



Aan de gemeenteraad

Gevraagd besluit:

Samenvattend stellen wij u voor:

1. te besluiten tot het toepassen van de coördinatieregeling ex artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening voor het project Codricoterrein.

Waarom dit voorstel?/Waarom nu voorgelegd?

Voor het project Codricoterrein wordt een (project)bestemmingsplan voorbereid en zijn aanvragen om omgevingsvergunningen ingediend. De initiatiefnemer heeft verzocht om de coördinatieregeling toe te passen voor dit project.

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

Coördinatieverordening Rotterdam 2017

Toelichting:

Project Codricoterrein

Het voornemen bestaat om het fabrieksterrein van Codrico op Katendrecht te herontwikkelen, waarbij de uitplaatsing van de huidige fabrieksactiviteiten mogelijk wordt gemaakt. Op deze manier kan de Pols van Katendrecht gecompleteerd worden en de kade van de Rijnhaven toegankelijk gemaakt worden voor het Rondje Rijnhaven. De herontwikkeling op het terrein bestaat uit een solitaire toren, een gebouw aan de kade, een gebouw op het veld naast de fabriek en de fabriek zelf. Zo zal er een heel nieuwe wereld ontstaan rondom de rijksmonumentale fabriek waar ruimte is voor onder andere nieuwe woningen, kantoren, winkels en horeca.

De ontwikkeling van het Codricoterrein kan worden opgesplitst in vier onderdelen. Er zal een toren gerealiseerd worden van ca. 220 meter hoog. Naast de toren wordt het wandblok gerealiseerd. Het beeldbepalende silogebouw krijgt een opbouw en het monumentale fabrieksgebouw wordt zoveel mogelijk gerespecteerd. Tot slot bestaat de ontwikkeling uit een Veldblok achter het monumentale fabrieksgebouw. De functie wonen zal een prominente plaats gaan innemen. In totaal zijn er maximaal 1.550 woningen



voorzien. De verhouding huur – koop is circa 70-30%. Minimaal 50% van het woonprogramma valt in het betaalbare segment. Naast wonen wordt een mix van (ondersteunende) functies in het plan opgenomen waaronder: kantoor, detailhandel, bedrijfsruimte, horeca (waaronder een groot restaurant en koffiezaken), een hotel, culturele voorzieningen en sport en maatschappelijk gerelateerde functies.

Voor de gehele ontwikkeling wordt een (project)bestemmingsplan voorbereid. Daarnaast zijn aanvragen om een omgevingsvergunning ingediend voor de volgende onderdelen:

- nieuwbouw Wandblok
 - activiteiten bouwen en uitrit aanleggen
 - 25.500 m² woningen en 24.500 m² bijeenkomstfunctie, kantoorfunctie, winkelfunctie en overige gebruiksfuncties op een footprint van 3350 m²
- nieuwbouw Veldblok
 - activiteiten bouwen en uitrit aanleggen
 - 21.000 m² woonfunctie, winkelfunctie en overige gebruiksfuncties op een footprint van 1350 m²
- nieuwbouw Codricowoontoren
 - activiteit bouwen
 - 76.000 m² woonfunctie met plint overige gebruiksfuncties op footprint van 1000 m²
- verbouwing en uitbreiding bestaande Codricofabriek en silo
 - activiteiten handelen met gevolgen voor beschermde monumenten (rijksmonument en beeldbepalend gebouw) en bouwen
 - 25.000 m² hotel, restaurant en woonfunctie op een footprint van 2600 m².

Coördinatieregeling

De initiatiefnemer van het project Codricoterrein heeft verzocht de in artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) vastgelegde coördinatieregeling toe te passen. De coördinatieregeling kan worden toegepast als er meerdere procedures en besluiten nodig zijn ter verwezenlijking van een ruimtelijk project.

Om dit bouwproject uit te voeren, is een aantal verschillende besluiten nodig voordat tot uitvoering kan worden overgegaan:

- (project)bestemmingsplan;
- omgevingsvergunningen voor de activiteiten bouwen;
- omgevingsvergunningen voor de activiteit uitvoeren van werken;
- omgevingsvergunningen voor het aanleggen/veranderen van een inrit;
- omgevingsvergunning voor het handelen met gevolgen voor beschermde monumenten;
- een besluit hogere grenswaarden geluid.

De reden voor het toepassen van de coördinatieregeling ligt in de totale tijdswinst die voor het doorlopen van de procedures gehaald kan worden. Daarnaast is voor omwonenden en belanghebbenden duidelijk welke besluiten genomen zullen moeten worden voor dit project en kan één gezamenlijke rechtsgang worden doorlopen. Alle onder de coördinatieregeling vallende besluiten dienen gelijktijdig gedurende zes weken ter inzage te worden gelegd. Gedurende deze zes weken kunnen belanghebbenden zienswijzen op deze conceptbesluiten naar voren brengen. Vervolgens worden de definitieve besluiten genomen. Deze worden ook gelijktijdig bekend gemaakt. Tegen



deze besluiten kan gedurende zes weken rechtstreeks beroep worden ingesteld bij de Raad van State. De afhandeling van beroepen tegen de besluiten gebeurt vervolgens in één keer in één uitspraak. Dit verkort de totale proceduredtijd en omdat geen sprake is van een voorafgaand beroep op de rechtbank kan dit tot ca. twee jaar tijdwinst betekenen.

Coördinatieverordening Rotterdam 2017

Op 2 februari 2017 heeft de gemeenteraad de Coördinatieverordening Rotterdam 2017 vastgesteld. Een besluit van het college tot gecoördineerde voorbereiding op grond van deze verordening is niet mogelijk, omdat het project niet valt binnen de door de gemeenteraad in haar vergadering van 23 juni 2011 aangewezen categorieën van gevallen waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen vereist is. Er is onder andere sprake van de realisatie van meer dan 120 woningen. De raad dient derhalve zelf een besluit te nemen.

Financiële en juridische consequenties/aspecten:

Geen.

Het bijbehorende ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.


De secretaris,
V.J.M. Roozen

Burgemeester en wethouders van Rotterdam,


De burgemeester,
B.A.C.J. Simons, l.b.

Bijlage(n):

Verzoek toepassen coördinatieregeling



Ontwerpbesluit

De Raad van de gemeente Rotterdam,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 28 november 2023

gelet op het bepaalde in artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening;

overwegende dat:

- door het toepassen van de coördinatieregeling alle besluiten gelijktijdig ter inzage worden gelegd;
- door het toepassen van de coördinatieregeling tijdwinst wordt geboekt in de juridische procedure die meteen door de Raad van State wordt behandeld.

besluit:

1. tot het toepassen van de coördinatieregeling ex artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening op de besluiten die genomen dienen te worden voor de realisatie van het project Codricoterrein.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van

De griffier,

De voorzitter,