hadden bij de aankoop van hun woning, maar ook met de toezeggingen die door de gemeente zijn gedaan met betrekking tot de inrichting van het gebied.

Mijn cliënten hebben hun woning destijds gekocht met de belofte dat aan de oostzijde een park gerealiseerd zou worden. Dit park is echter niet aangelegd, en in plaats daarvan wordt nu het veldblok op die locatie gepland. De gemeente heeft tot op heden nagelaten om haar belofte na te komen, en met de bouw van het veldblok wordt deze situatie verder verslechterd.

Verminderde zoninval

Een aantal cliënten zullen door de bouw van het veldblok het grootste deel van de dag geen direct zonlicht meer ontvangen. Dit verlies van zoninval heeft niet alleen invloed op het wooncomfort, maar ook op de waarde van hun woning.

Verkeers- en parkeeraspecten

Verder vrezen cliënten voor de parkeer- en verkeersdruk die het plan zal veroorzaken. Het bestemmingsplan stelt dat door middel van verschillende mobiliteitscorrecties een reductie van 80% van de parkeerbehoefte kan worden gerealiseerd. Deze reductie wordt bereikt door vier factoren te

combineren: nabijheid van Hoogwaardig Openbaar Vervoer (HOV), deelmobiliteit, Mobility as a Service (MaaS) en extra fietsparkeerplaatsen.

Hoewel deze mobiliteitscorrecties theoretisch kunnen bijdragen aan een verlaging van de parkeerbehoefte, zijn mijn cliënten van mening dat een reductie van 80% onrealistisch is. De cumulatieve toepassing van deze correcties gaat voorbij aan de werkelijke behoefte van bewoners, vooral in een stedelijke omgeving als Katendrecht, waar autobezit nog steeds gebruikelijk is. De nabijheid van openbaar vervoer en het aanbieden van deelauto's en -fietsen betekenen niet automatisch dat mensen hun auto zullen opgeven, zeker niet in een woonwijk waar veel gezinnen en werkenden wonen die voor hun dagelijkse mobiliteit afhankelijk zijn van een eigen auto.

Bovendien wordt er in de toelichting op het bestemmingsplan geen deugdelijke onderbouwing gegeven van de verwachte gebruikscijfers voor deelmobiliteit en MaaS in dit specifieke gebied. Zonder harde gegevens is het niet verantwoord om een dergelijke substantiële reductie van de parkeerbehoefte aan te nemen. Ook de extra fietsparkeerplaatsen zullen nauwelijks bijdragen aan een verlaging van de parkeerdruk, aangezien veel bewoners reeds een eigen fiets hebben en de meeste huishoudens daarnaast nog steeds een auto bezitten.

Daarbij komt dat de verkeersafwikkeling rondom het projectgebied reeds onder druk staat. Het kruispunt Hillelaan - Brede Hilledijk kan de verwachte verkeersstromen voor 2030 niet goed afwikkelen zonder aanzienlijke aanpassingen, zoals de verbreding van rijstroken. Het bestemmingsplan biedt echter geen garanties dat deze problemen op een adequate manier worden aangepakt, wat leidt tot de conclusie dat de verkeersintensiteit in de praktijk onderschat wordt. Het plan voorziet in een vermindering van het autobezit, terwijl de daadwerkelijke behoefte aan parkeer- en verkeerscapaciteit niet afneemt.

Impact op de openbare ruimte

Tot slot wijzen mijn cliënten op het verlies van belangrijke openbare ruimte tussen de Fenixloodsen en de Codrico fabriek. Deze ruimte zal aanzienlijk verkleind worden zonder dat er een dragende onderbouwing is gegeven waarom dit noodzakelijk zou zijn. Dit is in strijd met het principe van een goede ruimtelijke ordening, zeker in een stedelijk dichtbebouwd gebied als Katendrecht. Openbare ruimte is hier van essentieel belang voor het behoud van leefbaarheid en sociale cohesie. De plannen voorzien niet in voldoende compensatie voor dit verlies aan ruimte.

Conclusie

Samenvattend roepen mijn cliënten u op om het bestemmingsplan en de vergunningen niet ongewijzigd vast te stellen.

NOTITIE CODRICO TERREIN

Dossier: 6.24.051062 e.a.

Van Geel en Aantjes – De Ronde en Van Noorloos – Scheffers

Geachte voorzitter, geachte aanwezigen,

Namens mijn cliënten, mevrouw Van Geel en dhr. Aantjes, de heer de Ronde en mevrouw van Noorloos, en de heer Scheffers, woonachtig aan de Nico Koomanskade in het Fenixgebouw, breng ik hierbij enkele belangrijke bezwaren naar voren brengen tegen het bestemmingsplan voor het Codrico terrein en de omgevingsvergunningen voor het veldblok en silogebouw. Ten aanzien van de plannen zijn de bezwaren van mijn cliënten voornamelijk gericht op de hoogte van de geplande bebouwing en de verkeers- en parkeeraspecten. Ik zal deze punten hierna toelichten.

Hoogte van de bebouwing

Het veldblok, met een hoogte van 75 meter, en het silogebouw, met 60 meter, zijn volgens mijn cliënten disproportioneel in verhouding tot de omliggende bebouwing. Het appartementencomplex waarin mijn cliënten wonen heeft een maximale bouwhoogte van 44 meter. De geplande bouwhoogtes zullen hun wooncomfort aanzienlijk aantasten. Dit betreft niet alleen het verlies van uitzicht, maar ook een aanzienlijke vermindering van de lichtinval en een toename van windhinder. De toename van windhinder direct rondom het pand is niet meegenomen in het windhinderonderzoek, terwijl uit datzelfde onderzoek blijkt dat de hinder aan de noordoostzijde van het Fenixgebouw al als matig tot slecht wordt beoordeeld.

Daarnaast wijzen mijn cliënten erop dat deze bebouwing niet past binnen de context van de bestaande omgeving. In het vigerende bestemmingsplan is voor de directe omgeving een veel lagere bouwhoogte voorgeschreven, wat erop duidt dat er op deze locatie geen rekening is gehouden met zulk grootschalige bouwprojecten.

