PostNL
Port Betaald
Port Payé
Pays-Bas

Port of Rotterdam

Havenbedrijf Rotterdam N.V. | P.O. Box 6622 | 3002 AP Rotterdam | The Netherlands

...management Bestuur ... Afdeling - PBI
REG.NR:

Frankering betaald

postnl 05 FEB. 2024

Havenbedrijf Rotterdam N.V.
Postbus 6622 3002AP ROTTERDAM The Netherlands

D-A-1

R Aangetekend

Gemeente Rotterdam
BWT/Bestemmingsplannen directeur Stadsor
Postbus 6575
3002AN ROTTERDAM

3SFQVF8023501

Recommandé

NL

3SFQVF8023501

P2202

Port of Rotterdam

Procesmanagement Beheer Informatiehuishouding - PBI
REG.NR:
05 FEB. 2024
ROUTE: KOPIE:

Gemeenteraad Rotterdam
t.a.v. directeur Stadsontwikkeling
BWT/Bestemmingsplannen
Postbus 6575
3002 AN ROTTERDAM

Datum 31 januari 2024
Ons kenmerk HbR-2752828
Aantal bijlagen --
Contactpersoon [redacted]
Telefoon +3[redacted]
E-mail [redacted]@portofrotterdam.com

Onderwerp Zienswijze bestemmingsplan en gecoördineerde besluiten 'Codrico-terrein'

Geachte Raad,

Op 29 december 2023 heeft u bekend gemaakt dat het bestemmingsplan en gecoördineerde besluiten 'Codrico-terrein' ter inzage liggen. Het bestemmingsplan maakt de realisatie van maximaal 1550 woningen mogelijk. Een mooie en belangrijke ontwikkeling op Rotterdam-Zuid.

In het kader van het vooroverleg hebben wij aangegeven dat onderzoek naar nestgeluid mist, ook bij het ontwerpbestemmingsplan ontbreekt dit onderzoek helaas nog. Naar aanleiding van deze publicatie hebben wij contact gezocht met de betrokken ambtenaar. Hieruit is gebleken dat het onderzoek naar nestgeluid niet voor het einde van de termijn van terinzagelegging met ons gedeeld kan worden. Daarom voelen wij ons genoodzaakt een zienswijze in te dienen.

Geluid

Nestgeluid

Op 4 december is mede door de gemeente Rotterdam de actualisatie van het RAK ondertekend. Onderdeel van deze actualisatie van het RAK is de interim-werkwijze nestgeluid, een werkwijze die sinds de zomer van 2023 ook al informeel in RAK-verband wordt gehanteerd. De interim-werkwijze biedt een stappenplan en kaartmateriaal om het nestgeluid te betrekken bij planvorming van geluidgevoelige objecten zoals woningen. Deze werkwijze geeft invulling aan de provinciale beleidsregel voor bestemmingsplannen m.b.t. nestgeluid. Wij verzoeken u het bestemmingsplan op dit aspect aan te vullen omdat de onderbouwing in het ontwerpbestemmingsplan op dit punt tekort schiet.

Mocht u nog vragen hebben dan kunt u contact opnemen met mijn collega Wouter Bredemeijer, zijn contactgegevens zijn hierboven opgenomen.

Met vriendelijke groet,
Havenbedrijf Rotterdam N.V

[redacted]
31/01/2024 10:50:35 CET
ID: 1a59700f-69dd-4312-8a64-8ac9aee40adc
Auth: Consent
[redacted]
Manager Legal Department

BWT Juridische Zaken
Rotterdam

Rotterdam, 07/02/2024

Betr : Gemeenteblad 2023, 567375 – Bouw Codrico-Terrrein

Geacht bestuur,

Bij deze wil ik u mijn zienswijze geven en bezwaar maken tegen de op handen zijnde bouw op het Codrico terrein
aan de zijde van het FENIX 1 gebouw Oostzijde.

In 2014 heb ik een Hoek- appartement gekocht op de [redacted] woonlaag. Het zicht met balkon op de Rijnhaven sprak mij zeer aan,
echter hier is nagenoeg nooit zon daar deze zijde op het noorden gericht staat, ter compensatie, ligt daarentegen mijn balkon
aan de zijkant van het gebouw op het Oosten, waar in de zomer nog een 6-tal uren zon te genieten is.
08:00 – 14:00 uur
Met de bouw van het bijna 2 x zo hoge gebouw op het zg "Veldblok", naast Fenix 1 Oostzijde, verdwijnt de zon ook nog eens van mijn balkon.
Waarschijnlijk is er dan nog een schamele periode van 2 uur rond de middag dat er daar in de zon gezeten kan worden.

Wat ook in mijn aankoop van dit appartement heeft meegewogen is dat er oorspronkelijk aan deze zijde een park zou worden aangelegd,
de Codrico-Fabriek als gebouw zou blijven bestaan als industrieel erfgoed, en opnieuw worden ingericht als appartementen / hotel
Mooie combinatie van de oude oorspronkelijke industrie-gebouwen en groen op deze plek !

Daarnaast is bekend dat in dit deel van Rotterdam de wind behoorlijk tekeer kan gaan. Even afhankelijk van de windrichting kan er
nog wel een hoekje gevonden worden om uit de wind te zitten, maar als de ruimte voor de oostzijde van Fenix 1 wordt volgebouwd
dreigt er mijn inziens een schoorsteen-effect waardoor de wind nog eens versterkt langs het gebouw raast.

Dat er woningen gebouwd moeten worden is mij duidelijk, maar het moet wel leefbaar blijven.
Het beoogde gebouw zou zeker niet hoger moeten worden als het Fenix 1 gebouw en dezelfde trapsgewijze vorm moeten volgen
zodat het zonlicht niet geblokkeerd wordt. Tevens zou de afstand tussen het Fenix 1-gebouw en het te ontwikkelen "Veldblok-gebouw" minimaal 65 meter moeten zijn
zoals eerder gepland.

Verneem graag uw reactie

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Aan:

Het College van Burgermeester en Wethouders van Rotterdam
Door tussenkomst van Stadsontwikkeling/afdeling Bouw- en Woningtoezicht/Team JZ
Postbus 6575
3002AN Rotterdam

06 februari 2024

Zienswijze op:

- Bestemmingsplan 'Codrico terrein"
- Ontwerp- omgevingsvergunning veldblok (OMV .23.09.00175
- Ontwerp- omgevingsvergunning silogebouw (OMV .23.11.00208

Voor ons begon het Kaapse avontuur met de aankoop van een schitterende woning op de incisie laag van het inmiddels iconische Fenix 1 gebouw aan de Oostzijde.

Natuurlijk ervan uit gaande dat de gemeente Rotterdam niet meer zou gaan 'rommelen' aan het bestemmingsplan van het Codrico terrein en het openbare stuk groen tussen de Veerlaan en het Codrico terrein.

Helaas bleek het een loze belofte welke in 2016 aan de 1e kopers was gedaan.
Concreto, wat zijn de gevolgen voor ons;

- Uitzicht op Codrico terrein met de welbekende kubus wordt volledig aan ons en van bijna alle andere katendrechters en Kapenezen zicht onttrokken door een oerlelijke toren van 75 meter hoogte. Tevens gaat deze toren op het veldblok ervoor zorgen dat wij geheel worden ontsloten van dag- c.q. zonlicht. Weerspiegeling van de zon via ramen veldblok gebouw gaat ervoor zorgen dat wij ook nog worden geconfronteerd met een zeer hoog gehalte van verblinding dus irritatie.

- In algemene zin horen nieuwe gebouwen hoger dan 40 meter gewoon niet thuis in en volksbuurt als Katendrecht.

- Significante toename van ruim 3000 nieuwe woningen zal zeker gaan zorgen voor serieuze verkeersproblemen.

- Verdwijnen grasveld aan de oostzijde draagt negatief bij aan het gemeenschapsgevoel van de Katendrechters en Kapenezen.

- Meer en meer worden er daar sociale initiatieven ontplooid. Zoals bv een gezamenlijk fitness, etc.

- Toename van wind welke al flink op de huidige Kaap aanwezig is.

Om een lang verhaal kort te maken. Wij zijn niet tegen nieuwbouw maar wel tegen megalomane over-pretentieuze gebouwen hoger dan 40 meter en die zich op minimaal 65 meter afstand van het Fenix gebouw i.v.m. privacy issues. Welke ook een negatieve bijdrage gaan leveren aan de toename van infrastructurele problemen

Met vriendelijke groet



Aan:
het college van burgemeester en wethouders van Rotterdam
door tussenkomst van Stadsontwikkeling/afdeling Bouw- en Woningtoezicht/Team JZ, postbus 6575, 3002 AN Rotterdam.

bwt-juridischezaken@rotterdam.nl

Zienswijze op:

- het bestemmingsplan 'Codrico terrein
- ontwerp-omgevingsvergunning veldblok (OMV.23.09.00175)
- ontwerp-omgevingsvergunning silogebouw (OMV.23.11.00208)

1 Ik heb in 2014 bewust een woning aan de oostzijde van de Fenix gekocht. Het zicht op dit industriële monument en de iconische groene kubus gaven hiervoor de doorslag. Het toenmalige en nu nog steeds huidig geldende bestemmingsplan gaf geen aanleiding om ook maar te denken dat er **zo'n** megalomane ontwikkeling zou gaan plaatsvinden, die het hele karakter van dit stukje Katendrecht om zeep zou helpen.
Met het verbouwen van de fabriek en het bouwen op de silo van een enorme toren verdwijnt deze hele mooie ruwe kenmerkende Rotterdamse uitstraling van de fabriek met de kubus als baken (kunstwerk) voor Katendrecht en voor de Wilhelminapier. Ook het zicht op de voor Katendrecht karakteristieke mooie panden aan de Veerlaan verdwijnt, sterker nog ze worden verpulverd.

2. Voordat ik getekend heb voor koop van mijn huidige woning, ben ik binnen het project Fenix nog een paar keer naar boven en onderen verhuisd/geschoven, omdat het gebouw in aanvang te massief was voor de omgeving. Het gebouw is daarom een paar keer bijgeschaafd op het hoogteverloop van het gebouw en aan de zijkanten.
Het veldblok dat nu geprojecteerd wordt en eveneens de opbouw op de silo brengen de massaliteit in dit gebied terug. Daar waar dit toch nog niet zo heel lang geleden niet wenselijk was (hoe consistent is de gemeente). Ik heb last van de massaliteit van dit plan en is ook geheel tegenstrijdig aan eerdere besluitvorming in dit gebiedje.

3. Ik heb mijn woning gekocht met de toezegging van de aanleg van een mooi park. Tekeningen zijn destijds gepresenteerd door de gemeente. Naast het feit dat het park nog steeds niet is aangelegd (hoe betrouw is de gemeente) en meer gebruikt wordt als dumpplek van de gemeente (bv als het fietspad aan de zuidkade van Katendrecht wordt opgeknapt en de stenen tijdelijk ergens anders moeten liggen) wordt er nu het veldblok op geprojecteerd, dat deels gebouwd moet worden op het stuk grond met bestemming openbaar groen.
Bij de koop van mijn woning was dit niet opgenomen in het bestemmingsplan. Er wordt hiermee ook nog meer groen ingepikt, in een deel van Katendrecht waar dit al zeer sporadisch aanwezig is. Het aanbrengen van groene daken lost dit probleem niet op. Zo zou ook de Groene Kaap een groene route worden, echter ook dit gebouw is voor de buitenwereld vrij rap na oplevering afgesloten, en levert geen sprietje groen op voor Katendrecht.

4. Ik heb mijn woning destijds bewust gekozen aan de oostzijde omdat ik niet wil wonen tegenover/in de nabijheid van horecagelegenheden. Ik lees in het plan dat er ruimte komt voor horeca. Dit zal voor de benodigde geluidsoverlast zorgen, niet alleen van de horeca zelf maar ook van komende en vertrekkende gasten.

5 Ik woon op de [redacted] verdieping in [redacted] met uitzicht op het Codrico terrein. Met ontwikkelingen die nu zijn geschetst (het veldblok en de plannen voor de fabriek) ben ik al mijn privacy kwijt. Het veldblok kijkt direct met het hele gebouw op mijn balkon en terras. Ook kijkt het direct in mijn woonkamer en slaapkamer.
Daar waar ik nu volledige privacy heb ben ik dit met de voorliggende plannen volledig kwijt.

6. Door de bouw van het veldblok en de toren op de silo raak ik niet alleen al mijn privacy kwijt, maar ook ga ik een groot deel of het grootste deel van de ochtendzon missen. Mijn oost balkon, dat al vroeg in het voorjaar tot laat in het najaar een heerlijk plek is om te vertoeven, wordt daarmee een donkere onaantrekkelijke en koude schaduwplek.

7. Het aantal woningen dat op het Codrico terrein maar ook in de pols van Katendrecht gebouwd moet gaan worden is extreem hoog. Dit levert problemen op voor alle Katendrechters, die van of naar hun huis willen gaan.
Nu al loopt het bijna dagelijks vast op Katendrecht maar ook Katendrecht opkomen geeft problemen. Met de ontwikkeling van alle woningen in de bijna gedempte Rijnhaven (oostzijde) wordt ook de verkeersdruk nog verder opgevoerd (nu al staat er regelmatig, vanaf halverwege de Erasmusbrug naar het zuiden, het verkeer vast, een doorgaande route waar ook veel hulpdiensten als politie/brandweer/ambulances over rijden). Tezamen met de bouw van zoveel woningen op Katendrecht zal het **kruispunt vaker wel dan niet voor een verkeersopstopping leiden. Auto's gaan** sluiproutes nemen en ook de omliggende woonwijken krijgen daardoor veel meer verkeer door hun wijk.
Dan heb ik het nog niet gehad over het feit dat ook verderop op Katendrecht er nog flink gebouwd gaat worden, waarmee ook de verkeersdrukte toeneemt.
Ook bedoel ik met de afwikkeling van het verkeer niet alleen het autoverkeer, maar ook nu al staan de kruispunten vol met (brom)fietsers die alle kanten op moeten, de doorgang voor andere fietsers en bromfietsen belemmeren en daarmee een onveilige verkeersituatie veroorzaken.
In de notitie verkeersafwikkeling Codrico terrein wordt aangegeven dat er knelpunten ontstaan door de ontwikkeling op het Codrico terrein, deze op te lossen zijn (afhankelijk van de gekozen variant beter of minder goed) echter ik lees nergens dat hierbij ook rekening gehouden is met alle andere nieuwbouwplannen in de omgeving. Ook middels eigen dagelijkse ondervinding van de verkeerafwikkeling van en naar Katendrecht zal dit door de toevoeging van zoveel woningen er niet beter op worden.

[redacted]

Subject: Bezwaar Codrico 2023-567375
Sent: 6-2-2024, 14:54:47
From: [redacted]
To: _SO_Bestemmingsplannen

Opvolgingsvlag: Opvolgen
Vlagstatus: Voltooid

>>>
>>> Goede dag, Bestuur.
>>
>> Betr; Gemeenteblad 2023, 567375
>>>
>>> Bij deze wil ik bezwaar maken tegen de Bouw van het nieuwe gebouw op Codrico terrein, deel Park. Veerlaan/Fenix gebouw Oostzijde. Zoals nu ingetekend.
>>>
>>> In 2016 begon voor mij het avontuur te Katendrecht. Met de interesse en later aankoop van mijn app Oostkant Fenix.
>>>
>>> Ten eerste uiteraard het huidige gebouw, wat mij aansprak. en de omgeving met een dorpsachtige kern.
>>>
>>> Daarnaast ook het fantastische uitzicht op het monumentale gebouw van Codrico. Vooral als het geregend heeft, de speelse figuren die het regenwater achterlaat op het gebouw. En het is een Eye catcher als gebouw voor mij, en mijn visite.
>>>
>>> Dit uitzicht gaat voor mij en de gehele Oostkant verloren.
>>
>> Niet te vergeten. Halvering van het Park.
>>>
>>> Dan gaat het nieuwe gebouw ervoor zorgen dat mijn ochtendzon van 09:00-12:00 verdwijnt. Waar ik zo van kan genieten als ik (hardwerkende Rotterdammer) in mijn vrije weekeind. Daar wakkert wordt met mijn vriendin. En geniet van een ontbijt.
>>>
>>> Daarnaast ben ik ook bang voor de gevolgen van een hooggebouw betreffende de wind richting die gaat veranderen.
>>>
>>> Vanuit sociale meeleven. Kan je het niet maken dat de bewoners laagbouw van de Veerlaan weer met zo'n hoog gebouw geconfronteerd worden.
>>>
>>> De Bouw zo dicht op de bewoonde bestaande wijk. Gaat op zeker ook een rattenplaag geven.
>>>
>>> Dat Rotterdam nieuwbouw nodig heeft begrijp ik. Maar verdeel het meer over de stad. En laat extreme hoogbouw daar plaats vinden waar het past.
>>>
>>> Mijn verzoek is dan ook. AUB terug naar 1van de eerder plannen.
>>>
>>> Nieuwbouw bouwen met een afstand van minimaal 65 meter. Vanaf Fenix Oost. En max 40 meter hoog.
>>> Ik meen dat deze hoogte zelfs vastgelegd is voor Katendrecht als maximaal te bouwen hoogte.
>>> Afstand van 65 meter baseer ik op het feit van privacy. Voor beide kanten is inkijk niet gewenst.
>>>
>>> Kortom niet tegen. Maar een aanpassing waar iedereen mee kan leven. Dus lager als 40 meter en een afstand vanaf Fenix Oost tot nieuwbouw van 65 meter.
>>>
>>> Met vriendelijke groet
>>> [redacted]
>>>
>>>
>>> Verstuurd vanaf mijn iPad
>

Directeur van Stadsontwikkeling
BWT/Bestemmingsplannen
Postbus 6575
3002 AN Rotterdam

Betreft: zienswijze voorgenomen aanpassing bestemmingsplan Codricoterrein Rotterdam

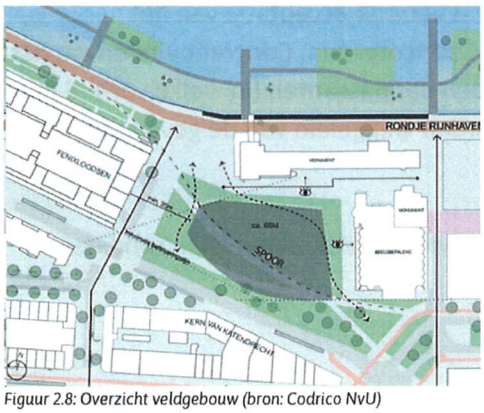
Rotterdam, woensdag 7 februari 2024

Geachte directeur van Stadsontwikkeling Rotterdam,

Namens de *Vereniging van Eigenaren OS3 Fenix 1* in Rotterdam wil ik hierbij graag onze zienswijze m.b.t. het bestemmingsplan Codrico terrein kenbaar maken.

De plannen m.b.t. de ontwikkeling van het Codricoterrein zijn zeer veelomvattend en zullen, gelet op de toename van het aantal woningen, de komst van een groot hotel, de beschikbaarstelling van grote oppervlakken voor winkels en horeca en aanpassingen aan de verkeersstromen grote gevolgen hebben voor de directe omgeving en daarmee van kwaliteit en leefbaarheid van onze woningen aan de Nico Koomanskade (nr 95 – 101).

De plannen voor het Codricoterrein bestaan uit verschillende delen. Voor onze woonomgeving zijn vooral de komst van een groot hotel in het verlengde van de Nico Koomanskade en een z.g. 'special', ook veldgebouw genoemd, van belang. In de plannen voor het veldgebouw (toelichting aanpassing bestemmingsplan) worden de volgende beoogde veranderingen beschreven:



Figuur 2.8: Overzicht veldgebouw (bron: Codrico NvU)

"Buitenruimte behorende bij het gebouw. Bij de ontwikkeling van woningen is het realiseren van een goede, voldoende ruime privé buitenruimte zeer relevant voor de onderscheidende kwaliteit van het appartement en het uiteindelijke woongenot van de bewoner. Zeker wanneer daarnaast nog collectief te gebruiken buitenruimte in het complex opgenomen is, waar bewoners elkaar kunnen ontmoeten en een community kan ontstaan. Privé buitenruimte wordt opgenomen in het gevelvlak of vormt de gevel. Indien er een collectieve buitenruimte aan woningen grenst, dient er worden gezorgd dat privacy afdoende gewaarborgd is."

Met deze laatste stelling zijn wij het volledig eens. We gaan er van uit dat de gemeente dit ook van toepassing verklaart op onze huidige woningen.

We wijzen er op dat in de huidige ruimtelijke indeling van de Nico Koomanskade voor de z.g. kadewoningen (huisnummers 95 -101) de privacy slecht gewaarborgd wordt. Direct aansluitend aan de gevels van deze woningen is bij de komst van het gebouw Fenix1 openbare weg gelegd, die leidt tot passeren van wisselende, soms aanzienlijke aantallen, passanten (wandelaars, fietsers, brommers, motoren e.d.) vlak langs onze gevels.

Onze zorgen hierover worden versterkt door de beschrijving van de aansluiting van het 'veldgbouw' op de omgeving:
"Aansluiting op omgeving. De (buiten)ruimte waarin het veldblok komt te staan, gaat volledig openbaar zijn: een openbare ruimte op een scharnierpunt waar vele routes doorheen lopen en waarlangs allerlei kleinschalige (verblijfs)plekken ontstaan. Het gebouw geeft richting aan deze routes en begeleidt deze met actief en interessant plintprogramma, waardoor een interessante en geactiveerde openbare ruimte kan ontstaan met rustige(re) en groene plekken in de luwte. De invulling van de plint speelt belangrijke rol in hoe het gebouw en de openbare ruimte ervaren worden. Belangrijk is het dat de plint transparant wordt uitgevoerd zodat er voldoende interactie tussen binnen en buiten kan plaatsen. Uiteraard is een goed passende plintprogrammering essentieel: een bestemming zijnde, buurtfunctie, programma dat gebruik maakt van de aangrenzende buitenruimte, etc. Het veldblok draagt daarmee bij de stedelijke sfeer in de luwte van het rondje Rijnhaven, de begeleiding van de routes en het de activatie van deze bijzondere 'scharnierruimte'."

De komst van het 'veldgebouw' zal hiermee tot een forse toename leiden van het aantal passanten over de Nico Koomanskade. We verwachten van de gemeente een gelijke behandeling van onze woningen als die wordt voorzien voor de woningen in het 'veldgebouw'. Dat houdt in dat we vinden dat een goede inrichting van de buitenruimte, m.n. de aansluiting van de plint van Fenix 1 nabij het Codricogebouw op de omgeving, een essentiele voorwaarde is voor de acceptatie van het voorgenomen aanpassingsbesluit van het bestemmingsplan Codricoterrein. Concreet vinden we dat de buitenruimte voor onze woningen zo ingericht moet worden dat passanten (in welke vorm dan ook) richting de waterkant van de kade worden geleid en worden weggeleid van de gevels van onze woningen.

Wij verzoeken u dringend deze zienswijze onderdeel te maken van het definitieve plan rond het Codricoterrein,

[redacted]

Rotterdam, 7 februari 2024

Aan:
Burgemeester en Wethouders Gemeente Rotterdam
(door tussenkomst van Stadsontwikkeling/afdeling Bouw- en Woningtoezicht/Team JZ,
postbus 657, 3002 AN Rotterdam
bwt-juridischezaken@rotterdam.nl
bestemmingsplannenso@rotterdam.nl

Betreft:
Zienswijze Ontwerpbestemmingsplan 'Codrico terrein' (NL.IMRO.0599.BP2240Codrico-on01)/ Coördinatiebesluit 23bb008633 van 21 december 2023
Zienswijze Ontwerp-omgevingsvergunning Silogebouw (OMV.23.11.00208).
Zienswijze Ontwerp-omgevingsvergunning Veldblok (OMV.23.09.00175);

Geachte leden van het college van Burgemeester en Wethouders,

Graag maken wij gebruik van de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen over de hierboven genoemde Ontwerp-omgevingsvergunningen

Bezonning/Schaduwwerking (Silogebouw/Veldblok)
Sterke afname van de bezonning en toename van de schaduwwerking (meetpunten 364a tot 371a aan de Oostzijde FENIX) De afname bezonning varieert van de 40 minute tot 1 uur en 20 minuten. Dit heeft oa directe gevolgen voor het terras van het Boutique Hotel aan de Nico Koomanskade 94.
Zienswijze:
Onze gasten die in het hotel verblijven/bezoeken, hebben hierdoor geen zijde meer waar men in de zon kan zitten op ons terras. Ook hebben de kamers hierdoor een minimale zon- en lichtinval. Dit heeft negatieve gevolgen want onze gasten gaan een andere plek zoeken om ergens te gaan zitten, in het hotel zal het eerder kil/koud zijn waardoor gasten sneller de thermostaat op een hogere temperatuur willen zitten (verhoging energieverbruik). Dus kortom door de optopping van het Silo gebouw en de enorme hoogte van het Veldblok gebouw heeft dit negatieve gevolgen voor de omzet van het Hotel alsmede een verhoging van de kosten. We kunnen ons dus absoluut niet vinden in de voorgestelde plannen mbt de hoogte van de voorgestelde gebouwen.

Silo gebouw/ Architectuur:
Beeldbepalend Silo gebouw met de beroemde kubus (**The Iconic green cube is a beacon** for **Rotterdam**) die tot op heden vanuit diverse hoeken van Rotterdam duidelijk zichtbaar en

herkenbaar is, zal zoals in de voorgestelde plannen haar aanwezigheid en zichtbaarheid grotendeels verliezen. Ook zal de voorgestelde optopping het bijzondere ontwerp uit z'n verband trekken en zal zeer nadelige gevolgen hebben voor de gehele oostzijde van het Fenix gebouw (bezonning/schaduwwerking en privacy).

Zienswijze:

Juist het beeldbepalende en unieke gebouw moeten we koesteren en juist goed zichtbaar oftewel visueel houden, ook voor de volgende generaties. Wij verzoeken u dan ook om het Ontwerp-omgevingsvergunning Silo gebouw (OMV.23.11.00208) in te trekken of op te schorten en uit het coordinatiebesluit te halen.

Verkeersafwikkeling/verkeerveiligheid

Verkeersonderzoek parkeren auto: in de beschrijving wordt aangegeven dat er in het Veldblok 205 parkeerplaatsen worden gerealiseerd en in het Wandblok 155 parkeerplaatsen. Volgens de berekening van Goudappel zal de overcapaciteit van Veldblok worden gebruikt voor het tekort van het Wandblok. Het Veldblok zal dus geheel opgevuld worden met het tekort van het Wandblok (hierbij is de parkeergelegenheid van het Wandblok dus ook geheel in gebruik).

In de voorgenomen plannen wordt beschreven dat voor het parkeren van fietsen in Veldblok tussen de 1749 en 1277 fietsparkeerplaatsen nodig zijn. Voor het Wandblok tussen de 5206-4007 fietsparkeerplaatsen.

Zienswijze

Wat niet uit de documentatie naar voren komt is:

Hoe lopen de verkeerstromen naar deze parkeerplaatsen toe aangezien de voorgenomen parkeercapaciteit geheel benut zal worden (oa: de verschuiving van het Wandblok naar het Veldblok toe). In het document van Goudappel (figuur 3.3 geanalyseerde kruispunten voor de verkeersafwikkeling) wordt ingegaan op het Kruispunt Hillelaan – Brede Hilledijk – Maashaven – Pretorialaan). Wat niet benoemd wordt is de toegang naar de parkeergarage van het Veldblok i.c.m. toegang naar de FENIX Q-Park.

De toegang naar de parkeergarage van het Veldblok valt gedeeltelijk samen met de toegang naar de Q-Park Fenix (234 parkeerplaatsen). M.a.w. de toegangsweg zal qua verkeersmobiliteit enorm sterk toenemen (205 + 234).

De wijze waarop de fietsenparkeerplaatsen bereikt moeten worden zijn niet duidelijk benoemd en onderzocht hoeverre dit mogelijk is i.c.m. de verkeerstromen naar de beide garages toe.

Er wordt gesproken over fietsparkeerplaatsen in de analyse van Goodappel. Brommers, scooters en motoren worden niet benoemd. Terwijl dit deel uitmaakt van de huidige mobiliteit in een stad. Wij zijn dan ook van mening dat de voorgestelde omvang van het van het Codrico plan veel te groot wordt opgezet en dat er in de analyse van de verkeersafwikkeling een veel te rooskleurig beeld wordt geschetst. Er is dus onvoldoende aandacht besteed aan de verkeersafwikkeling in het totale Codrico project, waar het accent met name ligt op zoveel mogelijk woningen bouwen terwijl het leefklimaat van de directe omgeving ondergesneeuwd wordt.

In het rapport van Goudappel wordt m.b.t. het verkeer het volgende opgemerkt:
Het kruispunt Hillelaan – Brede Hilledijk kan met de huidige vormgeving de verwachte verkeerstromen voor 2030 niet goed afwikkelen. Voor een goede verkeersafwikkeling is een extra recht doorgaande rijstrook nodig aan de noordzijde. Er kan ook gedacht worden aan een extra recht doorgaande rijstrook door deze te combineren met de rechtsaf strook aan de noordzijde. In dat geval is de verkeersafwikkeling in de avondspits wel matig. Bovendien is in laatstgenoemde variant kans op terugslag tot het kruispunt Hillelaan – Maashaven Noordzijde. Verder is in beide varianten een verbreding naar twee rijstroken benodigd aan de zuidzijde van het kruispunt
Zienswijze
De hierboven genoemde knelpunten worden o.a. veroorzaakt door het realiseren van een groot bouwproject Codrico met 1500 woningen. Wat niet uit de beschrijving naar voren komt is hoe de verkeersituatie daadwerkelijk verbeterd gaat worden.
Vooraf dient, naar mijn mening duidelijk te zijn hoe de infrastructuur wordt ingevuld. Codrico is niet het enige (woon)project. Als vooraf de knelpunten niet kunnen worden opgelost, zal veiligheid op allerlei gebieden (ambulance, brandweer, politie, etc.) in gedrang komen. Dit geldt dan zowel als je het gebied in als uit wilt. Ook hier is gekozen voor zoveel mogelijk woningen realiseren voor Codrico zonder rekening te houden met de directe omgeving (Landverhuizers museum/toename bezoekers aan Katendrecht (auto/fiets).

In de berekeningen van Goud wordt rekening gehouden met het toepassen van deelauto's (88 parkeerplaatsen) en deelfietsen parkeerplaatsen (200-250). In hetzelfde document wordt aangegeven dat: "De ontwikkelaar **kan ervoor kiezen** om deelauto's aan te bieden aan de toekomstige bewoners van de ontwikkeling; **De ontwikkelaar is voornemens** om zowel deelauto's als deelfietsen beschikbaar te maken voor bewoners (en overige gebruikers) van Codrico."
Zienswijze
Een concrete uitleg m.b.t. de aanbieder/set-up ontbreekt geheel en wordt afgedaan met de melding "is voornemens". Hierdoor wordt de indruk gewekt dat het naar eigen keuze ingevuld kan worden. Dus als er niet een concreet plan wordt afgetikt, is ook niet duidelijk of er 88 parkeerplaatsen en 200/250 fietsparkeerplaatsen nodig en/of voldoende is! Bewoners zullen plekken oftewel de oplossing zoeken op straat. Dit zal de nodige overlast geven, daar er nu al te weinig ruimte is voor extra auto's (weinig parkeerplaatsen) en de fietsen op diverse plaatsen worden neergezet. Hierbij lijkt ook geen rekening te zijn gehouden met het feit dat Katendrecht zich wil ontwikkelen als een gebied dat een trekpleister wil zijn, ook voor mensen buiten Katendrecht. Denk hierbij ook aan de ontwikkeling van het Landverhuizersmuseum.

Wat ik niet heb kunnen terugvinden in de documentatie van Goudappel (de parkeerbehoeftes) is, welke invloed de verkeersbewegingen zullen hebben m.b.t. de bevoorrading, pakket service, externe onderhoudsdiensten, leverancier voor de Horeca, hotel, kantoren en winkels. Tevens zien we in de documentatie dat er verschillende

aantallen worden gehanteerd om het aantal mogelijke parkeerplaatsen te berekenen (Hotel; 110 kamers en verder in het document 82 kamers).

Zienswijze

Er is op geen enkel wijze rekening gehouden met de verkeersbewegingen welke hierboven zijn genoemd en de gehanteerde berekeningen zijn mijn inziens niet correct toegepast. Niet alleen betreft dit hiervoor genoemde detailhandel maar ook de particulier maakt intensief gebruik van deze dienstverlening.

Op basis van oa bovenstaande argumenten heb ik bezwaar tegen het verstrekken van omgevingsvergunning veldblok (OMV.23.09.00175) en
Omgevingsvergunning Silogebouw (OMV.23.11.00208) en ook tegen opname hiervan in het coördinatiebesluit 23bb008633.
Daarom verzoek ik u met inachtneming van mijn zienswijze de vergunningsaanvraag ontwerp-omgevingsvergunning veldblok (OMV.23.09.00175) en ontwerp omgevingsvergunning silogebouw (OMV.23.11.00207) in te trekken of tenminste op te schorten en uit het coördinatiebesluit 23bb008633 te halen.
Op basis van de bovenstaande argumenten heb ik ook bezwaar tegen het Ontwerpbestemmingsplan (NL.IMRO.0599.BP2240Codrico-on01) en ook tegen opname hiervan in
het Coördinatiebesluit 23bb008633.
Daarom verzoek ik u met inachtneming van bovenstaande ook het ontwerp bestemmingsplan (NL.IMRO.0599.BP2240Codrico-on01)in te trekken of op te schorten en uit het Coördinatie besluit te halen.

Uiteraard zijn wij bereid om deze zienswijze mondeling toe te lichten

Ook verzoek ik u vriendelijk om ons van de verdere procedure op de hoogte te houden

Met vriendelijke groet

[redacted]

Rotterdam, 6 februari 2024

Aan:
burgemeester en wethouders
Gemeente Rotterdam

Betreft zienswijze omgevingsvisie Katendrecht-Pols gemeente Rotterdam
T.w. :

Ls
Geachte leden van het college

Graag maak ik gebruik van uw uitnodiging voor het aangeven van
mijn zienswijze .
Vooreerst, ik ben hier , [redacted] , begin 2020 komen wonen.
Bij de oplevering maakte de inspecteur van Heijmans gewag van het feit dat deze
locatie een van de betere was binnen Fenix I daar deze zijde ochtendzon had en niet de
te verwachten hitte van de middagzon en relatief in de luwte voor wat betreft de wind.
In het destijds door u gepresenteerde bestemmingsplan bleef het gebied tussen codrico en
De Veerlaan een parkachtig gebied.
Daar en boven 'hadden' wij (gezien uw plannen) een heerlijk uitzicht op een door uw college
aangewezen monument met daarop een van heinde en verre zichtbaar hoogte punt ,
de groene kubus, zoals vaak in uw rijnhavenvisie beschreven.
Zie hier mijn enorme deceptie over het feit dat u dit monument eenvoudigweg onderschoffelt
in de door u gepresenteerde plannen.
In mijn zienswijze raken uw plannen helaas kant noch wal.:

Het in het eindrapport van Peutz met betrekking tot de bezonning van het door RED geplande
bouwplan, dd 12-10-23 , wordt uitgegaan van de 1e planning van de ontwikkelaar. Het project
Veldblok is na die datum gewijzigd en enorm verhoogd. Dit rapport kan dus mijns inziens
om die reden regelrecht de prullenbak in .
Verder zegt de monumentenwet dat er rondom een monument niet dieper dan ca 2 meter de
bodem in mag en niet op/boven naast een monument gebouwd mag worden .
Ook zijn de in de monumentanalyse (Crimson dd 131120) aangegeven aanbevelingen nergens in
de door u gepresenteerde plannen terug te vinden is.(pag 224 ev)
Ik verzoek u dan ook , het veldblok , parkeergarage alsook de optopping van het silogebouw uit
de huidige (versnelde) besluitvorming te nemen en een en ander nogmaals te laten onderzoeken/
te herzien.

Ik hoor graag van u en blijf graag van uw bevindingen daaruit voortvloeiende besluitvorming
op de hoogte

[redacted]

https://www.omgevingsweb.nl/nieuws/gevolgen-invoering-omgevingswet-voor-monumenten/

https://www.cultureelerfgoed.nl/onderwerpen/omgevingswet/veelgestelde-vragen/veelgestelde-vragen---rijksmonumenten

https://iplo.nl/thema/erfgoed/erfgoed-omgevingsplan/beschermen-cultureel-erfgoed-omgevingsplan/

College van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente Rotterdam,
door tussenkomst van Stadsontwikkeling/afdeling Bouw- en Woningtoezicht/Team JZ

bwt-juridischezaken@rotterdam.nl
bestemmingsplannenso@rotterdam.nl

Rotterdam, 8 februari 2024
Betreft: Zienswijze op:
- het bestemmingsplan Codrico terrein
- ontwerp-omgevingsvergunning veldblok (OMV.23.09.00175)
- ontwerp-omgevingsvergunning fabrieksgebouw (OMV.23.11.00207)
- ontwerp-omgevingsvergunning silogebouw (OMV.23.11.00208)

Geachte leden van het college,

Graag maken wij gebruik van de door u geboden gelegenheid om een zienswijze in te dienen voor bovengenoemd bestemmingsplan en ontwerp-omgevingsvergunningen.

Uit de stukken en met name ook door verkregen informatie van medebewoners hebben wij begrepen dat er sprake is van een coördinatiebesluit waarbij alle onderdelen gelijktijdig worden behandeld en er sprake is van een beperkte bezwaarprocedure. Voor ons beiden is dit geheel nieuwe materie maar als dit daadwerkelijk zo is, waar we dus vanuit gaan, dan wordt er dus echt alleen maar gedacht aan de belangen van een ontwikkelaar om zoveel mogelijk meters te kunnen realiseren. Uiteraard moet er gebouwd worden en is er beperkte ruimte, ook wij zien dit in. Maar het mag niet zo zijn dat een klein stukje Rotterdam in verhouding zoveel voor zijn kiezen krijgt zonder rekening te houden met de leefbaarheid in het gebied.

In 2015 hebben wij een appartement gekocht in het Fenix I complex en daarbij heel bewust gekozen voor een appartement op hoek aan de noord-oostzijde van het gebouw. Aan de ene kant uitzicht op de Rijnhaven, maar geen zon, en aan de andere zijde een heerlijk ochtendzonnetje en een voor stadse begrippen een relatief vrije ligging met als directe buur een industrieel monument, de Codrico fabriek in de kern van Katendrecht. Een deel van Rotterdam dat gekenmerkt wordt door een dorpskarakter. Voor de open ruimte tussen het Fenix gebouw en Codrico was een groenvoorziening ingepland. Op een later moment, in 2017, is ons door de gemeente zelfs een parkje toegezegd waarbij met de inrichting rekening gehouden zal worden met de gebruikswensen van de bewoners. Al met al dus een mooie plek om te wonen.

Door de bovengenoemde plannen die er nu liggen zal dit allemaal voor ons, onze mede bewoners van het Fenixcomplex, andere bewoners en bezoekers van Katendrecht teniet worden gedaan.

Bij het indienen van deze zienswijze willen wij graag verwijzen naar de ingediende zienswijzen door de Vereniging Bewoners Overleg Fenix (BOF) i.o. waarin wij ons volledig kunnen vinden. In aanvulling hierop willen wij graag ook onze persoonlijke visie op de situatie weergeven middels dit schrijven, waarbij opgemerkt moet worden dat deze zeker niet op alle onderdelen volledig is. Maar het heeft teveel impact op de leefbaarheid in onze wijk waar we ons zo thuis voelen om ook niet onze persoonlijke standpunten kenbaar te maken.

Samengevat komen onze bezwaren neer op de volgende issues: (niet gelimiteerd)

- Het beperken van de beroepsmogelijkheden door de samenvoeging van de zeer sterk verschillende onderdelen, o.a. nieuwbouw, wijziging bestemming, op- en verbouw alsmede aanpassing van een monument, in één coördinatiebesluit. Dit doet geen recht aan de belangen van de betrokkenen en het is ook onacceptabel dat de aantasting van een monument en het opofferen van een "zeldzaam" stukje groen in ons deel van de wijk als hamerstuk in een groot plan het ondergeschoven kind van de rekening gaat worden.
- Impact van de verkeers- en parkeerdruk en de bereikbaarheid van de wijk. Wordt wel "aangehaald" in de plannen, maar oplossingen zijn niet echt concreet en er wordt uitgegaan van een gewenst gedrag van toekomstige bewoners wat in praktijk niet echt realistisch is. De veiligheid van onze woonomgeving zal hierdoor aangetast worden.
- Het voorrang geven aan de belangen van een ontwikkelaar onder het mom van de behoefte aan woningen waardoor er alleen maar gekeken wordt naar meters.
- Het negeren van de monumentale waarde van de fabriek en het daarbij behorend beeldbepalend ensemble.
- De hoogte van de bebouwing welke afwijkend is van de gehanteerde normen in eerdere projecten op Katendrecht.
- Bebouwen van een als groen aangewezen gebied in ons toch al versteende gedeelte van de wijk.
- Geen rekening houden met privacy, geluid, wind en ook zonligging voor de bewoners/eigenaren van de woningen aan de oostzijde van het Fenixgebouw. Dit zal resulteren in minder woongenot. Wat resulteert in planschade.

Rekening houdend met deze en de andere ingediende zienswijzen willen wij u verzoeken om in ieder geval alle onderdelen apart te vast te stellen zodat er recht gedaan wordt aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur waarbij rekening gehouden wordt met de belangen van alle betrokkenen.

Wij hebben deze zienswijze welke betrekking heeft op een deel van de onderdelen van het totale plan in dit schrijven samengevoegd. Deze ingediende zienswijze staat naar ons inzien niet in de weg tot het overgaan tot een beroep tegen het gehele besluit.

