

Annotatie

Van: Lia van der Sar & Madhoe Binda
Telefoon: 06 39 11 61 27
E-mail: mrd.binda@griffie.rotterdam.nl
Ons kenmerk: 24bb006677

Aan: Commissie Bouwen, Wonen en Buitenruimte
Datum: 18 september 2024
Betreft: Ontwerpbestemmingsplan Codrico
Vergadering: 9 oktober 2024

1. Doel van de bespreking

Doel is het adviseren over het ontwerpbestemmingsplan dat op 17 september jl. in de subcommissie Bestemmingsplannen is besproken en te adviseren op de ingediende zienswijzen. Bij de bespreking zijn de wethouders Lansink, Kasmi en Zeegers aanwezig.

2. Voorgeschiedenis / het ontwerpbestemmingsplan

Tijdens de [hoorzitting op 17 september](#) zijn 11 reclamanten gehoord en enkele schriftelijke reacties ontvangen. De subcommissie heeft aangegeven het ontwerpbestemmingsplan politiek te willen bespreken met de wethouder Bouwen en Wonen, wethouder Mobiliteit en Buitenruimte en wethouder Monumenten. De subcommissie heeft verzocht om voorafgaand aan de commissiebespreking te worden geïnformeerd over welk orgaan (college dan wel raad) bevoegd is tot het wijzigen en vaststellen van de gewijzigde Nota van Uitgangspunten Codrico (bijlage 13 bij het raadsvoorstel) en over de inrichting van de kade van FENIX 1.

Vanwege de gebiedsontwikkelingen op Katendrecht is het wenselijk door oa. de hoge milieucategorie en het vrachtverkeer dat de beeldbepalende fabriek van Codrico aan de Rijnhaven, wordt verplaatst. De fabriek verhuist naar Spaanse Polder, de eigenaar van het terrein is voornemens om de locatie te herontwikkelen (deels behoud, deels sloop) naar gemengd stedelijk gebied. Beoogd wordt om maximaal 1550 woningen te bouwen (waarvan minimaal 50% in het betaalbare segment met 150 sociaal – in totaal 65% huur en 35% koop), maar ook kantoren, bedrijfsruimte, detailhandel, horeca, hotel, cultuur en maatschappelijke voorzieningen.

Op 11 september jl. is een herzien raadsvoorstel ontvangen waarin het ontwerpbesluit op twee punten is aangepast en enkele ambtshalve wijzigingen zijn verwerkt.

Op 2 oktober 2024 is een tweede herzien raadsvoorstel ontvangen met een herziene bijlage 13 (aangepast colofon op de Aangepaste Nota van Uitgangspunten aangezien deze door het college is vastgesteld op 2 juli 2024; zie ook de wethoudersbrief van 1 oktober 2024 (24bb006518).

De Nota van Uitgangspunten (NvU) ([21bb001744](#)) is vastgesteld op [18 februari 2021](#) en behandeld in de commissie BWB op [3 februari 2021](#). De gemeenteraad is in 2020 ([20bb0017765](#)) voor het eerst geïnformeerd over het voornemen van herontwikkeling van het Codrico-terrein en realisatie van het Maritiem Centrum.

3. Te bespreken stukken

- 2^e Herzien raadsvoorstel over vaststelling Bestemmingsplan Codrico [24bb006595](#) d.d. 2 juli 2024 met bijlagen:
 - Bijlage 1, Regels ontwerpbestemmingsplan Codrico (24bb004623);
 - Bijlage 2, Verbeelding ontwerpbestemmingsplan Codrico (24bb004624);
 - Bijlage 3, Toelichting ontwikkeling ontwerpbestemmingsplan Codrico (24bb004625);
 - Bijlage 4, Ingekomen zienswijzen geanonimiseerd (24bb004626);
 - Bijlage 5, Nota zienswijzen Codrico (24bb004627);
 - Bijlage 6, Herziene nota van wijzigingen Codrico (24bb005960);
 - Bijlage 7, Mer-beoordelingsbesluit Katendrecht Pols Noord OW versie 02 (24bb004629);
 - Bijlage 8, Aanmeldingsnotitie m.e.r.-beoordeling Pols-Noord (24bb004630);
 - Bijlage 9, Geactualiseerd onderzoek verkeersaantrekkende werking en parkeren Goudappel Coffeng (24bb004632);
 - Bijlage 10, Microsimulatie-onderzoek RHDHV (24bb004634);
 - Bijlage 11, Nestgeluidonderzoek (24bb004635);
 - Bijlage 12, Oplegnotitie bezonning (24bb004636);
 - Bijlage 13, HERZIEN Nota van Uitgangspunten Codrico (24bb006594).
- Wethoudersbrief Zeegers van 1 oktober 2024 over vaststelling ontwerpbestemmingsplan Codrico – toezegging subcommissie bestemmingsplannen (24bb006518)
- Advies subcommissie bestemmingsplan Codrico (24bb006194)
- Advisering zienswijzen bestemmingsplan Codrico (24bb006668)