Verlies van privacy en uitzicht

Met de realisatie van het veldblok zullen mijn cliënten een groot deel van hun privacy verliezen, zowel in de slaapkamers als in de woonkamer en op hun balkon. Waar zij nu uitkijken over het Codrico terrein en genieten van hun privacy, zal dit geheel verdwijnen door de nieuwe bebouwing. Deze aantasting van hun woongenot is substantieel en niet alleen in strijd met de verwachtingen die zij hadden bij de aankoop van hun woning, maar ook met de toezeggingen die door de gemeente zijn gedaan met betrekking tot de inrichting van het gebied.

Mijn cliënten hebben hun woning destijds gekocht met de belofte dat aan de oostzijde een park gerealiseerd zou worden. Dit park is echter niet aangelegd, en in plaats daarvan wordt nu het veldblok op die locatie gepland. De gemeente heeft tot op heden nagelaten om haar belofte na te komen, en met de bouw van het veldblok wordt deze situatie verder verslechterd.

Verminderde zoninval

Een aantal cliënten zullen door de bouw van het veldblok het grootste deel van de dag geen direct zonlicht meer ontvangen. Dit verlies van zoninval heeft niet alleen invloed op het wooncomfort, maar ook op de waarde van hun woning.

Verkeers- en parkeeraspecten

Verder vrezen cliënten voor de parkeer- en verkeersdruk die het plan zal veroorzaken. Het bestemmingsplan stelt dat door middel van verschillende mobiliteitscorrecties een reductie van 80% van de parkeerbehoefte kan worden gerealiseerd. Deze reductie wordt bereikt door vier factoren te

combineren: nabijheid van Hoogwaardig Openbaar Vervoer (HOV), deelmobiliteit, Mobility as a Service (MaaS) en extra fietsparkeerplaatsen.

Hoewel deze mobiliteitscorrecties theoretisch kunnen bijdragen aan een verlaging van de parkeerbehoefte, zijn mijn cliënten van mening dat een reductie van 80% onrealistisch is. De cumulatieve toepassing van deze correcties gaat voorbij aan de werkelijke behoefte van bewoners, vooral in een stedelijke omgeving als Katendrecht, waar autobezit nog steeds gebruikelijk is. De nabijheid van openbaar vervoer en het aanbieden van deelauto's en -fietsen betekenen niet automatisch dat mensen hun auto zullen opgeven, zeker niet in een woonwijk waar veel gezinnen en werkenden wonen die voor hun dagelijkse mobiliteit afhankelijk zijn van een eigen auto.

Bovendien wordt er in de toelichting op het bestemmingsplan geen deugdelijke onderbouwing gegeven van de verwachte gebruikscijfers voor deelmobiliteit en MaaS in dit specifieke gebied. Zonder harde gegevens is het niet verantwoord om een dergelijke substantiële reductie van de parkeerbehoefte aan te nemen. Ook de extra fietsparkeerplaatsen zullen nauwelijks bijdragen aan een verlaging van de parkeerdruk, aangezien veel bewoners reeds een eigen fiets hebben en de meeste huishoudens daarnaast nog steeds een auto bezitten.

Daarbij komt dat de verkeersafwikkeling rondom het projectgebied reeds onder druk staat. Het kruispunt Hillelaan - Brede Hilledijk kan de verwachte verkeersstromen voor 2030 niet goed afwikkelen zonder aanzienlijke aanpassingen, zoals de verbreding van rijstroken. Het bestemmingsplan biedt echter geen garanties dat deze problemen op een adequate manier worden aangepakt, wat leidt tot de conclusie dat de verkeersintensiteit in de praktijk onderschat wordt. Het plan voorziet in een vermindering van het autobezit, terwijl de daadwerkelijke behoefte aan parkeer- en verkeerscapaciteit niet afneemt.

Impact op de openbare ruimte

Tot slot wijzen mijn cliënten op het verlies van belangrijke openbare ruimte tussen de Fenixloodsen en de Codrico fabriek. Deze ruimte zal aanzienlijk verkleind worden zonder dat er een dragende onderbouwing is gegeven waarom dit noodzakelijk zou zijn. Dit is in strijd met het principe van een goede ruimtelijke ordening, zeker in een stedelijk dichtbebouwd gebied als Katendrecht. Openbare ruimte is hier van essentieel belang voor het behoud van leefbaarheid en sociale cohesie. De plannen voorzien niet in voldoende compensatie voor dit verlies aan ruimte.

Conclusie

Samenvattend roepen mijn cliënten u op om het bestemmingsplan en de vergunningen niet ongewijzigd vast te stellen.

INSPREEKNOTITIE

Aan Gemeente Rotterdam; subcommissie Bestemmingsplannen van de commissie Bouwen, Wonen & Buitenruimte

Van Huizenbeheer van Herk B.V., hierna: **"Van Herk"**

Datum 17 september 2024

Locatie Suze Groenewegzaal van het stadhuis van Rotterdam, Coolsingel 40

Inzake Inspreken m.b.t. reactie zienwijze 11 op bestemmingsplan Codrico terrein

Inleiding

Vooraf dient namens Van Herk te worden benadrukt dat Van Herk de ontwikkeling van Codrico steunt en ook dit bestemmingsplan voor het overgrote deel kan ondersteunen. Van Herk dankt de gemeente voor het uitgebreid beantwoorden van haar zienswijze ten aanzien van de m.e.r.-beoordeling, die nu wel volledig is en ook de Yamahastrook omvat.