Nadrukkelijk willen wij u verzoeken om, op basis van deze en andere ingebrachte zienswijzen, een openbare hoorzitting te organiseren zodat wij allen onze zienswijzen mondeling kunnen toelichten.

Tevens verzoeken wij u hierbij om ons over de verdere procedure te informeren.



Gemeenteraad Rotterdam
via directeur van Stadsontwikkeling,
BWT/Bestemmingsplannen,
postbus 6575
3002 AN Rotterdam

06 februari 2024

Betreft: zienswijze Ontwerpbestemmingsplan 'Codrico terrein'(NL.IMRO.0599.BP2240Codrico-on01);

Geachte leden van de gemeenteraad,

Graag maken wij van de mogelijkheid gebruik om een zienswijze in te dienen betreffende

Ontwerpbestemmingsplan 'Codrico terrein'(NL.IMRO.0599.BP2240Codrico-on01);

Wij willen u dringend verzoeken om de besluitvorming met betrekking tot dit plan tot nader order uit te stellen én het plan uit het coördinatiebesluit 23bb008633 van 21 december 2023 te lichten. Naar onze mening kan de bestemmingsplanwijziging niet gecoördineerd worden goedgekeurd omdat het een wijziging betreft van meerdere bestemmingsplannen tegelijk en de aard van de wijzigingen ook nog eens per bestemmingsplanwijziging verschillend is.

Met het coördinatiebesluit beoogt u de besluitvorming te stroomlijnen, maar in dit geval zet u door de aangevraagde bestemmingsplanwijziging en de beperkte beroepsmogelijkheden hiertegen, de voortgang van het hele project op het spel. Immers het directe gevolg van uw coördinatiebesluit is dat géén van de omgevingsvergunningen kan worden afgegeven, zolang de bestemmingsplanwijziging er niet door is. Als dat een door u bewust gekozen strategie is, dan kan dat alleen gedaan zijn om de bezwaren tegen afzonderlijke onderdelen van het bestemmingsplan in de kiem te smoren en het algemeen belang zo groot te maken dat deze afzonderlijke bezwaren geen kans maken op een eerlijke en zorgvuldige afweging. Iets dat als gevolg van de voorgestelde fasering volstrekt onnodig is. En als betrokken bewoners kunnen wij ons ook niet voorstellen dat onze gemeenteraad de overwegingen van haar inwoners zo zou schofferen. Voor alle onderdelen van het plan is voldoende tijd om een normale bestemminsplanwijzigingsprocedure te volgen, zonder dat voortgang of de start van het project gevaar zou lopen.

In het bijzonder vragen wij uw aandacht voor de bestemmingsplanwijziging die noodzakelijk is voor de realisatie van het zogenoemde veldblok. In de thans voorliggende plannen heeft de ontwikkelaar haar projectonderdeel veldblok deels schaamteloos geprojecteerd op een stuk openbaar groen dat de bestemming verblijf heeft. Op dit stuk grond kan dus in principe niet gebouwd worden. Geen bedrijven, geen woningen, hooguit voorzieningen om het verblijf te veraangenamen. Als gelukkige bezitters van een huis realiseren wij ons als geen ander dat er fors moet worden gebouwd in Rotterdam. En uw gemeenteraad moet adviseren in een stevige bouw opgave. Maar het zal toch niet zo zijn dat uw gemeenteraasd met de linkerhand een mooi stuk groen presenteert als compensatie voor de bouw van woningen, lees in dit geval Fenix1, en dat vervolgens dit met de rechterhand weer weggeeft als een projectontwikkelaar zich meldt met een onmogelijk plannetje dat inspeelt op uw zorgen over het behalen van de bouwopgave? Op het moment dat u dit onderdeel van de bestemmingsplanwijziging handhaaft en goedkeurt bent u onderdeel van een uiterst onbetrouwbare overheid. Immers in 2017 heeft de gemeente Rotterdam het genoemde verblijfsterrein waar nu door de ontwikkelaar het veldblok op staat geprojecteerd aan de toekomstige bewoners van het Fenix geschonken en beloofd als parkje met voorzieningen. Zie onderstaande tekening en gemeentelijke bevestiging.


Veerlaan

Gemeente Rotterdam
Stadsontwikkeling

Bezoekadres: Wilhelminakade 179
Rotterdam
Postadres: Postbus 6575
3002 AN Rotterdam

Website: www.rotterdam.nl
E-mail: iprwso@rotterdam.nl
Inlichtingen: [redacted]
Afdeling: Ruimte & Wonen
Telefoon: (010) 489 [redacted]

Cluster: Stadsontwikkeling
Ons kenmerk: FE-TE-15/00060

Datum: 13 februari 2017

Betreft: Definitief IP - Veerlaan, Silop
Paul Nijghkade en
Nico Koomanskade

Aan geadresseerde

Geachte heer/mevrouw,

Bijgaand ontvangt u het definitieve inrichtingsplan (IP) **Veerlaan, Siloplein, Paul Nijghkade en Nico Koomanskade** (inclusief bordenplan), tekeningnummer **TE-15/00060**, d.d. 6 februari 2017, waarvoor (bestuurlijke) goedkeuring is gegeven.

Dit IP is in samenwerking met de leden van het planteam tot stand gekomen.
De gebiedsdirecteur en het Team Openbare Ruimte (TOR) hebben positief geadviseerd op dit IP.

Bij vragen of opmerkingen kunt u contact opnemen met de heer [redacted]
tel.nr. (010) 489 [redacted]

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Op basis van de bovenstaande argumenten hebben wij bezwaar tegen het ontwerp plan (NL.IMRO.0599.BP2240Codrico-on01)maar ook tegen opname hiervan in het coördinatiebesluit 23bb008633.

Daarom verzoeken wij u met inachtneming van onze zienswijze ontwerp bestemmingsplan (NL.IMRO.0599.BP2240Codrico-on01)in te trekken of tenminste op te schorten en uit het coördinatiebesluit te halen.

Uiteraard zijn wij bereid om deze zienswijze mondeling toe te lichten. Sterker nog , we willen u nadrukkelijk vragen om op basis van deze en andere ingebrachte zienswijzen een openbare hoorzitting te organiseren.

Wij verzoeken u om ons van de verdere procedure op de hoogte te houden.

Met vriendelijke groet,

Vereniging Bewoners Overleg Fenix (BOF) i.o.

[redacted]

3002AN06575

R K7 R6 3 Z2
INTRAPOST B.V.

RX2CC - #XS4 0X 0X#00#000 0#

[redacted]

Procesmanagement Bijlage Informatieuitwisseling - PBI	
REGNR:	
- 8 FEB. 2024	
ROUTE:	KOPIE:

Procesmanagement Bohoon Informatiehuishoud[illegible]
REG.NR:
- 8 FEB. 2024
ROUTE:
KOPIE:

AANGETEKEND
ALSMEDE PER GEWONE POST
De gemeenteraad van gemeente Rotterdam
De directeur van Stadsontwikkeling
BWT / Bestemmingsplannen
Postbus 6575
3002 AN Rotterdam

[redacted]

The Millennium Tower
Weena 690
3012 CN Rotterdam

Postbus 23156
3001 KD Rotterdam

Den Haag
Rotterdam
www.dvdw.nl

Rotterdam, 7 februari 2024
kenmerk: 220131_MPS
uw kenmerk: Gemeenteblad 2023, 562661; Codrico
plankenmerk: NL.IMRO.0599.BP2240Codrico-on01

Inzake: *Zienswijze tegen bestemmingsplan Codrico*

Geachte heer, mevrouw,

Namens cliënte, Huizenbeheer Van Herk B.V., doe ik hierbij toekomen een zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan '*Codrico terrein*' met kenmerk: NL.IMRO.0599.BP2240Codrico-on01, hierna **"het bestemmingplan"**.

Cliënte, hierna "**Van Herk**", is eigenaar van het perceel direct grenzend aan het plangebied. Het perceel van Van Herk heeft adressen Brede Hilledijk 121 en Rijnhaven Z.z. 18A t/m 32 en is kadastraal bekend Rotterdam P 2168. Van Herk is als investeerder en belegger deelnemer aan de gebiedsontwikkeling op Katendrecht.

Van Herk is al jarenlang in gesprek met de gemeente Rotterdam over de ontwikkeling van haar perceel, hetgeen wat Van Herk betreft gezien moet worden in samenhang met de overige ontwikkelingen op Katendrecht, zoals bijvoorbeeld '*Codrico*'.

Zodoende heeft Van Herk belang bij de regels die in het bestemmingsplan zijn gesteld met betrekking tot het naastgelegen perceel. Ook heeft dit bestemmingplan indirect gevolgen voor het eigen perceel. Bij het vaststellen van een bestemmingsplan voor het perceel van Van Herk, zal immers ook naar de directe omgeving (waaronder '*Codrico*') worden gekeken.

Hoewel de gemeente zegt een uitgebreid participatietraject met belanghebbenden te hebben doorlopen heeft Van Herk niet eerder de kans gekregen om haar zienswijze op het bestemmingsplan bij de gemeente Rotterdam te adresseren. Er is enkel informatie gezonden en onvoldoende om informatie of meningen uit de omgeving gevraagd. Daar waar van Herk haar mening en visie (in 2018, 2019 en 2020) heeft geadresseerd heeft de gemeente

DVDW is de handelsnaam van DVDW Advocaten B.V. (KvK 78410088) en een besloten vennootschap. Alle werkzaamheden worden verricht uit hoofde van een overeenkomst van opdracht met DVDW. Op al onze werkzaamheden zijn de algemene voorwaarden – zie www.dvdw.nl – van toepassing, waarin een beperking van onze aansprakelijkheid is opgenomen tot het verzekerde bedrag.

deze zonder nadere toelichting naast zich neergelegd. In dat licht moet deze zienswijze dan ook gelezen worden. Zie ook hierna onder 4. Varia.

In het navolgende zal namens Van Herk haar zienswijze op het bestemmingsplan worden gegeven. Dit zal worden onderverdeeld in drie hoofdonderwerpen:

1. **Het plangebied, dat slechts een gedeelte van Katendrecht betreft;**
2. **M.e.r.;**
3. **Het plan is niet uitvoerbaar;**
4. **Varia.**

<u>Toelichting op zienswijzen Van Herk</u>

1. **Het plangebied;**

Van Herk staat positief tegenover ontwikkelingen op Katendrecht, inclusief de omgeving van de Codrico fabriek. Van Herk waardeert het dat de gemeente Rotterdam stappen heeft gezet om een bestemmingsplan op te stellen. Hoewel de ingezette koers diametraal staat op eerder vastgestelde stedenbouwkundige insteek voor het betrokken gebied, onderkent van Herk ook de kwalitatief hoogwaardige en ambitieuze inzet van het plan. Van Herk herkent zich ook in de ingeslagen weg ten aanzien van programmering en architectuur en de ruimte die het bestemmingsplan en gemeentelijk beleid biedt voor (naar Nederlandse maatstaven) 'super-hoogbouw'.

Daarbij moet echter worden opgemerkt dat er een onlogische keuze is gemaakt om binnen twee maanden tijd het gehele schiereiland Katendrecht opnieuw te bestemmen, met uitzondering van één kleine strook. Van Herk meent dat het een onbegrijpelijk keuze is om deze kleine strook van het gebied niet te bestemmen.

Ter illustratie wordt gewezen op de volgende afbeeldingen, waarop te zien is dat recent het gehele gebied is bestemd, met uitzondering van één strook.



Afbeelding 1; Bestemmingsplan Katendrecht, vastgesteld 9-11-2023



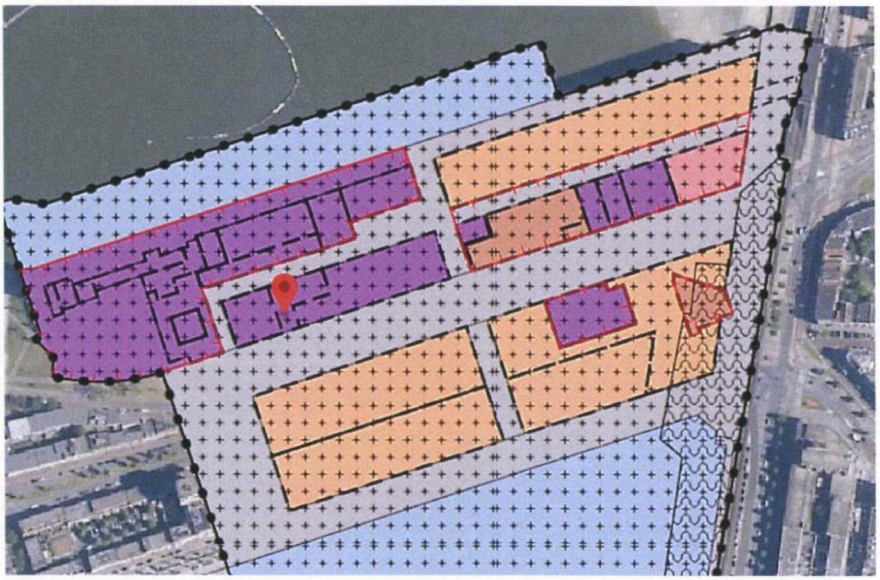
Afbeelding 3; Bestemmingsplan Codrico terrein, vastgesteld 22-12-2023



Afbeelding 2; Enige strook zonder bestemmingsplan op Katendrecht

In bestemmingsplan Katendrecht, vastgesteld op 9 november 2023, is nagenoeg het hele schiereiland bestemd, op een klein gedeelte van Katendrecht-Pols na, zie afbeelding 1. In het bestemmingsplan Codrico terrein, vastgesteld op 22 december 2023 is het resterende gedeelte bestemd, met uitzondering van de groene strook. Zie afbeelding 2 en afbeelding 3 hierboven.

Indien de gemeente Rotterdam niet alsnog de (hierboven groen gearceerde) strook zou bestemmen in het bestemmingsplan Codrico fabriek, zou dat zeer onzorgvuldig zijn. Dit zeker gezien het feit dat het op de strook nog altijd vigerende bestemmingsplan (Katendrecht-Pols) al reeds op 18 maart 2012 onherroepelijk is geworden. Zie afbeelding 4 hierna. Dit plan is inmiddels bijna 12 jaar oud. De gehele omgeving (behalve de strook) is inmiddels bestemd in bestemmingsplan Katendrecht óf bestemmingsplan Codrico.



Afbeelding 4; Bestemmingsplan Katendrecht-Pols, vastgesteld 18-4-2012

Onverklaarbare koerswijziging, bestemmingsplan was al in voorbereiding

Niet alleen is het onzorgvuldig om een strook te 'vergeten' te bestemmen, het is ook niet te rijmen met het beleid van de gemeente Rotterdam. Sinds 2018 is de gemeente Rotterdam bezig met een nieuw bestemmingsplan voor Katendrecht, voor héél Katendrecht.

De gemeente Rotterdam was vergevorderd met het bestemmingsplan dat zowel Codrico als de Yamaha-strook zou omvatten. Er was zelfs al een naam en kenmerk voor het bestemmingsplan 'Katendrecht': NL.IMRO.0599.BP1099Katendrecht-co01.

De gemeente Rotterdam heeft zelfs al conform art. 1.3.1. Bro bekend gemaakt dat een bestemmingplan in de maak was. Verwezen wordt naar **bijlage 1**, de bekendmaking d.d. 16 januari 2019, Staatscourant 2019, 1843. In de bekendmaking wordt duidelijk aangegeven dat het bestemmingsplan in beginsel het hele schiereiland zou omvatten, met uitzondering van 'Woningbouw Kaappark', dat reeds in 2016 bestemd was:

"Het plangebied betreft het schiereiland Katendrecht. Voor het hele schiereiland, behalve het projectbestemmingsplan Woningbouw Kaappark, wordt nu één bestemmingsplan gemaakt. Het plangebied wordt globaal begrensd in het oosten door de Hillelaan en de Maashaven Oostzijde. In het zuiden en westen loopt de plangrens door de Maashaven, en in het noorden ligt de plangrens in de Nieuwe Maas en de zuidkant van de Rijnhaven."
(onderstreping advocaat)

In het originele plan van de gemeente in 2018, was de intentie om het gehele gebied te bestemmen. Dit volgt ook uit de '**Startnotitie Bestemmingsplan Katendrecht'**, die als **bijlage 2** bij deze zienswijze wordt meegezonden.

In de '**Startnotitie'** zijn alle projecten in Katendrecht-Pols die zijn gerealiseerd, in ontwikkeling zijn, of worden voorzien, opgesomd.

In de Startnotitie wordt de hierboven groen gearceerde strook specifiek benoemd en aangeduid als '**Yamaha-strook',** de bedrijven en het casino op de adressen Brede Hilledijk 101-125 en Rijnhaven zuidzijde 14-38. Over de Yamaha-strook staat in de Startnotitie het volgende vermeld:

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."* (onderstreping advocaat)

Van Herk heeft altijd positief gestaan tegen het verder uitwerken van haar plannen, binnen de kaders die de gemeente in de Startnotitie heeft geschetst. Aangezien in 2018 al het voornemen was om minimaal een wijzigingsbevoegdheid op te nemen in het bestemmingsplan, is het onbegrijpelijk dat de gemeente zonder nadere motivering heeft gekozen om niet eens een wijzigingsbevoegdheid op te nemen voor het programma van Van Herk, dat bovendien bij de gemeente Rotterdam bekend is.

Wat Van Herk betreft had haar plan reeds bestemd kunnen worden, in het bestemmingsplan Katendrecht, maar had op z'n minst gekozen moeten worden voor een wijzigingsbevoegdheid in lijn met de Startnotitie.

Van Herk heeft de indruk dat zij – om wat voor reden dan ook – rechts is ingehaald door het plan om de Codrico-fabriek te herontwikkelen.

In de startnotitie staat over 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." (onderstreping advocaat)

Anno 2018 zou dus voor de Yamaha-strook een wijzigingsbevoegdheid worden overgenomen in het bestemmingsplan om ontwikkeling mogelijk te maken voor een basement van 18 meter hoog, een toren van maximaal 85 meter hoog en circa 500 woningen.

Anno 2018 zou voor Codrico een wijzigingsbevoegdheid worden overgenomen in het bestemmingsplan, tenzij de plannen concreet genoeg waren om te bestemmen. In dat geval zou dit plan bestemd kunnen worden.

Uitganspunt was dus dat beide locaties ten minste een wijzigingsbevoegdheid zouden krijgen in dit bestemmingsplan.

Toen gedurende het proces van voorbereiding van het bestemmingsplan door RED Company het initiatief werd gepresenteerd om de Codrico-fabriek te herontwikkelen, was de logische keuze geweest om dit initiatief ook in het bestemmingsplan op te nemen. Echter, de gemeente Rotterdam heeft gekozen om niet alleen de Codrico fabriek wel te bestemmen, maar daarbij ook de Yamaha-strook uit te zonderen en niet te bestemmen, terwijl de strook wel tot het bestemmingsplan zou behoren. De reden daarvoor is een raadsel.

De gemeente Rotterdam had ook kunnen kiezen (en naar mening van Van Herk moeten kiezen) om het gehele gebied te bestemmen, waarbij voor het specifieke onderdeel Codrico waar nodig een wijzigingsbevoegdheid opgenomen had kunnen worden in lijn met de Startnotitie.

Door de gemeente Rotterdam is nooit gemotiveerd waarom de keuze is gemaakt om – in strijd met het beleid – de Yamahastrook uit te zonderen. Daarmee is het bestemmingsplan in strijd met het motiveringsbeginsel en is overduidelijk niet voldoende gekeken naar de belangen van Van Herk.

De gemeente Rotterdam kan echter nog steeds kiezen om naar aanleiding van deze zienswijze in het definitieve bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid op te nemen. Van Herk stelt voor om – eensluidend de in december 2018 door het college van B&W vastgestelde startnotitie Bestemmingsplan Katendrecht - dit bestemmingsplan Codrico uit te bereiden met een wijzigingsbevoegdheid voor de Yamaha-strook.[1]

Bestemmingsplan sluit niet aan op directe omgeving

Als gevolg van het niet meenemen van de (concrete) plannen voor de Yamaha-strook is een onvolledig beeld gevormd voor het bestemmingsplan Codrico. Immers, de gevolgen van de onvermijdelijke ontwikkelingen op de Yamaha-strook zijn (vanaf een bepaald moment) niet meegenomen in de voorbereiding.

Daardoor is onder andere de aansluiting van het bestemmingsplan Codrico op de programmering in het gebied niet geduid. Dit terwijl de aansluiting op de rest van het gebied "*leidend*" zou zijn voor het plan Codrico, aldus de Startnotitie in 2018. Immers, in 6.2 van de Toelichting wordt enkel getoetst op de huidige

[1] Op dezelfde wijze zijn eerder voor nabij gelegen locaties, onder meer in bestemmingsplan Katendrecht-Pols wijzigingsbevoegdheden vastgelegd.

bedrijvigheid aan de zuidzijde van het plangebied, terwijl reeds vaststaat dat deze locatie ook zal worden herontwikkeld.

Met name de zone rondom het zogenaamde Wandblok en de Toren is nog niet voorzien van een heldere aansluiting op de voorgenomen projecten in de Yamaha-strook. De werking van het bestemmingsplan Codrico en samenhang met de posities in de Yamaha-strook is onvoldoende gewaarborgd.

Hierdoor is het bestemmingsplan onvoldoende gemotiveerd. Er is immers geen rekening gehouden met concrete ontwikkeling in de aangrenzende straat.

2. M.e.r.;

De gemeente Rotterdam heeft gekozen voor een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Uit de ter beschikking gestelde ruimtelijke onderbouwing, toelichting en overige bijlagen kan onvoldoende opgemaakt worden op basis van welke uitgangspunten de gemeente Rotterdam heeft geoordeeld dat voor dit bestemmingsplan geen formele m.e.r.-beoordeling dient te worden verricht.

De informatie bij het bestemmingsplan biedt onvoldoende houvast om de impact van het bestemmingsplan compleet te kunnen beoordelen. Wel duidelijk is dat het vaststellen van dit bestemmingsplan een grote impact op de omgeving heeft. Van Herk steunt op zichzelf de richting van het nieuwe bestemmingsplan maar is beducht op negatieve gevolgen van de invoering van het bestemmingsplan. Die negatieve gevolgen zijn onvoldoende in beeld gebracht. Onze zienswijze is dan ook tegen deze achtergrond geformuleerd.

Het beoogde bestemmingsplan dient in een grotere context van Katendrecht en de Rijnhaven te worden beoordeeld waarin ruim meer dan 2000 woningen beoogd te worden bestemd en vergund en er meer dan 200.000 m² niet-woonfuncties zijn en worden geprogrammeerd. Door de projecten in kleinere stukken 'op te knippen' lijkt de gemeente Rotterdam de drempelwaarden[2] als bedoeld in categorie 11.2 in onderdeel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) te willen omzeilen.

Van Herk wordt graag gekend in de overwegingen van de gemeente een formele m.e.r.-beoordeling voor dit bestemmingsplan achterwege te laten. Daarbij verneemt Van Herk graag waarom overige projecten in de buurt niet zijn meegenomen in de vormvrije m.e.r.-beoordeling.

In 6.13 van de Toelichting wordt het Codrico project omschreven als "*een op zichzelf staand project zonder organisatorische of financiële binding met overige projecten in de omgeving.*" Dit is feitelijk onjuist. Verwezen wordt naar de organisatorische binding die er sinds de startnotitie in 2018 altijd is geweest. De plannen op Katendrecht zijn in eerste instantie grotendeels in gezamenlijkheid bekeken door de gemeente Rotterdam, tot het moment dat

---

[2] 2° een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen, *of*
3° een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer

besloten is voor Codrico en de Yamaha-strook een ander bestemmingsplan op te stellen. Ook thans is er nog altijd overleg tussen de ontwikkelaar van Codrico, de gemeente Rotterdam én diverse andere ontwikkelaars van de omliggende projecten in de omgeving.

Niet alleen is het plan Codrico zelf afhankelijk van overleg met ontwikkelaars van omliggende projecten (onder meer met betrekking tot de parkeersituatie), tevens zijn andere ontwikkelingen in de nabijheid afhankelijk van de ontwikkeling van Codrico. Immers, andere ontwikkeling zullen moeten worden aangepast op het plan van Codrico. Zodoende kan niet worden gesproken van een autonoom stedelijk ontwikkelingsproject.

De impact van het bestemmingsplan moet volgens Van Herk daarom in een groter perspectief worden geplaatst.

Als voorbeeld wordt het onderwerp mobiliteit alleen beoordeeld voor het bestemmingsplan op zichzelf in haar relatie met de verkeersbewegingen over de Brede Hilledijk/Veerlaan. Wat Van Herk betreft is het bestemmingsplan op dit punt niet zorgvuldig beoordeeld in het perspectief van haar bredere (bestaande én nog te realiseren) directe omgeving. Verkeerscongestie/overlast is reeds jaren een thema op Katendrecht en de toegangswegen naar Katendrecht toe. Met de komst van dit bestemmingsplan, de nog op handen zijnde opening van het Landverhuizersmuseum aan het Deliplein, de potentiële herontwikkeling van Provimi en alle overige plannen (en nog vast te stellen) bestemmingsplannen op Katendrecht en de Pols van Katendrecht vragen van de gemeente Rotterdam een veel diepgaandere uitwerking van alle mobiliteitsaspecten.

De gemeente Rotterdam zou wat Van Herk betreft alle bewoners, ondernemers en investeerders op Katendrecht mee moeten nemen in haar strategie ten aanzien van mobiliteit als gevolg van dit zeer ambitieuze bestemmingsplan.

3. Onuitvoerbaarheid

In het kader van de uitvoerbaarheid stelt Van Herk vraagtekens bij de financiële en technische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

Van Herk heeft zich ingespannen om tijdig (via haar gedelegeerd ontwikkelaar) bij de gemeente de kritische succesfactoren voor de gebiedsontwikkeling op de Pols-Noord Katendrecht om te zetten in een gezamenlijke agenda die moet leiden tot een uitvoerbaar bestemmingsplan voor alle betrokken posities in de gebiedsontwikkeling.

Het thans door de gemeente gepresenteerde bestemmingsplan Codrico is een zeer omvangrijk bestemmingsplan, dat nog steeds een aantal kritieke – onzekere – punten bevat. Dit wordt hieronder toegelicht.

Verhuizing Codrico-fabriek

De uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan hangt in grote mate af van de haalbaarheid en de timing van de verplaatsing van de huidige fabriek naar de Giessenweg in de Spaanse Polder.

Indien de fabriek niet kan verhuizen naar de Spaanse Polder, dan zal de fabriek geen andere keuze hebben dan op de huidige locatie gevestigd blijven. In het bestemmingsplan is met dat scenario géén rekening gehouden. Dat is onzorgvuldig, want de verhuizing naar de Spaanse Polder staat nog niet vast.

Als de Codrico-fabriek niet verhuist, zijn de mogelijkheden voor de bedrijfsvoering onder het overgangsrecht zeer beperkt. Dit is niet wenselijk en niet zorgvuldig. Er is geen plan b, of mogelijkheid dat de fabriek op Katendrecht in een 'andere' vorm haar activiteiten (tijdelijk) voortzet binnen de kaders van het ontwerpbestemmingsplan.

Privaatrechtelijke medewerking grondeigenaren directe omgeving nodig

Er is privaatrechtelijke medewerking van grondeigenaren in de directe omgeving nodig voor het tot stand komen van de ontsluiting van parkeergarage onder het wandblok. Concreet betekent dit dat toestemming van onder andere Van Herk nodig is om onder het wandblok de parkeergarage uit te voeren. Hierover is nog geen overeenstemming bereikt.

Financiële haalbaalbaarheid is zeer onzeker

In Hoofdstuk 8 van de Toelichting wordt slechts zeer summier ingegaan op de financiële haalbaarheid. Dit terwijl de financiering van het project niet gegarandeerd is.

Zo is de financiering grotendeels afhankelijk van subsidie van het Rijk; de Woningbouwimpuls. Indien niet wordt voldaan aan de voorwaarden van de Woningbouwimpuls, dan is de financiering voor het plan niet rond te krijgen en is bovendien het bestemmingsplan niet financieel haalbaar.

De financiële uitvoerbaarheid wordt ook als 'bedreiging' gezien in de Ladderonderbouwing[3]

Zeker voor een ambitieus bestemmingsplan dat woontorens van ruim 200 meter toestaat, dient een solide financiële onderbouwing te zijn. Deze ontbreekt vooralsnog.

4. Varia

Participatie

Verder dient te worden opgemerkt dat er geen serieuze participatie heeft plaatsgevonden. In Hoofdstuk 9 van de Toelichting wordt weliswaar een aantal data genoemd waarop 'participatie' zou hebben plaatsgevonden. Dit betreffen echter vier bijeenkomsten die in een periode van slechts 3 maanden tijd (juni, juli en augustus 2023) hebben plaatsgevonden. Van Herk heeft – zoals eerder aangegeven - bijeenkomsten bijgewoond, maar er was geen gelegenheid om

[3] Pagina 9/46 van de Ladderonderbouwing; de SWOT-analyse

te participeren. Hier was geen sprake van participatie, maar van het zenden van informatie. Inspraak op de plannen is er op geen enkele wijze geweest.

Invulling detailhandelsprogrammering nog onzeker

De Provincie Zuid-Holland is erg kritisch op detailhandelsprogrammering in nieuwe bestemmingsplannen. Tussen stakeholders is daarom veel overleg over de gewenste invulling, ook in de aangrenzende gebieden. Er dient bij voorkeur vooraf gewaarborgd te zijn dat de Provincie Zuid-Holland instemt met de detailhandelsprogrammering.

Zonder een dergelijke borging loopt de gemeente het gevaar dat de Provincie Zuid-Holland negatief adviseert op de programmering zoals opgenomen in bestemmingsplan Codrico.

De detailhandelsprogrammering is nog niet af, nu geen integrale afweging van het hele gebied is gemaakt. Voor commerciële ruimtes in het Codrico-gebied, de Yamaha-strook én commerciële ruimten in Katendrecht-Pols is nog geen integrale visie opgesteld. Zonder een overkoepelende visie is het roekeloos om voor Codrico wel een bestemmingsplan vast te stellen.

Conclusie

Gezien het voorgaande is het besluit genomen in strijd met het beginsel van zorgvuldige voorbereiding (art. 3:2 Awb), zonder de benodigde belangenafweging (art. 3:4 lid 1 Awb) en in strijd met het evenredigheidsbeginsel (art. 3:4 lid 2 Awb), alsmede in strijd met het motiveringsbeginsel (art. 3:46 Awb).

Van Herk meent met deze zienswijze een handreiking voor de gemeente Rotterdam te hebben gedaan om tot volledige integratie van de omgeving te komen. Een zorgvuldig bestemmingsplan dient immers geïntegreerd te zijn in de directe omgeving. Het bestemmingsplan is nu incompleet en gaat (deels) voorbij aan de (externe) werking van het plan op haar directe omgeving en het gebied rondom de Rijnhaven.

Omdat de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan bovendien (nog) niet vaststaat is 'haast' niet de juiste raadgever. Er zal alsnog zorgvuldig gekeken moeten worden naar een integraal bestemmingsplan.

Met vriendelijke groet,

Namens Huizenbeheer Van Herk B.V.

[redacted]

BIJLAGE 1

STAATSCOURANT

Officiële uitgave van het Koninkrijk der Nederlanden sinds 1814

Nr. 1843

16 januari 2019

Kennisgeving bestemmingsplan "Katendrecht"

Gemeente Rotterdam

Burgemeester en wethouders van Rotterdam maken ter voldoening aan het bepaalde in artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening bekend dat het bestemmingsplan "Katendrecht" (NL.IMRO.0599.BP1099Katendrecht-co01) wordt voorbereid.

Het plangebied betreft het schiereiland Katendrecht. Voor het hele schiereiland, behalve het projectbestemmingsplan Woningbouw Kaappark, wordt nu één bestemmingsplan gemaakt. Het plangebied wordt globaal begrensd in het oosten door de Hillelaan en de Maashaven Oostzijde. In het zuiden en westen loopt de plangrens door de Maashaven, en in het noorden ligt de plangrens in de Nieuwe Maas en de zuidkant van de Rijnhaven.

Gelegenheid tot het indienen van zienswijzen zal te zijner tijd worden geboden tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. Hiervan zal vooraf kennis worden gegeven in de Staatscourant op www.overheid.nl, in het huis-aan-huisblad en op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Rotterdam, 16 januari 2019

Burgemeester en wethouders voornoemd,

namens dezen,

[redacted]

Concerndirecteur Stadsontwikkeling

BIJLAGE 2

Gemeente Rotterdam

Stadsontwikkeling

De Rotterdamse Standaard voor projectmatig werken

Ruimtelijke Plannen

Startnotitie bestemmingsplan

Katendrecht

9 november 2018

Ambtelijk opdrachtgever	Projectleider
Directeur Stadsontwikkeling, voor deze Hoofd afdeling Ruimte & Wonen: [redacted]	Naam: [redacted]
Datum / Handtekening	Datum / Handtekening

Inhoudsopgave

1.	Projectgegevens	3
2.	Projectdefinitie	4
2.1	Context, aanleiding en doelstelling van het plan	4
2.2	Beschrijving plangebied & uitgangspunten	4
2.3	Resultaat	11
2.4	Randvoorwaarden	11
3.	Projectaanpak	12
3.1	Fasering van het project	12
3.2	Beslismomenten	12
4.	Projectbeheersing	13
4.1	Organisatie	13
4.2	Kwaliteit	13
4.3	Tijd	13
4.4	Informatie	14
4.5	Communicatie en informatie	14

1. Projectgegevens

Type Ruimtelijk Plan	Gebiedsbestemmingsplan
Naam project	Katendrecht
Nummer project	DRU BW BP Katendrecht
IMRO-code	NL.IMRO.0599.BP1099Katendrecht
Bestuurlijk opdrachtgever	Gemeenteraad en voor deze Wethouder Bouwen, wonen en energietransitie gebouwde omgeving: Bas Kurvers
Ambtelijk opdrachtnemer	[redacted]
Projectleider	[redacted]
Startdatum	april 2018 (startbijeenkomst)
Verwachte datum vaststelling	4e kwartaal 2019
Huidige fase	startfase
Onderdeel van het programma	Meerjarenprogramma actualisering bestemmingsplannen

2. Projectdefinitie

2.1 Context, aanleiding en doelstelling van het plan

Context

- Stadsvisie Rotterdam: Ruimtelijke ontwikkelingsstrategie 2030;
- Woonvisie Rotterdam, koers naar 2030, agenda tot 2020;
- Detailhandel Rotterdam 2017;
- Gebiedskoers detailhandel Feijenoord 2017-2020;
- Gebiedsprofilering Pols van Katendrecht;
- Stedenbouwkundig plan Polsgebied;
- Gebiedsplan Feijenoord 2014 – 2018;
- Horecagebiedsplan Feijenoord 2017-2019;
- Beleidsnota "Erfgoedagenda Rotterdam 2017-2020" en de Monumentenverordening Rotterdam 2010;
- Ontwikkelvisie Maashaven 2017;
- Structuurvisie Stadshavens 2011.

Aanleiding

De drie nu geldende bestemmingsplannen voor Katendrecht zijn deels niet meer actueel onder andere in verband met actuele beleid ten aanzien van de geïntensiveerde Rotterdamse woningbouwopgave alsmede de in de gemeenteraad vastgestelde actualisering (2017) van de Gebiedskoers Detailhandel Feijenoord. Het opstellen van het bestemmingsplan gebeurt in het kader van het Meerjarenprogramma actualisering bestemmingsplannen.

Doelstelling
De doelstelling van het bestemmingsplan is om een vastgesteld bestemmingsplan voor het gebied te hebben, waarin de kaders voor de gewenste ruimtelijke situatie en de mogelijke ontwikkelingen wettelijk zijn verankerd.

2.2 Beschrijving plangebied & uitgangspunten

Beschrijving plangebied
Het plangebied betreft het schiereiland Katendrecht. Voor het hele schiereiland, behalve het projectbestemmingsplan Woningbouw Kaappark, wordt nu één bestemmingsplan gemaakt. Het plangebied wordt in het oosten begrensd door de Hillelaan en de Maashaven Oostzijde. In het zuiden en westen loopt de plangrens door de Maashaven, en in het noorden ligt de plangrens in de Nieuwe Maas en de zuidkant van de Rijnhaven.

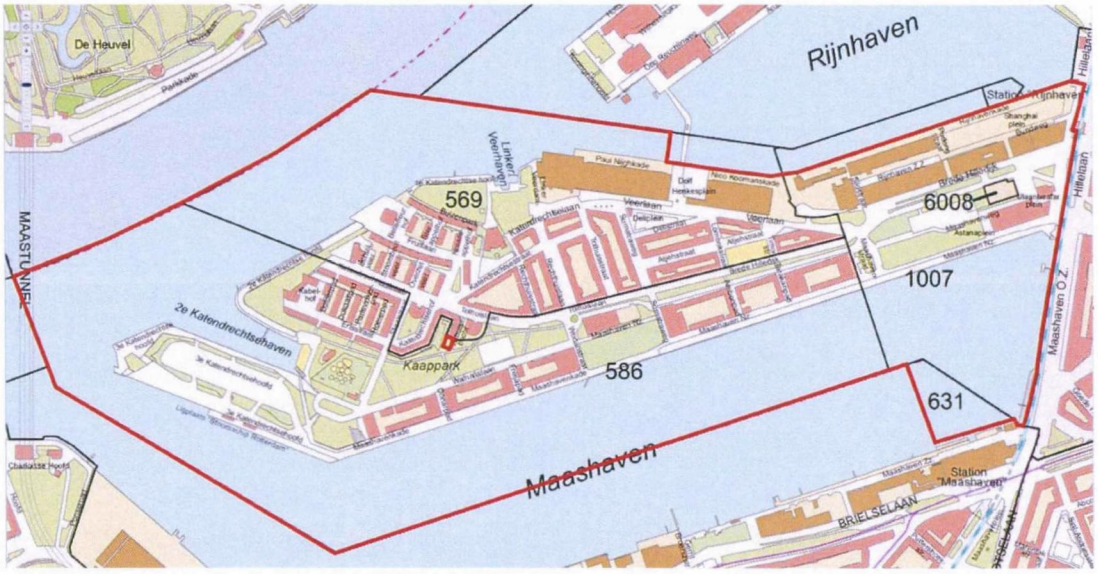
De huidige bestemmingsplannen voor het plangebied zijn:

569 Katendrecht - Kern
Vastgesteld 29-11-2007 Onherroepelijk 01-05-2008;

586 Katendrecht Zuid
Vastgesteld 14-05-2009 Onherroepelijk 23-10-2009;

631 Tarwewijk
Vastgesteld 09-09-2010 Onherroepelijk 10-12-2010;

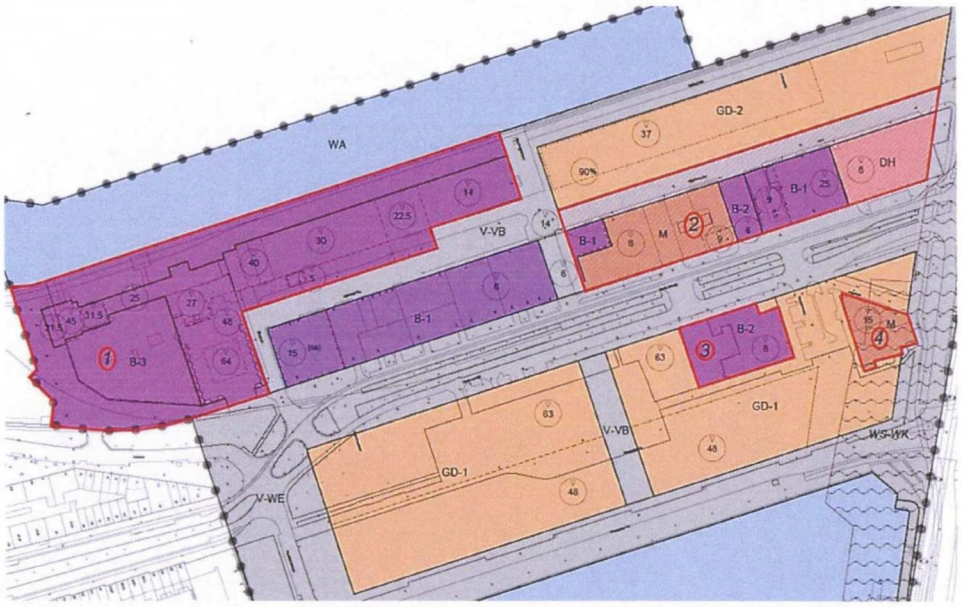
1007 Katendrecht-Pols
Vastgesteld 29-09-2011 Onherroepelijk 18-04-2012;
6008 Bananenstraat, Katendrecht (wijzigingsplan van Katendrecht-Pols)
Vastgesteld 21-03-2017.



afbeelding plangebied

Uitgangspunten en ontwikkelingen

1. Katendrecht-Pols:
Het polsgebied van Katendrecht is volop in ontwikkeling. Deze ontwikkelingen zijn (grotendeels) mogelijk op basis van het geldende bestemmingsplan Katendrecht-Pols uit 2011. Het bestemmingsplan Katendrecht-Pols kent vier wijzigingsbevoegdheden waarmee het college het bestemmingsplan kan wijzigen om de gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken. Op de onderstaande verbeelding van Katendrecht-Pols zijn de wijzigingsbevoegdheden met rood geaccentueerd.



Van wijzigingsbevoegdheid 3 (6008, Bananenstraat) is gebruik gemaakt. Dit wijzigingsplan zal een op een in het nieuwe bestemmingsplan Katendrecht worden opgenomen.

De wijzigingsbevoegdheden 1 (Codrico), 2 en 4 worden overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan, tenzij gedurende de periode van het opstellen van het bestemmingsplan van één of meerdere van deze wijzigingsbevoegdheden gebruik is gemaakt. In dat geval wordt het wijzigingsplan, net als het wijzigingsplan voor de Bananenstraat, een op een in het nieuwe bestemmingsplan opgenomen.