Daarbij betrekken

Brief van Vereniging Bewoners Overleg Fenix van 23 september 2024 over bestemmingsplan Codrico in strijd met het Besluit Kwaliteit Leefomgeving v.w.b. bescherming Cultureel Erfgoed (24bb006255)

Verslag hoorzitting subcommissie bestemmingsplannen van 17 september 2024 (24bb006486)

4. Mogelijke aandachtspunten

Zienswijzen

Meerdere reclamanten hebben zienswijzen ingediend op de thema's Verkeer, bezonning, stedenbouwkundige inpassing en het coördinatiebesluit.

Advies wijkraad

De wijkraad Katendrecht-Wilhelminapier heeft een advies ([23bb008735](#)) uitgebracht over het ontwerpbestemmingsplan.

Nota van Uitgangspunten

Op enkele punten wijkt het bestemmingsplan af met de vastgestelde NvU. Er is meer ruimte voor kantoren, hotel, maatschappelijke en culturele voorzieningen; in de vastgestelde NvU is dit globaal benoemd en in het ontwerpbestemmingsplan concreet gemaakt en zou ook passend zijn met de benoemde ambities in het NvU voor het gebied. Ook is de toegestane bouwhoogte verhoogd en zal het silogebouw niet worden gesloopt. De aanpassingen vallen binnen de bevoegdheid van het college. De NvU wordt met het vaststellen van het ontwerpbestemmingsplan herzien (bijlage 13).

Verkeer

Bij vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan Katendrecht ([23bb005998](#)) is gelijktijdig de grondexploitatie Katendrecht ([23bb001710](#)) herzien. Kostenverhaal voor diverse aanpassingen in de openbare ruimte en infrastructuur in Katendrecht zijn destijds (deels) in de grondexploitatie meegenomen. Onduidelijk is of de benodigde aanpassingen aan het kruispunt Hillelaan - Brede Hilledijk, door de verwachte verkeersgeneratie van Codrico, financieel zijn meegenomen in de grondexploitatie Katendrecht of dat deze aan de ontwikkeling toebehoren.

Geluid

In het ontwerp wordt rekening gehouden met een relatief hoge geluidsbelasting op gevels als gevolg van geluidbelasting door wegverkeer, industrielawaai en nestgeluid.

Milieueffectrapportage (m.e.r.)

Er is een nieuwe m.e.r.-beoordeling uitgevoerd vanwege samenhang in het gebied Katendrecht Pols-Noord, het plangebied Codrico en de parkeertunnel (bijlagen 7 en 8).

Bezonnning

Er is een bezonningsonderzoek uitgevoerd. Een oplegnotitie hieromtrent is toegevoegd als bijlage 12.

Waterveiligheid

Omdat het een buitendijks gebied betreft wordt de ontwikkeling op een hoger peil gerealiseerd om het risico op overstromen te beperken.

Participatie

In de periode november 2020 tot januari 2021 is er een uitvoerig participatietraject doorlopen. Dit heeft geresulteerd in de Nota van Uitgangspunten uit februari 2021. Voor de volgende fase van het ontwerptraject is een tweede participatieronde gevolgd.

Cultuurhistorie

De Cultuurhistorische Verkenning Rijnhaven ([19bb0012845](#)) is op 2 april 20219 vastgesteld. De oorspronkelijke delen van de meelfabriek hebben een Rijksmonumentale status. De Siloloods en de meelfabriek krijgen de dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie'. Het Wandgebouw is weliswaar aangemerkt als beeldbepalend, maar wordt gesloopt (conform NvU).

5. Financiële/ juridische consequenties

Ontwikkelrechten

Het verlenen van ontwikkelrechten is een bevoegdheid van de raad. Het college kan de raad een voorstel voorleggen om ontwikkelrechten aan een (of meerdere) partij(en) te verlenen. Met het toekennen van ontwikkelrechten wordt het tekort van EURO 3 mln. opgevangen.

Woningbouwimpuls

In 2021 is een WBI-subsidie verkregen waarvan de deadline voor startbouw eind 2024 verloopt. Dit is niet meer haalbaar, maar er vindt hier op korte termijn afstemming over plaats met het Rijk.

6. Verdere procedure

Raadsbehandeling vindt in principe plaats op 17 oktober 2024. U kunt hierbij aangeven u of wenst te agenderen als hamerstuk, tweeminutendebat of regulier debat.