Als eigenaar van percelen binnen de Yamahastrook (direct aangrenzend aan de percelen betrokken bij het bestemmingsplan Codrico) heeft Van Herk belang bij dit bestemmingsplan en de ontwikkeling van geheel Katendrecht. Nu op 9 november 2023 het bestemmingsplan '**Katendrecht**' is vastgesteld én op 22 december 2023 het ontwerpbestemmingsplan '**Codrico terrein**' is gepubliceerd valt op dat, in weerwil van de startnotitie uit december 2018, een kleine strook van Katendrecht onbestemd blijft. Dit terwijl het de bedoeling is geweest om de Yamahastrook ook te bestemmen in hetzelfde bestemmingsplan als het project Codrico. Voor Van Herk is het een raadsel waarom deze Yamahastrook is weggelaten en heeft mede daarom een zienswijze ingediend.

Zienswijze Van Herk

Ondanks dat het college dus uitvoerig en grondig is ingegaan op de zienswijze ten aanzien van de m.e.r. beoordeling heeft het college helaas nagenoeg geen inhoudelijke reactie gegeven op de vraag waarom de Yamahastrook is weggelaten in het bestemmingsplan Codrico en summier ingaat op onze twijfel of het bestemmingsplan Codrico uitvoerbaar is indien de fabriek Codrico niet (tijdig) verhuist en er met de eigenaren (van onder andere de Yamahastrook) geen overeenstemming is over de parkeertunnel.

Hoewel het vanzelfsprekend ook in het belang van van Herk is dat de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan nauwkeurig wordt onderbouwd, beperken wij ons vandaag tot één hoofdvraag die voor ons al lange tijd onbeantwoord blijft: **(1) waarom is ervoor gekozen om de Yamahastrook niet mee te bestemmen in het bestemmingsplan Codrico?**

Beantwoording zienswijze

De gemeente reageert in de Nota van Zienswijzen¹ als volgt:

“Gebleken is dat de procedures van de verschillende ontwikkelingen en van het (ontwerp)bestemmingsplan te ver uiteen gingen lopen om één (ontwerp)bestemmingsplan voor de nieuwe ontwikkelingen te kunnen maken”

Er wordt in de Nota van Zienswijzen dus slechts aangegeven dat de procedures van de ontwikkelingen *“te ver uiteen gingen lopen”* voor één (ontwerp)bestemmingsplan. Deze toelichting is vaag, te vaag. Een dergelijk vaag antwoord is strijdig met het motiveringsbeginsel. Dit roept een vervolgvraag op:

(2) Wat bedoelt het college precies met de stelling dat de procedures “te ver uiteen gingen lopen”?

Een antwoord op die vraag is nodig om vervolgens de vraag te kunnen stellen: **(3) waarom zijn de procedures dan uiteen gaan lopen?**

Aan Van Herk heeft het in elk geval niet gelegen. Van Herk klopt al sinds 2018 op de deur met concrete voorstellen voor planontwikkeling bij de gemeente en met het verzoek de Yamahastrook te bestemmen. Daarbij heeft de gemeente Van Herk in 2020 verzocht om ten dienste van de gebiedsontwikkeling de zittende huurders op te zeggen zodat de locatie in ontwikkeling kon worden genomen. Tegen deze achtergrond kan niet gesteld worden dat de ontwikkeling te ver achter zou lopen.

Indien de gemeente zelf verantwoordelijk is voor het uiteen laten lopen van de procedures, dan zou dat in strijd zijn met het beginsel van *fair play* en met het gelijkheidsbeginsel. Voor van Van Herk is er een evidente samenhang tussen de Yamahastrook en Codrico en dus had zij erop mogen vertrouwen dat de Yamahastrook op een zorgvuldige wijze meebestemd zou worden.

Evidente samenhang Yamahastrook en Codrico vraagt om één procedure

In de op 18 december 2018 door het college vastgestelde ‘Startnotitie Bestemmingsplan Katendrecht’ was (blijkens onderstaat citaat) nota bene al meer bekend over de ontwikkeling op de Yamahastrook dan over ontwikkeling van het Codrico terrein. Op dat moment liep de Yamahastrook dus voor op Codrico.

1i Codrico: Het graan verwerkende bedrijf Codrico heeft nu een bedrijfsbestemming waarin bedrijven t/m milieucategorie 4.2 zijn toegestaan. Deze hoge milieucategorie is toegekend omdat de locatie onderdeel uitmaakt van het gezoneerde industrieterrein Maas-/Rijnhaven. Voor de bedrijfsbestemming is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen naar 300 woningen en elk 5.000 m² b.v.o. voor kantoren, bedrijven en maatschappelijke voorzieningen. **Bij het opstellen van het nieuwe bestemmingsplan wordt bekeken of deze wijzigingsbevoegdheid over wordt genomen, of dat plannen voor herontwikkeling concreet genoeg zijn om de locatie (deels) een andere bestemming te geven, waarbij de aansluiting op de programmering in het gebied leidend zal zijn.**

1j Yamaha-strook: Dit betreft de bedrijven en het casino op de adressen Brede Hilledijk 101-125 en Rijnhaven zuidzijde 14-38. Voorgesteld wordt de huidige situatie te bestemmen en een wijzigingsbevoegdheid op te nemen die ontwikkeling mogelijk maakt. Gedacht wordt aan een basement van 18 meter (even hoog als de onderstukken bij de ontwikkeling Brede Hilledijk 97-99). En op het basement woontorens van 54 meter of wellicht 85 meter (t.o.v. het maaiveld). Het programma voor deze locatie is nog in studie, naar schatting gaat het **om circa 500 woningen en een commercieel programma.**

Net als voor het plangebied Codrico staat op dit moment al vast wat het maximale programma op de Yamahastrook kan worden. Niet voor niets heeft het college in de m.e.r.-beoordeling nadrukkelijk ook de ontwikkeling van de Yamahastrook meegenomen.

¹ Pagina 25 Nota van Zienswijzen, bijlage 5 bij (ontwerp)bestemmingsplan Codrico Terrein

Met de insteek van de m.e.r. – beoordeling wordt de ruimtelijke samenhang door het college eveneens onderkend.