Hieronder een overzicht van alle projecten in Katendrecht-Pols die zijn gerealiseerd, in ontwikkeling zijn, of worden voorzien.

1a Musa: Dit gebouw op de hoek van de Hillelaan en Maashaven Noordzijde is het eerste gerealiseerde gebouw van de ontwikkelingen in het Polsgebied. In dit multifunctionele gebouw zijn 135 sociale huurwoningen, een sporthal, wijkvoorzieningen en een middelbare school gevestigd. Het gebouw beschikt over een ondergrondse parkeergarage. Musa is gerealiseerd op basis van het geldende bestemmingsplan, en zal conform de huidige situatie worden bestemd.

1b Cobana: Dit gebouw is voorzien aan de Brede Hilledijk. De ontwikkeling past binnen de bestemming Gemengd-1 van het geldende bestemmingsplan. Het oostelijk deel van de ontwikkeling betreft het (inmiddels onherroepelijk geworden) wijzigingsplan Bananenstraat (dat nu na wijziging ook de bestemming Gemengd-1 heeft). Het gebouw bevat maximaal 375 wooneenheden, verdeeld over een basement met daarop twee torens van ongelijke hoogte. De plint van het gebouw bevat de gezamenlijke voorzieningen. Daarnaast zijn hier kleinschalige detailhandel en horeca beoogd. Cobana wordt conform de verleende bouwvergunning bestemd.

1c De Groene Kaap: Deze ontwikkeling is mogelijk binnen de Gemengd-1 bestemming van Katendrecht Pols, en zal volgens planning in 2021 worden opgeleverd. In totaal worden 450 woningen gebouwd, een combinatie van eengezinswoningen en appartementen. Het plan bestaat uit vier bouwblokken met daarop vijf woontorens en een groen daklandschap. Ook is er ruimte voor voorzieningen zoals horeca. De Groene Kaap zal conform de verleende bouwvergunning in het nieuwe bestemmingsplan worden opgenomen.

1d The View fase 1: Deze ontwikkeling bestaat uit een ondergrondse parkeergarage met daarop een woongebouw met 110 ruime appartementen met winkels en horeca in de plint en een hotelgebouw met winkels en horeca in de plint gesitueerd. Het project ligt aan de zuidkant van de Rijnhaven (het woongebouw wordt Bay House genoemd) past binnen de bestemming Gemengd-2 van Katendrecht-Pols. Deze ontwikkeling wordt conform de verleende vergunning opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan.

1e Santos: Het Santos pakhuis is een Rijksmonument. Er is een aanvraag ingediend om het pand (dat nu een bedrijfsbestemming heeft) te transformeren tot een meubelshowroom van Stilwerk, horeca en circa 18 short-stay appartementen. Vanwege de uniciteit van het voorziene concept van Stilwerk en het belang van het duurzame behoud van het monument Santos zal onderzocht worden of gebouw Santos in het bestemmingsplan kan worden voorzien van een ruimere bestemming dan waarin het bouwplan voorziet (o.a. met bestemming Detailhandel voor het hele pand). De ontwikkeling voorziet in het optoppen met 1 bouwlaag, waardoor de bouwhoogte wordt verhoogd naar circa 34 meter. Er zal worden bekeken of het wenselijk is ruimer te bestemmen dan de ontwikkeling waarin het bouwplan voorziet. Short-stay appartementen gelden als een hotelfunctie en zijn daarom niet geluidsgevoelig Voorgesteld wordt, vanuit het oogpunt van flexibiliteit, in het Santos pakhuis ook woningen mogelijk te maken. Dit betekent dat deze locatie als nieuw geluidsgevoelig object wordt meegenomen in het geluidsonderzoek voor het bestemmingsplan.

1f Brede Hilledijk 97-99: Het voornemen is om hier een ontwikkeling te realiseren bestaande uit twee basementen (onderstukken van 18 meter) en drie woontoren, waarbij wordt gedacht aan een hoogte die kan oplopen tot 54 meter. Het programma bestaat uit circa 350 woningen, commerciële ruimten en een ondergrondse parkeergarage. Deze ontwikkeling kan door gebruikmaking van wijzigingsbevoegdheid 2, van het bestemmingsplan Katendrecht-Pols, mogelijk worden gemaakt.

1g The View fase 2: Deze ontwikkeling is tussen de Hillelaan en Santos en The View fase 1 gelegen, en betreft een ontwikkeling van een ondergrondse parkeergarage met daarop een basement met daarin winkels, kantoren, horeca en een supermarkt (Jumbo) en woontoren met 102 woningen. Het bestemmingsplan Katendrecht-Pols maakt aan de Hillelaan bebouwing mogelijk van 65 meter. De bestemming Detailhandel die aan deze locatie maakt 2.200 m2 detailhandel mogelijk. Deze locatie ten noorden van de Brede Hilledijk is samen met Santos en Brede Hilledijk 97-99 aangewezen als wijzigingsgebied-2. Er mag worden gewijzigd in de bestemming Gemengd-4, waarin maximaal 490 woningen zijn toegestaan. Als er bij Santos wordt uitgegaan van 20 woningen (i.p.v. short-stay) en locatie Brede Hilledijk 97-99 gebruikt 350 woningen dan is er binnen de wijzigingsbevoegdheid nog ruimte voor circa 120 woning in het daarin gelegen deel van Hillelaan Noord. Om de planning voor deze ontwikkeling te kunnen halen is het nodig dat er een projectbestemmingsplan voor wordt opgesteld. De intentie is om een bouwhoogte van 100 meter toe te staan.

1h Hillelaan Zuid: Dit is de locatie waar nu het politiebureau staat, en het parkeerterrein en de lege kavel aan de Brede Hilledijk. Begrensd door de Hillelaan, de Brede Hilledijk, Musa en Cobana. Het politiebureau heeft een maatschappelijke bestemming met een wijzigingsbevoegdheid (nr. 4) naar Gemengd-1. De rest van de locatie heeft, evenals Musa (135 woningen, Cobana (375 woningen) en De Groene Kaap (450 woningen), de bestemming Gemengd-1. Binnen deze bestemming zijn maximaal 1.100 woningen toegestaan. Voor Hillelaan Zuid kunnen op basis van het geldende bestemmingsplan nog 140 woningen worden gerealiseerd. Voorgesteld wordt op deze locatie een hogere bouwhoogte en meer woningen mogelijk te maken dan in het geldende bestemmingsplan: een bouwhoogte van maximaal 120 meter in plaats van 63 meter, en 200 á 240 woningen in plaats van 140 woningen.

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 m^2 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.

2. Katendrecht-Zuid:
In het bestemmingsplan Katendrecht-Zuid werd uitgegaan van de ontwikkeling van vier kwartieren met voornamelijk woningen, gezien van oost naar west gaat het om: het Laankwartier, het Havenkwartier, het Parkkwartier en het Rivierkwartier. De eerste drie kwartieren zijn in het geldende bestemmingsplan mogelijk gemaakt. Het Laankwartier is helemaal gerealiseerd en het Parkkwartier is grotendeels gerealiseerd. Hier zullen de flexibele gemengde bestemmingen worden vervangen door bestemmingen die de huidige situatie vastleggen. Realisatie van het Rivierkwartier was voorzien na de planperiode van het bestemmingsplan, op een moment dat de S.S. Rotterdam niet langer aan de kade is aangemeerd. Omdat er geen concrete plannen zijn voor de verplaatsing van het stoomschip of voor realisatie van bebouwing krijgt deze locatie ook in het nieuwe bestemmingsplan de bestemming verblijfsgebied.

2a Havenkwartier: Het Havenkwartier is de locatie waar de bouwmarkt en het 'speelschip' aanwezig waren. De huidige bestemming is Gemengde bebouwing II, met een maximum bouwhoogte van 55 meter aan de waterkant en 20 meter aan de landkant. Binnen deze bestemming zijn maximaal 200 woningen toegestaan, en daarnaast 2.300 m^2 bedrijven en kantoren, 10.000 m^2 maatschappelijke voorzieningen, 2.750 m^2 detailhandel en 500 m^2 horeca. Er is voor het Havenkwartier een plan ontwikkeld met 200 woningen in een gevarieerd woningaanbod. Voorgesteld wordt om deze locatie in het nieuwe bestemmingsplan een woonbestemming te geven, waarin op de begane grond ook een nader te bepalen programma aan horeca mogelijk wordt gemaakt. Detailhandel, bedrijven en kantoren worden niet langer voorzien. Ook is detailhandel op deze locatie in strijd met het gemeentelijk detailhandelsbeleid. Indien mogelijk wordt deze ontwikkeling conform de verleende vergunning opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan.

2b Parkkwartier Gemengde bebouwing-5: Het Parkkwartier is grotendeels gerealiseerd, behalve een locatie aan de westkant met de bestemming Gemengde bebouwing-5. Op deze locatie (de Scharnierlocatie) is bebouwing tot maximaal 26 meter mogelijk, waarbinnen bedrijven, kantoren en maatschappelijke voorzieningen (met uitzondering van gezondheidszorg) zijn toegestaan. De gronden zijn in eigendom van de gemeente. Op deze locatie wordt de mogelijkheid bekeken van een schoolgebouw in combinatie met woningen. Voorgesteld wordt deze ontwikkeling mogelijk te maken in het nieuwe bestemmingsplan.

2c S.S. De Rotterdam: Het stoomschip De Rotterdam c.a. is in het geldende bestemmingsplan opgenomen met de aanduiding 'ligplaats De Rotterdam'. Daarbij is aangegeven dat het schip slechts mag worden gebruikt voor maatschappelijke voorzieningen, kantoren, horeca en hotel. Voorgesteld wordt om met een functieaanduiding de geldende (gebruiks)mogelijkheden over te nemen.

3. Katendrecht-Kern:
Het bestemmingsplan Katendrecht-Kern omvat het oude woongebied van Katendrecht en de nieuwbouw bij de 1e en 2e Katendrechtse haven. Dit bestemmingsplan was gericht op herstructurering en verbetering binnen de bestaande stedenbouwkundige structuur. Deze opgave is inmiddels zo goed als afgerond en zal in het nieuwe bestemmingsplan worden opgenomen zoals vergund. De Fenixloodsen en het bedrijf Provimi liggen ook binnen Katendrecht-Kern.

3a Fenixloods I: De ontwikkeling van Fenixloods I wordt dit jaar afgerond. De oorspronkelijke loods is deels gerenoveerd, deels gesloopt en nieuw gebouwd. Hier komt onder de naam Fenixdocks ruimte voor cultuur en ondernemingen. Daarboven worden onder de naam Fenixlofts 212 loftwoningen gerealiseerd. De nieuwbouw met woningen heeft acht lagen aan de Rijnhavenkant, en vijf lagen aan de kant van de Veerlaan. Fenixloods I wordt conform de verleende bouwvergunning met een gemengde bestemming in het nieuwe bestemmingsplan opgenomen.

3b Fenixloods II: Fenixloods II, die in het geldende bestemmingsplan een bedrijfsbestemming heeft, zal in het nieuwe bestemmingsplan een gemengde bestemming krijgen. Op de begane grond wordt het huidige gebruik, met horeca en bedrijfjes, voortgezet. Ook komt hier mogelijk ruimte voor maatschappelijke voorzieningen zoals kinderopvang. De stichting Droom en Daad heeft het plan om op de verdieping een expositie in te richten over de landverhuizers die met de HAL naar Amerika vertrokken. Op het dak moet een openbaar toegankelijk uitzichtpunt komen. Fenixloods II is ook in beeld als woningbouwlocatie, het realiseren van nieuwbouw bovenop het bestaande pand. Hier zijn geen concrete plannen voor. Het nieuwe bestemmingsplan zal op deze locatie geen nieuwbouw van woningen mogelijk maken. Met de stichting vindt afstemming plaats over het op te nemen programma dat een herontwikkeling van de loods mogelijk moeten maken.

3c Schalm-Steiger: Op de locatie van de huidige school de Schalm en wijkgebouw De Steiger wordt gestudeerd op herontwikkelingsmogelijkheden. Een nieuw, groter schoolgebouw voor de Schalm te realiseren in combinatie met woningbouw. Waarbij ook een wegverbinding tussen de Fruitlaan en de Veerlaan kan worden gerealiseerd. Binnenkort ronden SO en MO een haalbaarheidsstudie af. Voorgesteld wordt om, indien haalbaar, deze ontwikkeling in het bestemmingsplan mogelijk te maken.

4. Horeca:
In het Horecagebiedsplan Feijenoord 2017-2019 wordt het grootste deel van Katendrecht gezien als een gebied waar nieuwe horeca niet gewenst is, maar waar vermindering van de bestaande horeca niet nodig is. Er zijn echter drie gebieden waar de vestiging van nieuwe horeca als wenselijk wordt gezien, te weten:

- Het Deliplein e.o., waaronder de Fenixloodsen. In het geldende bestemmingsplan is aangegeven dat maximaal 65% van de begane grond aan het Deliplein e.o. uit horeca mag bestaan. Dat percentage wordt thans overschreden. Bij het opstellen van het nieuwe bestemmingsplan wordt getoetst aan het actuele horecabeleid, en zal de wenselijkheid van meer horeca worden bekeken. De Fenixloodsen hebben nu een bedrijfsbestemming. In het Horecagebiedsplan is aangegeven dat nieuwe horeca in Fenix I gewenst is. In Fenix II mogen de terrassen bij de bestaande horeca uitbreiden;
- Het Havenkwartier. In het Havenkwartier (zie bij 2a) is op grond van het Horecagebiedsplan nieuwe horeca t/m horecacategorie 1 mogelijk. In het geldende bestemmingsplan wordt maximaal 500 m^2 horeca mogelijk gemaakt. In het nieuwe bestemmingsplan wordt (een deel van) deze mogelijkheid overgenomen;
- Katendrecht-Pols: Het hele gebied Katendrecht-Pols wordt gezien als een ontwikkelgebied voor horeca. In het Horecagebiedsplan staat dat in het bestemmingsplan per gebouw zal worden beschreven hoeveel m^2 aan horeca is toegestaan. In het geldende bestemmingsplan wordt binnen Gemengd-1 1.500 m^2 horeca toegestaan. Binnen Gemengd-2 kan 13.000 m^2 aan horeca worden gerealiseerd, maximaal 10.000 m^2 hotel en maximaal 4.000 m^2 overige horeca. Binnen Wijzigingsgebied-2 is na wijziging 2.000 m^2 horeca mogelijk. Bij het opstellen

van het nieuwe bestemmingsplan zal worden bekeken welk oppervlak aan horeca binnen de verschillende gebouwen dan wel bebouwingslocaties gewenst is.

5. Detailhandel:

De gemeente Rotterdam heeft de ambitie om de noordzijde van Katendrecht samen met de Kop van Zuid (Wilhelminapier) en de tussenliggende Rijnhaven als het zuidelijk deel van het stadscentrum te ontwikkelen.
Er is nu weinig detailhandel op Katendrecht: een supermarkt (de Jumbo), enkele winkels in Katendrecht Kern en de Fenix Food Factory. In de Gebiedsprofilering Pols van Katendrecht en de Gebiedskoers detailhandel Feijenoord 2017-2020 worden mogelijkheden gezien om in het noordelijk deel van de Pols van Katendrecht een nieuwe winkelconcentratie te laten ontstaan. Dit winkelgebied moet in samenhang met de Wilhelminapier, Deliplein en de Rijnhaven worden ontwikkeld en in ieder geval voorzien in de behoeften van het primaire verzorgingsgebied t.a.v. boodschappen. De bebouwing rond het Deliplein wordt in de Gebiedskoers gezien als een locatie voor een functionele mix met daarin ook detailhandel.
De drie geldende bestemmingsplannen voor Katendrecht bieden veel meer ruimte voor detailhandel dan er nu aanwezig is, maar ook meer ruimte dan nodig is om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken. In Katendrecht-Pols is ten noorden van de Brede Hilledijk in Gemengd-2 7.000 m^2 detailhandel toegestaan In Wijzigingsgebied-2 is na wijziging 2.000 m^2 (aanvullend op de bestaande Jumbo van 2.200 m2) detailhandel toegestaan. De bestaande Jumbo betreft circa 2.200 m^2. Ten zuiden van de Brede Hilledijk is binnen Gemengd-1 6.000 m^2 detailhandel toegestaan. Aan de zuidkant van de Brede Hilledijk wordt veel minder detailhandel gerealiseerd dan destijds voorzien. Voorgesteld wordt om in het nieuwe bestemmingsplan 4.500 m^2 detailhandel te verplaatsen naar Pols Noord. Op de Pols van Katendrecht is totaal in het geldende bestemmingsplan maximaal 17.250 m^2 Detailhandel toegestaan.
In het Havenkwartier in Katendrecht-Zuid kan maximaal 2.750 m^2 detailhandel worden gerealiseerd. Omdat het ontwikkelplan niet voorziet in aanwending van deze detailhandel bestemming wordt voorgesteld deze meters detailhandel te verplaatsen naar de voorziene winkelconcentratie in de noordkant van de Pols van Katendrecht.
In Katendrecht-Kern is detailhandel toegestaan binnen Gemengd II, aan het Deliplein waar detailhandel gewenst is als onderdeel van de functionele mix. Maar detailhandel is ook toegestaan in Gemengd I, toegekend aan een flink aantal panden langs met name de Brede Hilledijk/Tolhuislaan, waar het beleid niet voorziet in detailhandel. Voorgesteld wordt in Katendrecht-Kern alleen detailhandel toe te staan waar deze thans aanwezig is.
De provincie Zuid-Holland stuurt thans gerichter op detailhandel dan toen de drie geldende bestemmingsplannen werden opgesteld. Nieuwe detailhandel is in beginsel alleen toegestaan in of aansluitend aan bestaande winkelconcentraties. Voor het nieuwe bestemmingsplan is het de opgave de mogelijkheden voor detailhandel af te stemmen op het gemeentelijk- en het provinciaal beleid.

6. Groen

Passend in de structuurvisie Stadshavens (2011) en de ontwikkelvisie Maashaven (2017) heeft de gemeente Rotterdam de ambitie om het oostelijk deel van de Maashaven te ontwikkelen als park met natuurvriendelijke getijdenoevers (Getijdenpark Nelson Mandela). Het getijdenpark geeft de drie NPRZ wijken Afrikaanderwijk, Bloemhof en Tarwewijk een bovenwijkse groenvoorziening en koppelt deze aan de succesvolle gebiedsontwikkelingen Kop van Zuid en Katendrecht. De verplaatsing van ligplaatsen voor de binnenvaart is in uitvoering en hierdoor is ruimte ontstaan voor ontwikkeling. In samenwerking met het Havenbedrijf is in 2018 de eerste fase (onderwater fase) van het Getijdenpark uitgevoerd. Bij het opstellen van het nieuwe bestemmingsplan wordt bekeken of het getijdenpark voldoende concreet is om de locatie (deels) een andere bestemming dan water te geven. Gedacht wordt aan de bestemming groen.

7. Gezoneerd industrieterrein:

Katendrecht-Pols en een deel van Katendrecht-Kern zijn formeel nog onderdeel van het gezoneerde industrieterrein Maas-/Rijnhaven, samen met de bedrijven aan de zuidkant van de

Maashaven. Op een gezoneerd industrieterrein zijn 'grote lawaaimakers' toegestaan, daarom ligt rondom zo'n industrieterrein een 50-decibel toetsingszone. Binnen deze toetsingszone moeten nieuwe woningen en andere geluidsgevoelige objecten worden getoetst aan de norm voor industrielawaai. De bedrijfsbestemmingen van Codrico en Provimi zijn op dit moment nog de enige plekken op Katendrecht waar grote lawaaimakers zijn toegestaan. Samen met deze bedrijven en de DCMR zal worden bekeken of de mogelijkheid om grote lawaaimakers te vestigen kan komen te vervallen. Als vervolgens ook aan de zuidkant van de Maashaven grote lawaaimakers niet langer worden toegestaan (middels het opstellen van een nieuw bestemmingsplan voor dat gebied), dan wordt daarmee het gezoneerde industrieterrein Maas-/Rijnhaven en de bijbehorende toetsingszone opgeheven. Dit zal de transformatie van de stadshavens naar een stedelijk gebied vergemakkelijken.

Meer algemene uitgangspunten voor het plan

1. De tijdshorizon van het bestemmingsplan loopt tot 2029;
2. Het planologische programma: zo veel als mogelijk aansluiten bij het vorige bestemmingsplan;
3. Cultuurhistorische aspecten: vastleggen cultuurhistorische waarde;
4. De uitgangspunten m.b.t. milieu zijn: Akoestisch onderzoek en de geluidskwaliteit waarborgen bij de woningbouwmogelijkheden.

2.3 Resultaat

Een actueel en vastgesteld bestemmingsplan voor het gebied. Aan de hand van het bestemmingsplan wordt rechtszekerheid geboden over het gebruik van gronden, kunnen bouwaanvragen planologisch getoetst worden, omgevingsvergunningen worden verleend en de daaruit volgende leges worden geheven.

2.4 Randvoorwaarden

Bestuurlijke randvoorwaarden

Om dit bestemmingsplan volgens planning vast te kunnen stellen met de daarin gewenste ontwikkelingsmogelijkheden is bestuurlijk draagvlak nodig. Discussies over nieuwe ontwikkelingen en de maatschappelijke uitvoerbaarheid moeten in een zo vroeg mogelijk stadium ook met collega bestuurders gevoerd worden, zodat ten tijde van vaststelling geen vertragingen plaatsvinden.

Werkproces gebiedscommissie
De gebiedscommissie vervult een actieve rol in de startfase van het bestemmingsplan. Naast het leveren van input voor de startbijeenkomst wordt de startnotitie ter check voorgelegd. Daarnaast geeft de gebiedscommissie gekwalificeerd advies op het ontwerpbestemmingsplan.

Technische randvoorwaarden

Het bestemmingsplan moet voldoen aan de eisen die de Wro stelt. Dit betekent dat het bestemmingsplan opgesteld wordt volgens de "Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP2012)" en beschikbaar en raadpleegbaar wordt gemaakt op de gemeentelijke website.

Financiële randvoorwaarden

Om het bestemmingsplan op te kunnen stellen moet er voldoende geld zijn voor personele capaciteit, voor milieuonderzoeken en de financiële uitvoerbaarheid van de ontwikkelingen.

3. Projectaanpak

3.1 Fasering van het project

Het project kent standaard vier fasen:
- ***Startfase*** – eindproduct is Startnotitie en toestemming tot het opstellen van een (concept-) ontwerpbestemmingsplan
- ***Ontwerpfase*** – eindproduct is een ontwerpbestemmingsplan dat ter inzage kan worden gelegd voor het inwinnen van zienswijzen
- ***Vaststellingsfase*** – eindproduct is een vastgesteld bestemmingsplan
- ***Beroepsfase*** – eindproduct is een onherroepelijk bestemmingsplan

3.2 Beslismomenten

- De startfase wordt afgesloten met een besluit van B&W (om te starten);
- De ontwerpfase wordt afgesloten met een besluit van B&W (tot terinzagelegging);
- De vaststellingsfase wordt afgesloten met het vaststellingsbesluit van de Gemeenteraad;
- De beroepsfase is afhankelijk van het ingediende beroep, voorlopige voorziening en eventuele uitspraak van de Raad van State, en eindigt met een onherroepelijk bestemmingsplan.

Hierna treedt de beheerfase in.

4. Projectbeheersing

4.1 Organisatie

Projectteam	
Functie	**Naam**
Projectleider	[redacted]
Planner	[redacted]
Tekenaar	[redacted]
Jurist	[redacted]
Planoloog	[redacted]
Strategisch adviseur	[redacted]
Externen	
Rayondirecteur	[redacted]
Gebiedsmanager	[redacted]
Gebiedsnetwerker	[redacted]
Gebiedsontwikkelaar	[redacted]
Advies vanuit Projectmanagement	[redacted]
Advies inzake horeca	[redacted]
Advies inzake bedrijven	
Advies inzake planeconomie	[redacted]
Advies inzake vastgoed	[redacted]
Advies inzake Milieu / DCMR	[redacted]
Advies inzake stedenbouw	[redacted]
Advies inzake wonen	[redacted]
Advies inzake Bebouwingscommissie	[redacted]
Advies inzake bouw- en woningtoezicht	[redacted]
Advies inzake verkeer & vervoer	[redacted]
Advies inzake cultuurhistorie en monumenten	[redacted]
Advies inzake archeologie	[redacted]
Coördinatie milieuonderzoek	[redacted]

4.2 Kwaliteit

Zowel de planoloog als de jurist zijn verantwoordelijk voor de inhoud van de toelichting en regels van het bestemmingsplan en de relatie met de verbeelding.

4.3 Tijd

Projectplanning

- startbijeenkomst datum 2e kwartaal 2018
- startnotitie bespreekstuk in B&W 4e kwartaal 2018
- concept ontwerpbestemmingsplan in vooroverleg 1e kwartaal 2019
- ontwerpbestemmingsplan gereed voor terinzagelegging 2e kwartaal 2019
- vaststelling bestemmingsplan gemeenteraad 4e kwartaal 2019

- bestemmingsplan in werking (behoudens mogelijk voorlopige voorziening) 4e kwartaal 2019

4.4 Informatie

Rapportage- en beslismomenten (zie planning)

In principe wordt bij iedere fase (zie paragraaf 3.2) de voortgang van het project in kaart gebracht door de Strategisch adviseur bestemmingsplannen met behulp van de halfjaarlijkse voortgangsrapportage.

4.5 Communicatie en informatie

Stakeholders & Participatie
Ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zal een ieder gedurende zes weken in de gelegenheid worden gesteld een zienswijze in te dienen met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan. Gedurende de periode van terinzagelegging zal een informatieavond georganiseerd worden waar een ieder vragen kan stellen met betrekking tot het ter inzage liggende ontwerpbestemmingsplan.

Formele communicatiemomenten
Aan het eind van elke bestemmingsplanfase volgt er een officiële bekendmaking. Voor de wijze waarop er gecommuniceerd moet worden op deze momenten verwijzen wij naar het "Handboek Bestemmingsplannen". Bewoners, belanghebbenden en geïnteresseerden worden in de bestemmingsplanprocedure geïnformeerd via een huis-aan-huisblad en de website van de gemeente Rotterdam.

Gemeenteraad Rotterdam
via directeur van Stadsontwikkeling,
BWT/Bestemmingsplannen,
postbus 6575
3002 AN Rotterdam

Via email:
bestemmingsplannenso@rotterdam.nl

Rotterdam, 8 februari 2024

Betreft:
Zienswijze Ontwerpbestemmingsplan 'Codrico terrein'(NL.IMRO.0599.BP2240Codrico-on01)
en het Coördinatiebesluit 23bb008633 van 21 december 2023

Geachte Raad,

Graag maak ik van de mogelijkheid gebruik om een zienswijze in te dienen betreffende de het aangegeven ontwerpbestemmingsplan.

1. Ik heb in 2019 een woning aan de oostzijde van de Fenix gehuurd met de toezegging van de aanleg van een park aan de oostzijde, daar kijk ik nu op uit. Naast het feit dat het park nog steeds niet volledig is aangelegd wordt het als bouwopslag van de gemeente gebruikt (bv als het fietspad aan de zuidkade van Katendrecht wordt opgeknapt en de stenen tijdelijk ergens anders moeten liggen), als oefenterrein voor BHV brandblustrainingen. Nu is het Veldblok erop gepland, dat deels gebouwd moet worden op het stuk grond met bestemming openbaar groen (park). Bij huur van mijn woning was dit niet opgenomen in het bestemmingsplan. Verzoek is dus om bestemming park te behouden en alleen het Codricoterrein zelf te bebouwen, mogelijk verdere verdichting van woningbouw binnen de terreingrenzen.
2. Door de bouw van het veldblok en het optoppen van het silogebouw ga ik ook een groot deel van de ochtendzon missen. Ik heb nu op het balkon zon in de zomer van 6 uur tot 13 uur. Dat zal om meer dan de helft worden gereduceerd.
3. Het aantal woningen dat op het Codrico terrein maar ook in de pols van Katendrecht gebouwd moet gaan worden is extreem hoog. Door de extreme dichtheid van de woningbouw komt de bereikbaarheid en de verkeersveiligheid onder grote druk te staan. Maar juist mobiliteit en bereikbaarheid -ook voor hulpdiensten- is van groot belang. Reeds nu staat het kruispunt Brede Hillelaan, Veerlaan, Maashavenstraat regelmatig dicht en hebben ook hulpdiensten moeite om Katendrecht verder in te

kunnen.
Het is een utopie om te denken dat er zo minder auto's het gebied in willen. Het gaat dus grote verkeersproblemen opleveren.

4. Het veldblok onttrekt Rijksmonument Meelfabriek Latenstein en haar ensemble volledig aan het zicht van haar culturele en morele eigenaren, de bewoners van Katendrecht. Dit is tevens in strijd met artikel 5.130 van het Besluit Kwaliteit Leefomgeving, onder D 1e lid (ingaande per 1 januari 2024). De RCE zegt daar in haar (deels niet meegenomen) advies het volgende over:

   Omgevingskwaliteit
   In verband met genoemde aspecten van ensemblewerking en openbare ruimte wijs ik u op de aanstaande verplichting voor gemeenten om zorg te dragen voor de omgevingskwaliteit van de beschermde monumenten. Hiervoor raad ik u aan arkel 5.130 van het Besluit Kwaliteit Leefomgeving, onder D 1e lid (ingaande per 1 januari 2024) in ogenschouw te nemen. De omgeving van beschermde monumenten beïnvloedt de waardering, beleving, instandhouding of het functioneren van de monumenten. Het gaat hierbij niet zozeer om het voorkomen van de aantasting van de omgeving op zich, maar om een aantasting van de omgeving van een (voor)beschermd monument die dat monument ontsiert of beschadigt. Het verrichten van activiteiten of de aanwezigheid van een (bouw)werk in de omgeving van een monument kan bijvoorbeeld het aanzicht en de waardering van dat monument negatief beïnvloeden. Daarnaast kan de omgeving van een monument ook van invloed zijn op de instandhouding of het functioneren van een monument.

Ik ben zeker niet tegen de ontwikkeling van Katendrecht-Pols, het huidige tekort aan woningen vraagt van ons allen creativiteit en flexibiliteit t.a.v. de beschikbare ruimte. Het mag echter niet ten koste gaan van de al minimale groenvoorzieningen in dit gebied. Die naast enkel groen ook een duidelijke sociale functie hebben. Ik beschouw het dan ook als "sociaal groen" omdat het de sociale cohesie in dit gebied tussen oud- en nieuw Katendrecht bevordert. Je ziet er regelmatig gezamenlijke brunches, skaters uit de buurt, kinderen die er komen voetballen en hele gezinnen die op een middag in het weekend komen spelen. En dat terwijl het park nog niet eens af is en gedeeltelijk voor andere doeleinden (bouwopslag) wordt gebruikt.

Op basis van onder andere, maar niet beperkt tot, de bovenstaande argumenten heb ik bezwaar tegen het Ontwerpbestemmingsplan (NL.IMRO.0599.BP2240Codrico-on01) maar ook tegen opname hiervan in het Coördinatiebesluit 23bb008633.

Daarom verzoek ik u met inachtneming van mijn zienswijze ook het ontwerpbestemmingsplan (NL.IMRO.0599.BP2240Codrico-on01) in te trekken of tenminste op te schorten en uit het Coördinatiebesluit te halen.

Ik verzoek u uitdrukkelijk om op basis van deze en andere ingebrachte zienswijzen een openbare hoorzitting te organiseren.

Ik verzoek u vriendelijk om mij van de verdere procedure op de hoogte te houden.

Met vriendelijke groeten,



FRAME

De Sociëteit | Voorstraat 31 | 3231 BE Brielle

Aangetekend verzonden
De directeur van Stadsontwikkeling
BWT / Bestemmingsplannen
Wilhelminakade 179
3072 AP ROTTERDAM

Procesmanagement Beheer Informatiehuishouding - PBI
REG.NR:
- 8 FEB. 2024
ROUTE:
KOPIE:

FRAME

AANGETEKEND VERZONDEN
De gemeenteraad van de gemeente Rotterdam
De directeur van Stadsontwikkeling
BWT / Bestemmingsplannen
Postbus 6575
3002 AN Rotterdam

CENTRAAL INFORMATIEBEHEER	
REG.NR.:	
09 FEB. 2024	
ROUTE:	KOPIE:

Brielle, 7 februari 2024

Frame Onroerend Goed Maatschappij B.V.
De heer [redacted]
Tel: +[redacted]
E: [redacted]@framegroep.nl

Ons kenmerk : 240206 FOGM
Uw kenmerk : Gemeenteblad 2023, 562661; Codrico
Plankenmerk : NL.IMRO.0599.BP2240Codrico-on01

Betreft : Zienswijze tegen bestemmingsplan Codrico

Geachte mevrouw, heer,

De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Frame Onroerend Goed Maatschappij B.V. (hierna te noemen: "Frame"), gevestigd te Rotterdam en kantoorhoudende te (3231 BE) Brielle aan de Voorstraat 31 maakt hierbij haar zienswijze kenbaar tegen het ontwerpbestemmingsplan *'Codrico terrein'* met kenmerk: NL.IMRO.0599.BP2240Codrico-on01, hierna **"het Bestemmingplan"**.

Het betreffende OMV-nummer waar de zienswijze op ziet:

1. ontwerp-omgevingsvergunning veldblok (OMV.23.09.00175);
2. ontwerp-omgevingsvergunning wandgebouw (OMV.23.09.00176);
3. ontwerp-omgevingsvergunning toren (OMV.23.09.00179);
4. ontwerp-omgevingsvergunning fabrieksgebouw (OMV.23.11.00207) of
5. ontwerp-omgevingsvergunning silogebouw (OMV.23.11.00208).

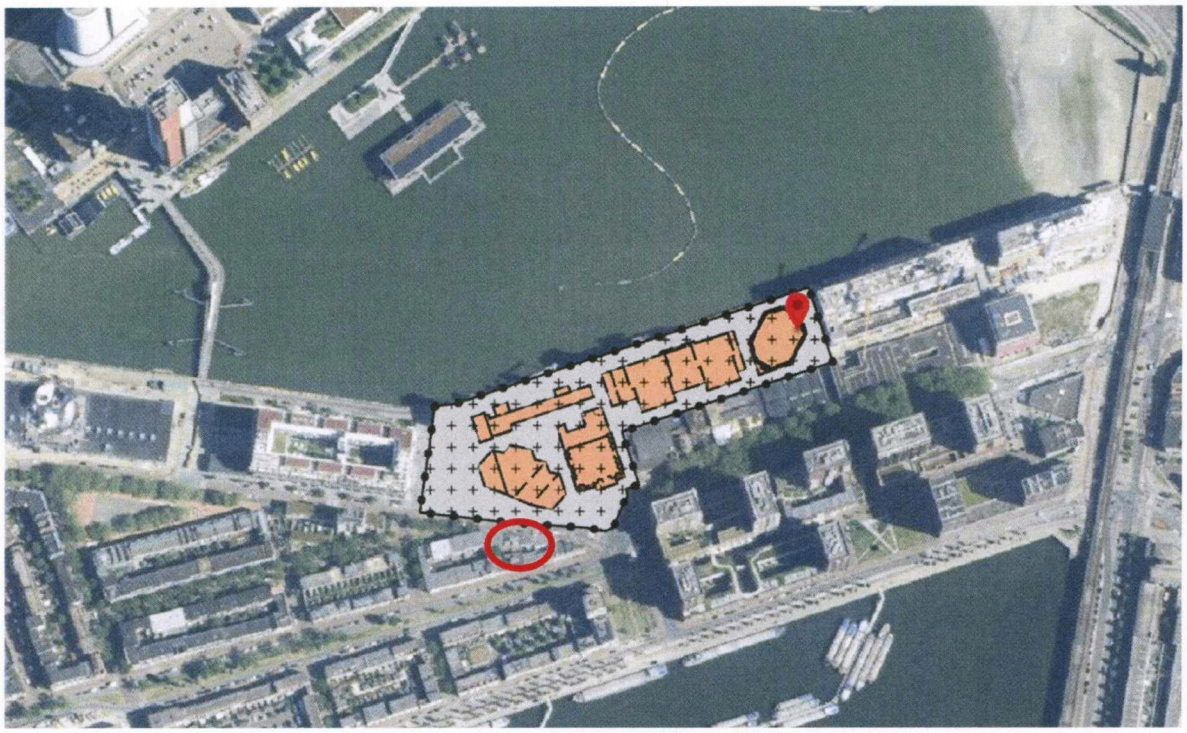
Frame Onroerend Goed Maatschappij B.V., hierna "Frame", is als belanghebbende bij het Bestemmingsplan aan te merken. Frame is eigenaar van diverse opstallen grenzend aan het plangebied.

De opstallen van Frame t.a.v. de adressen en kadastrale gegevens zijn:

Adres			**Kadaster**
Veerlaan	12	3072 ZV	ROTTERDAM 5E AFD P 2082
Veerlaan	14	3072 ZV	ROTTERDAM 5E AFD P 2147
Veerlaan	16	3072 ZV	ROTTERDAM 5E AFD P 1369
Veerlaan	18	3072 ZV	ROTTERDAM 5E AFD P 1515
Veerlaan	20	3072 ZV	ROTTERDAM 5E AFD P 1136
Brede Hilledijk	149	3072NB	ROTTERDAM 5e AFD P 2081
Brede Hilledijk	151	3072 NB	ROTTERDAM 5E AFD P 2147
Brede Hilledijk	153	3072 NB	ROTTERDAM 5E AFD P 2147
Brede Hilledijk	155	3072 NB	ROTTERDAM 5E AFD P 1369
Brede Hilledijk	159	3072 NB	ROTTERDAM 5E AFD P 1515

Frame is sinds 1994 en 2015 eigenaar van genoemde percelen. De appartementen, kantoor- winkel- en bedrijfsruimte zijn gewilde objecten die succesvol verhuurd worden aan diverse huurders. Het Bestemmingplan heeft indirect gevolgen voor haar percelen en huurders.

De gemeente geeft aan een uitgebreid participatietraject met belanghebbenden te hebben doorlopen. Frame geeft hierbij aan, niet eerder de kans gekregen te hebben om haar zienswijze op het bestemmingsplan bij de gemeente Rotterdam te adresseren. Ook is er geen of onvoldoende informatie toegezonden en/of onvoldoende meningen uit de omgeving opgehaald.



Afbeelding; bestemmingsplan Codrico terrein, vastgesteld 22-12-2023, met locatie aanduiding percelen Frame;

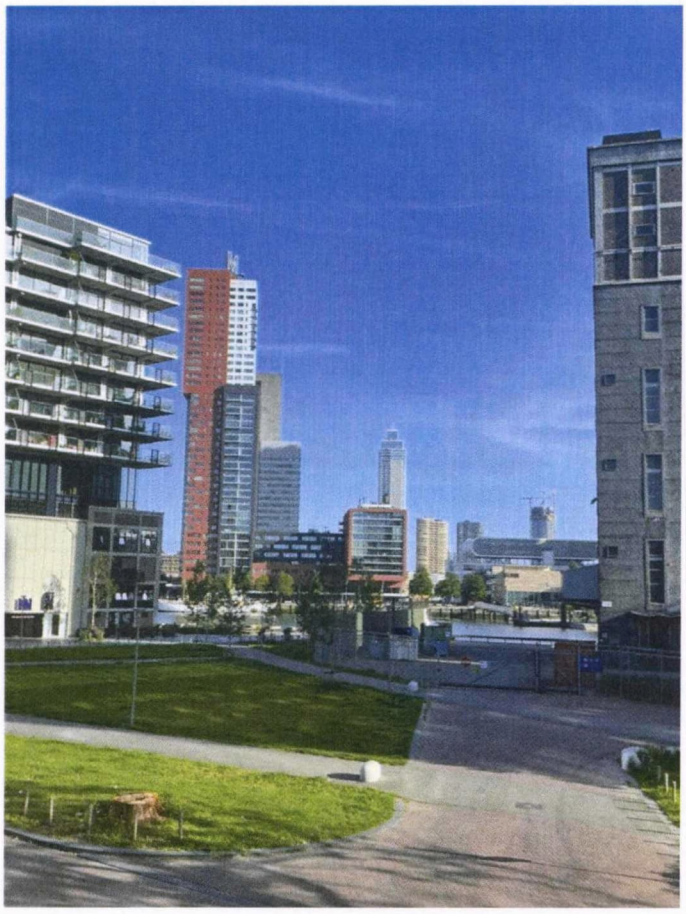
Het plangebied

Frame waardeert het dat de gemeente Rotterdam stappen heeft gezet om een bestemmingsplan op te stellen. Hoewel de ingezette koers heel anders is dan de vastgestelde stedenbouwkundige insteek voor het betrokken gebied, onderkent Frame ook de kwalitatief hoogwaardige inzet van het plan. Frame heeft wel enkele bezwaren tegen het Bestemmingsplan, het totale Bestemmingsplan is omvangrijk is en deels zeer nabij/dicht op de opstallen van Frame gesitueerd. De impact daarvan op het bezit van Frame heeft negatieve effecten ten opzichte van de huidige situatie.

Frame hecht veel belang aan het blijven servicen van haar huurders in een hoogwaardige omgeving. Frame onderbouwd hierbij haar bezwaar tegen het Bestemmingsplan en vraagt u hierbij onderbouwd kennis te nemen van het negatieve effect van de nieuwe ontwikkeling op haar persecelen, te weten;

- uitzichtverlies;
- aantasting situerings-waarde tijdens de bouw en definitief;
- aanzuigwerking verkeer- parkeerbewegingen;
- de (on-) bereikbaarheid van en naar de locatie;
- de ontstane vermindering van werk- en woongenot in de definitieve situatie.

