

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 zienswijze 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).