Wat Van Herk betreft staat er niets in de weg aan het (alsnog) opnemen van de beoogde bestemming op de Yamahastrook. Aangezien bestemmingsplan Codrico onder de “oude” Wet ruimtelijke ordening in procedure is gebracht, kan een wijzigingsbevoegdheid worden opgenomen voor de Yamahastrook.²

Resumerend: De enige reactie die wij in de Nota van Zienswijzen aantreffen is zeer vaag, en gaat niet in op de kern van onze centrale vraag **(1): waarom wordt de Yamahastrook, gelet op de ruimtelijke samenhang met het project Codrico, niet meegenomen in het bestemmingsplan Codrico terrein?**

Niet bestemmen Yamahastrook heeft slechts negatieve consequenties

Bovendien wijst Van Herk op de nadelen van het niet meenemen van de Yamahastrook in dit bestemmingsplan.

Uw raad zal zich dan nogmaals moeten buigen over een bestemmingsplan in dit gebied. Dit betekent dat zowel de gemeente als andere betrokkenen nogmaals onnodig veel tijd en kosten hieraan kwijt zullen zijn.

Daarbij komt het voor toekomstige bewoners en ondernemers van Codrico (en het omliggende gebied) de rechtszekerheid ten goede als zij ook weten welke ontwikkelingen op de Yamahastrook zullen plaatsvinden. De Yamahastrook niet meenemen wordt dan ook strijdig geacht met het rechtszekerheidsbeginsel.

Conclusie en slot

Voor Van Herk is het onbegrijpelijk waarom deze keuze is gemaakt. Wij vragen daarom om opheldering. Als er redenen zijn waarom het college de Yamahastrook nu niet wil meenemen in het bestemmingsplan, vragen wij het college om deze redenen vandaag met ons te delen. Dit zal in ieder geval zorgen voor duidelijkheid over de beweegredenen van het college en geeft het college de kans om onze zienswijze te heroverwegen.

² Onder de Omgevingswet zou de Raad overigens ook een het opstellen van een omgevingsplan kunnen delegeren aan het college (2.8 Ow).

Inspraakmoment bij zienswijze nr: 19 De heer R. Aantjes. Het accent bij deze inspraak ligt op de weigering en obstructie door gemeente en ontwikkelaar

Voorzitter, geachte leden van de commissie, overige belangstellenden,

Toen ik op 2 december 2020 het persbericht van de gemeente voorbij zag komen over de herontwikkeling van het Codricoterrein was ik met stomheid geslagen. Hoe snel kun je iets op papier zetten en ontwikkelen. Iets dat na het aantreden van de toenmalige wethouder in 2018 werd gezien als een belemmering voor het rondje Rijnhaven, werd zo ongeveer opeens de parel van de stad. Liefst 1500 woningen op een stukje grond waar de fabriek nu op stond. De helft in het betaalbare huur en koopsegment van max 1000 euro huur en 310.000 euro koop. Het kan dus wel zou je denken.....

Bij de presentatie van de Nota van Uitgangspunten in februari 2021 werd de verbazing nog groter. Midden in Coronatijd jaste de wethouder en projectontwikkelaar de plannen door uw raad. Met een mooi verhaal over gemeentelijke woningbouwopgave, een te verkrijgen subsidie vanuit de WBI en een cadeau voor de stad in de vorm van een voor eigen rekening en risico te bouwen Maritiem Centrum ging uw raad akkoord. Hoe anders bleek de praktijk al direct na uw goedkeuring van de NVU.

De vraag die ik me stelde was: Hoe kan een particuliere eigenaar van de gebouwen, tevens erfpachthouder tot 2050, de gebouwen die lucratief verhuurd werden aan Codrico zo snel en zo makkelijk opgeven? Waarom kon opeens het prachtige en beeldbepalende door Jo Vegter in 1966 ontworpen grote Silo gebouw gesloopt worden en klakkeloos vervangen worden door woningen, terwijl in de beschrijving van het Rijksmonument Latenstein juist het ensemble met de grote silo zo werd geroemd. Naar het mij leek moest er een bijzondere deal zijn gesloten door de gemeente met eigenaar en projectontwikkelaar als belangrijkste netto ontvangers. Omdat de eigenaar van het vastgoed en de erfpacht, mede door zijn verzet tegen de monumentale status tot aan de Raad van State en de tegenwerking bij de verkoop na faillissement en gewenste doorstart van Codrico in 2009 niet perse bekend staat als loyale partner van huurder en gemeente en de ontwikkelaar in interviews eerder al heeft aangegeven dat je in Rotterdam beter kunt slopen dan renoveren, want wat terugkomt is altijd beter, dacht ik dat is raar, laat ik eens navragen hoe het zit en welke afspraken er zijn gemaakt. Zeker ook omdat een aantal van de plannen schadelijk zijn voor het rijksmonument, de leefomgeving rond het monument, de beleving ervan en in strijd zijn met afspraken die met mij als bewoner zijn gemaakt en van invloed zullen zijn op mijn beleving van het prachtige monumentale complex. De Woo geeft daarvoor de ruimte.

In een commissie vergadering van uw raad die gaat over de ambtelijke organisatie heb ik in maart 2024 al eerder ingesproken over de reactie van de gemeente op mijn Woo verzoek en de procedure van a tot z geschetst. Hetzelfde geldt voor de bezwarencommissie, de gemeentelijke ombudsman en de bestuursrechter. Bijgevoegd vindt u de nodige stukken en uitspraken. Laatste uitkomst uitspraak bestuursrechter 26 juli 2024: De gemeente is verplicht om mij antwoord te geven op de door mij gestelde vragen op straffe van een dwangsom van 100 euro per dag met een maximum van 15.000 euro. Als antwoord op de veroordeling vroeg de gemeente mij de volgende dag om mijn bankgegevens kenbaar te maken. Kreeg ik als antwoord dat ik naast 187 euro griffiekosten ook nog 1238 euro van de gemeente zou krijgen omdat ik een Woo verzoek had ingediend en de bezwaren commissie mij gelijk gaf. Ook gaf de gemeente al aan de vragen alsnog niet te zullen beantwoorden omdat derden tegen de openbaarmaking zijn, hetgeen

inhoud dat de gemeente de 15.000 euro gaat aftikken, alsook de straks volgende 37.500 euro. Of de gemeente dat doorberekent en aan wie is natuurlijk de vraag.....