In het geheel betreft het de moeilijk voorspelbare fasering en de duur van de bouw van het gebied. En in de definitieve situatie de impact op de openbare ruimte en daarmee, de ruimtelijke ordening.



Afbeelding; uitzicht Veerlaan 16 1e verdieping in de huidige situatie

[redacted]

Gevolgen mobiliteit en parkeren

De gemeente Rotterdam heeft gekozen voor een vormvrije Milieueffectrapportage (m.e.r) beoordeling. Een m.e.r. brengt de milieueffecten van een plan of project in beeld. Frame kan uit de stukken onvoldoende opmaken op basis van welke uitgangspunten de gemeente Rotterdam heeft geoordeeld dat voor dit bestemmingsplan geen formele m.e.r.-beoordeling dient te worden verricht. De informatie geeft onvoldoende houvast om de impact van het Bestemmingsplan te kunnen beoordelen. Wel is vast te stellen dat dit Bestemmingsplan en haar omvang een grote impact op de omgeving heeft. Frame is beducht op de negatieve gevolgen van de invoering van het bestemmingsplan. Die negatieve gevolgen zijn onvoldoende in beeld gebracht. De zienswijzen zijn dan ook tegen deze achtergrond geformuleerd.

Het beoogde bestemmingsplan dient in een grotere context van Katendrecht en de Rijnhaven te worden beoordeeld waarin nagestreefd wordt meer dan 2000 woningen te bestemmen en vergunnen en er meer dan 200.000 m² niet-woonfuncties te programmeren. Door de projecten in kleinere stukken 'op te knippen' lijkt de gemeente Rotterdam de drempelwaarden als bedoeld in categorie 11.2 in onderdeel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) te willen omzeilen.

Frame maakt bezwaar tegen deze strategie en wordt graag gekend in de overwegingen van de gemeente een formele m.e.r.-beoordeling voor dit bestemmingsplan achterwege te laten. De impact van het bestemmingsplan moet volgens Frame in het grotere perspectief worden geplaatst. Als voorbeeld wordt het onderwerp mobiliteit alleen beoordeeld voor het Bestemmingsplan NL.IMRO.0599.BP2240Codrico-on01, ten aanzien van haar relatie met de verkeersbewegingen over de Brede Hilledijk/Veerlaan. Wat Frame betreft is het bestemmingsplan op dit punt niet zorgvuldig beoordeeld in het perspectief van haar bestaande directe omgeving.

Verkeers- congestie, -bewegingen en -overlast zijn reeds jaren, voor haar bewoners en ook voor haar ondernemers, een thema op Katendrecht met betrekking tot de toegangswegen van en naar Katendrecht toe. Met de komst van dit bestemmingsplan, de nog op handen zijn de opening van het Landverhuizersmuseum aan het Deliplein, de potentiële herontwikkeling van Provimi, de Politielocatie en de Rijnhavenontwikkelingen en alle overige plannen (en nog vast te stellen) bestemmingsplannen op Katendrecht en de Pols van Katendrecht, vragen van de gemeente Rotterdam een veel diepgaandere uitwerking van alle mobiliteit- en parkeer aspecten, in plaats van sec. het Bestemmingsplan, gekoppeld aan de strategie van 'opknippen'.

De gemeente Rotterdam zou wat Frame betreft alle bewoners, ondernemers en investeerders op Katendrecht mee moeten te nemen in haar strategie ten aanzien van mobiliteit als gevolg van dit zeer ambitieuze bestemmingsplan en de (negatieve) effecten en gevolgen daarvan op de directe omgeving. De gevolgen en het overlast hiervan zijn voor Frame haar opstallen, percelen en huurders niet te voorzien en niet helder. Hetzelfde geldt voor de hoeveelheid verkeersbewegingen rondom en de hoeveelheid parkeerbewegingen in de toekomstige Codrico bebouwing. In het kader van de uitvoerbaarheid stelt Frame daarbij ook vraagtekens bij de financiële en technische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

Parkeerdruk

Ter plaatse van het Codrico terrein is sprake van een vastgestelde parkeernorm. Uit de ontwerp-omgevingsvergunning blijkt dat er van de parkeernorm, blijkens de beleidsregels, kan worden afgeweken.

[redacted]

In dit geval is de parkeereis voor Codrico terrein gereduceerd, dit vanwege de ligging nabij metrostation Rijnhaven en vervolgens met een beroep op artikel 6 van de Beleidsregeling Parkeernorm voor auto en fiets Gemeente Rotterdam 2018 (hierna: "Beleidsregeling") nog eens verder verlaagd, omdat het bouwplan door de gemeente bijzonder gewenst is. Het bijzonder gemeentelijke belang zou er dan in zijn gelegen dat het project bijdraagt aan de gebiedsontwikkeling Katendrecht. Dit gebied is echter de laatste jaren volop in ontwikkeling, de ontwikkeling van het Codrico terrein loopt daarin zeker niet voorop, zodat niet duidelijk is op welke gronden dit specifieke project een bijzonder gemeentelijk belang dient dat een vrijstelling van de parkeernorm rechtvaardigt. Daarbij heeft de gemeente Rotterdam deze bepaling meerder keren bij nieuwbouw rond om de Pols, Santos, de Fenixloods en heden, gehanteerd.

Er wordt thans (nog) op geen enkele wijze zekerheid geboden dat de ontwikkeling van het Codrico terrein niet voor parkeeroverlast zal zorgen. Frame is bevreesd dat alsnog sprake zal zijn van parkeeroverlast op straat en in de buurt. De bestaande ondergrondse garages voorzien reeds in de bestemde/gebouwde parkeerbehoefte van gebouwen en functies. Daarbij is ook nog geen zicht op een oplossing voor het parkeren van Santos, De Bund, The View II en de locatie van Van Herk.

Omvang en realisme

In het kader van de uitvoerbaarheid stelt Frame vraagtekens bij de financiële en technische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Het door de gemeente gepresenteerde Bestemmingsplan Codrico is een zeer omvangrijk bestemmingsplan, dat nog steeds een aantal kritieke – onzekere – punten bevat. De uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan hangt in grote mate af van de haalbaarheid en de timing van de verplaatsing van de huidige fabriek naar de Giessenweg in de Spaanse Polder. Indien de fabriek niet kan verhuizen naar de Spaanse Polder, dan zal de fabriek geen andere keuze hebben dan op de huidige locatie gevestigd te blijven. In het bestemmingsplan is met dat scenario géén rekening gehouden. Dat is onzorgvuldig, want de verhuizing naar de Spaanse Polder staat nog niet vast.

Als de Codrico-fabriek niet verhuist, zijn de mogelijkheden voor de bedrijfsvoering onder het overgangsrecht zeer beperkt. Dit is niet wenselijk en niet zorgvuldig. Er is geen plan b, of mogelijkheid dat de fabriek op Katendrecht in een 'andere' vorm haar activiteiten (tijdelijk) voortzet binnen de kaders van het ontwerpbestemmingsplan. Daarbij is er privaatrechtelijke medewerking van grondeigenaren in de directe omgeving nodig voor het tot stand komen van de ontsluiting van parkeergarage onder het wandblok. Concreet betekent dit dat toestemming van andere ontwikkelaars/investeerders nodig is om onder het wandblok de parkeergarage uit te voeren. Hierover is nog geen overeenstemming bereikt. Dit brengt veel onduidelijkheid met zich mee over de situatie, gevolgen en effecten voor de directe omgeving en Frame haar opstallen.

In Hoofdstuk 8 van de Toelichting wordt slechts zeer summier ingegaan op de financiële haalbaarheid. Dit terwijl de financiering van het project niet gegarandeerd is. Zo is de financiering grotendeels afhankelijk van subsidie van het Rijk; de Woningbouwimpuls. Indien niet wordt voldaan aan de voorwaarden van de Woningbouwimpuls, dan is de financiering voor het plan niet rond te krijgen en is bovendien het bestemmingsplan niet financieel haalbaar. De financiële uitvoerbaarheid wordt ook als 'bedreiging' gezien in de Ladderonderbouwing. Zeker voor een ambitieus bestemmingsplan dat woontorens van ruim 200 meter toestaat, dient een solide financiële onderbouwing te zijn. Deze ontbreekt vooralsnog.

[redacted]

Participatie

Verder dient te worden opgemerkt dat er geen serieuze participatie heeft plaatsgevonden. In Hoofdstuk 9 van de Toelichting wordt weliswaar een aantal data genoemd waarop 'participatie' zou hebben plaatsgevonden. Dit betreffen bijeenkomsten in een periode van 3 maanden tijd (juni, juli en augustus 2023). Frame is hier niet voor uitgenodigd en heeft deze bijeenkomsten niet bijgewoond. Naar wij begrijpen uit de bijlagen was er tijdens de bijeenkomsten geen gelegenheid om te participeren, maar van het zenden van informatie. Inspraak op de plannen is er om beide redenen op geen enkele wijze geweest en er is geen interactieve verslaggeving over vastgelegd.

Conclusie

Frame meent met deze zienswijze een handreiking voor de gemeente Rotterdam te hebben gedaan om tot volledige integratie van de omgeving te komen. Een zorgvuldig bestemmingsplan dient immers geïntegreerd te zijn in de directe omgeving. Het bestemmingsplan is nu incompleet en gaat (deels) voorbij aan de (externe) werking van het plan op haar directe omgeving en op de opstallen van Frame. Daarbij onderbouwd Frame haar bezwaar tegen het Bestemmingsplan en vraagt u hierbij onderbouwd kennis te nemen van het negatieve effect van de nieuwe ontwikkeling op haar persecelen.

Omdat de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan bovendien (nog) niet vaststaat is 'de geknipte besluitvorming' en 'haast' niet de juiste raadgever. Er zal alsnog zorgvuldig gekeken moeten worden naar een integraal bestemmingsplan en de negatieve effecten daarvan t.a.v. woon- werk en leefgenot.

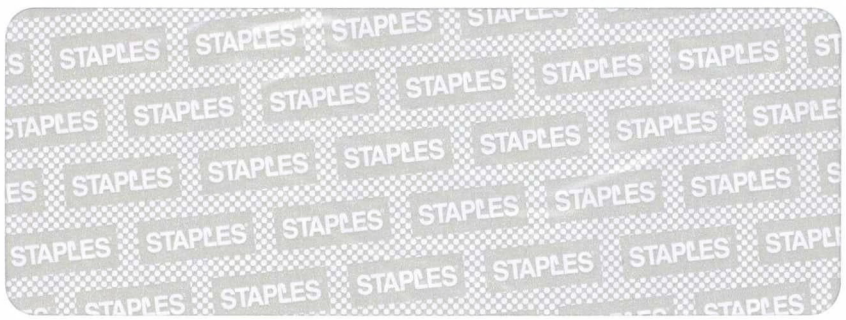
Frame concludeert dat er nog wel enige gebreken kleven aan de omgevingsvergunning-aanvraag betreffende het Codrico terrein, zodat er redenen zijn om de aangevraagde omgevingsvergunning nog niet af te geven. Indien mogelijk en/of gewenst, licht Frame haar zienswijze graag ook nog mondeling aan de gemeente toe.

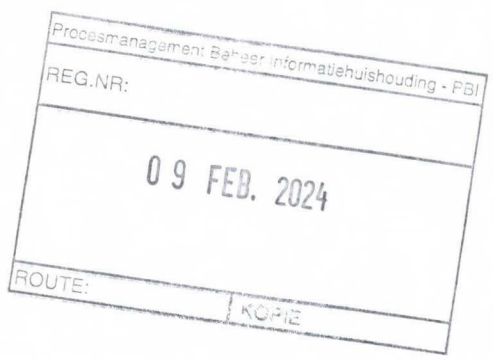
[redacted]

[redacted]

R **BRIEF AANGETEKEND NL** D
NL Frankering betaald €9.8 PostNL
119 gr. 157140 08-02-2024 18:25
NL

3SRPKS000462666 3002AN 6575





MIX
Envelope from responsible sources
FSC® C019249

BOTMAN
ADVOCATUUR
- OMGEVINGSRECHT -

AANTEKENEN
Gemeente Rotterdam
T.a.v. het college van B&W
Postbus 6575
3002 AN ROTTERDAM

Procesmanagement Beheer Informatiehuishouding - PBI
REG.NR:
09 FEB. 2024
ROUTE: | KOPIE:

Botman Advocatuur
Bredaseweg 204-11
5038 NK Tilburg
Telefoon: 06-16070810
pr.botman@botmanadvocatuur.nl
www.botmanadvocatuur.nl

Tilburg, 8 februari 2024

Betreft: **Zienswijze**
Zaaknummer: 2024.011
Zaakomschrijving: [redacted] / Gemeente Rotterdam
Uw kenmerk: --

Geacht college,

De heer [redacted] (hierna te noemen: "cliënt"), wonende aan de [redacted] Rotterdam, heeft zich tot mij gewend terzake het navolgende.

AANLEIDING

Naar aanleiding van een op 29 december 2023 gepubliceerd bericht in het gemeenteblad met jaargang en nummer respectievelijk 2023, 567375 zijn met ingang van 29 december 2023 tot en met 8 februari 2024 de ontwerp besluiten ter inzage gelegd. De gemeenteraad van Rotterdam heeft besloten de coördinatieregeling als bedoeld in artikel 3.30 Wet ruimtelijke ordening toe te passen op de voorbereiding en bekendmaking van de besluiten die nodig zijn voor de realisatie van het project "Codrico terrein". De coördinatieregeling is van toepassing op de volgende besluiten die genomen dienen te worden ten behoeve van de realisatie van het project "Codrico terrein":

1. vaststellen bestemmingsplan (bevoegdheid gemeenteraad van Rotterdam);
2. vaststellen hogere waarden Wet geluidhinder (bevoegdheid van het college);
3. verlenen vijf omgevingsvergunningen (bevoegdheid college van burgemeester en wethouders Rotterdam).

De ontwerpbesluiten die ter inzage zijn gelegd zijn als volgt:

1. Ontwerpbestemmingsplan 'Codrico terrein' (NL.IMRO.0599.BP2240Codrico-on01);
2. Ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder;
3. Ontwerp-omgevingsvergunning veldblok (OMV.23.09.00175);
4. Ontwerp-omgevingsvergunning wandgebouw (OMV.23.09.00176);
5. Ontwerp-omgevingsvergunning toren (OMV.23.09.00179);
6. Ontwerp-omgevingsvergunning fabrieksgebouw (OMV.23.11.00207);
7. Ontwerp-omgevingsvergunning silogebouw (OMV.23.11.00208).

Bij het projectplan 'Codrico terrein' zal de meelfabriek aan de Veerlaan 3 te 3072 AN Rotterdam

volledig worden omgetoverd tot woningbouw. Met het beoogde plan is men voornemens om er circa 1.550 woningen te realiseren. Om deze plannen te verwezenlijken liggen nu de hierboven genoemde ontwerpbesluiten ter inzage. Echter worden met deze plannen geen rekening gehouden met de nadelige gevolgen voor de omgeving.

Cliënt kan zich hiermee niet verenigen. Namens cliënt dien ik hierbij een zienswijze in tegen de voormelde bestreden besluiten d.d. 29 december 2023.

GRONDEN ZIENSWIJZE

I Strijd met een goede ruimtelijke ordening

A. Maximale bouwhoogte, inhoud woning(en), begrippen bestemmingsplan, aard van de bebouwing en behoefte

- Maximale bouwhoogte

Namens cliënt wens ik te benadrukken dat de maximale bouwhoogte in het nieuwbouwplan een ongefundeerde hoogte kent. Het nieuwbouwplan kent voor alle gebouwen verschillende hoogtes die allemaal een onevenredige hoogte kennen. Zo heeft het 'veldblok' naar het het Fenixgebouw waar cliënt woont een maximale bouwhoogte van 75 meter. Daarnaast heeft de 'Silo' een maximale bouwhoogte van 70 meter. Voorts kent het 'Wandblok' twee keer een 'blok' met een maximale hoogte van 75 meter. Tot slot heeft de 'Toren' de hoogste maximale bouwhoogte van maar liefst 220 meter. De naam 'Toren' is dan ook gepast. Voor alle gebouwen geldt dat deze niet aansluiten bij de omliggende bebouwing. Alle omliggende bebouwing kent een lagere maximale bouwhoogte. Het gebouw waar cliënt woon achtend is kent een bouwhoogte van maximaal 40 meter. Ook andere omwonende in Katendrecht kennen een lagere maximale bouwhoogte. Voor het grootste gedeelte van Katendrecht gaat het om prachtige cultuurhistorische woningen met een maximale bouwhoogte van 13 meter. In het voor cliënt vigerende bestemmingsplan Katendrecht zijn deze hoogten met een functieaanduiding aangegeven. Nergens komt een maximale goothoogte van 70, 75 of 220 meter terug. Alleen dit punt levert al een strijd met een goede ruimtelijke ordening op. Niet valt in te zien waarom voor de maximale bouwhoogte niet bij de woning van cliënt, of andere omliggende bebouwing, kan worden aangesloten. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt zou dat ook een stuk logischer zijn. Idealiter zou worden vastgehouden aan dezelfde bouwhoogte als bij de bestaande bouwhoogte van het huidige bedrijf. Immers, vanuit stedenbouwkundig oogpunt zou dat beter aansluiten bij de aard van de bebouwing. Uit de plannen (bijlage bij de toelichting) blijkt niet waarom niet de huidige hoogte aangehouden kan worden. Ook is niet duidelijk onderbouwd waarom er gekozen wordt voor deze hoogte. Anders dan puur geld verdienen op basis van woningen creëren. Er valt dus niet in te zien waarom voor de hoogtes van 70 meter, 75 meter of 220 meter wordt gekozen. Het strookt namelijk ook niet. Deze planregels leveren eveneens strijdigheid met een goede ruimtelijke ordening op alsook met het rechtszekerheidsbeginsel. Er valt niet in te zien waarom deze maximale bouwhoogte gereguleerd wordt.

- Aantal woningen onduidelijk gemaximeerd

Bij dit bestemmingsplan is de enkelbestemming die toebedeeld is aan de te realiseren appartementencomplexen namelijk gemengd. In artikel 4 van het bestemmingsplan horen de planregels bij gemengd. Onder artikel 4.3 Specifieke gebruiksregels staat dat onder artikel 4.3.1 Woningen onder a. het aantal woningen als bedoeld in lid 4.1 sub a, bedraagt maximaal 1.550. Zo is niet duidelijk hoeveel woningen per gebouw maximaal gerealiseerd mogen worden. Dit behoort ook in het bestemmingsplan gereguleerd te worden. Als de andere gebouwen van bestemming worden gewijzigd blijft in het bestemmingsplan staan dat er maximaal 1.550 woningen mogelijk zijn. Dit houdt in dat er (na wijziging) voor één gebouw (in beginsel) maximaal 1.550 woningen gerealiseerd kunnen worden. Omdat het aantal woningen per bouw niet is gemaximeerd kan er in theorie zelfs een veelvoud aan woningen worden gerealiseerd. Ook dit is in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

- Aard van de bebouwing

Voorts valt niet in te zien waarom op deze locatie niet simpelweg wordt gekozen voor appartementencomplexen die passen bij het behoud van de fabriek. Het betreft dan ook een cultuur-historisch-industrieel gebied. Hierdoor krijg je vanuit stedenbouwkundig oogpunt één geheel en wordt voorkomen dat de gehele hoek wordt volgebouwd met massale glazen blokkendozen wat tegenwoordig een appartementencomplex wordt genoemd. Dit plan zoals die is opgesteld is dan ook in strijd met de welstand. Cliënt wenst te benadrukken dat hij er recentelijk ter plaatse woonachtig is en hen immer zijdens de gemeente is voorgehouden dat deze fabriek zijn identiteit zou houden.

- Begrippen planregels

Voorts mist het bestemmingsplan belangrijke begrippen voor het definiëren van de planregels. Begrippen als "wonen" of hetgeen onder een "een woning" of "huishouden" dient te worden verstaan zijn niet terug te vinden in het ontwerp bestemmingsplan. Ook is bijvoorbeeld het gebruik van woningen ten behoeve van kamerverhuur of de huisvesting van arbeidsmigranten niet uitgesloten. Als hierover discussie bestaat dan blijkt uit jurisprudentie van de Afdeling dat het begrip "wonen" ruim moet worden uitgelegd. Zelfs als in de planregels wel een definitie voor een "woning" in het bestemmingsplan zou zijn opgenomen, dan zegt dat nog niet wat nu precies feitelijk onder "wonen" dient te worden verstaan. Nu dergelijke definities ontbreken kunnen in potentie complete appartementencomplexen van wel 10 (of meer) etages hoog worden gerealiseerd, of complexen voor de huisvesting van bijvoorbeeld studenten, arbeidsmigranten[1], statushouders of vluchtelingen. Uit de uitspraak van de Afdeling van 23 januari 2019, ECLI:NL:RVS;2019:192, volgt dat indien het begrip "wonen" niet nader is gedefinieerd, aansluiting dient te worden gezocht bij het algemeen spraakgebruik. In het algemeen spraakgebruik dienen onder "wonen" diverse uiteenlopende vormen van huisvesting te worden begrepen. Daaronder valt ook het verhuren van kamers aan personen die niet tot het huishouden van de verhuurder behoren. De Afdeling is dan ook van oordeel dat het verhuren van kamers aan personen die niet tot het huishouden van de eigenaar behoren, met uitzondering van de huisvesting van tijdelijke werknemers, niet in strijd is met het bestemmingsplan.

[1] Zie bijvoorbeeld ABRvS 6 juni 2018, ECLI:NL:RVS:2018:1882.

- Woning behoefte c.q. laddertoets onvolledig

Met dit nieuwbouwplan kunnen welgeteld 1550 woningen worden gerealiseerd. Als er nieuwe woningen buiten bestaand stedelijk gebied realiseren, dan moet in de Ladder ook worden uitgelegd waarom uw bouwplan niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd. Dit is de zogeheten Laddertoets zoals bedoelt in artikel 3.1.6 Bro. Echter is onduidelijk wat de doelgroep wordt van de woningen. Meer specifiek, wat wordt de prijsklasse van de woningen. In de toelichting van het bestemmingsplan is dit te weinig onderbouwd. De daaraan ten grondslag liggende stukken ontbreken echter. Dit is niet alleen onzorgvuldig, maar ook in strijd met een goede ruimtelijke ordening en het rechtszekerheidsbeginsel. Dit maakt de plannen tevens niet controleerbaar. De ruimtelijke onderbouwing schiet op dit onderdeel schromelijk tekort. Voorts is geen rekening gehouden met de maximale planologische mogelijkheden.

Het voorgaande brengt met zich mee dat het ontwerpbestemmingsplan niet met de vereiste zorgvuldigheid is voorbereid en tevens in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en het rechtszekerheidsbeginsel.

B. Aantasting woon- en leefklimaat

- Privacy cliënt

Het uitzicht van cliënt zal volledig worden ontnomen. Daarnaast zal de privacy verder worden aangetast doordat de eigenaren van de nieuwbouw woning allen, vanuit hun woon- of slaapkamer, direct bij cliënt in zijn woning kunnen kijken. Tot op heden kijkt cliënt uit over het park, de fabriek en de mooie Katendrechtse woningen te noemen als typerend Nederlands Katendrechts landschap. Dit uitzicht zal bij realisatie van de plannen volledig teniet worden gedaan. Temeer daar een appartementencomplex gerealiseerd zal worden. De inpassing van het plan is niet landelijk te noemen. Er wordt met het realiseren van het beoogde nieuwbouwplan op geen enkele wijze rekening gehouden met de huidige omwonende. Er zal weinig privacy meer zijn voor de omwonenden en dit is zorgelijk te noemen. Zoals reeds benoemd zal het uitzicht volledig teniet gaan met het te realiseren plan.

- Geluid

Cliënt maakt zich daarnaast grote zorgen om de geluidsoverlast ten gevolge van de te realiseren nieuwbouw. Dit is in het ontwerpbestemmingsplan onderbelicht gebleven. Niet alleen de overlast ten gevolgen van het bouwen, maar ook de overlast na de realisatie ervan. Aangezien het aantal woningen, en het daarmee gepaard gaande aantal verkeersbewegingen, aanzienlijk toeneemt isin het akoestisch onderzoek geen rekening gehouden met (een representatieve invulling van) de maximale planologische mogelijkheden. Dit maakt het uitgevoerde onderzoek gebrekkig en onbruikbaar. Het ontwerpbestemmingsplan is op dit onderdeel niet met de vereiste zorgvuldigheid voorbereid.

- Windhinder

In het boogde nieuwbouwplan worden veel (zeer) hoge gebouwen gerealiseerd. Dit zorgt voor windhinder. Windhinder treedt op rond hoge gebouwen. De windsnelheid aan het aardoppervlak

is altijd nul en stijgt naarmate je hoger komt. Een hoog gebouw heeft dus bovenaan hogere windsnelheden te verwerken. Dat zorgt ervoor dat er heel veel druk op de gevel komt. Vanuit dat hoge drukpunt moet die lucht ergens naartoe. Onder aan het gebouw is veel minder hoge druk, dus daar wil die wind naartoe. Hier is sprake van verhoogde windsnelheden. Hierdoor kan het verblijf in de directe omgeving van deze gebouwen onaangenaam of zelfs gevaarlijk zijn.

Door onderzoek (computeranimatie of windtunnelonderzoek) kan vooraf worden vastgesteld of bij een bepaald stedenbouwkundig ontwerp windhinder of windgevaar zal optreden. Ook kan bekeken worden welke maatregelen mogelijk zijn om windhinder te voorkomen of te beperken.

Een windhinder onderzoek is vooral bij hoogbouw gewenst. Om windhinder te voorkomen kan bijvoorbeeld de openbare ruimte tussen hoge gebouwen worden overkapt. Ook het overdekken van winkelcentra onder hoogbouw is een goede oplossing.

De beoordeling van windhinder is nodig vanuit een goede ruimtelijke ordening. Daarvoor is het in kaart brengen van mogelijke windhinder of windgevaar nodig. Bij het beoogde plan wordt dit onvoldoende onderzocht wat de gevolgen zijn voor alle omwonenden. Zo ook voor cliënt. Dit is in strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel.

- Verkeer & Parkeren

Het voorgaande geldt ook voor het onderdeel parkeren. Nu het aantal woningen niet is gemaximeerd, hetgeen onder een "woning" of woning dient te worden verstaan niet is gedefinieerd én de inhoud, oppervlakte en bouwhoogten niet zijn gemaximeerd is de parkeerbehoefte, uitgaande van (een representatieve invulling van) de maximale planologische mogelijkheden, niet op een juiste, laat staan zorgvuldige wijze, inzichtelijk gemaakt.

Het aantal geplande woningen op het Codrico terrein, alsmede in de pols van Katendrecht, is buitengewoon aanzienlijk. Deze omvang leidt tot aanzienlijke problemen voor alle bewoners van Katendrecht die van of naar hun woning willen reizen. De verkeerscongestie op Katendrecht is reeds bijna dagelijks een struikelblok, en ook het betreden van Katendrecht ondervindt ernstige hindernissen. Met de voorgestelde ontwikkeling van woningen in de bijna gedempte Rijnhaven aan de oostzijde wordt de verkeersdruk verder geaccentueerd. Op dit moment is er al regelmatig verkeersopstopping vanaf halverwege de Erasmusbrug richting het zuiden, wat een belangrijke doorgaande route is voor hulpdiensten zoals politie, brandweer en ambulances. Als je vanaf het centrum naar Rotterdam zuid (west) moet is er maar 1 weg en die loopt langs Katendrecht. Het is op dit moment redelijk normaal om ruim een half uur onderweg te zijn vanaf het centrum naar Katendrecht. Op Katendrecht zelf loopt het op dit moment ook vaak vast.

De verwachting is dat met de bouw van talrijke woningen op Katendrecht het kruispunt frequenter dan incidenteel zal vastlopen. Auto's zullen alternatieve routes zoeken, wat resulteert in aanzienlijk meer verkeer in de omliggende woonwijken. Het feit dat elders op Katendrecht ook nog aanzienlijke bouwplannen in ontwikkeling zijn, zal de verkeersdrukte verder doen toenemen.

Bovendien dient te worden opgemerkt dat de verwijzing naar verkeersafwikkeling niet uitsluitend betrekking heeft op autoverkeer. Momenteel zijn de kruispunten al overbelast door (brom)fietsers

die diverse richtingen op moeten, waardoor de doorgang voor andere fietsers en bromfietsen wordt belemmerd en een onveilige verkeerssituatie ontstaat.

In de verstrekte notitie betreffende de verkeersafwikkeling op het Codrico terrein worden weliswaar knelpunten erkend als gevolg van de voorgestelde ontwikkelingen, en wordt aangegeven dat deze oplosbaar zijn, zij het in verschillende mate afhankelijk van de gekozen variant. Echter, er wordt geen expliciete rekening gehouden met de cumulatieve impact van alle andere nieuwbouwplannen in de nabije omgeving. Cliënt zijn dagelijkse ervaring met de verkeersafwikkeling van en naar Katendrecht doet vermoeden dat de situatie niet zal verbeteren met de toevoeging van een groot aantal woningen. Op dit moment worden er 3 gebouwen afgerond in het begin van Katendrecht en aan de Brede Hilledijk gaan ook nog torens gebouwd worden. Plus nog de torens die in de gedempte haven gebouwd gaan worden. Al dat verkeer moet over dezelfde weg. Op dit moment kunnen mensen niet zonder auto, en dit zal ook niet snel afnemen.

Voorts wordt in de beschrijving expliciet vermeld dat er in het Veldblok 205 parkeerplaatsen worden gerealiseerd, terwijl in het Wandblok 155 parkeerplaatsen worden voorzien. Volgens de berekeningen van Goudappel zal de overcapaciteit van het Veldblok worden aangewend om het tekort aan parkeerplaatsen in het Wandblok te compenseren. Dit houdt in dat het Veldblok volledig zal worden benut om het tekort in het Wandblok op te vangen, waarbij de parkeergelegenheid van het Wandblok volledig in gebruik zal zijn.

In de voorgestelde plannen wordt aangegeven dat voor het parkeren van fietsen in het Veldblok tussen de 1749 en 1277 fietsparkeerplaatsen nodig zijn, terwijl voor het Wandblok tussen de 5206-4007 fietsparkeerplaatsen vereist zijn.

Wat echter niet duidelijk naar voren komt in de documentatie, is de specifieke route van de verkeersstromen naar deze parkeerplaatsen, met name gezien de beoogde maximale benutting van de parkeercapaciteit (waaronder de verschuiving van het Wandblok naar het Veldblok). Het document van Goudappel (figuur 3.3 betreffende geanalyseerde kruispunten voor de verkeersafwikkeling) bespreekt het Kruispunt Hillelaan – Brede Hilledijk – Maashaven – Pretorialaan. Opmerkelijk is echter het ontbreken van vermeldingen met betrekking tot de toegangswegen naar de parkeergarage van het Veldblok in combinatie met de toegang naar de FENIX Q-Park.

De toegangsweg naar de parkeergarage van het Veldblok overlapt deels met de toegang naar de Q-Park Fenix (met 234 parkeerplaatsen). Dit impliceert een aanzienlijke toename van verkeersmobiliteit op de betreffende toegangsweg (205 + 234). De procedure voor het bereiken van de fietsparkeerplaatsen is niet expliciet beschreven, en er is geen gedegen onderzoek uitgevoerd naar de haalbaarheid hiervan in relatie tot de verkeersstromen naar beide garages.

Opvallend is dat in de analyse van Goudappel wordt gesproken over fietsparkeerplaatsen, maar er geen vermelding is gemaakt van de parkeerbehoeften voor brommers, scooters en motoren, terwijl deze wel deel uitmaken van de huidige mobiliteitsstructuur in een stedelijke omgeving.

Al men al geldt temeer dat een forse toename van het aantal (gemotoriseerd én ongemotiriseerd) verkeersbewegingen is te verwachten na realisatie van dit ontwerpbestemmingsplan. Voorts zij

nogmaals benadrukt dat niet is uitgegaan van (een representatieve invulling van) de maximale planologische mogelijkheden.

Van het gehele project heb ik de exacte tekeningen/plattegronden van de voorgenomen gebouwen, parkeergarages en overige infrastructuur welke in allerlei documenten worden benoemd, niet gezien. Om een goed beeld te kunnen vormen is dit absoluut noodzakelijk.

Tot slot moet worden opgemerkt dat de hoeveelheid parkeerplaatsen afwijkt van de CROW-normen die meestal uitgaan van circa 1.2 per appartement en het beleid van de gemeente Rotterdam. In de Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2022 wordt uitgegaan van een gemiddelde van 0.8 auto parkeerplaatsen per appartement, 3 fietsparkeerplekken per appartement, 0.7 auto parkeerplaatsen voor hotels en dan zijn er nog parkeerplaatsen benodigd voor alle andere functies (detailhandel, kantoren etc.). Het aantal parkeerplekken opgenomen in het plan is onvoldoende.

- Stikstof

De stikstofdepositieberekening, zoals uiteengezet in de toelichting op het ontwerp bestemmingsplan, vertoont naar mijn inzicht een te optimistisch karakter. Het betreft een berekening op basis van aannames in AERIUS door het adviesbureau Peutz. Er is echter een duidelijke onderschatting van het aantal verkeersbewegingen tijdens en na de bouwfase. Als belanghebbende met direct zicht constateert cliënt, mede gezien de verminderde reizigersaantallen in het openbaar vervoer, dat er een discrepantie bestaat tussen de voorspellingen in de bijlagen de actuele verkeerssituatie.

Er moet een deugdelijke stikstofberekening worden uitgevoerd aan de hand van een AERIUS calculatie. De huidige uitgevoerde berekening is niet volledig. Dit zorgt ervoor dat de berekening niet meer deugdelijk is voor het betreffende plangebied. De Raad van State heeft op 5 april 2023 geoordeeld dat een rekenafstand van 25 KM aanvaardbaar is.[2] Zo is een deugdelijke calculatie niet alleen van belang voor de natuur, maar ook voor cliënten. Een foutieve berekening met betrekking tot stikstof heeft een negatieve invloed op de gezondheid van mensen, dus ook op cliënten. Het relativiteitsvereiste kan cliënten niet worden tegengeworpen gezien de directe invloed met betrekking tot stikstof en hun gezondheid. Immers is algemeen bekend dat stikstof een schadelijk stof is die ervoor zorgt dat wij als inwoners van Nederland korter zullen leven door de luchtverontreiniging. Een schone lucht aan de hand van een goede berekening is hiervoor noodzakelijk. Nederlanders leven gemiddeld vier maanden korter door de uitstoot van stikstofdioxide in het verkeer. Dat concludeert het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM) op basis van een analyse van de gegevens van zeven miljoen Nederlanders. Het was al bekend dat de gemiddelde levensduur van Nederlanders negen maanden korter is door de uitstoot van fijnstof. Door de invloed van stikstofdioxide gaat daar dus nog eens vier maanden vanaf. Zowel stikstofdioxide als fijnstof leidt tot luchtwegaandoeningen zoals longkanker. Het onderzoek, gepubliceerd in het tijdschrift Environmental Health Perspectives, is volgens het RIVM het grootste

[2] ECLI:NL:RVS:2023:1299

onderzoek dat ooit is uitgevoerd naar verbanden tussen sterfte en luchtverontreiniging.[3] Voor het onderzoek werd samengewerkt met het CBS. Van zeven miljoen Nederlanders die gedurende vijf jaar op hetzelfde adres woonden, werd geregistreerd wanneer iemand overleed en waaraan.
De uitkomsten zijn een gemiddelde: voor stedelingen of mensen die langs een snelweg wonen, kunnen de effecten nadeliger zijn. Milieudefensie heeft op basis van het onderzoek berekend dat stadsbewoners 1,5 jaar korter leven door luchtvervuiling. Het RIVM zegt ook dat er verschillen zijn tussen stad en platteland, maar heeft het niet verder doorgerekend. Zo hebben vele instanties hier onderzoek naar gedaan die allemaal tot dezelfde uitkomst komen: namelijk schadelijk voor het milieu.[4][5]

- Bezonningstudie

Cliënt wenst te benadrukken dat hij en andere omwonende erg genieten van de opkomende zon. Na realisatie van de plannen zal dat niet meer het geval zijn. Het bouwplan zorgt er namelijk voor dat de zon niet meer zal schijnen in de woning van cliënt. De effecten van het bouwplan met betrekking tot het zonlicht hadden beter onderzocht moeten worden. De bezonningstudie is tevens ook uitgevoegd door Peutz. Echter is de woning van cliënt niet onderzocht. Het volgende komt terug in de bezonningstudie: *'De meethoogte is 0,75 meter in het midden de gevel met ramen van de onderste woonlaag'*, *'De bezonning wordt gemeten op 21 september van zonsopgang tot zonsondergang.'*. Er wordt slechts de onderste laag meegenomen in het onderzoek. Dit betekent dat de woning van cliënt niet onderzocht is en zal worden. Dit is dan ook in strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel is. Bij bezonning bij ruimtelijke plannen gaat het om voldoende zon op de gevel en om schaduwwerking. Nieuwbouw kan schaduw veroorzaken op de openbare ruimte of tuinen van omwonenden. De meeste gemeente hanteren de TNO-Norm waaronder een 'lichte' en een 'strenge' norm valt te onderscheiden. Als door middel van een nieuw plan nieuwe bebouwing wordt toegestaan moet beoordeeld worden of deze bebouwing effect heeft op de omgeving, dit is niet gebeurd. Dit kan onderzocht worden met een bezonningsstudie/onderzoek waar een bezonningsdiagram veel voorkomt. Bij de nieuwbouw zelf moet sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, die bruikbaarheid van het perceel van cliënten mag niet onaanvaardbaar afnemen. Dat is nu wel het geval. Een bezonningsstudie had daarom uitgevoerd moeten worden, nu dit niet is gebeurd is dit in strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel.

- Monumentaal pand c.q. strijd met welstand

De monumentale status van Meelfabriek Latenstein wordt ernstig geschaad door de bouw van omliggende gebouwen, wat aanzienlijke afbreuk doet aan zowel de waardering als het aanzicht van het monument. Om deze reden kan het monument niet opgenomen worden in het coördinatiebesluit. Integendeel, het zou zich juist moeten verzetten tegen de bouw en renovatie van onder andere het veldblok en het grote silogebouw, die deel uitmaken van het versterkende ensemble. Het betrekken van het monument bij het gehele beoordelingsproject is laakbaar vanwege het feit dat de eigenaar en ontwikkelaar eerder, zij het tevergeefs, tot aan de Raad van

[3] Environmental Health Perspectives: *'Air Pollution and Mortality in Seven Million Adults: The Dutch Environmental Longitudinal Study (DUELS)'*, volume 123, number 7, July 2015.
[4] Ministerie van Financiën / Inspectie der Rijksfinanciën, *'IBO Luchtkwaliteit'*, 21 mei 2019.
[5] Nivel: *'Verbeteren luchtkwaliteit kan luchtwegklachten van mensen met een longziekte aanzienlijk verminderen'*, Utrecht 2022.

State zijn gegaan om de monumentale status te betwisten. Deze afbreuk aan de het monumentale pand is dan ook in strijd met de welstand.

In het licht van voornoemde argumenten willen wij tevens specifieke citaten uit diverse documenten nader toelichten:

Personen die werkzaamheden aan een monument verrichten zonder de vereiste vergunning plegen een economisch delict en zijn strafbaar volgens de Wet op de economische delicten (artikel 1a, onder 2o Wet). Het beschadigen of vernielen van een monument is eveneens strafbaar.

Conclusie van de commissie welstand en monumenten:
Het is geconstateerd dat het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand onder de voorwaarde dat het plan conform de genoemde voorschriften wordt uitgevoerd. Het advies aan het bestuur luidt daarom 'positief onder voorwaarde'. Dit valt ook te betwisten, wat cliënt ook doet.
Voorschriften:

Voor het gehele interieur, de afwerking, de inrichting ten behoeve van diverse functies en alle installaties is een afzonderlijke aanvraag omgevingsvergunning vereist. Dit dient vergezeld te gaan van nader cultuurhistorisch en bouwtechnisch onderzoek, een restauratievisie en kleuronderzoek. Tevens is een uitgebreide inventarisatie van waardevolle elementen en artefacten in het interieur vereist, inclusief een voorstel voor hun behandeling en integratie.

Werkzaamheden aan de binnenzijde mogen pas aanvangen nadat een interieur- en installatieplan is goedgekeurd en zicht is verkregen op de definitieve afwerking en het verloop van de installaties.

Betonrestauratie en de visie op betonherstel dienen te worden onderworpen aan onderzoek volgens de uitvoeringsrichtlijnen 2003 en 2005 van de Stichting ERM.

Toekomstige aanvragen en wijzigingen na verlening van deze omgevingsvergunning moeten worden begeleid door een oplegnotitie waarin de samenhang met het monument beschreven wordt en de motivatie voor de inpasbaarheid.

Een gedetailleerd werkplan voor herstel- en restauratiewerkzaamheden, gebaseerd op onderzoeken naar de algemene bouwtechnische staat en de staat van het beton, dient ter beoordeling te worden voorgelegd aan Bureau Monumenten.

Eventuele vereiste constructieve versterkingen, voortkomend uit onderzoeken en voortschrijdend inzicht, dienen voor goedkeuring te worden voorgelegd aan Bureau Monumenten en het secretariaat van de commissie.

Een nader uitgewerkt voorstel voor nieuwe puien aan de zuidzijde van bouwdeel A3, met specifieke aandacht voor uitlijning en aansluiting, moet ter goedkeuring worden voorgelegd aan Bureau Monumenten en het secretariaat van de commissie.

Gedetailleerde en aangepaste fragmenten en details voor geïsoleerde voorzetwanden in de beoogde woningen en hotelkamers van gebouw A dienen eveneens ter goedkeuring te worden voorgelegd aan Bureau Monumenten en het secretariaat van de commissie.

Een uitgewerkt reclameplan voor zowel het interieur als exterieur dient ter goedkeuring te worden voorgelegd aan Bureau Monumenten en het secretariaat van de commissie.