Beste leden van de raad. Sinds februari 2022 probeer ik inzicht te krijgen in de afspraken tussen eigenaar, ontwikkelaar, ambtenaren en B&W. Daarvoor gebruik ik de Woo. En ondanks de door dit college gepredikte transparantie van haar handelen constateer ik dat ontwikkelaar en gemeente er alles aan doen om geen openheid te hoeven geven over de afspraken voordat uw raad dit voorliggende voorstel heeft goedgekeurd. Simpel, omdat ik inmiddels zoveel aanwijzingen heb dat als de gemeente openheid zou geven over de afspraken met de ontwikkelaar en eigenaar en openheid zou geven over de garanties die de gemeente daarvoor krijgt, uw raad het voorstel naar de prullenbak zou verwijzen. Daarom verzoek ik uw commissie en/of de raadsleden om voordat u het voorstel al dan niet goedkeurt, gebruik te maken van het u als raadslid wettelijk toekomende recht op onderzoek. Dat onderzoek kan er vervolgens voor zorgen dat bij dit traject duidelijk wordt wie wat met wie heeft afgesproken, welke risico's en tientallen miljoenen euro's uw raad gaat goedkeuren en of hetgeen hieraan ten grondslag ligt al dan niet geoorloofd was en/of volgens de regels is gegaan. Dat is namelijk exact het verzoek dat ik aan de gemeente op basis van Woo heb gedaan en waarop ik het antwoord volgens uw en mijn gemeente niet ga krijgen, in ieder geval niet voordat uw raad in onwetendheid een besluit over het voorliggende voorstel heeft genomen. De door de bestuursrechter opgelegde dwangsom heb ik niet om gevraagd, maar mocht u een dergelijk onderzoek wegens tijdsdruk extern willen laten uitvoeren en heeft de raad daar gelet op de financiële positie van Rotterdam geen ruimte voor dan stel ik hiervoor graag dit bedrag van 15.000 euro ter beschikking.

uitspraak

RECHTBANK ROTTERDAM

Bestuursrecht

zaaknummer: ROT 24/3644

uitspraak van de enkelvoudige kamer van 23 augustus 2024 in de zaak tussen

R. Aantjes, uit Rotterdam, eiser

en

het college van burgemeester en wethouders van Rotterdam, verweerder
(gemachtigde: mr. B.E.R. Darantinao).

Inleiding

1. In deze uitspraak beoordeelt de rechtbank het beroep dat eiser heeft ingesteld, omdat verweerder volgens hem niet op tijd heeft beslist op het bezwaar van 29 augustus 2022.

1.1. Omdat het beroep kennelijk gegrond is doet de rechtbank uitspraak zonder zitting. Artikel 8:54 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) maakt dat mogelijk.

Beoordeling door de rechtbank

2. Als een bestuursorgaan niet op tijd beslist op een aanvraag of bezwaarschrift, kan de betrokkene daartegen in beroep gaan. Voordat hij beroep kan instellen, moet de betrokkene per brief aan het bestuursorgaan laten weten dat binnen twee weken alsnog beslist moet worden op zijn aanvraag of bezwaar (de zogenoemde ingebrekestelling). Als er na die twee weken nog steeds geen besluit is, dan kan de betrokkene beroep instellen.¹

Is het beroep ontvankelijk en gegrond?

3. Eiser heeft het bezwaarschrift ingediend op 29 augustus 2022. Verweerder moet binnen zes weken beslissen, gerekend vanaf het moment waarop de bezwaartermijn voorbij is. Omdat er een adviescommissie is, geldt in dit geval een termijn van twaalf weken.² Verweerder had dus uiterlijk op 17 november 2022 moeten beslissen. Verweerder heeft de termijn bij brief van 17 mei 2023 verlengd met zes weken, maar toen was de beslistermijn dus al verstreken. De termijn waarbinnen verweerder moet beslissen is inmiddels hoe dan ook voorbij. Eiser heeft verweerder op 6 juli 2023 in gebreke gesteld en sindsdien zijn twee weken voorbij gegaan.

Welke beslistermijn moet aan verweerder worden opgelegd?

4. Omdat verweerder nog geen (nieuw) besluit heeft genomen, bepaalt de rechtbank dat verweerder dit alsnog moet doen. Op grond van artikel 8:55d, eerste lid, van de Awb moet verweerder dit doen binnen twee weken na het verzenden van deze uitspraak. In het

¹ Dit staat (onder andere) in artikel 6:12 van de Awb.

² Dit staat in artikel 7:10 en 7:13 van de Awb.

verweerschrift van 7 mei 2024 ziet de rechtbank geen aanleiding om een langere beslistermijn op te leggen, nu verweerder daarin op geen enkele manier concretiseert op welke termijn hij verwacht een besluit te kunnen nemen. De rechtbank houdt hierbij ook rekening met het feit dat het verweerschrift al enige tijd geleden is ingediend en verweerder ook de tijd tussen de indiening van het verweerschrift en deze uitspraak had kunnen benutten voor het besluitvormingsproces.

Welke dwangsom wordt aan verweerder opgelegd?

5. De rechtbank bepaalt dat verweerder een dwangsom van € 100,- moet betalen voor elke dag waarmee de beslistermijn nu nog wordt overschreden door verweerder. Daarbij geldt wel een maximum van € 15.000,-.

Conclusie en gevolgen

6. Het beroep is kennelijk gegrond. Dat betekent dat eiser gelijk krijgt, verweerder de onder 4. genoemde termijn krijgt om alsnog een besluit te nemen en aan verweerder de onder 5. genoemde dwangsom wordt opgelegd.

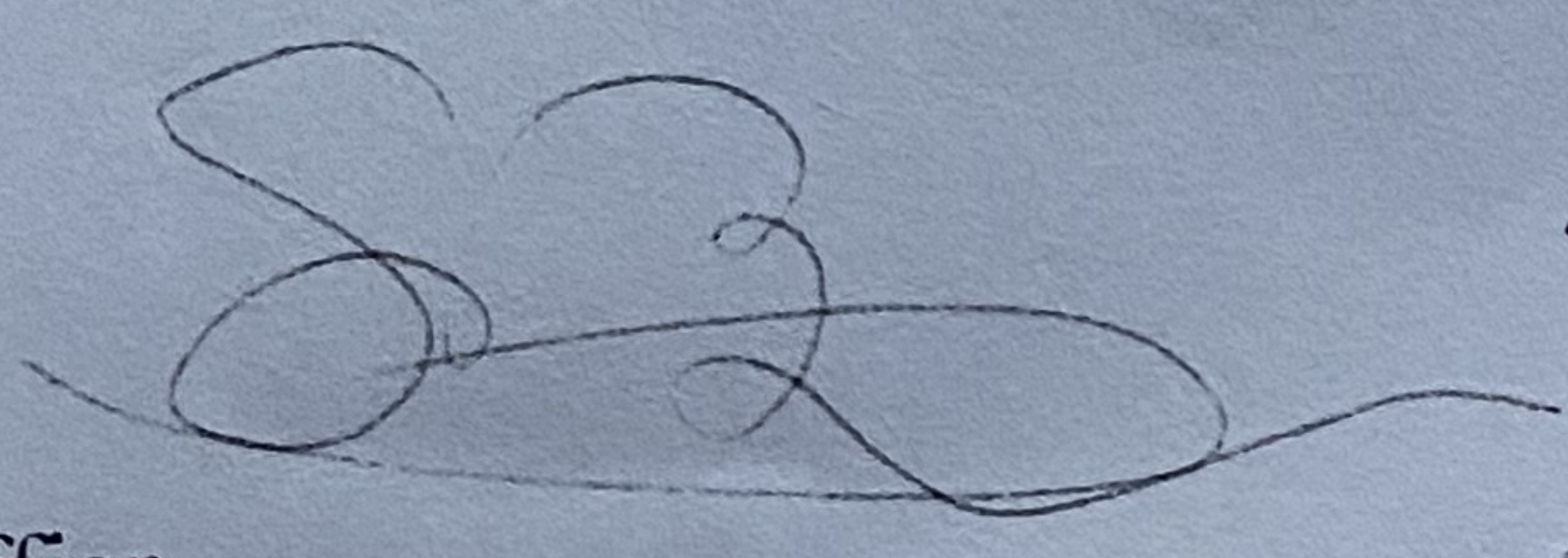
7. Omdat het beroep gegrond is moet verweerder het griffierecht aan eiser vergoeden. Eiser heeft geen proceskosten gemaakt die volgens de wet vergoed kunnen worden.

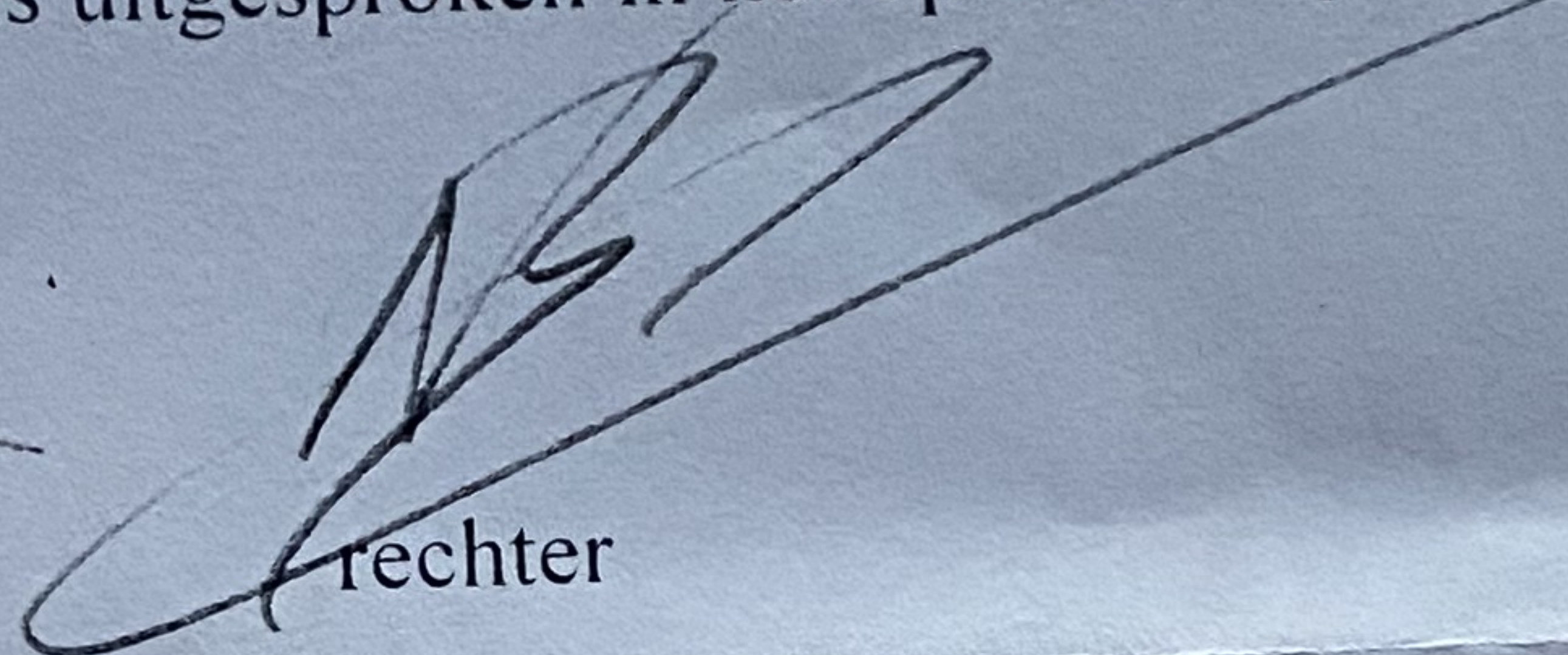
Beslissing

De rechtbank:

- verklaart het beroep gegrond;
- vernietigt het, met een besluit gelijk te stellen, niet tijdig nemen van een besluit;
- draagt verweerder op binnen twee weken na de dag van verzending van deze uitspraak alsnog een besluit op bezwaar bekend te maken;
- bepaalt dat verweerder aan eiser een dwangsom van € 100,- moet betalen voor elke dag waarmee hij de hiervoor genoemde termijn overschrijdt, met een maximum van € 15.000,-;
- bepaalt dat verweerder het griffierecht van € 187,- aan eiser moet vergoeden.