Op dit moment voldoet het plan niet aan de eisen en voorschriften. Daarnaast is het in strijd met de visie uit de welstand. De nieuwe bebouwing, past dan ook niet bij de monumentale uitstraling van de fabriek. Op basis hiervan moet het plan aangepast worden per ommegaande.

- Vertrouwensbeginsel park

In het verleden heeft de gemeente plechtig toegezegd om het desbetreffende openbare terrein om te vormen tot een aangenaam park, zoals ook expliciet vermeld staat in het geldende bestemmingsplan. Tot op heden is deze belofte echter niet nagekomen. Integendeel, het openbare groen dreigt nu te worden gealloceerd ten behoeve van de aanleg van een veldblok, wat resulteert in een verdichting van de reeds aanzienlijke woningdichtheid in de omgeving. Het behoud van open ruimte binnen een woonwijk is van essentieel belang en draagt bij aan de leefbaarheid van een stad, zoals geïllustreerd door het succesvolle voorbeeld in Barcelona.

De voorgestelde redenering dat de plaatsing van drijvende blokken in de haven zal resulteren in een toename van groene ruimte is vanuit juridisch oogpunt niet houdbaar. Het betoog dat een dergelijk drijvend stuk land als een aanvulling op de wijk moet worden beschouwd, kan worden verworpen op basis van vergelijkbare precedenten, zoals het hypothetisch creëren van een eiland op zee en dit vervolgens associëren met de betreffende woonwijk. Het feitelijke gebruik van drijvende blokken als groene ruimte lijkt bovendien onpraktisch, gezien het ontbreken van gebruikelijke activiteiten zoals spelende kinderen of het uitlaten van honden.

Daarnaast dient te worden benadrukt dat groene ruimte in een stedelijke omgeving van cruciaal belang is voor de regulering van temperatuur en de bevordering van frisse lucht. De huidige plannen dreigen derhalve het groen in de wijk te verminderen, wat een negatieve impact kan hebben op het welzijn en de kwaliteit van leven van de lokale gemeenschap.

Aanvullend hierop moet worden gezegd dat de toezegging die u heeft gedaan in 2016-2017 voor het park evident zijn. U heeft het genoemde verblijfsterrein waar nu door de ontwikkelaar het veldblok op staat geprojecteerd aan de toekomstige bewoners van het Fenix geschonken en beloofd als parkje met voorzieningen. Zie in **bijlage 1** de tekening en gemeentelijke bevestiging(en).

II Planschade

Indien uw gemeenteraad ervoor zou kiezen om het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen dan behoudt cliënt zich uitdrukkelijk het recht voor om op een later moment een verzoek tot planschade, c.q. schadevergoeding in te dienen voor alle geleden en nog te lijden schade.

[redacted]

BOTMAN
ADVOCATUUR
- OMGEVINGSRECHT -

VERZOEK

Namens cliënten verzoek ik u primair om het bestemmingsplan in de huidige vorm niet vast te stellen, maar ingrijpend te wijzigen op een wijze die recht doet aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, een goede ruimtelijke ordening en waarin tegemoet wordt gekomen aan de gerechtvaardigde belangen van cliënten.

Ten overvloede

Opgemerkt zij dat bij bestemmingsplanherziening sprake is van een zogeheten "Aarhusbesluit", hetgeen erop neerkomt dat eenieder die een zienswijze heeft ingediend ook ontvankelijk wordt geacht in zijn/haar beroep bij de bestuursrechter. Eveneens is de onderdelenfuik niet op het beroep van toepassing. Een ingediende zienswijze die zich beperkt tot bepaalde onderdelen van een ontwerpbesluit staat niet langer in de weg aan een beroep tegen het gehele besluit. In dit kader zij verwezen naar de uitspraak van de Raad van State d.d. 14 april 2021, ECLI:NL:RVS:2021:786.

Vragen?

Als u nog vragen of opmerkingen heeft dan kunt u mij bereiken op: [redacted] of per e-mail: [redacted]@botmanadvocatuur.nl. U zult zo spoedig mogelijk van mij bericht ontvangen.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

BIJLAGE 1

Botman |advocatuur
Spoorlaan 460
5038 CH TILBURG
E: pr.botman@botmanadvocatuur.nl
T: 06-16070810

Gemeente Rotterdam
Stadsontwikkeling

Bezoekadres: Wilhelminakade 179
Rotterdam
Postadres: Postbus 6575
3002 AN Rotterdam

Website: www.rotterdam.nl
E-mail: iprwso@rotterdam.nl
Inlichtingen: ir J.G.J. Tjia
Afdeling: Ruimte & Wonen
Telefoon: (010) 489 5067

Cluster: Stadsontwikkeling
Ons kenmerk: FE-TE-15/00060

Datum: 13 februari 2017

Betreft: Definitief IP - **Veerlaan, Siloplein, Paul Nijghkade en Nico Koomanskade**

Aan geadresseerde
<

Geachte heer/mevrouw,

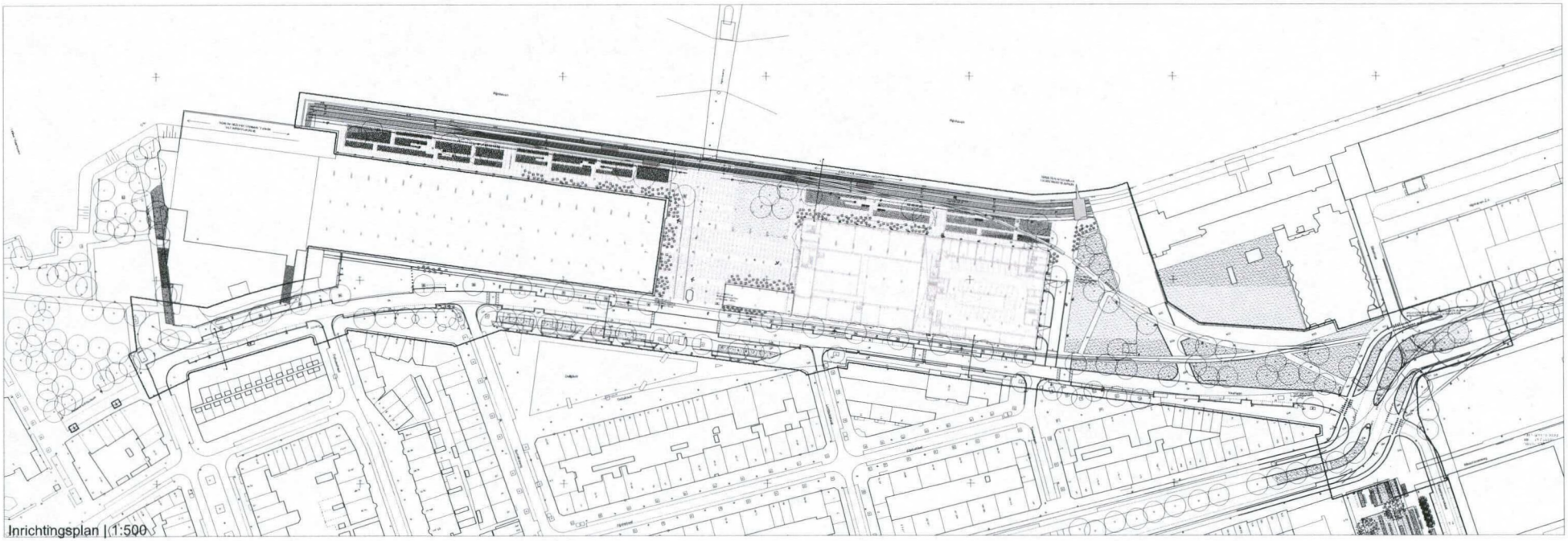
Bijgaand ontvangt u het definitieve inrichtingsplan (IP) **Veerlaan, Siloplein, Paul Nijghkade en Nico Koomanskade** (inclusief bordenplan), tekeningnummer **TE-15/00060**, d.d. 6 februari 2017, waarvoor (bestuurlijke) goedkeuring is gegeven.

Dit IP is in samenwerking met de leden van het planteam tot stand gekomen.
De gebiedsdirecteur en het Team Openbare Ruimte (TOR) hebben positief geadviseerd op dit IP.

Bij vragen of opmerkingen kunt u contact opnemen met de heer ir J.G.J. Tjia, tel.nr. (010) 489 5067.

Met vriendelijke groet,

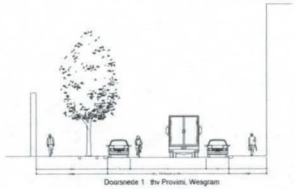
mw. drs. M.J. van Lierop
Hoofd afdeling Ruimte & Wonen



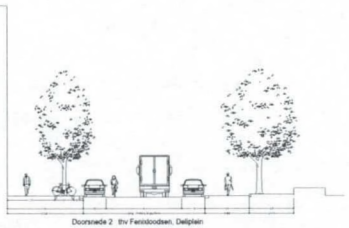
Inrichtingsplan | 1:500

LEGENDA

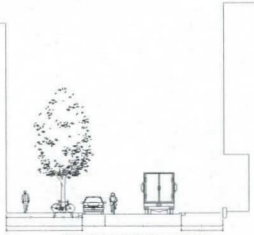




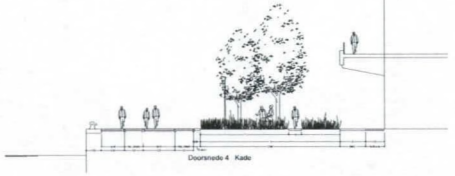
Doorsnede 1 thv Provinl, Wesgram



Doorsnede 2 thv Feindoodsen, Delilplein



Doorsnede 3 thv Feindoodsen, Veerlaanblok



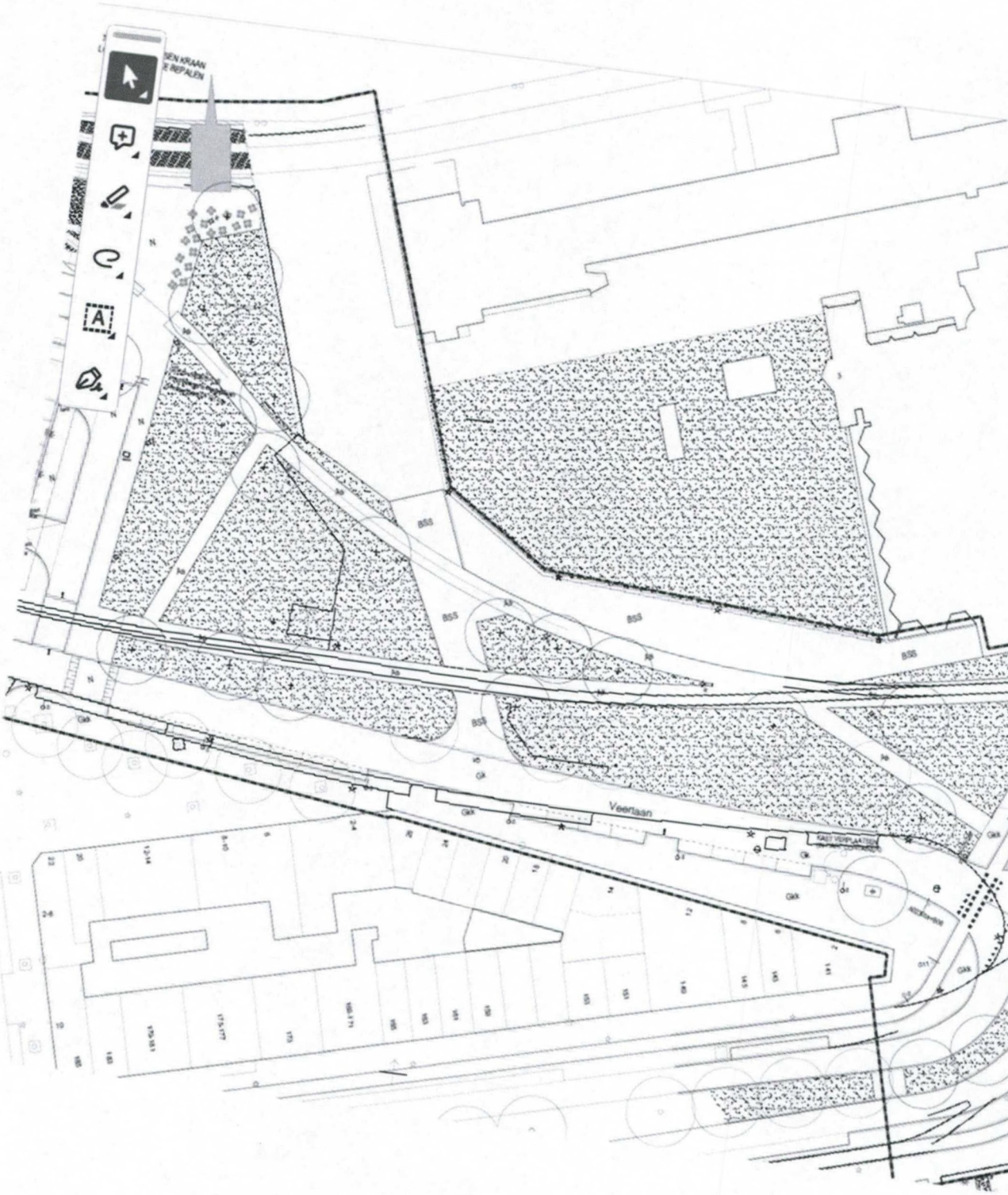
Doorsnede 4 Kade

Principeprofielen | 1:100

Definitief Inrichtingsplan
Veerlaan, Slikplein, Paul Nijghkade en Nico Koomanskade
Feijenoord - Katendrecht

Gemeente Rotterdam
Stadsontwikkeling

TE - 15 / 00060


Veertaan

Gemeente Rotterdam

Notitie

Stadsontwikkeling
Projectmanagementbureau

Bezoekadres: De Rotterdam
Wilhelminakade 179, Rotterdam
Postadres: Postbus 6575
3002 AN Rotterdam
Internet: www.rotterdam.nl

Van: Caroline Rijke
E-mail: c.rijke@rotterdam.nl

Aan : Geadresseerde

Datum : 20 december 2016

Betreft : Definitief Ontwerp inrichtingsplan Veerlaan, Siloplein, buitenruimte Fenixloodsen

Definitief ontwerp
Hierbij ontvangt u het definitief inrichtingsplan Veerlaan, Siloplein, buitenruimte Fenixloodsen te Katendrecht (tekeningnr. TE-15/00060). Het betreft de inrichting van de buitenruimte van de Veerlaan en de daaraan parallel gelegen Nico Koomanskade en Paul Nijghkade aan de Rijnhaven. Ook de herinrichting van het Siloplein en de pleinruimten naast de Fenixloodsen zijn mee-ontworpen.

Financiering
De kosten voor ontwerp en uitvoering van de herinrichting worden gedekt vanuit de grondexploitatie Katendrecht (geactualiseerd in april 2016) en twee ISV-3 subsidies.

Planning uitvoering
Uitvoering zal gefaseerd verlopen samenhangend met de diverse aangrenzende bouwprojecten, te starten met het Siloplein in maart 2017. Dit is tevens verleggen kabels en leidingen ten behoeve van project De Groene Kaap.
Herinrichting Veerlaan, Nico Koomanskade en Dolf Henkesplein staan voor 2018 gepland in aansluiting op oplevering Fenixloods 1 en de af te scheiden expeditieruimte van Provimi met een geluidsscherm. Herinrichting Paul Nijghkade hangt samen met de toekomst van Fenixloods 2 waar op dit moment nog geen concrete ontwikkelplannen voor zijn.
Met dit ontwerp is ook de verbinding met het Deliplein duidelijker vormgegeven en krijgt de aanlanding van de Rijnhavenbrug zijn definitieve vorm.
Conform fasering van de uitvoering wordt in de voorbereiding van de werkzaamheden het IP in meerdere bestekken opgesplitst.

Beheerparagraaf
Stadsbeheer heeft een beheerparagraaf voor het plangebied opgesteld en de financiële consequenties in kaart gebracht. Het gaat deels om areaaluitbreiding omdat de kade bij de Fenixloodsen en het Dolf Henkesplein nog niet onder het zorggebied van Stadsbeheer vallen. Stadsbeheer neemt het totale plangebied op basis van een goedgekeurd definitief inrichtingsplan in beheer en onderhoud.

Opgave herinrichting
Als gevolg van de integrale gebiedsontwikkeling ingezet in 2000 is Katendrecht uitgegroeid tot een gewilde woonwijk met aantrekkelijke voorzieningen. Het plangebied van dit inrichtingsplan (IP) krijgt een steeds grotere betekenis voor wonen en recreëren. De buitenruimte kan hier niet bij achterblijven. De opgave van dit IP is dan ook om de ruimtelijke en functionele kwaliteit te verbeteren en daar waar mogelijk het rauwe havenkarakter van de Kaap te bewaren.

Herinrichting Veerlaan
De Veerlaan is een belangrijke ontsluitingsas van noord Katendrecht. De laan is een overgangsgebied tussen de historische kern van Katendrecht en de robuustere sfeer van de Rijnhavenkant. Dit grenskarakter blijft behouden. De heringerichte Veerlaan houdt expliciet rekening met het toenemende langzaam verkeer naar de vernieuwde woonwijk en de creatieve, culinaire en culturele voorzieningen van het Deliplein, Fenixloodsen en theater Walhalla. Dit neemt niet weg dat ook gemotoriseerd (vracht)verkeer onderdeel blijft uitmaken van het verkeersbeeld in de Veerlaan. Hoewel in het Programma van Eisen (PvE) is uitgegaan van behoud van het 50 km/u karakter in de Veerlaan is dit, als resultaat van participatie met bewoners en ondernemers, gewijzigd in een 30 km/u inrichting. Dit betekent een scopewijziging ten opzichte van het eerder uitgezonden PvE.
De Veerlaan krijgt een mooi continue profiel door de plaatsing van een onderbroken rij bomen aan de noordkant en de aanleg van een onderbroken rij langsparkeervakken aan beide zijden. Er komen drempels ter hoogte van de kadepleinen om de oversteekbaarheid te vergroten en de verkeerssnelheid te temperen. De bereikbaarheid en zichtbaarheid van het Deliplein wordt hiermee sterk verbeterd.
Dit plan sorteert voor met een aansluiting van de Veerlaan op het nieuwe voorterrein dat Provimi zal inrichten en afbakenen met een geluidscherm conform wettelijke (geluids)normen.

Herinrichting Siloplein
Het Siloplein behoudt zijn functie als draaischijf van de belangrijkste verkeersstromen op Katendrecht. Met de nieuwe inrichting is de entree naar de Veerlaan overzichtelijker vormgegeven; dit geldt ook voor de in- en uitrit bij Codrico.

Herinrichting kade Fenixloodsen
De Rijnhavenkade wordt een gevarieerde kade in beeld en functie: een combinatie van havenbedrijven, hoogwaardige woningen, creatieve ondernemers en uitgaansgelegenheden. De buitenruimte sluit aan op deze mix van functies en gebruik en straalt een stoere, informele sfeer uit die aanspoort tot vrij gebruik van de ruimte. De kade biedt een recreatieve wandelroute ('rondje Rijnhaven') met veel mogelijkheden tot verblijven (zitelementen, terrassen).
Er is gekozen voor robuust bestratingsmateriaal (kadekeien, stelconplaten, asfalt) en stoere beplanting. Bomen zijn op de kade selectief in clusters toegevoegd om het zicht op het water zo open mogelijk te houden.
De spoorrails op de kade zijn behouden als verwijzing naar het industriële verleden van de kade. De havensporen bieden de mogelijkheid tot hergebruik voor nieuwe (tijdelijke) functies conform initiatief 'Sporen van de stad'. Zo is er ruimte gereserveerd voor het eventueel opnieuw plaatsen van een oude havenkraan met bij voorkeur toevoeging van functie of programma. Deze initiatieven op de sporen zijn (mede) afhankelijk van investeringsmogelijkheden door externe partijen.
De kade is vrij van autoverkeer en er zijn geen parkeerplaatsen voorzien. Het expeditieverkeer blijft bij voorkeur op de Veerlaan. Laden en lossen op de kade kan binnen venstertijden in de ochtend.

Herinrichting kadepleinen
Het plein tussen Fenixloods 1 en 2, het Dolf Henkesplein, heeft een open karakter met volop zicht op het water en dient als fiets- en voetgangersverbinding tussen oud Katendrecht, Deliplein en Wilhelminapier via de Rijnhavenbrug. Het plein weerspiegelt het robuuste karakter van Katendrecht en wordt zo obstakelvrij mogelijk gehouden vanwege haar functie als evenementenplein van Katendrecht.
De groene zone ten oosten van Fenixloods 1 heeft, in tegenstelling tot het 'extraverte' Dolf Henkesplein, een rustig parkachtig karakter. Ook hier is de doorkijk op het water behouden. Het kadewandelpad ('rondje Rijnhaven') vindt in deze groene zone zijn vervolg. Het plan biedt hier ruimte voor de eventuele aanleg van een stadsmoestuin in de toekomst.

Informeren en inspraak
Tijdens het ontwerptraject van dit inrichtingsplan zijn er meerdere momenten geweest waarop betrokkenen over het plan zijn geïnformeerd en om reactie is gevraagd. Het plan is tijdens de tweejaarlijkse Katendrechtmarkt in Verhalenhuis Belvédère op vier data gepresenteerd: 3 juni 2015, 11 november 2015, 25 mei 2016 en 23 november 2016. Daarnaast hebben gesprekken plaatsgevonden met diverse partijen die werkzaam zijn in het gebied. Ook is er separaat overleg geweest met de Verkeerspolitie Rotterdam en de Veiligheidsregio Rotterdam Rijnmond en is de gebiedsorganisatie Feijenoord nauw betrokken geweest bij de planvorming. Op basis van de reacties tijdens de inspraakmomenten en gesprekken en de ontvangen reacties op het VO dat in april 2016 is uitgezonden, zijn een aantal ontwerpwijzigingen doorgevoerd die door integrale afweging tot stand zijn gekomen.
De belangrijkste wijzigingen zijn:

- Het aantal bomen op de kade en het Dolf Henkesplein zijn in aantal teruggebracht. De resterende bomen belemmeren het unieke vrije doorzicht op het water en de Wilhelminakade niet.
- De sporen in de Veerlaan komen te vervallen vanwege onderhoudstechnische, boomtechnische en financiële redenen. Op de kade blijven alle sporen behouden.
- Er is een terraslocatie toegevoegd in de groene zone ten oosten van Fenixloods 1 aan de kadekant.
- Aan de Veerlaan is een extra laad- en loszone toegevoegd ter hoogte van theater Walhalla. Ook ter hoogte van Fenixloods 1 is een extra laad- en loszone toegevoegd.
- In de Veerlaan zijn extra fietsnietjes geplaatst. Op het Dolf Henkesplein komen geen fietsnietjes om het plein zo obstakelvrij mogelijk te houden vanwege haar functie als evenemententerrein.
- Het plan is aangepast met een extra doorsteek tussen Fenixloods 2 en Deliplein. Deze ligt halverwege de loods.
- Het spoorpad dat vanaf de kade doorloopt in de groene zone ten oosten van Fenixloods 1, is verbreed tot 3 m en wordt in asfalt uitgevoerd.
- Bij het nieuw in te richten voorterrein dat Provimi afbakent met een geluidscherm wordt ten behoeve van het in- en uitrijden van de vrachtwagens een verlaagde trottoirband toegepast. Hier komt een extra boom te vervallen. Op het trottoir komt een rij paaltjes om terugstekende vrachtwagens op deze plek te voorkomen.

Overig doorgevoerde wijzigingen ten opzicht van het voorlopig ontwerp zijn:

- In de parkachtige omgeving ten oosten van Fenixloods 1 is de groepering van boomgroepen iets aangepast waardoor een betere ruimteverdeling ontstaat.
- Naast het verbreden van het doorgaande spoorpad tot 3 meter is de andere doorgaande route iets smaller gemaakt (3,5 meter).
- Op de middenberm van het Siloplein zijn een paar bomen toegevoegd om het doorgaande karakter van de Brede Hilledijk te benadrukken. Zicht op de silo wordt desondanks zoveel mogelijk behouden.
- Een aantal ontbrekende (bestaande) afvalcontainers zijn op de tekening toegevoegd.
- Het lichtplan is verder uitgewerkt met een drietal hogere lichtmasten op het Dolf Henkesplein (in plaats van een veelheid aan korte lichtmasten).
- Er zijn een aantal verhardings- en afwateringdetails uitgewerkt.

Tot slot

Tijdens de informatiemarkt Katendrecht op 23 november '16 in Verhalenhuis Belvédère is het ontwerp wederom gepresenteerd. De reacties zijn in een drietal groepen te verdelen. Een grote groep liet zich instemmend informeren over de uitwerking van het concept waarin de Veerlaan als intieme 30km woonstraat naast de door rauwe havenbedrijvigheid geïnspireerde inrichting rond de Fenixloodsen komt te liggen. Een deel van de reacties had meer te maken met het behoud van de huidige vrije invulling van Fenixloods 2 en het ongeregeld gebruik van de buitenruimte op de kade. De invulling van de loods ligt echter buiten dit inrichtingsplan. Als derde ontvingen wij kritische geluiden over het teveel wegnemen van de rauwe Katendrechtse havensfeer en de situatie van de 'vrijstaat' op de kade.

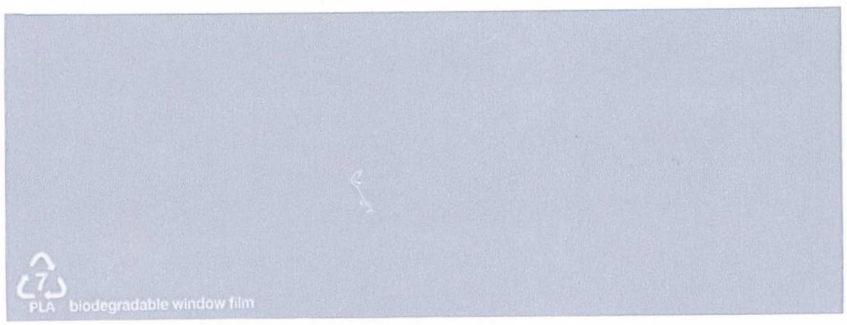
De opdracht aan dit inrichtingsplan was het robuuste karakter van de voormalige havenkade met ruimte voor een grote mate van spontaniteit van ondernemen op de kade, in te sluiten in een nieuwe inrichting. Een inrichting die tevens vanwege de veranderende functie van het gebied meerdere stedelijke en recreatieve ambities moet accommoderen.
Het nieuwe inrichtingsplan zoekt dan ook een middenweg en verenigt onderdelen van het oude karakter met nieuwe elementen en gebruik. Zo is de uitstraling van de materialen op de kade en het Dolf Henkesplein bewust robuust en industrieel gehouden. Dit geldt ook voor de door groene banen gecombineerde lijn die door de havenbestrating is getrokken en bewust beplant wordt met pionierssoorten hiermee aansluitend op de spontane sfeer van de kade. Resumerend wordt met deze inrichting de kade uitgerust om een variëteit aan toenemend (recreatief) gebruik te faciliteren met een karakteristiek die rauw en onderscheidend is van de andere kaden in de stad.

Postbus 75999
1070 AZ Amsterdam
Nederland

PostNL

RT-SCB | RTTB 1421

Postbus 6575 3002AN
Naam: Gemeente Rotterdam Postbussen
Adres: Nikkelstraat 25, 3067GR ROTTERDAM



CBa/53491

Lexence N.V.
Amstelveenseweg 500 1081KL AMSTERDAM The Netherlands

Frankering betaald postnl

R Aangetekend

D-A-1

Gemeenteraad van Rotterdam
T.a.v. de directeur van Stadsontwikkeling
Postbus 6575
3002AN ROTTERDAM

3SABVC7491800

Recommandé

NL

P2202



3SABVC7491800

Procesmanagement Beheer Informatiehuishouding - PBI
REG.NR:
09 FEB. 2024
ROUTE:

Procesmanagement Bureau Informatiehuishouding - PBI
REG.NR:
09 FEB. 2024
ROUTE:
KOPIE:

Lexence

Amstelveenseweg 500
1081 KL Amsterdam

Postbus 75999
1070 AZ Amsterdam
Nederland

+31 20 5736 736
info@lexence.com
www.lexence.com

KVK 34191068
btw NL 8120.01.217.B01

AANGETEKEND
Gemeenteraad van Rotterdam
T.a.v. de directeur van Stadsontwikkeling
BWT/Bestemmingsplannen
Postbus 6575
3002 AN ROTTERDAM

Plaats, datum:	Amsterdam, 8 februari 2024
Ons kenmerk:	53491/8727989.1
Betreft:	Pro forma zienswijzen
Uw kenmerk:	NL.IMRO.0599.BP2240Codrico-on01
Afzender:	mr. dr. [redacted] advocaat, partner
Telefoon:	[redacted]
E-mail:	[redacted]@lexence.com

Geachte heer, mevrouw,

Namens cliënte, Pathé Theathers B.V. (**Pathé**), zend ik u hierbij de pro forma zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Codrico terrein' (NL.IMRO.0599.BP2240Codrico-on01) zoals dat van 29 december 2023 tot en met 8 februari 2024 ter inzage ligt, naar de inhoud waarvan ik u kortheidshalve verwijs.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Op alle dienstverlening door of namens Lexence N.V. zijn exclusief van toepassing de algemene voorwaarden van Lexence N.V., gedeponeerd bij het handelsregister te Amsterdam onder nummer 34191068. De algemene voorwaarden bevatten een aansprakelijkheidsbeperking, worden op verzoek verstrekt en zijn te vinden op www.lexence.com. Alle opdrachten worden, met terzijdestelling van artikelen 7:404, 7:407 lid 2 en 7:409 BW, uitsluitend aanvaard en uitgevoerd door Lexence N.V. advocaten & notarissen. **Lid van Meritas Law Firms Worldwide.**

All services by or on behalf of Lexence N.V. are exclusively governed by the general terms and conditions deposited with the trade register in The Netherlands under number 34191068. The general terms and conditions contain a limitation of liability. The general terms and conditions will be sent on request and are to be found on www.lexence.com. Under exclusion of Sections 404, 407(2) and 409 of Book 7 of the Dutch Civil Code, all assignments will be exclusively accepted and performed by Lexence N.V. lawyers & civil law notaries. **Member of Meritas Law Firms Worldwide.**

Gemeenteraad van Rotterdam
Datum van indiening: 8 februari 2024
Kenmerk: NL.IMRO.0599.BP2240Codrico-on01

PRO FORMA ZIENSWIJZEN

inzake:

de besloten vennootschap **PATHÉ THEATERS B.V.,**
gevestigd te Amsterdam,
reclamant,
advocaat/gemachtigde: [redacted]

tegen:

DE GEMEENTERAAD VAN ROTTERDAM,
verweerder,

betreffende: het ontwerpbestemmingsplan "Codrico terrein" zoals dat van 29 december 2023 tot en met 8 februari 2024 ter inzage ligt.

1 INLEIDING

1.1 Reclamant Pathé Theaters B.V. (**Pathé**), gevestigd te Amsterdam en kantoorhoudend te Amsterdam aan de Barbara Strozzilaan 388 (1083 HN), kiest in deze zaak woonplaats op het kantooradres van Lexence N.V. te Amsterdam aan de Amstelveenseweg 500 (1081 KL), van welk kantoor [redacted] in deze zaak als advocaat/gemachtigden optreedt.

1.2 Pathé brengt hierbij op nader aan te voeren gronden zienswijzen naar voren tegen het ontwerpbestemmingsplan "Codrico terrein " zoals dat van 29 december 2023 tot en met 8 februari 2024 ter inzage ligt. Een kopie van de publicatie van het ontwerpbestemmingsplan is aangehecht als **bijlage 1**.

1.3 Deze zienswijzen zien op alle plandelen, aanduidingen en voorschriften van het onderhavige ontwerpbestemmingsplan. Pathé' verzoekt u een termijn te stellen voor het aanvullen van de gronden.

MET VERZOEK:

I. de zienswijzen gegrond te verklaren;
II. het ontwerpbestemmingsplan niet althans gewijzigd vast te stellen conform de nader aan te vullen gronden.

_____
advocaat/gemachtigde

Deze zaak wordt behandeld door [redacted] van Lexence N.V. Advocaten & Notarissen, Postbus 75999, 1070 AZ Amsterdam, telefoon: 020-5736 736, fax: 020-5736 886.

OVERZICHT VAN DE BIJLAGEN:

1. Publicatie ontwerpbestemmingsplan.

BIJLAGE 1

Gemeente Rotterdam

GEMEENTEBLAD

Officiële uitgave van de gemeente Rotterdam

Nr. 562661

29 december

2023

Kennisgeving bestemmingsplan en gecoördineerde besluiten 'Codrico terrein'

Project

Dit bestemmingsplan maakt het mogelijk om ter plaatse van het adres Rijnhaven Z.z. 15 ter plaatse van de Codrico fabriek een nieuwe ontwikkeling te realiseren. De herontwikkeling op het terrein bestaat uit een solitaire toren, een gebouw aan de Kade (wandgebouw), een gebouw op het veld naast de fabriek (veldblok) en de fabriek zelf (het monumentale fabrieksgebouw en het achterliggende silogebouw).

Naast een divers programma van woningen in alle soorten, typen en groottes, zal het niet-woonprogramma bestaan uit: kantoren, detailhandel, bedrijfsruimten, horeca, hotel, culturele voorzieningen alsmede sport- en maatschappelijke voorzieningen.

Coördinatie

De gemeenteraad van Rotterdam heeft besloten de coördinatieregeling als bedoeld in artikel 3.30 Wet ruimtelijke ordening toe te passen op de voorbereiding en bekendmaking van de besluiten die nodig zijn voor de realisatie van het project "Codrico terrein". De coördinatieregeling is van toepassing op de volgende besluiten die genomen dienen te worden ten behoeve van de realisatie van het project "Codrico terrein":

1. vaststellen bestemmingsplan (bevoegdheid gemeenteraad van Rotterdam);
2. vaststellen hogere waarden Wet geluidhinder (bevoegdheid van het college);
3. verlenen vijf omgevingsvergunningen (bevoegdheid college van burgemeester en

wethouders Rotterdam);

Ontwerpbesluiten ter inzage

Voor het project "Codrico terrein" liggen de volgende ontwerpbesluiten ter inzage:

1. Ontwerpbestemmingsplan 'Codrico terrein'

(NL.IMRO.0599.BP2240Codrico-on01);

1. Ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder;
2. Ontwerp-omgevingsvergunning veldblok (OMV.23.09.00175);
3. Ontwerp-omgevingsvergunning wandgebouw (OMV.23.09.00176);
4. Ontwerp-omgevingsvergunning toren (OMV.23.09.00179);
5. Ontwerp-omgevingsvergunning fabrieksgebouw (OMV.23.11.00207)
6. Ontwerp-omgevingsvergunning silogebouw (OMV.23.11.00208).

De hierboven genoemde ontwerpbesluiten liggen ter inzage vanaf vrijdag 29 december 2023 tot en met donderdag 8 februari 2024. U kunt deze stukken als volgt inzien:

Het ontwerpbestemmingsplan 'Codrico terrein', alsmede het ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder, met de bijbehorende stukken is beschikbaar via www.ruimtelijkeplannen.nl.

De ontwerp-omgevingsvergunningen met bijbehorende stukken zijn beschikbaar via de website www.overheid.nl. U kunt dit ontwerpbesluit vinden door bij "Berichten over uw buurt" te zoeken op het volgende adres en postcode Rijnhaven Z.z. 15, 3072 AJ", en straal van 500 meter.

Bovengenoemde stukken kunt u na het maken van een afspraak inzien tijdens hieronder genoemde openingstijden. Een afspraak is te maken via telefoon: 010 267 2514 of via e-mail bir@rotterdam.nl

Concern Informatiecentrum gemeente Rotterdam, Timmerhuis, Halvemaanpassage 1, 3011 AH Rotterdam. Openingstijden: dinsdag, woensdag en donderdag van 09.00 tot 13.00 uur.

Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

Gedurende bovengenoemde termijn kan eenieder over het ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder schriftelijk gemotiveerde zienswijzen kenbaar maken aan de gemeenteraad, door tussenkomst van de directeur van Stadsontwikkeling, BWT/Bestemmingsplannen, Postbus 6575, 3002 AN Rotterdam. Ook kunnen gedurende deze termijn door eenieder mondeling gemotiveerde zienswijzen kenbaar worden gemaakt. Voor het maken van een afspraak kunt u vanaf 8 januari 2024 op werkdagen contact opnemen met telefoonnummer 06-18191085.

Uw schriftelijke zienswijze dient voorzien te zijn van uw naam, adres, woonplaats, handtekening en e-mailadres.

M.e.r.-beoordelingsbesluit

Burgemeester en wethouders van Rotterdam maken tevens bekend dat op 19 december 2023 een besluit genomen is ten aanzien van de m.e.r.-beoordeling voor het bestemmingsplan 'Codrico terrein'. Uit de vormvrije m.e.r.-beoordeling die ten behoeve van het bestemmingsplan is gemaakt, blijkt dat er geen belangrijke nadelige gevolgen te verwachten zijn voor het milieu die het maken van een milieueffect-beoordelingsrapport dan wel een milieueffectrapportage rechtvaardigen.

Het besluit is te raadplegen op www.ruimtelijkeplannen.nl. Het m.e.r.-beoordelingsbesluit is als bijlage gevoegd bij het ontwerpbestemmingsplan.

Op grond van artikel 6:3 van de Algemene wet bestuursrecht is deze beoordeling een voorbereidingsbesluit, waarop geen bezwaar of beroep mogelijk is, tenzij aangetoond kan worden dat dit besluit belanghebbende rechtstreeks treft.

Zienswijzen ontwerp-omgevingsvergunningen

Gedurende bovenvermelde termijn kunt u ten aanzien van de ontwerp-omgevingsvergunningen schriftelijk gemotiveerde zienswijzen kenbaar maken aan het college van burgemeester en wethouders van Rotterdam door tussenkomst van Stadsontwikkeling/afdeling Bouw- en Woningtoezicht/Team JZ, postbus 6575, 3002 AN Rotterdam. Vermeld u hierbij het betreffende OMV-nummer waar uw zienswijze op ziet:

1. ontwerp-omgevingsvergunning veldblok (OMV.23.09.00175);
2. ontwerp-omgevingsvergunning wandgebouw (OMV.23.09.00176);
3. ontwerp-omgevingsvergunning toren (OMV.23.09.00179);
4. ontwerp-omgevingsvergunning fabrieksgebouw (OMV.23.11.00207) of
5. ontwerp-omgevingsvergunning silogebouw (OMV.23.11.00208).

U kunt uw schriftelijke zienswijze in dit geval ook per email indienen (emailadres: bwt-juridischezaken@rotterdam.nl). Vergeet niet uw naam en adresgegevens te vermelden, en digitaal te ondertekenen. Tevens kunnen gedurende deze termijn door eenieder mondeling gemotiveerde zienswijzen kenbaar worden gemaakt. Voor het maken van een afspraak kunt u vanaf 8 januari 2024 op werkdagen contact opnemen met telefoonnummer 06-18191085.

Informatieavond

Op 15 januari 2024 zal over het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerp-omgevingsvergunningen een informatieavond worden gehouden in het foyer café theater Walhalla aan de Veerlaan 11 in Rotterdam. De informatieavond duurt van 19.00 tot en met 21.00 en kent geen vast programma. U kunt op elk tijdstip binnenkomen en het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerp-omgevingsvergunningen inzien. Er zijn verschillende ambtenaren en vertegenwoordigers van de ontwikkelaar Red Company aanwezig aan wie u vragen kunt stellen over de inhoud van het ontwerpbestemmingsplan dat ter inzage ligt.

Rotterdam, 29 december 2023

Burgemeester en wethouders voornoemd,

namens dezen,

[redacted]

Algemeen directeur cluster Stadsontwikkeling

Postbus 75999
1070 AZ Amsterdam
Nederland

PostNL
Port Betaald
Port Payé
Pays-Bas

PLA biodegradable window film

53491

Lexence N.V.
Amstelveenseweg 500 1081KL AMSTERDAM The Netherlands

Frankering betaald postnl

R Aangetekend

D-A-1

Gemeenteraad van Rotterdam
t.a.v. de directeur van Stads- ontwikkeling BV
Postbus 6575
3002AN ROTTERDAM

3SABVC7916647

Recommandé

NL

P2202



3SABVC7916647

Procesmanagement Berear Informatiehuishouding - PBI
REG.NR:
21 FEB. 2024
ROUTE:

Procesmanagement Beheer Informatiehuishouding - PBI
REG.NR:
21 FEB. 2024
ROUTE:
KOPIE:

Lexence

Amstelveenseweg 500
1081 KL Amsterdam

Postbus 75999
1070 AZ Amsterdam
Nederland

+31 20 5736 736
info@lexence.com
www.lexence.com

KVK 34191068
btw NL 8120.01.217.B01

AANGETEKEND
Gemeenteraad van Rotterdam
T.a.v. de directeur van Stadsontwikkeling
BWT/Bestemmingsplannen
Postbus 6575
3002 AN ROTTERDAM

Plaats, datum:	Amsterdam, 20 februari 2024
Ons kenmerk:	53491/8746716.1
Betreft:	Aanvulling gronden zienswijzen
Uw kenmerk:	NL.IMRO.0599.BP2240Codrico-on01
Afzender:	[redacted]
Telefoon:	
E-mail:	

Namens cliënte, Pathé Theathers B.V., zend ik u hierbij de aanvullende gronden tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Codrico terrein' (NL.IMRO.0599.BP2240Codrico-on01), naar aanleiding van de pro forma zienswijzen zoals ingediend op 8 februari 2024, naar de inhoud waarvan ik u kortheidshalve verwijs.

[redacted]

Op alle dienstverlening door of namens Lexence N.V. zijn exclusief van toepassing de algemene voorwaarden van Lexence N.V., gedeponeerd bij het handelsregister te Amsterdam onder nummer 34191068. De algemene voorwaarden bevatten een aansprakelijkheidsbeperking, worden op verzoek verstrekt en zijn te vinden op www.lexence.com. Alle opdrachten worden, met terzijdestelling van artikelen 7:404, 7:407 lid 2 en 7:409 BW, uitsluitend aanvaard en uitgevoerd door Lexence N.V. advocaten & notarissen. **Lid van Meritas Law Firms Worldwide.**

All services by or on behalf of Lexence N.V. are exclusively governed by the general terms and conditions deposited with the trade register in The Netherlands under number 34191068. The general terms and conditions contain a limitation of liability. The general terms and conditions will be sent on request and are to be found on www.lexence.com. Under exclusion of Sections 404, 407(2) and 409 of Book 7 of the Dutch Civil Code, all assignments will be exclusively accepted and performed by Lexence N.V. lawyers & civil law notaries. **Member of Meritas Law Firms Worldwide.**

Lexence

Gemeenteraad van Rotterdam
t.a.v. de directeur van Stadsontwikkeling, BWT/Bestemmingsplannen,
Datum van indiening: 20 februari 2024
Kenmerk: NL.IMRO.0599.BP2240Codrico-on01
E-Mail: bestemmingsplannenso@rotterdam.nl

ZIENSWIJZEN (AANVULLENDE GRONDEN)

inzake:

de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **PATHÉ THEATRES B.V.**,
statutair gevestigd te Amsterdam,
reclamant,
advocaat/gemachtigde: [redacted]

tegen:

DE GEMEENTERAAD VAN ROTTERDAM,
t.a.v. de directeur van Stadsontwikkeling, BWT/Bestemmingsplannen,
verweerder,

betreffende: het ontwerpbestemmingsplan "Codrico terrein" zoals dat van 29 december 2023 tot en met 8 februari 2024 ter inzage ligt.

1 INLEIDING

1.1 Namens cliënte, Pathé Theatres B.V. (**Pathé**), is op 8 februari 2024 een pro forma zienswijze ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan "Codrico terrein" zoals dat van 29 december 2023 tot en met 8 februari 2024 ter inzage heeft gelegen (het **Ontwerpbestemmingsplan**). Een kopie van de pro forma zienswijze is als bijlage 1 aangehecht.

1.2 Bij brief van 9 februari 2024 is de ontvangst van de pro forma zienswijze bevestigd. Bij brief van 14 februari 2024 is een termijn gesteld voor het aanvullen van de gronden van de zienswijze tot en met 22 februari 2024. Met onderhavig stuk worden de gronden van de zienswijze tijdig aangevuld.

1.3 Een kopie van het uittreksel handelsregister van Pathé is aangehecht als bijlage 2.

2 FEITEN / VOORGESCHIEDENIS / ACHTERGROND PROCEDURE

2.1 Pathé exploiteert een tweetal bioscopen in uw gemeente, te weten aan het Schouwburgplein 101 (Pathé Schouwburgplein) en aan het Cor Kieboomplein 501 te Rotterdam (Pathé De Kuip), en één bioscoop in de gemeente Schiedam aan de Noorderweg 20 te Schiedam (Pathé Schiedam). Daarnaast zijn er – uw gemeente wel bekend – concrete plannen voor het realiseren van een derde Pathé nabij Ahoy/Zuidplein te Rotterdam. De bioscoopmarkt is een competitieve markt, waarbinnen een goede aansluiting tussen vraag en aanbod van essentieel belang is voor de levensvatbaarheid van bioscopen en daarmee voor een goede ruimtelijke ordening. Dat is eens te meer het geval als gevolg van de coronacrisis. In gemeenten waarin sprake is van een overaanbod ervaren bioscoopexploitanten daarvan vergaande gevolgen. In Rotterdam is volgens Pathé reeds voldoende bioscoop-aanbod aanwezig of in ontwikkeling.

2.2 Het Ontwerpbestemmingsplan is bedoeld om het plangebied te transformeren van een bedrijventerrein naar een stedelijk woon-, werk- en recreatiegebied. In die zin wordt blijkens de publicatie van het Ontwerpbestemmingsplan beoogd om nieuwe ontwikkelingen mogelijk te maken. Het plangebied is gelegen op 2,3 km afstand tot Pathé Schouwburgplein en 2,2 km tot Pathé De Kuip.

3 GRONDEN

3.1 Pathé vreest dat de komst van nieuwe bioscopen binnen het plangebied Codrico terrein zal leiden tot onnodig nieuw ruimtebeslag met onaanvaardbare structurele leegstand elders tot gevolg. Pathé kan zich vanuit haar concurrentiebelang niet verenigen met het Ontwerpbestemmingsplan nu in Rotterdam reeds voldoende regulier bioscoop-aanbod aanwezig is. In het belang van een goede ruimtelijke ordening verzoekt Pathé uw gemeenteraad daarom om het Ontwerpbestemmingsplan niet althans gewijzigd vast te stellen en het toegestane gebruik voor bioscopen expliciet uit te sluiten in de planregels.

Ten aanzien van bestemmingen die de functie "Cultuur en ontspanning" toestaan

3.2 Op de gronden met de bestemming "Gemengd" is onder meer de functie "cultuur en ontspanning" toegestaan. In het Ontwerpbestemmingsplan wordt "cultuur en ontspanning" als volgt gedefinieerd (artikel 1.49 van de planregels):

> *"Voorzieningen op het gebied van onderwijs, religie, gezondheidszorg, cultuur, maatschappelijke dienstverlening en publieke dienstverlening."*

3.3 Vervolgens wordt "Cultuur en ontspanning" als volgt gedefinieerd in het Ontwerpbestemmingsplan (artikel 2.24 van de planregels):

> *"Voorzieningen op het gebied van cultuur, spel en ontspanning, zoals een atelier, creativiteitscentrum, dansschool, kookstudio, muziekschool, museum, wellness, speelautomatenhal en bioscoop."*

Geen behoefte aan bioscopen

3.4 Gelet op bovenstaande definities staat het Ontwerpbestemmingsplan binnen het plangebied ook bioscopen toe met een commercieel concept vergelijkbaar met Pathé. Pathé stelt zich op het standpunt dat de behoefte aan dit soort reguliere, commerciële bioscopen niet uit de plantoelichting van het Ontwerpbestemmingsplan volgt. In paragraaf 2.4.1 van de plantoelichting stelt de gemeenteraad enkel dat uit de ladderonderbouwing blijkt dat behoefte is aan 7.250 m² b.v.o. aan culturele voorzieningen, en dat binnen die functie ook een bioscoop is mogelijk. De gemeenteraad maakt echter niet duidelijk waaruit blijkt dat er ook specifiek behoefte bestaat aan een reguliere commerciële bioscoop. In de ladderonderbouwing, die als bijlage 1 bij de plantoelichting is gevoegd, wordt bovendien geconcludeerd dat er alleen behoefte bestaat aan een museum/tentoonstellingsruimte en een kleine bioscoop. Een commercieel concept vergelijkbaar met Pathé wordt, in de door architecten- en ingenieursadviesbureau Sweco opgestelde onderbouwing, op het Codricoterrein zelfs uitdrukkelijk als niet haalbaar aangemerkt. Volgens de ladderonderbouwing is alléén een filmtheater/filmhuis met alternatieve films een mogelijkheid.

3.5 Gelet op het feit dat reguliere bioscopen met een commercieel concept volgens de ladderonderbouwing niet haalbaar ofwel wenselijk zijn, had het op de weg van de gemeenteraad gelegen om in de beschrijving van de functie "cultuur en ontspanning" de begrippen 'kleinschalig filmhuis' of 'kleinschalig filmtheater', waarvoor wel een onderbouwde behoefte uit de stukken volgt, op te nemen in plaats van het begrip 'bioscoop'. Dan wel had het op de weg van de gemeenteraad gelegen om duidelijk te regelen wanneer sprake is van een bioscoop, zodat uitgesloten kan worden dat zich ongewenst binnen het plangebied functies zullen vestigen die feitelijk overeenkomen met 'gewone' bioscopen. Nu hetgeen wat de planwetgever planologisch mogelijk maakt niet overeenkomt met wat wenselijk wordt geacht in de onderzoeken die aan het

Ontwerpbestemmingsplan ten grondslag liggen, is sprake van een onzorgvuldig tot stand gekomen plan.

3.6 Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening had een nadere beschrijving van de behoefte aan de regulieren bioscoopfunctie bovendien in de plantoelichting opgenomen moeten worden. Dat de gemeenteraad de behoefte niet heeft onderbouwd, en deze uitdrukkelijk niet blijkt uit de onderliggende onderzoeken, is des temeer onzorgvuldig nu de raad bekend behoort te zijn dat binnen de gemeente Rotterdam en omstreken al voldoende bioscopen aanwezig zijn en er derhalve geen sprake is van een behoefte. Een goede balans tussen vraag en aanbod in de markt vormt een onderdeel van de goede ruimtelijke ordening. De gemeenteraad had dit dan ook moeten betrekken bij de voorbereidingen van het Ontwerpbestemmingsplan. Het Ontwerpbestemmingsplan is volgens Pathé om voornoemde redenen onzorgvuldig tot stand gekomen en in strijd met de goede ruimtelijke ordening.

4 CONCLUSIE

4.1 De vestiging en exploitatie van nieuwe (commerciële) bioscopen binnen het plangebied van het Ontwerpbestemmingsplan is niet bevorderlijk voor de levensvatbaarheid van de bestaande bioscopen in Rotterdam. Er dreigt een overaanbod te ontstaan, met alle leegstandsgevolgen van dien. Voor zover deze functies niet worden beoogd door de planwetgever, zijn de regels niet met dat streven in overeenstemming en daarmee rechtsonzeker. Bovendien is het plan in strijd met de goede ruimtelijke ordening.

4.2 Daarom verzoekt Pathé om rekening te houden met onderhavige zienswijze en te besluiten het Ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen door te borgen dat het bestemmingsplan de vestiging van bioscopen expliciet niet toestaat, dan wel afdoende te regelen dat dergelijke functies in slechts zeer beperkte omvang zijn toegestaan.

MET VERZOEK:

I. De zienswijzen gegrond te verklaren;

II. Het Ontwerpbestemmingsplan niet althans gewijzigd vast te stellen in zoverre dat geen bioscopen, filmhuizen of filmtheaters zijn toegestaan binnen het plangebied;

_____ _____

advocaat/gemachtigde advocaat/gemachtigde

Deze zaak wordt behandeld door mr. dr. M. Klijnstra en mr. C. Bast van Lexence N.V. Advocaten & Notarissen, Postbus 75999, 1070 AZ Amsterdam, telefoon: 020-5736 736, fax: 020-5736 886.

OVERZICHT VAN DE BIJLAGEN:

1. Een kopie van de pro forma zienswijze d.d. 8 februari 2024.
2. Een kopie van het uittreksel uit het handelsregister van Pathé.

BIJLAGE 1

Gemeenteraad van Rotterdam
Datum van indiening: 8 februari 2024
Kenmerk: NL.IMRO.0599.BP2240Codrico-on01

PRO FORMA ZIENSWIJZEN

inzake:

de besloten vennootschap **PATHÉ THEATERS B.V.,**
gevestigd te Amsterdam,
reclamant,
advocaat/gemachtigde: [redacted]

tegen:

DE GEMEENTERAAD VAN ROTTERDAM,
verweerder,

betreffende: het ontwerpbestemmingsplan "Codrico terrein" zoals dat van 29 december 2023 tot en met 8 februari 2024 ter inzage ligt.

1 INLEIDING

1.1 Reclamant Pathé Theaters B.V. (**Pathé**), gevestigd te Amsterdam en kantoorhoudend te Amsterdam aan de Barbara Strozzilaan 388 (1083 HN), kiest in deze zaak woonplaats op het kantooradres van Lexence N.V. te Amsterdam aan de Amstelveenseweg 500 (1081 KL), van welk kantoor mr. dr. M. Klijnstra in deze zaak als advocaat/gemachtigden optreedt.

1.2 Pathé brengt hierbij op nader aan te voeren gronden zienswijzen naar voren tegen het ontwerpbestemmingsplan "Codrico terrein " zoals dat van 29 december 2023 tot en met 8 februari 2024 ter inzage ligt. Een kopie van de publicatie van het ontwerpbestemmingsplan is aangehecht als **bijlage 1**.

1.3 Deze zienswijzen zien op alle plandelen, aanduidingen en voorschriften van het onderhavige ontwerpbestemmingsplan. Pathé' verzoekt u een termijn te stellen voor het aanvullen van de gronden.

MET VERZOEK:

I. de zienswijzen gegrond te verklaren;
II. het ontwerpbestemmingsplan niet althans gewijzigd vast te stellen conform de nader aan te vullen gronden.

_____

advocaat/gemachtigde

Deze zaak wordt behandeld door mr. dr. M. Klijnstra van Lexence N.V. Advocaten & Notarissen, Postbus 75999, 1070 AZ Amsterdam, telefoon: 020-5736 736, fax: 020-5736 886.

OVERZICHT VAN DE BIJLAGEN:

1. Publicatie ontwerpbestemmingsplan.

BIJLAGE 2

Online inzage uittreksel

KvK-nummer 33161839

De onderneming / organisatie wil niet dat haar adresgegevens worden gebruikt voor ongevraagde postreclame en verkoop aan de deur.

Rechtspersoon

RSIN	005749323
Rechtsvorm	Besloten Vennootschap (blijkens statuten structuurvennootschap)
Statutaire naam	Pathé Theatres B.V.
Statutaire zetel	Amsterdam
Datum akte van oprichting	09-10-1980
Datum akte laatste statutenwijziging	01-12-2016
Rechtsvormwijziging	Op 01-12-2016 is de rechtsvorm van Pathé Theatres B.V. gewijzigd van Besloten Vennootschap in Besloten Vennootschap (blijkens statuten structuurvennootschap).
Geplaatst kapitaal	EUR 60.454.267,72
Gestort kapitaal	EUR 60.454.267,72
Deponering jaarstuk	De jaarrekening over boekjaar 2022 is gedeponeerd op 13-07-2023.

Op 29-12-2023 fusieakte verleden.
Verkrijgende rechtspersoon:
·Pathé Theatres B.V. (KvK-nr. 33161839)
Verdwijnende rechtspersoon:
·Euroscoop Holdco B.V. (KvK-nr. 73544817)

Op 31-12-2023 fusieakte verleden.
Verkrijgende rechtspersoon:
·Pathé Theatres B.V. (KvK-nr. 33161839)
Verdwijnende rechtspersonen:

	·Euroscoop Den Haag B.V. (KvK-nr. 63748959) **·Euroscoop Amsterdam B.V. (KvK-nr. 63749076)** **·Build/Realise Pathé Leeuwarden B.V. (KvK-nr. 68141718)**
Onderneming	
Handelsnamen	Pathé Pathé de Kuip Pathé ArenA Pathé Buitenhof Pathé De Munt Pathé Eindhoven Pathé Groningen Pathé Helmond Pathé Scheveningen Pathé Schouwburgplein Pathé Spuimarkt Pathé Theatres B.V. Pathé Tuschinski Pathé Unlimited Pathé City Pathé Rembrandt Pathé Haarlem Pathé Zaandam Pathé Delft Pathé Tilburg Pathé Breda Pathé Amersfoort Pathé Website Pathé Thuis Pathe.nl

	Touch Incentive Pathé Promoties
	Pathé Arnhem
	Pathé Maastricht
	Pathé Zwolle
	Pathé Hengelo
	Taxon Groep Nijmegen
	Taxon Groep Utrecht
	Pathé Utrecht Leidsche Rijn
	Pathé Nijmegen
	Pathé Ede
	Pathé Ypenburg
	Pathé Leeuwarden
	Euroscoop Amsterdam
	Euroscoop Amsterdam Noord
	Euroscoop
	Euroscoop Nederland
	Pathé Amsterdam Noord
	Euroscoop Schiedam
	Euroscoop Rotterdam
	Pathé Euroscoop Schiedam
	Pathé Schiedam
	Euroscoop Tilburg
	Pathé Stappegoor
	Pathé Tilburg Stappegoor
Startdatum onderneming	09-10-1980
Activiteiten	SBI-code: 5914 - Bioscopen
	SBI-code: 5629 - Kantines en contractcatering
	SBI-code: 56101 - Restaurants
	SBI-code: 5630 - Cafés
	SBI-code: 56102 - Fastfoodrestaurants, cafetaria's, ijssalons, eetkramen e.d.

	SBI-code: 9002 - Dienstverlening voor uitvoerende kunst
	SBI-code: 90042 - Evenementenhallen
Werkzame personen	591

Hoofdvestiging

Vestigingsnummer	000020404921
Handelsnamen	Pathé Theatres B.V.
	Pathé
	Pathé Unlimited
	Pathé Website
	Pathé Thuis
	Pathe.nl
	Touch Incentive Pathé Promoties
Bezoekadres	Barbara Strozzilaan 336, 1083HN Amsterdam
Telefoonnummer	0205751751
Datum vestiging	09-10-1980
Activiteiten	SBI-code: 5914 - Bioscopen
	SBI-code: 5629 - Kantines en contractcatering
	SBI-code: 56101 - Restaurants
	SBI-code: 56102 - Fastfoodrestaurants, cafetaria's, ijssalons, eetkramen e.d.
	SBI-code: 5630 - Cafés
	SBI-code: 9002 - Dienstverlening voor uitvoerende kunst
	De exploitatie van bioscopen.
Werkzame personen	0

Enig aandeelhouder

Naam	Pathé Holding B.V.
Bezoekadres	Barbara Strozzilaan 336, 1083HN Amsterdam
Ingeschreven onder KvK-nummer	34286826
Enig aandeelhouder sedert	24-12-2007

Bestuurder

Naam	[redacted]
Geboortedatum	[redacted]
Datum in functie	04-10-2018 (datum registratie: 04-10-2018)
Bevoegdheid	Alleen/zelfstandig bevoegd

Commissarissen

Naam	[redacted]
Geboortedatum	[redacted]
Datum in functie	01-12-2016 (datum registratie: 04-12-2016)

Naam	[redacted]
Geboortedatum	[redacted]
Datum in functie	01-12-2016 (datum registratie: 04-12-2016)

Naam	[redacted]
Geboortedatum	[redacted]
Datum in functie	31-01-2019 (datum registratie: 11-02-2019)

Naam	[redacted]
[redacted]	[redacted]
Datum in functie	02-09-2019 (datum registratie: 02-09-2019)
Titel	Voorzitter

Naam	[redacted]
Geboortedatum	[redacted]
Datum in functie	01-01-2024 (datum registratie: 09-01-2024)

Gevolmachtigden

Naam	[redacted]
Geboortedatum	[redacted]
Datum in functie	01-02-2003
Titel	Director Facility

Inhoud volmacht	Het aangaan van contractuele verplichtingen met een looptijd van max. 1 jaar en/of een maximum bedrag van EUR 50.000,=; het verrichten van alle administratieve handelingen ten behoeve van het theater en de B.V. inzake wijziging/aanvraag van vergunningen. Verantwoordelijk voor de dagelijkse bedrijfsvoering en de exploitatie van het horecabedrijf
Aanvang (huidige) volmacht	25-09-2017
Naam	[redacted]
Geboortedatum	[redacted]
Datum in functie	12-07-2017 (datum registratie: 03-08-2017)
Titel	Director Business Development
Inhoud volmacht	Het aangaan van contractuele verplichtingen met een looptijd van max. 1 jaar en/of een maximumbedrag van EUR 25.000,=; het verrichten van alle administratieve handelingen ten behoeve van de theaters en de onderneming inzake wijziging/aanvraag van vergunningen. Verantwoordelijk voor de dagelijkse bedrijfsvoering en de exploitatie van het Horecabedrijf. Het aangaan van contractuele verplichtingen op het gebied van HR (voor bepaalde en onbepaalde tijd) met een maximum bedrag van EUR 65.000,= per jaar.
Aanvang (huidige) volmacht	16-11-2022
Naam	[redacted]
Geboortedatum	[redacted]
Datum in functie	01-12-2017 (datum registratie: 22-12-2017)

Inhoud volmacht	Het aangaan van contractuele verplichtingen met een looptijd van max. 1 jaar en/of een maximum bedrag van EUR 25.000,=;
Naam	[redacted]
Geboortedatum	[redacted]
Datum in functie	22-12-2017 (datum registratie: 22-12-2017)
Inhoud volmacht	Het aangaan van contractuele verplichtingen met een looptijd van max. 1 jaar en/of een maximum bedrag van EUR 25.000,-;
Naam	[redacted]
Geboortedatum	[redacted]
Datum in functie	25-07-2019 (datum registratie: 26-07-2019)
Titel	Finance Director
Inhoud volmacht	Beperkte volmacht tot EUR 25.000,00. to sign, execute and deliver any and all contractual agreements and documents to be entered into by the company, having a maximum term of one (1) year and/or a maximum amount of EUR 25,000 per transaction
Naam	[redacted]
Geboortedatum	[redacted]
Datum in functie	16-11-2022 (datum registratie: 20-11-2022)
Titel	Director Operations
Inhoud volmacht	Het aangaan van contractuele verplichtingen met een looptijd van max. 1 jaar en/of een maximumbedrag van EUR 25.000,=; het verrichten van alle administratieve handelingen ten behoeve van de theaters en de onderneming inzake wijziging/aanvraag

	van vergunningen. Het aangaan van contractuele verplichtingen op het gebied van HR (voor bepaalde en onbepaalde tijd) met een maximumbedrag van EUR 65.000,= per jaar.
	Er kunnen functionarissen zijn die een uitsluitend tot vestigingen beperkte bevoegdheid hebben; deze worden alsdan vermeld op het uittreksel van de betreffende vestiging(en).

Vestiging(en)

Vestigingsnummer	000020404832
Handelsnaam	Pathé Scheveningen
Bezoekadres	Kurhausweg 2 A, 2587RT 's-Gravenhage
Vestigingsnummer	000020404794
Handelsnaam	Pathé City
Bezoekadres	Kleine-Gartmanplantsoen 15, 1017RP Amsterdam
Vestigingsnummer	000020404778
Handelsnaam	Pathé Tuschinski
Bezoekadres	Reguliersbreestraat 26, 1017CN Amsterdam
Vestigingsnummer	000020404735
Handelsnaam	Pathé Buitenhof
Bezoekadres	Buitenhof 20, 2513AG 's-Gravenhage
Vestigingsnummer	000020405251
Handelsnaam	Pathé Schouwburgplein
Bezoekadres	Schouwburgplein 101, 3012CL Rotterdam
Vestigingsnummer	000020405219
Handelsnaam	Pathé Rembrandt

Bezoekadres	Oudegracht 73, 3511AD Utrecht
Vestigingsnummer	000020404859
Handelsnaam	Pathé Groningen
Bezoekadres	Gedempte Zuiderdiep 78, 9711HL Groningen
Vestigingsnummer	000020405324
Handelsnaam	Pathé Eindhoven
Bezoekadres	Dommelstraat 27, 5611CJ Eindhoven
Vestigingsnummer	000020405340
Handelsnaam	Pathé ArenA
Bezoekadres	Johan Cruijff Boulevard 600, 1101DS Amsterdam
Vestigingsnummer	000020405413
Handelsnaam	Pathé De Munt
Bezoekadres	Vijzelstraat 15, 1017HD Amsterdam
Vestigingsnummer	000020405421
Handelsnaam	Pathé Helmond
Bezoekadres	Frans Joseph van Thielpark 5, 5707BX Helmond
Vestigingsnummer	000020405286
Handelsnaam	Pathé de Kuip
Bezoekadres	Cor Kieboomplein 501, 3077MK Rotterdam
Vestigingsnummer	000020405294
Handelsnaam	Pathé Spuimarkt
Bezoekadres	Spui 65, 2511BL 's-Gravenhage
Vestigingsnummer	000022545808
Handelsnaam	Pathé Haarlem
Bezoekadres	Zijlvest 41 43, 2011VB HAARLEM

Vestigingsnummer	000022689109
Handelsnaam	Pathé Zaandam
Bezoekadres	Hermitage 140, 1506TX Zaandam
Vestigingsnummer	000022689117
Handelsnaam	Pathé Delft
Bezoekadres	Vesteplein 5, 2611WG Delft
Vestigingsnummer	000022689125
Handelsnaam	Pathé Tilburg
Bezoekadres	Pieter Vreedeplein 174, 5038BW Tilburg
Vestigingsnummer	000022689133
Handelsnaam	Pathé Breda
Bezoekadres	Chasséveld 15 A, 4811DH Breda
Vestigingsnummer	000025126091
Handelsnaam	Pathé Amersfoort
Bezoekadres	Eemplein 2, 3812EA AMERSFOORT
Vestigingsnummer	000033083037
Handelsnaam	Pathé Arnhem
Bezoekadres	Oude Stationsstraat 20, 6811KE Arnhem
Vestigingsnummer	000033299439
Handelsnaam	Pathé Maastricht
Bezoekadres	Sphinxcour 1, 6211XZ Maastricht
Vestigingsnummer	000036019658
Handelsnaam	Pathé Zwolle
Bezoekadres	Pannekoekendijk 11, 8011BJ Zwolle
Vestigingsnummer	000038601885
Handelsnaam	Pathé Hengelo
Bezoekadres	Beekstraat 41, 7551DP Hengelo
Vestigingsnummer	000003481344

Handelsnaam	Pathé Ede
Bezoekadres	Laan der Verenigde Naties 150, 6716JE Ede
Vestigingsnummer	000032936222
Handelsnamen	Pathé Nijmegen Taxon Groep Nijmegen
Bezoekadres	Willem van Arenbergstraat 4, 6515AT Nijmegen
Vestigingsnummer	000032936036
Handelsnamen	Pathé Utrecht Leidsche Rijn Taxon Groep Utrecht
Bezoekadres	Berlijnplein 100, 3541CM Utrecht
Vestigingsnummer	000055379125
Handelsnaam	Pathé Ypenburg
Bezoekadres	Guldenlaan 3, 2496XE 's-Gravenhage
Vestigingsnummer	000055695973
Handelsnaam	Pathé Leeuwarden
Bezoekadres	Ruiterskwartier 6 a, 8911BP Leeuwarden
Vestigingsnummer	000046608060
Handelsnamen	Euroscoop Amsterdam Euroscoop Amsterdam Noord Euroscoop Euroscoop Nederland Pathé Amsterdam Noord
Bezoekadres	Buikslotermeerplein 2003, 1025XL Amsterdam
Vestigingsnummer	000046608079
Handelsnamen	Euroscoop Schiedam Euroscoop Rotterdam

	Euroscoop
	Euroscoop Nederland
	Pathé Euroscoop Schiedam
	Pathé Schiedam
Bezoekadres	Noorderweg 20, 3119XX Schiedam
Vestigingsnummer	000046608052
Handelsnamen	Euroscoop Tilburg
	Euroscoop
	Euroscoop Nederland
	Pathé Stappegoor
	Pathé Tilburg Stappegoor
Bezoekadres	Olympiaplein 2, 5022DW Tilburg

Gegevens zijn vervaardigd op
20-02-2024 om 13.58 uur.

Gemeenteraad Rotterdam
t.a.v. de directeur van Stadsontwikkeling
BWT/Bestemmingsplannen

Rotterdam, 8 februari 2024

Betreft:
Pro-forma zienswijze ontwerpbesluiten voor het project “Codrico terrein”
Ontwerpbestemmingsplan ‘Codrico terrein’ (NL.IMRO.0599.BP2240Codrico-on01);
Ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder;
Ontwerp-omgevingsvergunning veldblok (OMV.23.09.00175);
Ontwerp-omgevingsvergunning wandgebouw (OMV.23.09.00176);
Ontwerp-omgevingsvergunning toren (OMV.23.09.00179);
Ontwerp-omgevingsvergunning fabrieksgebouw (OMV.23.11.00207)
Ontwerp-omgevingsvergunning silogebouw (OMV.23.11.00208).

Geachte heer, mevrouw,

Hiermede stuur ik u een pro forma zienswijze t.a.v. de ontwerpbestemmingsplan en gecoördineerde besluiten ‘Codrico terrein’. Deze zijn aangekondigd in het bericht van het Gemeenteblad met datum van 29 december 2023.

Codrico terrein: https://zoek.officielebekendmakingen.nl/gmb-2023-567375.pdf

Ten einde nader onderzoek uit te kunnen voeren en advies in te kunnen winnen, verzoek ik u vriendelijk om mij uitstel te verlenen voor het indienen van inhoudelijke gronden.

Ik vraag u om aan mij een nieuwe termijn te doen toekomen.

Bij voorbaat dank voor uw medewerking.

Hoogachtend,

[redacted]

Gemeenteraad van Rotterdam
College van burgemeester & wethouders
t.a.v. de directeur van Stadsontwikkeling, BWT/bestemmingsplannen
Postbus 6575
3002 AN Rotterdam

Datum: 26 februari 2024

Geachte gemeenteraadsleden,

Op 5 februari 2024 heb ik een pro forma zienswijze uitgebracht inzake de volgende Ontwerpbesluiten voor het project "Codrico terrein":

- Ontwerpbestemmingsplan 'Codrico terrein' (NL.IMRO.0599.BP2240Codrico-on01);
- Ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder;
- Ontwerp-omgevingsvergunning veldblok (OMV.23.09.00175);
- Ontwerp-omgevingsvergunning wandgebouw (OMV.23.09.00176);
- Ontwerp-omgevingsvergunning toren (OMV.23.09.00179);
- Ontwerp-omgevingsvergunning fabrieksgebouw (OMV.23.11.00207)
- Ontwerp-omgevingsvergunning silogebouw (OMV.23.11.00208).

Op 13 februari 2024 hebt u een termijn van twee weken gegeven om de zienswijze inhoudelijk te motiveren. Dat doe ik graag bij dezen.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Zienswijze Codrico

Algemene opmerking: de herontwikkeling van het industrieterrein is op zich prima. Ruimte voor meer woningen is zeker wenselijk. Wel is de ontwikkeling te grootschalig en te belastend voor de omgeving en milieu. De verhouding tussen de maatschappelijke baten en kosten is uit balans en het project is op meerdere punten ondoordacht.

Graag zou ik mijn zienswijze met u willen delen omtrent het ontwerpbestemmingsplan, het bijbehorende ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder en de ontwerp-omgevingsvergunningen inzake herontwikkeling van het Codrico-terrein.

Om te beginnen, zou ik mijn bewondering willen uitspreken voor alle moeite en tijd die gestoken is in het voorgestelde project door het college en de ambtenaren van de gemeente. De documentatie is indrukwekkend en ademt torenhoge ambities. Zowel de ambities zijn hoog, als de torens die straks op het Codrico-terrein verrijzen.

Het is dan ook meteen erg jammer dat zoveel moeite en tijd gestoken wordt in megalomane projecten, waarvan de stad intussen uitpuilt, maar die de daadwerkelijke problemen die deze stad kent niet helpen op te lossen, maar eerdere verergeren. De herontwikkeling van het Codrico-terrein is op zich een prima beslissing, want meer ruimte voor de woningbouw is wel nodig. Dit gebied heeft wel de potentie om aan de doelen van woningnoodbestrijding, verduurzaming en brede welvaart bij te dragen, maar die doelen kunnen ook bereikt met een ander bouwprogramma en met minder belasting voor de omgeving.

In het kort komen mijn bezwaren erop neer dat dit project aan geen van de voor de stad belangrijke beleidsdoelen dient: de woningnood wordt nauwelijks verlicht, de stad wordt niet toegankelijker, leefbaarder en aantrekkelijker voor de mensen die Rotterdam daadwerkelijk nodig heeft, de stad wordt niet groener, niet duurzamer, niet klimaatbestendiger en niet gezonder. Het project draagt bij aan de welvaart van de happy few, maar slechts in zeer beperkte mate aan de brede welvaart van Rotterdammers. Door het project mogelijk te maken zal uw raad zich schuldig maken aan het afwijken het reeds vastgestelde beleid op veel terreinen, zoals woningbouwvisie, Hoogbouwvisie, Actieplan geluid, om maar enkele te noemen. Voor een dergelijke afwijking bestaat geen noodzaak, de afwijking is niet in het belang van de stad en bewoners, en dergelijke inconsistentie en lakse houding ten aanzien van eigen beleid en belangen van Rotterdammers ondermijnen het vertrouwen in het bestuur.

Mijn specifieke bezwaren tegen de voornoemde besluiten komen neer op het volgende:

<u>Woningbouwprogramma staat haaks op de Woonvisie, de regionale opgave en de behoeften van Rotterdammers</u>

- Het beoogde woningbouwprogramma is in strijd met de daadwerkelijke vraag in Rotterdam en met de Rotterdamse Woonvisie en de expliciete wens van de Provincie Zuid-Holland om 2/3 betaalbaar te bouwen, waarvan de 30 tot 50% sociaal.
- Zowel in het bestemmingsplan als in de omgevingsvergunningen worden onvoldoende waarborgen geboden voor de bouw van 'voldoende sociale woningbouw' conform provinciaal en gemeentelijk beleid en de omgevingsvergunningen zijn verstrekt voor de bouw van slechts 10% van de sociale huurwoningen en onvoldoende betaalbare koopwoningen. Dat is in strijd met de gemeentelijke Woonvisie en met de provinciale ambities.
- Zestig procent van Rotterdammers kunnen niet meer betalen dan een sociale huurwoning en er staan 86.000 mensen ingeschreven voor een sociale huurwoning. Met projecten zoals Codrico, die voornamelijk woningen omvatten die buiten het bereik van de bewoners liggen, ook 1,5x-modaal inkomen, komt het niet goed.
- De structurele mismatch tussen vraag en aanbod in Rotterdam is (alweer) bevestigd in het recente onderzoek van RIGO "Schaarste Rotterdamse woningmarkt 2023", dat pas gepresenteerd aan de gemeenteraad:

  "De grootste groep vragers zijn op zoek naar een eengezinswoning met minimaal 4 kamers (39%) gevolgd door een meergezinswoning met 1-3 kamers (31%) De groep die een meergezinswoning

zoekt is iets groter dan de groep die op zoek is naar een eengezinswoning. Woningen met minimaal 4 kamers zijn meer gezocht (60%) dan woningen met minder dan 4 kamers (40%). 7 op de 10 woningzoekenden zoekt een woning in het betaalbare segment. De voorkeur gaat bij een meerderheid (55%) uit naar een koopwoning. Welk aanbod komt in Rotterdam beschikbaar als alle vragers daadwerkelijk naar hun gewenste woning verhuizen? De vrijgekomen woningen bestaan in grote meerderheid uit huurwoningen (72%) en kleine meergezinswoningen met 1-3 kamers (60%) die veelal tot het betaalbare segment behoren (79%)."

In paragraaf Kwalitatieve woningbehoefte volgens provincie Zuid-Holland wordt het rapport Woningmarktverkenning ZuidHolland 2022-2040 (ABF 2023) aangehaald. Daarin wordt een indruk gegeven van de kwalitatieve woningbehoefte in de regio Rotterdam. Volgens dit rapport omvat het aantal woningtoevoegingen aan de bestaande woningvoorraad (bruto bouwopgave) uit bijna 125.000 woningen en bestaat de behoefte in alle segmenten en prijsklassen. De kwalitatieve woningbehoefte, gebaseerd op de behoefte van huishoudens is doorgerekend in het Socrates-model, ligt vooral in de betaalbare prijssegmenten sociale huur (woningen met een huurprijs tot de liberalisatiegrens, 30% van de bouwopgave) en betaalbare koop (koop tot €325.000 euro, 33% van de bouwopgave). Samen met het middensegment huur bestaat zo 76% van de totale bouwopgave uit betaalbare woningen, een indicatie dat vooral in het lagere prijssegment een aanzienlijke behoefte is aan nieuwe woningen.

- De nieuwbouwplannen in Rotterdam, met name in het centrum en in de Rijnhavengebied, en dan Codrico in het bijzonder, laten zien dat er nog altijd tegen de vraag in gebouwd wordt: de behoeften en betaalcapaciteit van de meeste Rotterdammers liggen in het betaalbare segment. Het is dan ook niet wonderlijk dat Rotterdam nog altijd met een binnenlands uitstroomoverschot kampt, en buitenlandse instromers hebben blijkbaar niet veel behoefte aan woningen zoals nu voornamelijk aangeboden worden: klein en prijzig.
- Dat geldt voor zowel de starters, als doorstromers en (buitenlandse) vestigers. Die groepen – en dan vooral in de hogere-inkomensgroepen – die het bestuur naar de stad wil trekken dan wel aan de stad binden, hebben behoefte aan andere woningen dan nu massaal gebouwd worden. De uitblijvende of vertraagde verkopen laten keer op keer zien dat de prijs-kwaliteitverhouding van de projecten zoals Codrico niet matcht met de daadwerkelijke behoefte van doorstromers en vestigers.
- De verzadiging van de vraag naar dure woningen is door het college overigens al bij meerdere aangelegenheden onderkend. Onder meer, gevraagd door de Raad van State naar de hierboven genoemde stilgelegde bouwprojecten in relatie tot de haalbaarheid van het woningbouwprogramma op de Kop van Zuid-Wilhelminapier, stelde het college dat de problemen met name de koopwoningen betroffen, en door de wijzigingen van het programma in De Sax van (dure) koop naar middelhuurwoningen het project vraagtechnisch veiliggesteld kon worden. Hoe inconsistent is het dan dat het college nu aan de gemeenteraad alsnog een zoveelste topsegmentproject voorschotelt waarvoor de vraag zo onzeker is!
- De woningen in het plan zijn doorgaand te klein. De vraag naar dit soort woningen is onvoldoende onderbouwd. De trend om steeds meer kleine woningen te bouwen staat haaks op de duurzaamheid van de wijk; dat er nu mogelijk vraag naar dit soort woningen is, wil niet zeggen dat die woningvoorraad op langer termijn zal blijven bestaan. Op den duur zullen én bewoners klem komen te zitten doordat de functionaliteit van dergelijke woningen beperkt is en het aanbod van woningen geschikt voor gezinnen uitblijft, én de wijk zal kampen met een te hoge doorstroom van één- of tweepersoonsshuishoudens, waardoor de binding met en zorg voor de wijk

uitblijft. Beide ontwikkelingen wijzen op een niet duurzaam en niet doordacht gebruik van de ruimte.

- Ook de vraag naar de overige functies – kantoren, hotels en horeca - is onvoldoende bewezen. Gezien de ruimtelijke- en milieueffecten daarvan moet de noodzaak wel bewezen worden wil er sprake zijn van goede ruimtelijke ordening.

Kortom, het project zal tot meer leegstand leiden in de duurdere segmenten en bevat te weinig broodnodige betaalbare woningen. Het aantal (betaalbare) woningen, die wel daadwerkelijk in behoefte van de woningzoekenden voorzien en die wel helpen om woningnood te verlichten, kan evengoed gerealiseerd worden met minder belasting op de ruimte en omgeving. Een kleiner of ander woningbouwprogramma op deze locatie moet daarom serieus worden overwogen. Die afweging en de motivering van de afwijking van het woonbeleid ontbreekt in de ontwerpbesluiten.

<u>Bouwhoogte en -volume is in strijd met regels en is belastend voor de omgeving en gezondheid</u>

- De toegestane bouwhoogtes in het bestemmingsplan en in de omgevingsvergunningen zijn in strijd met de gemeentelijke Hoogbouwvisie 2019, onder meer aan de volgende eis:

  > "Van belang is ... dat die hoogbouw de bestaande delen van de stad, die van cultuurhistorische betekenis zijn, respecteert. Daarnaast is het belangrijk dat bestaande gebouwen zoveel mogelijk gespaard worden om de unieke kwaliteiten en gelaagdheid van de diverse bouwperiodes te waarborgen. Hier vallen onder andere monumenten en beeldbepalende objecten onder."

- De voorziene bebouwing overschaduwd volledig de bestaande gebouwen, waardoor de unieke kwaliteiten en gelaagdheid van de diverse bouwperiodes van de Rijnhaven niet meer gerespecteerd en behouden wordt.
- Daarnaast biedt de Hoogbouwvisie weliswaar de mogelijkheid om de 'Rotterdamse laag' van 25 naar 40 meter te verhogen, met 'hoogbouwaccenten' in de vorm van de torens, maar in dit geval gaat het om meer dan 'accenten'.
- Boven de Rotterdamse laag mag immers maximaal 50 procent van de totale onderbouw als toren bebouwd worden en mag de diagonaal van de toren niet groter zijn dan 56 meter. Bij gebouwen tussen de 70 en 150 meter heeft de toren vanaf 70 meter een diagonaal van 42 meter.
- De twee torens van het Wandblok met de bouwhoogte van 75 meter vormen een aanzienlijke afwijking voor het bouwvolume boven de 40 meter, zowel qua omvang als qua oppervlak (meer dan 50% van de onderbouw).
- Door dergelijke massieve blokken van 75 meter, samen met de Codrico Toren van 220 meter ontstaat er een ware muur van hoogbouw, wat de Rijnaven visueel aanzienlijk doet inkrimpen. De haven verliest daarmee het open en ruimtelijk karakter en wordt gederangeerd tot een miezerig 'vijvertje'.
- De hogere bebouwing zorgt voor omgevingshinder: enerzijds voor de ongewenste schaduwvorming en anderzijds aan de verergering van de hittestress. Daar is onvoldoende rekening mee gehouden.