Deze uitspraak is gedaan door mr. N. Boonstra, rechter, in aanwezigheid van mr. S.M.J. Bos, griffier. De uitspraak is uitgesproken in het openbaar op 23 augustus 2024.


griffier


rechter

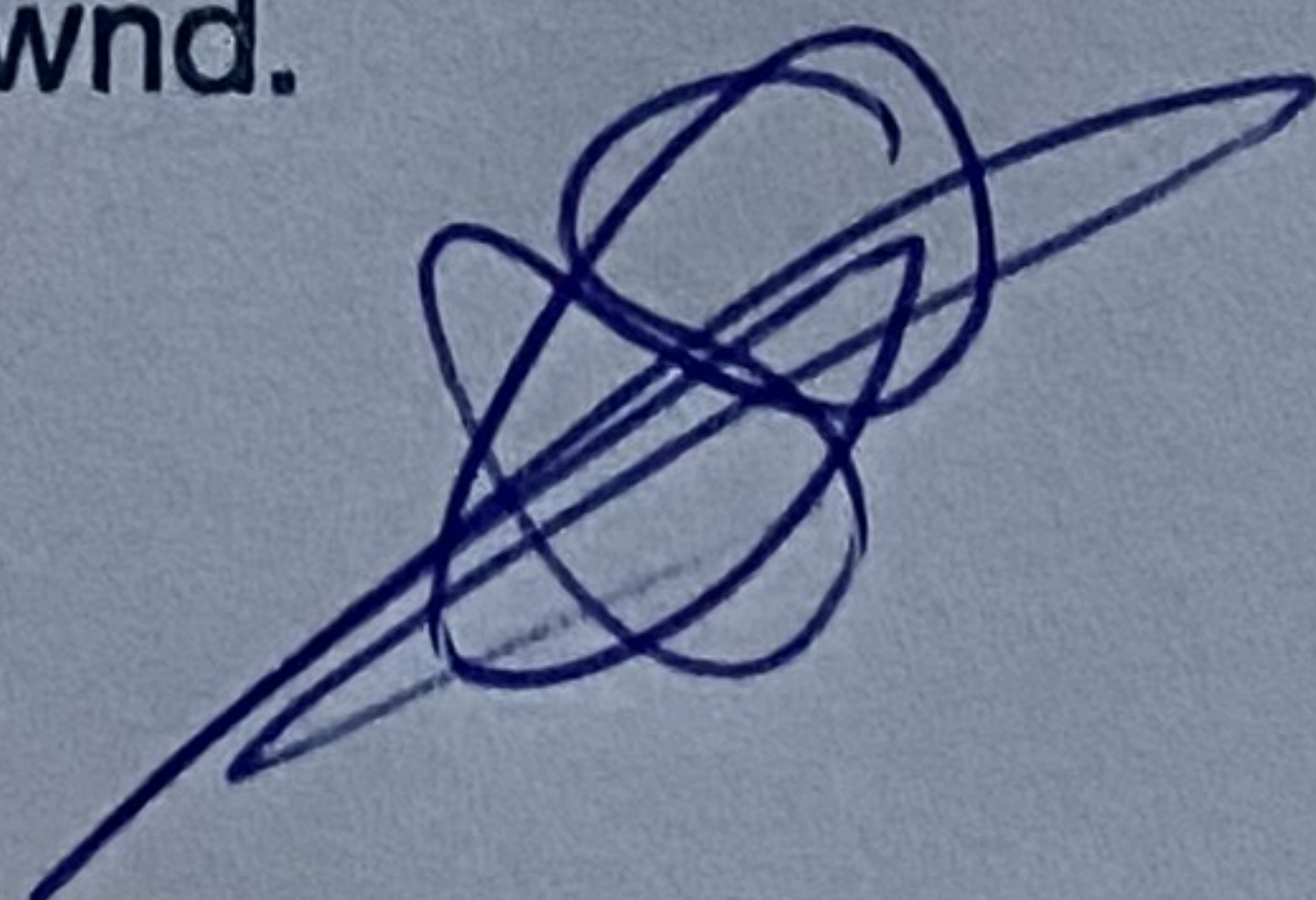
Een afschrift van deze uitspraak is verzonden aan partijen op:

23 AUG 2024

Informatie over verzet

Als partijen het niet eens zijn met deze uitspraak, kunnen zij een verzetschrift sturen naar de rechtbank waarin zij uitleggen waarom zij het niet eens zijn met deze uitspraak. Het verzetschrift moet worden ingediend binnen zes weken na de dag waarop deze uitspraak is verzonden. Als partijen graag een zitting willen om het verzetschrift toe te lichten, moeten zij dit in het verzetschrift vermelden.

VOOR COPIE CONFORM
De griffier van de Rechtbank Rotterdam
Sector Bestuursrecht
wnd.