Verkeersafwikkeling, bereikbaarheid en mobiliteit: verkeersafwikkeling niet doordacht, te weinig ruimte voor alle weggebruikers; aantal verkeersbewegingen te optimistisch (te klein) ingeschat

- Het bestemmingsplan en de omgevingsvergunningen bevatten onvoldoende waarborgen voor het veiligstellen en verbeteren van de mobiliteit, verkeersafwikkeling en (verkeers)veiligheid van bewoners in het gebied. De massale ontwikkeling op het Codrico-terrein, naast andere woningbouwprojecten nabij de enige ontsluitingswegen van het schiereiland, brengt de toegankelijkheid en verkeersveiligheid van Katendrecht in gevaar en verergert de reeds bestaande overbelasting van de aansluitende wegen, waaronder Posthumalaan en Wilhelminaplein. Daarmee worden niet alleen de bewoners van Katendrecht geraakt, maar ook de bewoners van de Wilhelminapier, Kop van Zuid-Entrepotgebied, Afrikaanderwijk, etc.
- Het project op die schaal – met 1550 woningen, 11.000 m2 bvo aan kantoorruimte, 114 hotelkamers, veel horeca, etc., - allemaal functies die het nodige publiek aantrekken, veroorzaakt extreem hoge druk op de openbare ruimte daar waar de verkeersdruk ál heel hoog is. Daarmee wordt de mobiliteit en (verkeers)veiligheid verder onder druk gezet.
- Het inperken van de parkeervoorzieningen doet daar niets aan af: het gaat nog altijd om duizenden bewoners en gebruikers die dagelijks naar en van het gebouw zouden bewegen, waardoor de drukte op een van de drukste kruispunten in het centrum nóg verder zal toenemen.
- Compenserend verkeer om de bewoners alsnog in hun behoefte aan goederen en diensten te voorzien kan niet volledig per OV of fiets. Dat verkeer is niet meegenomen, waardoor de verkeersaantrekkende werking van het project is zwaar onderschat. Er wordt blindgestaard/ te veel gewicht toegekend aan de beperking van de parkeermogelijkheden, alsof dat het voornaamste factor is dat het aantal verkeersbewegingen bepaalt. Dat is niet zo. De vele taxi's, reparatiediensten, koeriers- en bezorgdiensten, etc. zie je niet in de berekening van de verkeersintensiteit en in de analyse van de afwikkelingscapaciteit van het plangebied en de straten in de omgeving.
- Uit de verkeersstudie ten aanzien van de Rijnhaven blijkt dat het kruispunt Brede Hilledijk en Hillelaan nu al overbelast is. De toevoeging van het project leidt tot verdere belasting en zal de overbelasting structureel en onacceptabel zwaar maken.

  Het verkeersonderzoek van Goudappel stelt namelijk: "Het kruispunt Hillelaan – Brede Hilledijk kan met de huidige vormgeving de verwachte verkeerstromen voor 2030 niet goed afwikkelen. Voor een goede verkeersafwikkeling is een extra recht doorgaande rijstrook nodig aan de noordzijde. Er kan ook gedacht worden aan een extra recht doorgaande rijstrook door deze te combineren met de rechtsaf strook aan de noordzijde. In dat geval is de verkeersafwikkeling in de avondspits wel matig. Bovendien is in laatstgenoemde variant kans op terugslag tot het kruispunt Hillelaan – Maashaven Noordzijde. Verder is in beide varianten een verbreding naar twee rijstroken benodigd aan de zuidzijde van het kruispunt". Hoe je het wendt of keert, het blijft klemmen.
- De hierboven genoemde knelpunten worden o.a. veroorzaakt door het realiseren van een groot bouwproject Codrico met 1550 woningen. Wat noch uit het bestemmingsplan, noch uit de vergunningen naar voren komt is hoe de verkeersituatie daadwerkelijk verbeterd gaat worden.
- Het probleem bagatelliseren door te stellen dat het niet alleen het gevolg is van het Codrico-project is een doodlopende weg. Het verkeers- en bereikbaarheidsprobleem noopt tot een duurzame en doordachte oplossing. De inrichting en invulling van de infrastructuur moet naar mijn mening vooraf duidelijk gemaakt te worden. Nu wordt er in de plannen geen ruimte ingebouwd voor de eventuele correcties. Als die knelpunten niet vooraf kunnen worden opgelost, zal veiligheid op allerlei gebieden in gedrang komen. Het gebied is nu al soms onvoldoende bereikbaar

voor de hulpdiensten en de problemen zullen door de voorgenomen ontwikkeling van het Codrico-terrein alleen erger worden.

- Verkeersafwikkeling in het plangebied zelf is niet doordacht. Gaarne zorgen voor meer doorlopende en voldoende brede fiets- en rijwegen om te voorkomen dat het verkeer – langzaam én snel - door ruimtetekort onveilig wordt of onnodig veel hindernissen ondervindt, wat de woningen op locatie minder aantrekkelijk maakt.
- De vraag is hoe de verschillende verkeersstromen afgewikkeld kunnen worden als het volledige bouwprogramma conform het bestemmingsplan en omgevingsvergunningen gerealiseerd wordt. Dat geldt niet alleen voor het autoverkeer, maar ook voor het 'langzame verkeer'. In de voorgenomen plannen wordt beschreven dat voor het parkeren van fietsen in Veldblok tussen de 1749 en 1277 fietsparkeerplaatsen nodig zijn. Voor het Wandblok tussen de 5206-4007 fietsparkeerplaatsen. Brommers, scooters en motors worden niet eens genoemd, en er is daarvoor geen ruimte voorzien, noch in de inpandige garages, nog in de openbare ruimte op het terrein.
- Ad mobiliteit en bereikbaarheid: voor de fietsen, scooters, brommers en motoren zijn te weinig stalingsmogelijkheden voorzien, zowel voor bewoners en vaste gebruikers, als voor bezoekers. Dat betekent dat de overige bezoekers en bewoners aangewezen worden op de openbare ruimte rondom het complex om hun tweewielers te parkeren. De ruimte daarvoor ontbreekt en er wordt niet aangegeven hoe de parkeerproblemen en bereikbaarheid van het gebouwen
- Los van de parkeerruimte, moet er nog voldoende ruimte zijn op de wegen om de goede verkeersdoorstroming te waarborgen. Wat niet uit de documentatie naar voren komt is hoe de verkeerstromen naar deze parkeerplaatsen toe lopen wanneer de voorgenomen parkeercapaciteit geheel benut zal worden.
- Er is geen ruimte voor parkeren van onderhoudsbusjes en mantelzorgers, noch in het openbaar, noch in de inpandige garages. De hoogte van de garages en inritten is niet geregeld en zo te zien niet toereikend voor de hogere bestelbusjes. Ook is er verder te weinig aandacht voor de verkeersstromen en parkeervoorzieningen ten behoeve van logistiek verkeer.
- Het is schandalig dat de kortingen op parkeerplaatsen alle groepen gebruikers en bewoners treffen, behalve de eigenaren van de grootste woningen. Dat is onbegrijpelijk en asociaal. Zo moeten de gebruikers van bijvoorbeeld maatschappelijke voorzieningen (zoals de zorgverleners en hun patiënten) genoegen nemen met enkele flexibele en naar alle waarschijnlijkheid niet beschikbare parkeerplaatsen, terwijl voor de eigenaren van de grootste woningen alle plek is en altijd gegarandeerd.
- Het is overigens onbegrijpelijk dat voor veel gebruikers geen vaste/ gegarandeerde parkeerplaatsen zijn. Dubbelgebruik is prima, maar hoe zit dat in de praktijk? In de berekeningen van (dubbel)parkeergebruik worden meerdere onrealistische aannames gemaakt, waardoor de mogelijke korting te hoog uitvalt en de gebruikers en bezoekers van het gebied onevenredig benadeeld worden.

<u>Klimaatbestendigheid, gezondheid en veiligheid: het project draag niet bij aan klimaatbestendigheid en maakt de omgeving ongezonder en onveiliger</u>

- Het Codrico-project draagt niet bij aan de klimaatbestendigheid en -veiligheid van Rotterdam.
- Bouw in het buitendijks gebied brengt risico's met zich mee die onvoldoende zijn ondervangen in het bestemmingsplan en in de omgevingsvergunningseisen. Enkel een verhoogde uitgiftepeil is

onvoldoende om de veiligheid bij overstroming te garanderen. "Verticale evacuatie" biedt geen duurzame oplossingen en de overbelaste ontsluitingen van het gebied maken "horizontale evacuatie" nagenoeg onmogelijk. Het bouwen buitendijks in tijden van woningnood en zich beroepen op de eigen verantwoordelijkheid van bewoners voor het wonen buitendijks betekent dat het bestuur en ontwikkelaars misbruik van omstandigheden maken.

- De grote druk op de bodem betekent een verzakkingsrisico voor de omliggende bouw. Veiligheid van de omliggende bestaande gebouwen is onvoldoende onderzocht en gegarandeerd. Nog geen berekening zetting; bodem; verkeerde referenties (zowel De Sax als Zalmhaven hebben een grotere voetafdruk, waardoor de druk per m2 lager wordt en lagere zetting te verwachten valt
- Hoogbouw leidt tot verhoging van hittestress in het gebied en draagt bij tot de verslechtering van het klimaat in een bredere omgeving. Aanwezigheid van het park in de Rijnhaven maakt het niet anders: Katendrecht warmt op en daarmee de stad als geheel.

<u>Vergroening en waterhuishouding</u>

Het project draagt niet alleen niet bij aan de vergroening van het gebied, maar doet een deel van openbare groen verdwijnen. Zo verdwijnt nagenoeg het groene veld tussen het Codrico-terrein en Fenix 1, dat volgens het thans geldende bestemmingsplan bestemd is als 'park' en als zodanig werd gepresenteerd aan de kopers van appartementen in Fenix. Het verdwijnen van dat 'parkje' staat haaks op de afspraken die met de bewoners zijn gemaakt en strookt niet met de vergroeningsambities van de gemeente. Groen op de daken compenseert dat groen niet en verwijzing naar het park in de Rijnhaven neemt niet weg dat de totale hoeveelheid groen in het gebied afneemt.

<u>Windhinder en bezonning:</u>

- Bestemmingsplansregels stellen geen eisen ten aanzien van de windkwaliteit, noch toetsingskaders voor het beoordelen van de aanvaardbaarheid van windhinder. Dat is onzorgvuldig en onaanvaardbaar omdat daarmee geen bescherming tegen verslechtering van het windklimaat wordt geboden en het gevaar van verslechtering van de woon- en verblijfsomgeving optreedt.
- Art. 4.4.2 Windhinder stelt:

  > "Voor het bouwen van een gebouw met een hoogte van meer dan 30 meter dient in het kader van de omgevingsvergunningnning voor het aspect bouwen door de aanvrager een windhinderonderzoek te worden overgelegd. Dit onderzoek moet inzicht bieden in de mogelijke gevolgen van windhinder in de omgeving van het gebouw en de eventueel daaruit voortvloeiende te nemen maatregelen en/of aan te leggen voorzieningen.
  >
  > Burgemeester en wethouders zijn ter voorkoming van onevenredige windhinder en/of windgevaar bevoegd nadere eisen te stellen ten behoeve van het realiseren van de te treffen maatregelen en voorzieningen, zoals die uit het onderzoek als bedoeld in lid a naar voren zijn gekomen."

- In feite is elke vorm van windhinder is nu toegestaan, zolang er een onderzoek naar gedaan wordt. De kan-bepaling ten aanzien van de bevoegdheid van het college om nadere eisen te stellen is geheel vrijblijvend en biedt geen afwegingskader. Dit is in strijd met de zorgplicht om de goede ruimtelijke ordening en de leefbaarheid en gezondheid van de omgeving te beschermen. Uiteindelijk is dit in strijd met art. 21 Grondwet (De zorg van de overheid is gericht op de bewoonbaarheid van het land en de bescherming en verbetering van het leefmilieu).

- Die verslechtering gaat ook daadwerkelijk optreden, zoals uit de projectdocumentatie blijkt. Uit de windhinderstudie van Peutz blijkt dat de toegestane hoogbouw tot verslechtering van het windklimaat leidt. Windklimaat 'matig' tot 'slecht' (D en E) op de plaatsen die deel uitmaken van 'rondje Rijnhaven' staat haaks het voornemen van de gemeente om een doorlopend recreatiegebied te creëren ('rondje Rijnhaven'), waar mensen slenterend en zittend van de haven kunnen genieten. Het is daarom onbegrijpelijk dat zowel het bestemmingsplan als de ontwerpvergunningen dit toestaan. Dat is in strijd met het beginsel van de betrouwbaarheid van het bestuur en met goede ruimtelijke ordening. Ook staat dit haaks op het provinciaal beleid inzake Lopen en Bevorderen van een sportief en recreatief aantrekkelijke en beweegvriendelijke leefomgeving.
- Hetzelfde geldt voor de bezonning: hoogbouw en optopping van de bestaande gebouwen van het Codrico-complex leidt tot schaduwvorming op de delen van 'het rondje Rijnhaven'. Dit staat haaks op de belofte van een prettig verblijfsgebied in en rond de Rijnhaven.
- Het windhinderonderzoek is onvolledig en daardoor onbetrouwbaar en ontoereikend om de vergunning af te geven. Het windhinderonderzoek voor het uiteindelijke scenario met het Veldblok in de vorm waarvoor nu de omgevingsvergunning is aangevraagd, is namelijk niet gedaan. Omgevingsvergunning mag dan ook niet worden afgegeven.

<u>Bescherming monument en beeldbepalend gebouw is ondermaats</u>

Het bestemmingsplan en de omgevingsvergunningen bieden onvoldoende waarborgen voor het behoud van het beeldbepalende monument (het Silo-gebouw) en zorgen ervoor dat het monument deels gesloopt wordt en voor een overgroot deel aan het zicht wordt onttrokken, niet alleen vanaf de Rijnhaven, maar ook vanaf Katendrecht.

De noodzaak tot de gedeeltelijke sloop is niet gemotiveerd, de noodzaak tot de toevoeging van de enorme volume aan nieuwbouw evenmin. De volume van de nieuwbouw staat niet in verhouding tot de omvang en het karakter van het monument. Dit tast de authenticiteit van het complex ten opzichte van de omgeving en het monument. Het oorspronkelijke karakter van de meelfabriek gaat nagenoeg verloren en de nieuwbouw overschaduwd letterlijk en figuurlijk de 'overblijfselen' van het monument. Het monument in 'de binnentuin' van de nieuwbouw verliest volledig de beeldbepalende functie en wordt een bijzaak.

Graag verwijs ik naar het onderzoeksrapport "Bouw- en cultuurhistorische analyse en waardestelling Meelfabriek CO-OP" van Crimson dat in 2020 in opdracht van RED Company heeft opgesteld. Daarin wordt de cultuur- en bouwhistorische waarde van het complex onderkend en worden aanbevelingen gedaan ten aanzien van het behoud van die waarde en eventuele wijzigingen aan het monument.

Onder meer wordt er aangeraden, omdat de uitbreiding van de meelfabriek met het silogebouw in 1966 met dezelfde architectonische hand is ontworpen als de oorspronkelijke fabriek, beide gebouwen als een samenhangend monumentaal ensemble te beschouwen en qua benadering geen hard onderscheid te maken tussen rijksmonumentale en niet-monumentale delen. De oorspronkelijke architectuur van het complex dient behouden gerespecteerd en waar nodig gerestaureerd te worden. Ook wordt geadviseerd om bij eventuele nieuwe bebouwing in de directe omgeving de stedenbouwkundige positionering van het complex te respecteren en een zekere afstand te bewaren tussen de bebouwing waardoor het fabriekscomplex zijn solitaire positie aan de kade behoudt.

Experts achten de transformatie en in het verlengde daarvan functiewijziging van de meelfabriek denkbaar, mits deze niet ten koste gaat van de compositie van de bouwmassa en de architectonische expressie van de gevels, zowel in ornamentiek, detaillering en materialisering als de open-

dichtverhoudingen. Bij herbestemming moet goed worden onderzocht welk programma het gebouw aankan. Het is niet de bedoeling dat het bestaande gebouw zich (op geforceerde wijze) zal moeten aanpassen aan een vooraf bedacht programma en het spreekt volgens de experts voor zich dat er niet zonder meer volumes op, tegen of aan het gebouw gebouwd mogen worden, die de volumetrische compositie verstoren en de bestaande architectuur verhullen.

Dat is nu helaas wel het geval en dat is niet de bedoeling. De vergunningaanvrager blijkt de resultaten van het onderzoek en de aanbevelingen naast zich neer gelegd te hebben en heeft die informatie blijkbaar ook niet verstrekt bij de aanvraag van de omgevingsvergunning. Het bestuur moet kritischer zijn en dient beter te waken voor het behoud en bescherming van de steeds schaarser wordende monumenten, zoals de meelfabriek Codrico, zowel bij het opstellen van de ruimtelijke plannen, als bij het verlenen van omgevingsvergunningen. Graag wil ik het bestuur oproepen om zijn verantwoordelijkheid in dezen te nemen. Concreet verzoek ik om de voorgenomen sloop van delen van het complex van architect Vegter te heroverwegen, om minder volumetoevoeging toe te staan, de zichtbaarheid en het karakter van het monument te beschermen en scherpere eisen te stellen in het bestemmingsplan en in de omgevingsvergunningen.

<u>Participatie is ondermaats: informeren is geen inspraak; achterkamertjespolitiek ondermijnt betrouwbaarheid bestuur</u>

Participatie in het kader van het Codrico-project is ondermaats geweest. Ik heb nagenoeg alle informatiebijeenkomsten bijgewoond, zowel online tijdens de coronaperiode, als fysiek, en moet constateren dat de participatie niet verder kwam dan 'informeren' en meepraten over de marginale zaken die eigenlijk weinig toedoen. Belanghebbenden zoals omwonenden waren niet betrokken bij de ontwikkeling van de plannen, maar werden geconfronteerd met het project dat eigenlijk al 'af' was, inclusief de grondverkoop, ontwikkelovereenkomst en dergelijke.

De meeste afspraken werden achter de schermen gedaan, in de achterkamertjes, wat het vertrouwen in het stadsbestuur en in de ontwikkelaar (Red Company) ernstig ondermijnt. De banden tussen de gemeente en de markt is te innig geworden om een zinnige participatie van andere belanghebbenden nog mogelijk te maken. Van geloofwaardige en deugdelijke belangenafweging is geen sprake meer: het gewin van de ontwikkelaar en de ambities van de ambtenaren gaan boven alles.

Zelfs als deze beperkte vorm van participatie acceptabel zou zijn onder het huidige gemeentelijke participatiebeleid, dan nog leidt het tot onaanvaardbare, onevenredige benadeling van de omwonenden. Het vormt namelijk een onaanvaardbare inbreuk het in het Europees en internationaal recht verankerde recht van de bewoners om invloed uit te oefenen op hun omgeving (het Verdrag van Aarhus).

Overige opmerkingen

- De ontwikkeling ten koste van de ruimte die nog gebruikt zou kunnen worden voor de maak- en service-bedrijvigheid. Het verzoek is om in de plannen ruimte te maken voor de maak-industrie en werkplaatsen/ ateliers voor publiek gebruik.
- Gecoördineerde besluiten? Daartoe bestaat geen noodzaak en er wordt geen motivering gegeven.
- In de aankondiging is niet aangegeven dat Crisis- en herstelwet van toepassing is, in de ontwerpvergunningen wel. Hoe zit dat precies?

Directeur Stadsontwikkeling, BWT/Bestemmingsplannen

En het

College van burgemeester en wethouders van Rotterdam door tussenkomst van
Stadsontwikkeling/afdeling Bouw- en Woningtoezicht/Team JZ
postbus 6575
3002 AN Rotterdam

05 februari 2024

Betreft: zienswijze Ontwerpbestemmingsplan Codricoterrein, Ontwerp- omgevingsvergunningen Codricoterrein OMV. 23.09.00175; OMV 23.09.00176; OMV 23.09.00179; OMV 23.11.00207; OMV 23.11.00208 en het Coördinatiebesluit 23bb008633 van 21 december 2023

Geachte leden van het college van Burgemeester en Wethouders,

Graag maak ik van de mogelijkheid gebruik om een zienswijze in te dienen betreffende alle bovengenoemde stukken die bij besluit van 21 december 2023 op 29 december 2023 ter inzage zijn gelegd. Dat zijn voor de volledigheid:

-Coördinatiebesluit 23bb008633

-Ontwerpbestemmingsplan 'Codrico terrein'

-(NL.IMRO.0599.BP2240Codrico-on01);

-Ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder;

-Ontwerp-omgevingsvergunning veldblok (OMV.23.09.00175);

-Ontwerp-omgevingsvergunning wandgebouw (OMV.23.09.00176);

-Ontwerp-omgevingsvergunning toren (OMV.23.09.00179);

-Ontwerp-omgevingsvergunning fabrieksgebouw (OMV.23.11.00207)

-Ontwerp-omgevingsvergunning silogebouw (OMV.23.11.00208).

Ik wil u dringend verzoeken om de besluitvorming met betrekking tot deze plannen tot nader order uit te stellen. Mei 2022 heeft ondergetekende een Woo-verzoek (202880-2022) gedaan dat duidelijkheid moet verschaffen over de gang van zaken en de besluitvorming voorafgaand aan de Nota van Uitgangspunten zoals die later door de raad is aangenomen. Na de erkenning dat ik belanghebbende ben en vervolgens een halfslachtige afwijzing van het verzoek, de terechte correctie daarop en het vervolgens leveren van 27 voor het grootste deel zwartgelakte en ook niet gevraagde documenten en het daaropvolgende advies van de bezwarencommissie na de zitting daarvan op 16 oktober 2023, wacht ik sinds begin januari 2024 (!!) op een eerste tranche van 57 documenten uit een mij toegezonden lijst van ruim 2000 documenten. Helaas laat ook hier de gemeente weer steken vallen, want in geen velden of wegen is zicht op de ontvangst van de gevraagde documenten op korte termijn. De aangevraagde documenten moeten helderheid geven over mogelijke misstanden bij gemeente, projectontwikkelaar en eigenaren ten tijde van de voorbereiding. Het reeds aanwezige vermoeden van manipulatie, frauduleuze handelingen en wellicht zelfs valsheid in geschrifte bij alle hiervoor genoemde partijen wordt versterkt door een eerste blik op de lijst met documenten die uit het Woo-verzoek voortvloeien. Nu de documenten zelf al jaren na de eerste aanvraag door de gemeente nog steeds niet zijn verstrekt, ontstaat het idee dat moedwillig wordt aangestuurd op een onomkeerbare

situatie. Dat kan en mag niet het resultaat zijn van besluitvorming door een coalitie die in het coalitieakkoord nog een speerpunt maakte van transparantie.

Ik stel voor om het gecoördineerde besluit tot verlenen van de omgevingsvergunningen en het wijzigen van het bestemmingsplan uit te stellen tot uit de aangevraagde documenten in het Woo verzoek (202880-2022 dat betrekking heeft op de voorbereiding van de Nota van Uitgangspunten duidelijk blijkt dat noch gezagsdragers, noch ambtenaren van de gemeente, noch eigenaren van het bestaande vastgoed en erfpachter, noch de projectontwikkelaar een verborgen en niet verdedigbaar belang hebben en daarnaar gehandeld hebben.

Dit draagt bij aan het beeld van een betrouwbare overheid als het gaat om nakoming van bestaande toezeggingen, een verdedigbare afwijking van eerdere en nog steeds recente standpunten, aan draagvlak voor het project en de overtuiging dat een werkelijke zorgvuldige afweging van belangen van iedereen heeft plaatsgevonden.

Het coördinatiebesluit lijkt een poging een zorgvuldige afweging van belangen te vermijden en een aanzienlijk belang vanuit de vastgoed sector te belonen. Daarbij moet opgetekend worden dat de grootverdieners in dit project juist die mensen zijn die tot aan de Raad van State geprocedeerd hebben om ons Culturele Erfgoed uit de beschermende omgeving te houden. Gelet op de fasering van het project en de totaal verschillende bouwprojecten, met ieder andere stakeholders, is het een volstrekt onlogische keuze om hier een gecoördineerd oordeel over te vellen en dan ook nog eens in combinatie met een bestemmingsplanwijziging. Dit ruikt naar roekeloze versnelling, mogelijk uitsluitend in het belang van de ontwikkelaar die bewust een zorgvuldige belangenafweging probeert te vermijden.

Op basis van de bovenstaande argumenten heb ik bezwaar tegen alle ontwerpen afzonderlijk, maar ook tegen het coördinatiebesluit. Ik stel voor om voor dit laatste besluit een exeptieve toetsing te vragen bij de bestuursrechter.

Daarom verzoek ik u met inachtneming van mijn zienswijze alle voorgestelde besluiten met betrekking tot het ontwikkelen van het Codrico terrein in te trekken of tenminste op te schorten tot uit de conclusie van de gegevens uit het Woo- verzoek blijkt dat we hier, in tegenstelling tot de huidige gedachten, met een schone handen project te maken hebben.

Uiteraard ben ik bereid om deze zienswijze mondeling toe te lichten. Sterker nog , ik zou u willen vragen om op basis van deze en andere ingebrachte zienswijzen een openbare hoorzitting te organiseren.

Ik verzoek om mij van de verdere procedure op de hoogte te houden.

Met vriendelijke groet,



Aan:
Burgemeester en Wethouders
der gemeente Rotterdam

5 februari 2024
Betreft: zienswijze Omgevingsvisie Gemeente Rotterdam

LS
Geachte leden van het college van Burgemeester en Wethouders,

Graag maak ik van de mogelijkheid gebruik om mijn zienswijze in te dienen betreffende de ontwerpplannen/ontwerp omgevingsvergunningen Codrico/Katendrecht-pols die op 29-12-2023 ter inzage zijn gelegd.

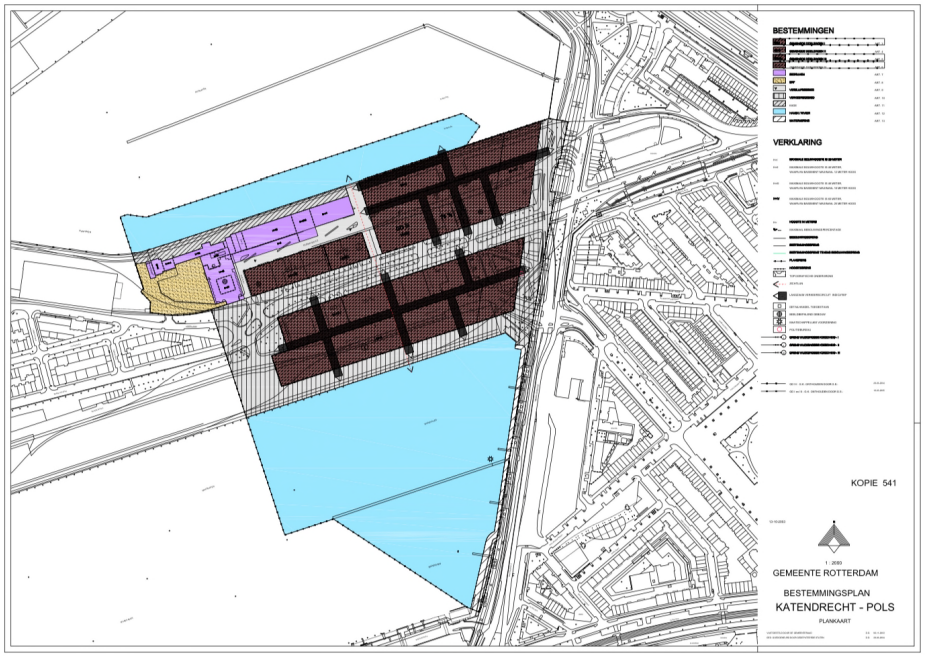
Graag wil u vriendelijk edoch dringend verzoeken deze stukken nogmaals aan uw kritische blik te onderwerpen.
Ik heb mijn huidige appartement in februari 2020 betrokken met het vooruitzicht dat ik een fantastische blik had op het monument beschreven in https://monumentenregister.cultureelerfgoed.nl/monumenten/530959 en https://monumentenregister.cultureelerfgoed.nl/monumenten/530960 .
Op basis van de door u aangegeven zienswijze :
1 OMV.23.09.00175 en
5 OMV.23.11.00208
zal een groot deel van dit monument vanuit Katendrecht volledig aan het zicht onttrokken worden .
Ik mag u in deze wijzen op uw verordening:
https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR654575

En in deze speciaal op artikel 11
Als ook https://wetten.overheid.nl/BWBR0037

Verder verzoek ik u bijlage Bezonningsonderzoek Peutz:
https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0599.BP2240Codrico-on01/b_NL.IMRO.0599.BP2240Codrico-on01_tb11.pdf

nogmaals te laten onderzoeken , maar dan met als (lijdend) onderwerp Fenix l oostzijde. Door de door u voorgestelde hoogte van het zg. Veldblok (en optopping silogebouw) verdwijnt voor mij de zon volledig tot ca 11.30 uur. En dat terwijl ik nu vrijwel de gehele ochtend van de zon kan genieten.

Mijns inziens wordt ook het bestemmingsplan Katendrecht-pols met voeten getreden,



het door u beschreven gebied waar het zg Veldblok zou moeten verrijzen staat hier als erf , hetgeen u in een later stadium heeft beschreven als park(je).(artikel 8: erf)
Ook zijn in dit bestemmingsplan (conform de door u aangegeven hoogten in bestemmingsplan Katendrecht-Kern) beschreven.

Met alle respect voor uw ontwerpen , ik ben zeker niet tegen de ontwikkeling van Katendrecht-Pols , de huidige ‘woningnood’ noopt ons tot creativiteit en schipperen met de beschikbare ruimte , allen moet dit naar mijn bescheiden mening niet ten koste gaan van de toch al minimale groenvoorzieningen.

Gezien bovenstaande argumenten heb ik bezwaar tegen het ontwerp omgevingsvisie.
Daarom verzoek ik u met inachtneming van mijn zienswijze het ontwerp omgevingsvisie gewijzigd vast te stellen, namelijk door optopping silogebouw en hoogte zg . Veldblok gewijzigd aan te nemen/ uit te stellen

Ik verzoek om mij van de verdere procedure op de hoogte te houden.

Met vriendelijke groet,



Aan:
Directeur van Stadsontwikkeling
BWT/Bestemmingsplannen
Postbus 6575
3002 AN Rotterdam

Betreft: zienswijze voorgenomen aanpassing bestemmingsplan Codricoterrein Rotterdam

Rotterdam: 6 februari 2024

Geachte directeur van Stadsontwikkeling Rotterdam,

Namens de vereniging van eigenaren OS3 Fenix 1 Rotterdam wil ik hierbij graag onze zienswijze m.b.t. het bestemmingsplan Codrico terrein kenbaar maken.

De plannen m.b.t. de ontwikkeling van het Codricoterrein zijn zeer veelomvattend en zullen, gelet op de toename van het aantal woningen, de komst van een groot hotel, de beschikbaarstelling van grote oppervlakken voor winkels en horeca en aanpassingen aan de verkeersstromen grote gevolgen hebben voor de directe omgeving en daarmee van kwaliteit en leefbaarheid van onze woningen aan de Nico Koomanskade (nr 95 – 101).
De plannen voor het Codricoterrein bestaan uit verschillende delen. Voor onze woonomgeving zijn vooral de komst van een groot hotel in het verlengde van de Nico Koomanskade en een z.g. 'special', ook veldgebouw genoemd, van belang. In de plannen voor het veldgebouw (toelichting aanpassing bestemmingsplan) worden de volgende beoogde veranderingen beschreven:



Figuur 2.8: Overzicht veldgebouw (bron: Codrico NvU)

"Buitenruimte behorende bij het gebouw. Bij de ontwikkeling van woningen is het realiseren van een goede, voldoende ruime privé buitenruimte zeer relevant voor de onderscheidende kwaliteit van het appartement en het uiteindelijke woongenot van de bewoner. Zeker wanneer daarnaast nog collectief te gebruiken buitenruimte in het complex opgenomen is, waar bewoners elkaar kunnen ontmoeten en een community kan ontstaan. Privé buitenruimte wordt opgenomen in het gevelvlak

of vormt de gevel. Indien er een collectieve buitenruimte aan woningen grenst, dient er worden gezorgd dat privacy afdoende gewaarborgd is."

Met deze laatste stelling zijn wij het volledig eens. We gaan er van uit dat de gemeente dit ook van toepassing verklaart op onze huidige woningen.

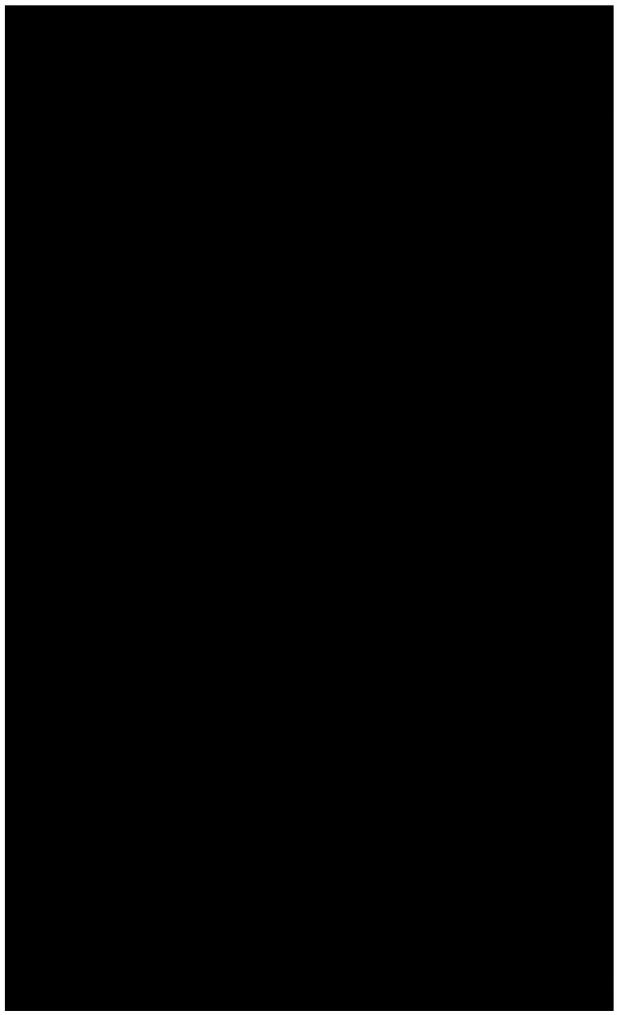
We wijzen er op dat in de huidige ruimtelijke indeling van de Nico Koomanskade voor de z.g. kadewoningen (huisnummers 95 -101) de privacy slecht gewaarborgd wordt. Direct aansluitend aan de gevels van deze woningen is bij de komst van het gebouw Fenix1 openbare weg gelegd, die leidt tot passeren van wisselende, soms aanzienlijke aantallen, passanten (wandelaars, fietsers, brommers, motoren e.d.) vlak langs onze gevels.
Onze zorgen hierover worden versterkt door de beschrijving van de aansluiting van het 'veldgbouw' op de omgeving:
"Aansluiting op omgeving. De (buiten)ruimte waarin het veldblok komt te staan, gaat volledig openbaar zijn: een openbare ruimte op een scharnierpunt waar vele routes doorheen lopen en waarlangs allerlei kleinschalige (verblijfs)plekken ontstaan. Het gebouw geeft richting aan deze routes en begeleidt deze met actief en interessant plintprogramma, waardoor een interessante en geactiveerde openbare ruimte kan ontstaan met rustige(re) en groene plekken in de luwte. De invulling van de plint speelt belangrijke rol in hoe het gebouw en de openbare ruimte ervaren worden. Belangrijk is het dat de plint transparant wordt uitgevoerd zodat er voldoende interactie tussen binnen en buiten kan plaatsen. Uiteraard is een goed passende plintprogrammering essentieel: een bestemming zijnde, buurtfunctie, programma dat gebruik maakt van de aangrenzende buitenruimte, etc. Het veldblok draagt daarmee bij de stedelijke sfeer in de luwte van het rondje Rijnhaven, de begeleiding van de routes en het de activatie van deze bijzondere 'scharnierruimte'."

De komst van het 'veldgebouw' zal hiermee tot een forse toename leiden van het aantal passanten over de Nico Koomanskade. We verwachten van de gemeente een gelijke behandeling van onze woningen als die wordt voorzien voor de woningen in het 'veldgebouw'. Dat houdt in dat we vinden dat een goede inrichting van de buitenruimte, m.n. de aansluiting van de plint van Fenix 1 nabij het Codricogebouw op de omgeving, een essentiële voorwaarde is voor de acceptatie van het voorgenomen aanpassingsbesluit van het bestemmingsplan Codricoterrein. Concreet vinden we dat de buitenruimte voor onze woningen zo ingericht moet worden dat passanten (in welke vorm dan ook) richting de waterkant van de kade worden geleid en worden weggeleid van de gevels van onze woningen.

Wij verzoeken u dringend deze zienswijze onderdeel te maken van het definitieve plan rond het Codricoterrein,

Met vriendelijke groet,





Aan de Directeur Stadsontwikkeling
BWT/Bestemmingsplannen
Postbus 6575
3002 AN Rotterdam

Betreft: zienswijze voorgenomen aanpassing bestemmingsplan Codrico-**terrein Rotterdam**

Rotterdam: 6 februari 2024

Geachte Directeur **Stadsontwikkeling Rotterdam,**

Hierbij wil ik graag mijn zienswijze met betrekking tot het bestemmingsplan Codrico terrein kenbaar maken.

De plannen met betrekking tot **de ontwikkeling van het Codricoterrein zijn zeer veelomvattend en** zullen, gelet op de toename van het aantal woningen, de komst van een groot hotel, de beschikbaarstelling van grote oppervlakken voor winkels en horeca en aanpassingen aan de verkeersstromen grote gevolgen hebben voor de directe omgeving en daarmee van kwaliteit en **leefbaarhei**d van mijn woning aan de Nico Koomanskade (nr 96).
De plannen voor het Codricoterrein bestaan uit verschillende delen. Voor mijn woonomgeving zijn vooral de komst van een groot hotel in het verlengde van de Nico Koomanskade en het zogenaamde veldgebouw van belang. **In de plannen voor het veldgebouw (toelichting aanpassing** bestemmingsplan) worden de volgende beoogde veranderingen beschreven:



Figuur 2.8: Overzicht veldgebouw (bron: Codrico NvU)

"Buitenruimte behorende bij het gebouw. Bij de ontwikkeling van woningen is het realiseren van een goede, voldoende ruime privé buitenruimte zeer relevant voor de onderscheidende kwaliteit van het appartement en het uiteindelijke woongenot van de bewoner. Zeker wanneer daarnaast nog **collectief te gebruiken buitenruimte in het complex opgenomen is, waar bewoners elkaar** kunnen ontmoeten en een community kan ontstaan. Privé buitenruimte wordt opgenomen in het gevelvlak

of vormt de gevel. Indien er een collectieve buitenruimte aan woningen grenst, dient er worden gezorgd dat privacy afdoende gewaarborgd is."

Met deze laatste stelling ben ik het volledig eens. Ik ga er van uit dat de gemeente dit ook van toepassing verklaart op de huidige woningen.

In de huidige ruimtelijke indeling van de Nico Koomanskade is voor de kadewoningen (huisnummers 95 -101) de privacy en de veiligheid van de bewoners slecht gewaarborgd. In tegenstelling tot de bedoeling van de Gemeente destijds, wat inhield dat voetgangers en fietsers en scooters de route van het spoor zouden volgen, verloopt dat verkeer veelal direct langs de gevels van onze woningen. Concreet betekent dit dat brommers, fietsers en scooters regelmatig vlak voor onze voordeur langs razen.

Door de plaatsing van het veldgebouw pal op de route van het spoor zal dit alleen maar erger worden.

Daarnaast is de verwachting dat de functie van het veldgebouw meer passanten zal aantrekken, wat daarbij tot een forse toename zal leiden van het aantal passanten over de Nico Koomanskade.

Met de komst van het veldgebouw wordt de noodzaak daarmee groter om de inrichting van de buitenruimte bij de kadewoningen van de Fenix wordt herzien, zodat ook de privacy van de bewoners van de kadewoningen van de Fenix afdoende gewaarborgd wordt en tevens onze veiligheid afdoende gewaarborgd wordt. Dat houdt in dat een goede inrichting van de buitenruimte bij de Fenix Kadewoningen een essentiële voorwaarde is voor de acceptatie van het voorgenomen aanpassingsbesluit van het bestemmingsplan Codricoterrein.

Concreet verzoek ik dat de buitenruimte voor onze woningen zo ingericht wordt dat passanten (in welke vorm dan ook) richting de waterkant van de kade worden geleid en worden weggeleid van de gevels van onze woningen.

Ik verzoeken u dringend deze zienswijze onderdeel te maken van het definitieve plan rond het Codricoterrein,

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Aan:
Burgemeester en Wethouders Rotterdam
via:
Stadsontwikkeling/afdeling Bouw- en Woningtoezicht/Team JZ
Postbus 6575
3002 AN Rotterdam
Per e-mail: bwt-juridischezaken@rotterdam.nl

6 februari 2024

Betreft: bezwaar zienswijze Omgevingsvisie Gemeente Rotterdam
OMV.23.09.00175; OMV.23.09.00176: OMV.23.09.00179; OMV.23.11.00207:OMV.23.11.00208

Geachte leden van het college van Burgemeester en Wethouders,

Graag maak ik gebruik van de mogelijkheid een zienswijze in te dienen betreffende het bestemmingsplan en gecoördineerde besluiten 'Codrico terrein', bestaande uit 5 aangevraagde omgevingsvergunningen en één bestemmingsplanwijziging / Gemeenteblad 2023, 567375 die op 29-12-2023 ter inzage is gelegd.