Geachte commissie,

Hoe kan dat nou? Dat was de vraag die me op de lippen brandde toen ik in de gaten kreeg wat er aan ontwikkelingen bij het Codrico gebouw gepland stond. Toen ik in 2013 mijn appartement in het Fenix I gebouw kocht was ik overtuigd van de locatie. Nu voel ik me belazerd door de gemeente Rotterdam. Bij de ontwikkeling van het Fenix gebouw is goed geluisterd naar de inwoners van Katendrecht. Dat heeft geleid tot de nodige aanpassingen aan het gebouw en vooral ook de hoogte richting de oude historische bebouwing. Verder werd er een mooi parkje met bomen en groen en speelobjecten aan de zijkant gepresenteerd door de gemeente Rotterdam. Een parkje dat smal toeliep en een prachtige groene verbinding vormde met de groene Brede Hilledijk. Een echte groene long in een gebied dat door de verstedelijking en de daarbij horende hoogbouw oververhit dreigt te raken. Gelukkig heeft de gemeente dat parkje schriftelijk vastgelegd en is het door iedereen die er toe doet goedgekeurd. Vanuit mijn appartement kijk ik uit op dat parkje en het schitterende industriële Rijksmonument Latenstein en haar ensemble. Eén van de redenen waarom ik juist aan deze kant van de Fenix woon. Ik hou er van. Toonaangevend voor alles wat er omheen gebouwd is. Qua hoogte en qua stijl. Jammer dat de huidige eigenaar en vastgoedbelegger zijn wettelijke onderhoudsplicht al 20 jaar niet nakomt en het pand heeft laten verwaarlozen. Gelukkig dat de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed het op de monumentenlijst heeft gezet om het voor ons nageslacht te behouden.

Hoe de gemeente met haar beloftes aan haar inwoners en met haar eigen toegepaste regels omgaat ervaar ik als schokkend. De gemeente Rotterdam is hierin als overheid volstrekt onbetrouwbaar. In de plannen van de eigenaar en ontwikkelaar worden alle afspraken van de gemeente met haar inwoners en alle beloften van de gemeente aan haar inwoners geschonden. Dat alleen en uitsluitend ten behoeve van een ambitieuze projectontwikkelaar en een hebzuchtige eigenaar van het vastgoed op de verpachte grond. Dat er op het terrein van de Codrico een mooie woontoren van 220 meter wordt gebouwd: Top! Dan kunnen er nog meer mensen van Katendrecht genieten. Dat het monument wordt herbestemd en gerestaureerd: Top, dan blijft het erfgoed behouden voor de toekomst. Maar dat je het dan allemaal niet meer kunt zien omdat rupsje nooit genoeg de projectontwikkelaar er aan onze kant een belachelijk vormgegeven buiten proportioneel hoog veldblok voorzet en vervolgens het ensemble van het monument vermindert met een volledig geïntegreerde en verminkende optopping van het ensemble (de grote siloloods) is ongehoord! En als dan ook nog eens het aan ons beloofde parkje waar onze kinderen en kleinkinderen buiten spelen en waar wij onze hond uitlaten, waar we met elkaar praten en sporten door de gemeente onderhands wordt verkocht aan de projectontwikkelaar is ronduit schandig.

Op het terrein van Codrico is ruimte genoeg voor een alternatief voor het veldblok. Niet hoger dan 30 meter en een stuk kleiner dan nu gepland. Maar wel passend binnen de woningbouwopgave, misschien zelfs helemaal sociaal. Kijk eens naar de bebouwing van de aangrenzende Maashavenstraat. Kan zo ingepast worden zonder ons parkje te verkwanselen en zonder het zicht op ons monument weg te nemen. Laat die idote optopping van het erfgoed van de architect van de silo weg gewoon. Dan kunnen alle inwoners van uw Rotterdam de leuke verlichte kubus op het dak blijven zien en niet alleen de ambtenaren in de Rotterdam of de werknemers van de projectontwikkelaar in het Floating Office. Bouwen op Katendrecht: Prima, maar wel met respect voor de leefbaarheid en de huidige inwoners én de door de gemeente met

haar gemaakte afspraken. Weg met die optopplannen dus en weg met het beoogde veldblok in haar huidige voorgestelde vorm. Een soort van terug in je hok en ontwikkelen op je eigen terrein met respect voor afspraken met en beloftes aan de huidige bewoners, met respect voor de wensen van RCE en met in je achterhoofd artikel 5.130 van het Besluit Kwaliteit Leefomgeving, onder D 1e lid.

Reclamant 2

Goedemiddag mevrouw,

Hartelijk dank voor deze berichtgeving. Fijn te zien dat de zienswijze in behandeling is genomen.

Ik zal geen gebruik maken om gehoord te worden. Ik wil echter nog wel een opmerking maken over de Nota Zienswijzen.

Daarin wordt namelijk gesteld dat "het huidige bestemmingsplan reeds hoogbouw tot 68 meter mogelijk maakt". Dat klopt. Echter geldt die hoogte naar mijn mening voor één specifiek perceel. De nieuw beoogde toren wordt breder, waardoor deze m.i. óók op het perceel komt te staan waar momenteel slechts 7 meter hoogte is toegestaan. En juist ook de uitbreiding van de hoge toren naar dat perceel maakt dat ons uitzicht significant wordt benadeeld.

Ik ben me ervan bewust dat er een procedure voor planschade is die we tzt, en ik dacht binnen vijf jaar, zouden moeten doorlopen. Ik wilde echter toch nog aanduiden dat we inderdaad wisten dat het huidige bestemmingsplan van één perceel al in een hoogte van 68 meter voorzag, maar dat niet hadden kunnen voorzien voor het perceel waar zich op dit moment laagbouw bevindt (waar we momenteel dus overheen kunnen kijken) en waar een hoogte tot 7 meter is toegestaan.

Wat ons betreft levert de aanpassing van 7 naar 73 meter dus een flink nadeel op, en alhoewel we niet de illusie hebben dat de toren daar alsnog op zal worden aangepast, leek het me gepast de betreffende passage in de nota te nuanceren op dit punt. In een eventuele planschade procedure zullen we dit argument mede aanvoeren.

Ik ben overigens wel voornemens bij de hoorzitting aanwezig te zijn, en begrijp uit uw schrijven dat dat mogelijk is.

Met vriendelijke groet,

René Coppens