Mijn bezwaar is:

- Dat de monumentale waarde van Meelfabriek Latenstein (Cordrico), incl. de grote silo en de iconische groene kubus enorm wordt aangetast door de hoogte van de diverse bouwprojecten.
- Het karakter van de wijk Katendrecht wordt hiermee (nog verder) aangetast, de solitaire toren is echt niet passend op de kade van de Rijnhaven
- Licht en zon zullen nog verder verdwijnen voor de achterliggende woongebouwen
- Het verworven kleine stukje groen (waar inmiddels alleen maar bomen worden gekapt) zal worden opgeofferd o.a. voor het veldblok
- De geplande tunnel onder de Brede Hilledijk voor auto's die op het Codricoterrein mogen parkeren zal ook de prachtige bomenrij aldaar aantasten
- Dat door de 'gecoördineerde" besluiten de beroepsmogelijkheid wordt beperkt
- Dat door de enorme hoeveelheid woningen de bereikbaarheid van Katendrecht per auto nog moeizamer wordt evenals het er uit willen rijden. Nu al doe je er regelmatig via de Posthumalaan een half uur over om Katendrecht op te komen en bij eraf sta je vaak stil vanaf het kruispunt Veerlaan/Brede Hilledijk. Het argument om dan met OV te gaan gaat niet op, want de bus staat in dezelfde file,
- Er is nu al veel leegstand in de plinten van gebouwen, wat vervuiling oplevert, hoe worden al die nieuwe plinten gevuld? Terwijl er amper voorzieningen zijn, met 1 supermarkt in de pols houdt het op.

Op basis van onder andere bovenstaande argumenten heb ik dus bezwaar tegen het ontwerp omgevingsvisie en verzoek u dit megalomane plan te heroverwegen, de groenvoorzieningen en de bereikbaarheid te verbeteren zodat de leefbaarheid op Katendrecht verbetert.

Ik verzoek u mij van de verdere procedure op de hoogte te houden.

[redacted]

DocuSign Envelope ID: 44774931-1CF1-4B78-899C-AFC905DB5CE9

College van Burgemeester en Wethouders van Rotterdam
Stadsontwikkeling/afdeling Bouw- en Woningtoezicht/Team JZ,
Postbus 6575
3002 AN Rotterdam

07 februari 2024

Betreft: zienswijze Ontwerp-omgevingsvergunning veldblok (OMV.23.09.00175);

Geachte College,

Graag maken wij van de mogelijkheid gebruik om een zienswijze in te dienen

betreffende: Ontwerp-omgevingsvergunning veldblok (OMV.23.09.00175);

Wij willen u dringend verzoeken om de besluitvorming met betrekking tot dit plan tot nader order uit te stellen én het plan uit het coördinatiebesluit 23bb008633 van 21 december 2023 te lichten. Naar onze mening kan de omgevingsvergunning niet worden afgegeven omdat een omvangrijke, belangrijke en zeer ter discussie staande wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk is voor de realisatie. De aanvraag bestemmingsplanwijziging is meegenomen in uw coördinatiebesluit 23bb008633 van 21 december 2023. Omdat de vraag voorligt om de wijziging van het bestemmingsplan uit het coördinatiebesluit te lichten en per project afzonderlijk aan te vragen,, moet sowieso de beslissing tot het verstrekken van de omgevingsvergunning worden uitgesteld tot hierover een besluit is genomen en een nieuwe aanvraag voor deze specifieke wijziging is goedgekeurd.

Met betrekking tot het veldblok zelf zijn de bezwaren zo talrijk en zo groot dat alleen al daarom een afwijzing of opschorting van de aanvraag wenselijk is. Ook daarom lijkt het verstandig het veldblok uit het coördinatiebesluit te halen en daarmee de bezwaarmakers in de gelegenheid te stellen hun bezwaren toe te lichten en in een niet beperkte bezwaarprocedure te laten toetsen. De maatschappelijke impact van het voorgestelde gebouw is dusdanig dat een beperkte bezwaarprocedure niet alleen de uiterste zorgvuldigheid in de weg staat, maar ook minder met bezwaarprocedures overweg kunnende Rotterdammers ernstig benadeeld. De coördinatieregeling is bedoeld om procedures te stroomlijnen, zodat onnodig tijdverlies wordt voorkomen. De planning voor de realisatie van het veldblok geeft evenwel ruimschoots de ruimte om een extra zorgvuldige toetsing en afweging te kunnen maken. Het toepassen van de coördinatieregeling levert voor de ontwikkelaar daarin geen voordeel op. Anders wordt het als uw gemeenteraad de coördinatieregeling inzet om al dan niet gegronde bezwaren van haar bewoners in de kiem te smoren om zo de ontwikkelaar alle ruimte te geven haar plannen te realiseren. Maar van onze gemeenteraad verwachten we niet dat deze zo de bezwaren van haar inwoners onnodig en in dienst van de mammon schoffeert.

Als bewoners van een mooi koop- of huurhuis willen ook wij dat andere, minder gelukkigen, zo snel mogelijk over een plezierige woonruimte beschikken. Maar plezierig betekent ook met ruimte en groen en geen nare verrassingen achteraf. Het voorgestelde veldblok is geen serieuze toevoeging als het gaat om het oplossen van de woningnood. Het is slechts het creëren van meer meters BVO en dus winst voor de ontwikkelaar, over de rug van nietsvermoedende buurtbewoners. Katendrecht levert haar bijdrage aan het oplossen van de woningnood al ruimschoots met alle daarbij komende logistieke / ontsluitings-issues voor verkeer (Auto, Fiets, Sooters, Hulpdiensten). Het veldblok is los van allerlei praktische bezwaren, het overvragen door de projectontwikkelaar aan een gemeente die de last van de woningbouwopgave voelt en daarbij bereid is de historische waardes in de stad, de zorgvuldigheid en haar eigen betrouwbaarheid op het spel te

[redacted]

DocuSign Envelope ID: 44774931-1CF1-4B78-899C-AFC905DB5CE9

zetten. Zo voldoet het blok bijvoorbeeld niet aan de door uzelf opgestelde voorwaarde dat minimaal 20% oplopend naar 30% van de nieuwbouwplannen uit sociale woningbouw bestaat. Een qua grootte veel lagere en meer ingepaste bebouwing op de plek van het veldblok zorgt niet per definitie voor substantieel minder woningen. En al helemaal niet binnen de ambitie van het hele Codrico ontwikkelplan,.

Kort samengevat komen de bezwaren tegen het veldblok neer op de volgende issues:

1. Het project tast direct de privacy en het uitzicht aan van de bewoners van het Fenix gebouw aan de Oostzijde, daar waar die bewoners bij aankoop en huur van hun huis dat volgens het bestemmingsplan en toezeggingen van de gemeente niet konden verwachten. Op deze plek zou een parkje gerealiseerd worden. Het beoogde complex veroorzaakt derhalve een aanzienlijke planschade welke overigens ook niet in de exploitatiebegroting is opgenomen.
2. We hebben onze woning gekocht met de toezegging van de aanleg van een mooi park aan de Oostzijde, daar kijken wij op uit. De tekeningen zijn destijds gepresenteerd door de gemeente. Naast het feit dat het park nog steeds niet is aangelegd (hoe betrouw is de gemeente) wordt het als dumpplek van de gemeente gebruikt (bv als het fietspad aan de zuidkade van Katendrecht wordt opgeknapt en de stenen tijdelijk ergens anders moeten liggen). Nu wordt er het veldblok op geprojecteerd, dat deels gebouwd moet worden op het stuk grond met bestemming openbaar groen (park). Bij de koop van onze woning was dit niet opgenomen in het bestemmingsplan. Verzoek is dus om bestemming park te behouden en alleen het Codrocoterrein zelf te bebouwen, mogelijk ook als dit ten koste gaat van het Veldblok.
3. Met het bouwen van het Veldblok zal de Privacy aan de Oostzijde zowel voor de slaapkamers als de woonkamer, maar ook het balkon niet meer aanwezig zijn. We wonen op de 4e verdieping in de Fenix met uitzicht op het Codrico terrein. Daar waar we nu volledige privacy hebben zijn we dit kwijt met de voorliggende plannen.
4. Door de bouw van het veldblok gaan we ook een groot deel van de ochtendzon missen. Dit is in nog grotere mate van toepassing voor onze buren.
5. Het aantal woningen dat op het Codrico terrein maar ook in de pols van Katendrecht gebouwd moet gaan worden is extreem hoog. Wij begrijpen dat mensen moeten wonen en er gebouwd moet worden, maar mobiliteit is ook wel erg van belang. Nu gaat men ervan uit dat veel mensen geen auto meer hebben, dat is echter een utopie, de mens wil flexibele mobiliteit hebben en zal dit dus vooral ook met de eigen auto willen doen. Dit levert problemen op.
6. Het gebouw is veel te hoog. Daar waar tot voor kort gebouwen richting Katendrecht kern aangewezen werden om hun hoogte te beperken tot ongeveer 35 meter, staat dit gebouw 2 keer zo hoog tegen de kern van Katendrecht aangeplakt. Voor alle duidelijkheid: Het veldblok staat niet in de pols van Katendrecht zoals wel wordt gesuggereerd, maar valt aan de Veerlaan in de historische kern van Katendrecht. Daar gelden andere hoogbouwbepalingen.
7. Het veldblok is zowel solitair en als onderdeel van het geheel verantwoordelijk voor het laten verdwijnen van zonneschijn bij de woningen aan de oostzijde van het Fenixgebouw. Voor sommige woningen en voor ons boutique hotel BBB is dit de enige zonneschijn die zij ontvangen.
8. Het project staat veel te dicht op het meermalen architectonisch bekroonde Fenix1 gebouw en neemt ook de glans en schoonheid van het toekomstig monumentale gebouw en haar omgeving weg.

[redacted]

DocuSign Envelope ID: 44774931-1CF1-4B78-899C-AFC905DB5CE9

9. Het veldblok onttrekt Rijksmonument Meelfabriek Latenstein en haar ensemble volledig aan het zicht van haar culturele en morele eigenaren, de bewoners van Katendrecht. Dit is tevens in strijd met arkel 5.130 van het Besluit Kwaliteit Leefomgeving, onder D 1e lid (ingaande per 1 januari 2024) De RCE zegt daar in haar (deels niet meegenomen) advies het volgende over:

Omgevingskwaliteit
In verband met genoemde aspecten van ensemblewerking en openbare ruimte wijs ik u op de aanstaande verplichting voor gemeenten om zorg te dragen voor de omgevingskwaliteit van de beschermde monumenten. Hiervoor raad ik u aan arkel 5.130 van het Besluit Kwaliteit Leefomgeving, onder D 1e lid (ingaande per 1 januari 2024) in ogenschouw te nemen. De omgeving van beschermde monumenten beïnvloedt de waardering, beleving, instandhouding of het functioneren van de monumenten. Het gaat hierbij niet zozeer om het voorkomen van de aantasting van de omgeving op zich, maar om een aantasting van de omgeving van een (voor)beschermd monument die dat monument ontsiert of beschadigt. Het verrichten van activiteiten of de aanwezigheid van een (bouw)werk in de omgeving van een monument kan bijvoorbeeld het aanzicht en de waardering van dat monument negatief beïnvloeden. Daarnaast kan de omgeving van een monument ook van invloed zijn op de instandhouding of het functioneren van een monument.

Op basis van onder andere, maar niet beperkt tot, de bovenstaande argumenten hebben wij bezwaar tegen het verstrekken van omgevingsvergunning veldblok (OMV.23.09.00175) maar ook tegen opname hiervan in het coördinatiebesluit 23bb008633.

Daarom verzoeken wij u met inachtneming van onze zienswijze vergunningsaanvraag ontwerp omgevingsvergunning veldblok (OMV.23.09.00175) in te trekken of tenminste op te schorten en uit het coördinatiebesluit te halen.

Uiteraard zijn wij bereid om deze zienswijze mondeling toe te lichten. Sterker nog , we willen u nadrukkelijk vragen om op basis van deze en andere ingebrachte zienswijzen een openbare hoorzitting te organiseren.

Wij verzoeken u om ons van de verdere procedure op de hoogte te houden.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Arthur de Ronde

DocuSigned by:
A6FB9BA3371B4B6...

07-Feb-2024 | 15:10 CET

Rotterdam, Mede namens E. van Noorloos

College van burgemeester en wethouders van Rotterdam door tussenkomst van
Stadsontwikkeling/afdeling Bouw- en Woningtoezicht/Team JZ
Postbus 6575
3002 AN Rotterdam

07 februari 2024

Betreft: zienswijze Ontwerp-omgevingsvergunning wandgebouw (OMV.23.09.00176);en het Coördinatiebesluit 23bb008633 van 21 december 2023

Geachte leden van het college van Burgemeester en Wethouders,

Graag maken wij van de mogelijkheid gebruik om een zienswijze in te dienen betreffende Ontwerp-omgevingsvergunning wandgebouw (OMV.23.09.00176);

Het betreft de optopping van het wandgebouw met 2 torens tot een hoogte van 65 meter. Omdat het gebouw direct aan de Rijnhaven staat moet het gebouw de daar geldende hoogte (Rotterdamse hoogte 40 meter) volgen. Een afwijking van 10% kan worden toegestaan. Dit hoogte voorschrift gold/geldt ook voor de aangrenzende gebouwen zoals Fenix of Bayhouse. Deze hoogte is mede gebaseerd op de hoogte van het monument en de hoogte van de Silo's in het Silogebouw.

Dat de woonvisie van de Rotterdam toestaat dat er hier en daar elementen kunnen zijn die afwijken is hier niet van toepassing. De geprojecteerde hoogte is blokkerend voor het zicht op Katendrecht en te groot en massief om als een speels hoger element te kunnen zien. Daarnaast voegt de extra hoogte ook nauwelijks extra woonruimte toe aan het toch al grote volume van 1500 woningen. Bovendien is een toren van 220 meter speels genoeg in dit project.

De hoogte van het wandgebouw dient dan ook beperkt te worden tot een hoogte van 40 meter in overeenstemming met het thans ter plekke geldende bestemmingsplan en de gewenste blik op Katendrecht en de Skyline richting Katendrecht vanaf de Rijnhaven.

En dat niet in de laatste plaats omdat het in de directe omgeving staat van (grenst aan) Rijksmonument Latenstein en een verhoging van het wandgebouw in zijn bestaande vorm een verdere aantasting betekent van de zichtbaarheid in de skyline van dit cultureel erfgoed.

Wij willen u derhalve dringend verzoeken om het plan in te trekken of tenminste de besluitvorming met betrekking tot dit plan tot nader order uit
te stellen én het plan uit het coördinatiebesluit 23bb008633 van 21 december 2023 te lichten.

Uiteraard zijn wij bereid om deze zienswijze mondeling toe te lichten. Sterker nog , we willen u nadrukkelijk vragen om op basis van deze en andere ingebrachte zienswijzen een openbare hoorzitting te organiseren.

Wij verzoeken u om ons van de verdere procedure op de hoogte te houden.





College van burgemeester en wethouders van Rotterdam door tussenkomst van
Stadsontwikkeling/afdeling Bouw- en Woningtoezicht/Team JZ
Postbus 6575
3002 AN Rotterdam

06 februari 2024

Betreft: zienswijze Ontwerp- omgevingsvergunning Codricoterrein Fabrieksgebouw OMV 23.11.00207 en het Coördinatiebesluit 23bb008633 van 21 december 2023

Geachte leden van het college van Burgemeester en Wethouders,

Graag maken wij van de mogelijkheid gebruik om een zienswijze in te dienen betreffende -Ontwerp-omgevingsvergunning fabrieksgebouw (OMV.23.11.00207)

Wij willen u dringend verzoeken om de besluitvorming met betrekking tot dit plan tot nader order uit te stellen én het plan uit het coördinatiebesluit 23bb008633 van 21 december 2023 te lichten. Naar onze mening kan in een niet gecoördineerd besluit een omgevingsvergunning voor de herbestemming van dit monument ook niet worden afgegeven. Het besluit is op een meerderheid van de beoordelingscriteria, onvolledig, onduidelijk of in strijd met de adviezen van het bevoegde gezag.

Bijzonder is dat bij het opstellen van de vergunningsaanvraag de uitgebrachte adviezen van de commissie welstand en documenten en van de RCE niet zijn meegenomen, getuige het feit dat deze adviezen alsnog als gemerkte bijlage zijn meegestuurd. Het is gelet op de datum van de geleverde adviezen ook ondenkbaar dat deze in de stukken en beschrijving zijn meegenomen. Maar het betreft hier een rijksmonument. In de omgevingsvergunning wordt aangegeven dat het advies van de RCE maar deels wordt gevolgd. Dat zet vraagtekens bij de coördinatie door de gemeente. Is de gemeente wel het bevoegde gezag bij de coördinatieregeling als zij het advies van de RCE niet overneemt?

Bij ons ontstaat de indruk dat de herbestemming van het rijksmonument met de haren in het coördinatiebesluit is gesleept. Alle onderzoeken naar de staat van het gebouw, zowel intern als extern, moeten nog worden uitgevoerd. Onderzoeken die uitsluitsel moeten geven of de gewenste functies in het gebouw wel kunnen worden ingevuld. Maar tegelijkertijd worden er voor die voorgenomen functies wel aanpassingen aan het exterieur voorgesteld die van ingrijpende betekenis zijn voor de monumentale waarde. Naar onze mening kan een hele of gedeeltelijke omgevingsvergunning voor de herinrichting, renovatie, restauratie en zelfs gedeeltelijke sloop, uitsluitend worden gegeven op het moment dat aan alle eisen voor het verlenen van de gehele vergunning is voldaan. Pas dan kan een beoordeling plaatsvinden of de beoogde herbestemming kan plaatsvinden zonder de monumentale waarde ontoelaatbaar aan te tasten. Daarbij is het algemeen belang van het behoud van het monument groter dan het belang van een hotelfunctie met omliggende functies.

Derhalve is het verlenen van de omgevingsvergunning OMV.23.11.00207 ten onrechte opgenomen in het coördinatiebesluit 23bb008633 en dient de aanvraag en beoordeling ervan te geschieden als alle informatie nodig voor de verwezenlijking van dit plan aanwezig is én gelet op de benodigde extra zorgvuldige afweging omdat het een rijksmonument is, met alle beroepsmogelijkheden. Naast de bovenstaande argumentatie wijzen wij u op artikel 5.130 van het Besluit Kwaliteit Leefomgeving onder
D 1e lid, ingaande 1 januari 2024. Het advies van de RCE zegt daar dit over:

Omgevingskwaliteit

In verband met genoemde aspecten van ensemblewerking en openbare ruimte wijs ik u op de aanstaande verplichting voor
gemeenten om zorg te dragen voor de omgevingskwaliteit van de beschermde monumenten. Hiervoor raad ik u aan artikel

5.130 van het Besluit Kwaliteit Leefomgeving, onder D 1e lid (ingaande per 1 januari 2024) in ogenschouw te nemen. De
omgeving van beschermde monumenten beïnvloedt de waardering, beleving, instandhouding of het functioneren van de
monumenten. Het gaat hierbij niet zozeer om het voorkomen van de aantasting van de omgeving op zich, maar om een
aantasting van de omgeving van een (voor)beschermd monument die dat monument ontsiert of beschadigt. Het verrichten
van activiteiten of de aanwezigheid van een (bouw)werk in de omgeving van een monument kan bijvoorbeeld het aanzicht
en de waardering van dat monument negatief beïnvloeden. Daarnaast kan de omgeving van een monument ook van invloed
zijn op de instandhouding of het functioneren van een monument.

De monumentale status van Meelfabriek Latenstein wordt in waardering en aanzicht ernstig aangetast door de bouw van haar omringende gebouwen. Het monument kan alleen al daarom niet deel uitmaken van het coördinatiebesluit, maar zou zich juist moeten verzetten tegen de bouw en verbouw van bijvoorbeeld het veldblok en het grote silogebouw als onderdeel van het versterkende ensemble. Door het monument nu deel uit te maken van het gehele ter beoordeling liggende project, stellen eigenaar en ontwikkelaar zich laakbaar op, omdat zij eerder, tevergeefs, tot aan de Raad van State geprocedeerd hebben om de monumentale status tegen te houden.

In het kader van bovenstaande argumenten lichten wij tevens de onderstaande citaten uit diverse stukken extra toe.

-Wie werkzaamheden aan een monument verricht zonder verplichte vergunning pleegt een economisch delict en is strafbaar volgens de Wet op de economische delicten (art. 1a onder 2º Wed). Uiteraard is ook het beschadigen of vernielen van een monument strafbaar.

Conclusie commissie welstand en monumenten:

Er is geconstateerd dat het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand onder voorwaarde dat het plan volgens de genoemde voorschriften wordt uitgevoerd. Het advies aan het bestuur is daarom ‘positief onder voorwaarde’.

Voorschriften:

- Voor het gehele interieur, de afwerking, de inrichting ten behoeve van de verschillende functies en alle installaties wordt een separate aanvraag omgevingsvergunning verlangd. Nader cultuurhistorisch en bouwtechnisch onderzoek, een restauratievisie en kleuronderzoek zullen onderdeel uit moeten maken van deze aanvraag. Ook zal er een uitgebreide inventarisatie moeten volgen van de waardevolle onderdelen en artefacten in het interieur en een voorstel moeten worden geformuleerd voor de omgang ermee en de inpassing ervan.
-Voordat de werkzaamheden aan de binnenzijde starten is het wenselijk dat er zicht is op de definitieve afwerking en het installatieverloop. Met de werkzaamheden aan de binnenzijde mag daarom niet eerder worden gestart dan dat een interieur- en installatieplan is vergund.
- Er dient onderzoek naar de betonrestauratie en de visie voor betonherstel en naar de algemene bouwtechnische staat te worden uitgevoerd conform de uitvoeringsrichtlijnen 2003 en 2005 van de stichting ERM. - Alle toekomstige aanvragen en planwijzigingen die na verlening van deze omgevingsvergunning in het kader van de herbestemming en invulling worden ingebracht, dienen vergezeld te gaan van een oplegnotitie waarin de samenhang tussen de voorgestelde ingrepen en het monument wordt beschreven en de inpasbaarheid gemotiveerd.
- Een uitgewerkt werkplan voor het herstel en restauratiewerkzaamheden op basis van de onderzoeken naar de algemene bouwtechnische staat en naar de staat van het beton, dient ter beoordeling te worden voorgelegd aan Bureau Monumenten.

- Eventuele benodigde versterkingen aan de constructie, voortkomend uit de onderzoeken en als gevolg van voortschrijdend inzicht dienen voorafgaand aan de uitvoering ter goedkeuring te worden voorgelegd aan Bureau Monumenten en het secretariaat van de commissie.
- Er dient een nader uitgewerkt voorstel te worden aangeleverd voor nieuwe puien aan de zuidzijde van bouwdeel A3 (Bloemsilo, souterrain en begane grond). De nieuwe deuren ter plaatse van het souterrain dienen te worden uitgelijnd met de indeling van de gevelpui en de aansluiting met begane grondvloer dient inzichtelijk te worden gemaakt. Deze dient ter goedkeuring te worden voorgelegd aan Bureau Monumenten en het secretariaat van de commissie.
- Er dienen aangepaste en nader uitgewerkte details en fragmenten te komen voor de geïsoleerde voorzetwanden ter plaatse van de beoogde woningen en hotelkamers van gebouw A. Deze dienen ter goedkeuring te worden voorgelegd aan Bureau Monumenten en het secretariaat van de commissie.
- Er dient een uitgewerkt reclameplan voor het in- en exterieur ter goedkeuring te worden voorgelegd aan Bureau Monumenten en het secretariaat van de commissie.

RCE Advies 1470386

Ik adviseer u de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen met daaraan verbonden de volgende voorschriften:
Voor het interieur, de afwerking, de maatregelen ter na-isolatie en de installaties zal een separate aanvraag ingediend moeten worden. Een restauratieplan voor het interieur met de bijbehorende onderzoeken (cultuurhistorisch onderzoek en kleurhistorisch onderzoek) hoort daar onderdeel van uit te maken. Daarbij zal duidelijk moeten zijn hoe historische interieurelementen in het plan worden behouden.
Voor de werkzaamheden aan de binnenzijde starten is het noodzakelijk dat duidelijk is wat de definitieve afwerking en installatieverloop zijn. Met de werkzaamheden aan de binnenzijde kan daarom niet eerder worden gestart dan dat een interieur- en installatieplan is vergund.

Op basis van de bovenstaande argumenten hebben wij bezwaar tegen het verstrekken van vergunning OMV 23.11.00207 maar ook tegen opname hiervan in het coördinatiebesluit 23bb008633.

Daarom verzoeken wij u met inachtneming van onze zienswijze vergunningsaanvraag OMV 23.11.00207 in te trekken of tenminste op te schorten en uit het coördinatiebesluit te halen.

Uiteraard zijn wij bereid om deze zienswijze mondeling toe te lichten. Sterker nog , we willen u nadrukkelijk vragen om op basis van deze en andere ingebrachte zienswijzen een openbare hoorzitting te organiseren.

Wij verzoeken u om ons van de verdere procedure op de hoogte te houden.



College van Burgemeester en Wethouders van Rotterdam
Stadsontwikkeling/afdeling Bouw- en Woningtoezicht/Team JZ,
Postbus 6575
3002 AN Rotterdam

06 februari 2024

Betreft: zienswijze Ontwerp-omgevingsvergunning veldblok (OMV.23.09.00175);

Geachte College,

Graag maken wij van de mogelijkheid gebruik om een zienswijze in te dienen betreffende

Ontwerp-omgevingsvergunning veldblok (OMV.23.09.00175);

Wij willen u dringend verzoeken om de besluitvorming met betrekking tot dit plan tot nader order uit te stellen én het plan uit het coördinatiebesluit 23bb008633 van 21 december 2023 te lichten. Naar onze mening kan de omgevingsvergunning niet worden afgegeven omdat een omvangrijke, belangrijke en zeer ter discussie staande wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk is voor de realisatie. Deze aanvraag bestemmingsplanwijziging is meegenomen in uw coördinatiebesluit 23bb008633 van 21 december 2023. Omdat de vraag voorligt om de wijziging van het bestemmingsplan uit het coördinatiebesluit te lichten en per project afzonderlijk aan te vragen,, moet sowieso de beslissing tot het verstrekken van de omgevingsvergunning worden uitgesteld tot hierover een besluit is genomen en een nieuwe aanvraag voor deze specifieke wijziging is goedgekeurd.

Met betrekking tot het veldblok zelf zijn de bezwaren zo talrijk en zo groot dat alleen al daarom een afwijzing of opschorting van de aanvraag wenselijk is. Ook daarom lijkt het verstandig het veldblok uit het coördinatiebesluit te halen en daarmee de bezwaarmakers in de gelegenheid te stellen hun bezwaren toe te lichten en in een niet beperkte bezwaarprocedure te laten toetsen. De maatschappelijke impact van het voorgestelde gebouw is dusdanig dat een beperkte bezwaar procedure niet alleen de uiterste zorgvuldigheid in de weg staat, maar ook minder met bezwaarprocedures overweg kunnende Rotterdammers ernstig benadeeld. De coördinatieregeling is bedoeld om procedures te stroomlijnen, zodat onnodig tijdverlies wordt voorkomen. De planning voor de realisatie van het veldblok geeft evenwel ruimschoots de ruimte om een extra zorgvuldige toetsing en afweging te kunnen maken. Het toepassen van de coördinatieregeling levert voor de ontwikkelaar daarin geen voordeel op. Anders wordt het als uw gemeenteraad de coördinatieregeling inzet om al dan niet gegronde bezwaren van haar bewoners in de kiem te smoren om zo de ontwikkelaar alle ruimte te geven haar plannen te realiseren. Maar van onze gemeenteraad verwachten we niet dat deze zo de bezwaren van haar inwoners onnodig en in dienst van de mammon schoffeert.

Als vereniging erkennen we de woningnood in Nederland, Rotterdam en Katendrecht. Ook wij als gelukkige bewoners van een mooi koop- of huurhuis willen dat andere, minder gelukkigen, zo snel mogelijk over een plezierige woonruimte beschikken. Maar plezierig betekent ook met ruimte en groen en geen nare verrassingen achteraf. Het voorgestelde veldblok is geen serieuze toevoeging als het gaat om het oplossen van de woningnood. Het is slechts het creëren van meer meters BVO en dus winst voor de ontwikkelaar, over de rug van niets vermoedende buurtbewoners. Katendrecht levert haar bijdrage aan het oplossen van de woningnood al ruimschoots. Het veldblok is los van allerlei praktische bezwaren, het overvragen door de projectontwikkelaar aan een gemeente die de last van de woningbouwopgave voelt en daarbij bereid is de historische waardes in de stad, de zorgvuldigheid en haar eigen betrouwbaarheid op het spel te zetten. Zo voldoet het blok bijvoorbeeld niet aan de door uzelf opgestelde voorwaarde dat minimaal 20% oplopend naar 30% van de nieuwbouwplannen uit sociale woningbouw bestaat. Een qua grootte veel lagere en meer ingepaste bebouwing op de plek

van het veldblok zorgt niet per definitie voor substantieel minder woningen. En al helemaal niet binnen de ambitie van het hele Codrico ontwikkelplan,.

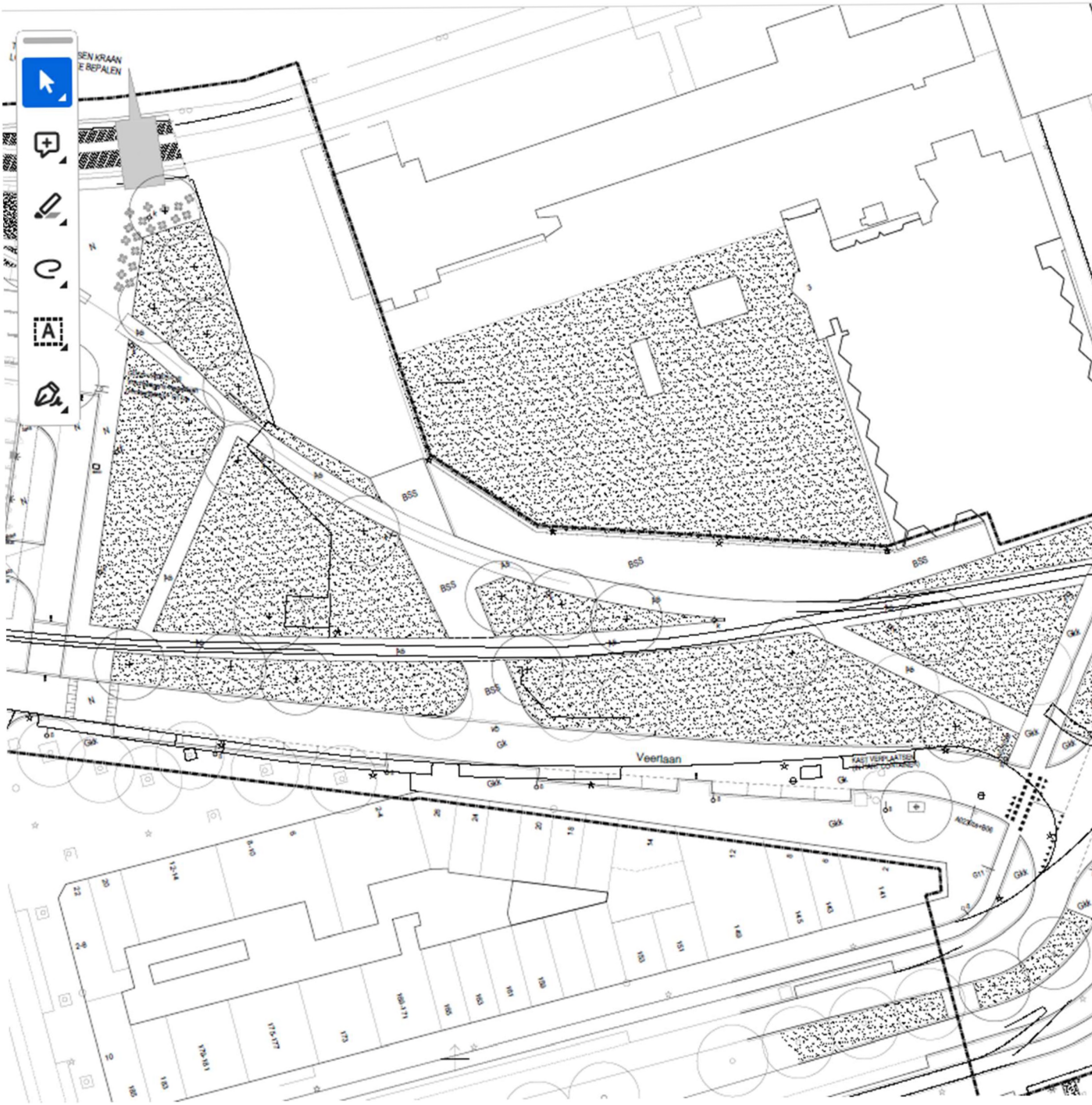
Kort samengevat komen de bezwaren tegen het veldblok neer op de volgende issues:

- Het project tast direct de privacy en het uitzicht aan van de bewoners van het Fenix gebouw aan de Oostzijde, daar waar die bewoners bij aankoop en huur van hun huis dat volgens het bestemmingsplan en toezeggingen van de gemeente niet konden verwachten. Het beoogde complex veroorzaakt derhalve een aanzienlijke planschade welke overigens ook niet in de exploitatiebegroting is opgenomen.
- Het gebouw is veel te hoog. Daar waar tot voor kort gebouwen richting Katendrecht kern aangewezen werden om hun hoogte te beperken tot ongeveer 35 meter, staat dit gebouw 2 keer zo hoog tegen de kern van Katendrecht aangeplakt. Voor alle duidelijkheid: Het veldblok staat niet in de pols van Katendrecht zoals wel wordt gesuggereerd, maar valt aan de Veerlaan in de historische kern van Katendrecht. Daar gelden andere hoogbouwbepalingen.
- Het veldblok staat op een stuk grond dat door de gemeente aan andere bewoners is toegezegd als verblijfruimte en kan bestemmingsplantechnisch daar niet gerealiseerd worden. (zie ook tekening verderop)
- Het veldblok is zowel solitair en als onderdeel van het geheel verantwoordelijk voor het laten verdwijnen van zonneschijn bij de woningen aan de oostzijde van het Fenixgebouw. Voor sommige woningen en voor ons boutique hotel BBB is dit de enige zonneschijn die zij ontvangen.
- Het project staat veel te dicht op het meermalen architectonisch bekroonde Fenix1 gebouw en neemt ook de glans en schoonheid van het toekomstig monumentale gebouw en haar omgeving weg.
- Het veldblok onttrekt Rijksmonument Meelfabriek Latenstein en haar ensemble volledig aan het zicht van haar culturele en morele eigenaren, de bewoners van Katendrecht. Dit is tevens in strijd met artikel 5.130 van het Besluit Kwaliteit Leefomgeving, onder D 1e lid (ingaande per 1 januari 2024) De RCE zegt daar in haar (deels niet meegenomen) advies hetvolgende over:

  Omgevingskwaliteit
  In verband met genoemde aspecten van ensemblewerking en openbare ruimte wijs ik u op de aanstaande verplichting voor gemeenten om zorg te dragen voor de omgevingskwaliteit van de beschermde monumenten. Hiervoor raad ik u aan artikel 5.130 van het Besluit Kwaliteit Leefomgeving, onder D 1e lid (ingaande per 1 januari 2024) in ogenschouw te nemen. De omgeving van beschermde monumenten beïnvloedt de waardering, beleving, instandhouding of het functioneren van de monumenten. Het gaat hierbij niet zozeer om het voorkomen van de aantasting van de omgeving op zich, maar om een aantasting van de omgeving van een (voor)beschermd monument die dat monument ontsiert of beschadigt. Het verrichten van activiteiten of de aanwezigheid van een (bouw)werk in de omgeving van een monument kan bijvoorbeeld het aanzicht en de waardering van dat monument negatief beïnvloeden. Daarnaast kan de omgeving van een monument ook van invloed zijn op de instandhouding of het functioneren van een monument.

  Veldblok
  Ten aanzien van de toevoeging van het veldblok merk ik op dat de vormgeving met hexagoons zich zowel onderscheidt, alsook zich voegt naar het ensemble. Eerdere opmerking over een te letterlijke, karikaturale verwijzing naar hexagoon-vormgeving van Vegter blijft aandachtspunt in de verdere architectonische vormgeving. Met een gepaste afstand, gevelopbouw en vormgeving van openbare ruimte zal dit gebouw zich zowel autonoom als tot het ensemble moeten verhouden.

Op het moment dat u Ontwerp-omgevingsvergunning veldblok (OMV.23.09.00175) goedkeurt bent u onderdeel van een uiterst onbetrouwbare overheid. Immers in 2017 heeft de gemeente Rotterdam het genoemde verblijfsterrein waar nu door de ontwikkelaar het veldblok op staat geprojecteerd aan de toekomstige bewoners van het Fenix geschonken en beloofd als parkje met voorzieningen. Zie onderstaande tekening en gemeentelijke bevestiging.



Gemeente Rotterdam
Stadsontwikkeling

Bezoekadres: Wilhelminakade 179
Rotterdam
Postadres: Postbus 6575
3002 AN Rotterdam

[redacted]

Aan geadresseerde

Cluster: Stadsontwikkeling
Ons kenmerk: FE-TE-15/00060

Datum: 13 februari 2017

Betreft: [redacted]

Geachte heer/mevrouw,

Bijgaand ontvangt u het definitieve inrichtingsplan (IP) **Veerlaan, Siloplein, Paul Nijghkade en Nico Koomanskade** (inclusief bordenplan), tekeningnummer **TE-15/00060**, d.d. 6 februari 2017, waarvoor (bestuurlijke) goedkeuring is gegeven.

Dit IP is in samenwerking met de leden van het planteam tot stand gekomen.
De gebiedsdirecteur en het Team Openbare Ruimte (TOR) hebben positief geadviseerd op dit IP.

Bij vragen of opmerkingen kunt u contact opnemen met de heer [redacted]

[redacted]
Hoofd afdeling Ruimte & Wonen

Op basis van onder andere, maar niet beperkt tot, de bovenstaande argumenten hebben wij bezwaar tegen het verstrekken van omgevingsvergunning veldblok (OMV.23.09.00175) maar ook tegen opname hiervan in het coördinatiebesluit 23bb008633.

Daarom verzoeken wij u met inachtneming van onze zienswijze vergunningsaanvraag ontwerp-omgevingsvergunning veldblok (OMV.23.09.00175) in te trekken of tenminste op te schorten en uit het coördinatiebesluit te halen.

Uiteraard zijn wij bereid om deze zienswijze mondeling toe te lichten. Sterker nog , we willen u nadrukkelijk vragen om op basis van deze en andere ingebrachte zienswijzen een openbare hoorzitting te organiseren.

Wij verzoeken u om ons van de verdere procedure op de hoogte te houden.

Met vriendelijke groet,

Vereniging Bewoners Overleg Fenix (BOF) i.o.

[redacted]

De vereniging BOF dient naast de individuele zienswijzen van haar leden ook aanvullend in namens haar leden: [redacted]

College van burgemeester en wethouders van Rotterdam door tussenkomst van
Stadsontwikkeling/afdeling Bouw- en Woningtoezicht/Team JZ
Postbus 6575
3002 AN Rotterdam

07 februari 2024

Betreft: Zienswijze Ontwerp-omgevingsvergunning silogebouw (OMV.23.11.00208). en het Coördinatiebesluit 23bb008633 van 21 december 2023

Geachte leden van het college van Burgemeester en Wethouders,

Graag maken wij van de mogelijkheid gebruik om een zienswijze in te dienen betreffende Ontwerp-omgevingsvergunning silogebouw (OMV.23.11.00208).

Wij willen u dringend verzoeken om de besluitvorming met betrekking tot dit plan tot nader order uit te stellen én het plan uit het coördinatiebesluit 23bb008633 van 21 december 2023 te lichten. Naar onze mening is het ontwerp in strijd met ongeveer alles waarmee het in strijd zou kunnen zijn en gaat het tegen alle adviezen in van om advies gevraagde instanties.
Op zich juichen wij de herontwikkeling van dit karakteristieke en beeldbepalende gebouw toe. Vooral ook als die herontwikkeling bij kan dragen aan de woningbouwopgave van de gemeente. Dat het Silogebouw uit 1964, onderdeel van het Rijksmonumentale ensemble Meelfabriek Latenstein, op deze manier behouden kan blijven voor de omgeving waar het thuishoort en waar het beeldbepalend is, ook voor de historische achtergrond van Katendrecht, waarderen wij enorm.

Waar wij evenwel groot bezwaar tegen maken is de geprojecteerde gedeeltelijke optopping van het Silogebouw tot 70 meter, met ook nog eens een doorlopende gevel opbouw vanaf de begane grond. Het robuuste karakter, het betonnen kubisme en het rafelige van het gebouw verdwijnt volledig. De voorgestelde optopping is een flagrante schending van het auteursrecht van [redacted] de Rijksarchitect en ontwerper van het gebouw. De waarde van het gebouw als evenwichtig onderdeel van het ensemble van het rijksmonument wordt volledig teniet gedaan.

De optopping zorgt er tevens voor dat de markante, veelgeroemde en genoemde iconische kubus op het dak van het 45 meter hoge Silogebouw, 's avonds groen verlicht, volledig aan het zicht onttrokken wordt voor een groot deel van Rotterdam, daar waar dit nu voor vele Rotterdammers een met een vuurtoren vergelijkbaar baken is.

De optopping van dit zeer bijzondere en door vorm en plaats, gezichtsbepalende gebouw van de op 25 na mooiste wijk van de wereld, mag onder geen voorwaarde plaatsvinden. Het is een belediging van de Rijksarchitect [redacted], die ondanks zijn gedachten over alternatieven, bewust gekozen heeft voor deze vorm en grootte. Het is ook een belediging van de bewoners van Katendrecht, die de vorm van hun geliefde kenmerkende gebouw omwille van de mammon verruïneerd zien worden. Het idee is ontsproten uit de geest van een hedendaagse architect met een belachelijk laag besef van de waarde van historisch erfgoed. Passend bij de uitspraken van REDC's [redacted]: "In Rotterdam kun je beter slopen dan restaureren of herbestemmen." in een recent Volkskrant artikel. Het is slechts bedoeld als het creatief vinden van extra BVO ter financiering van het megalomane project Codrico herontwikkeling zonder acht te slaan op de cultuur historische waarde van omgeving, gebouwen en monumenten.

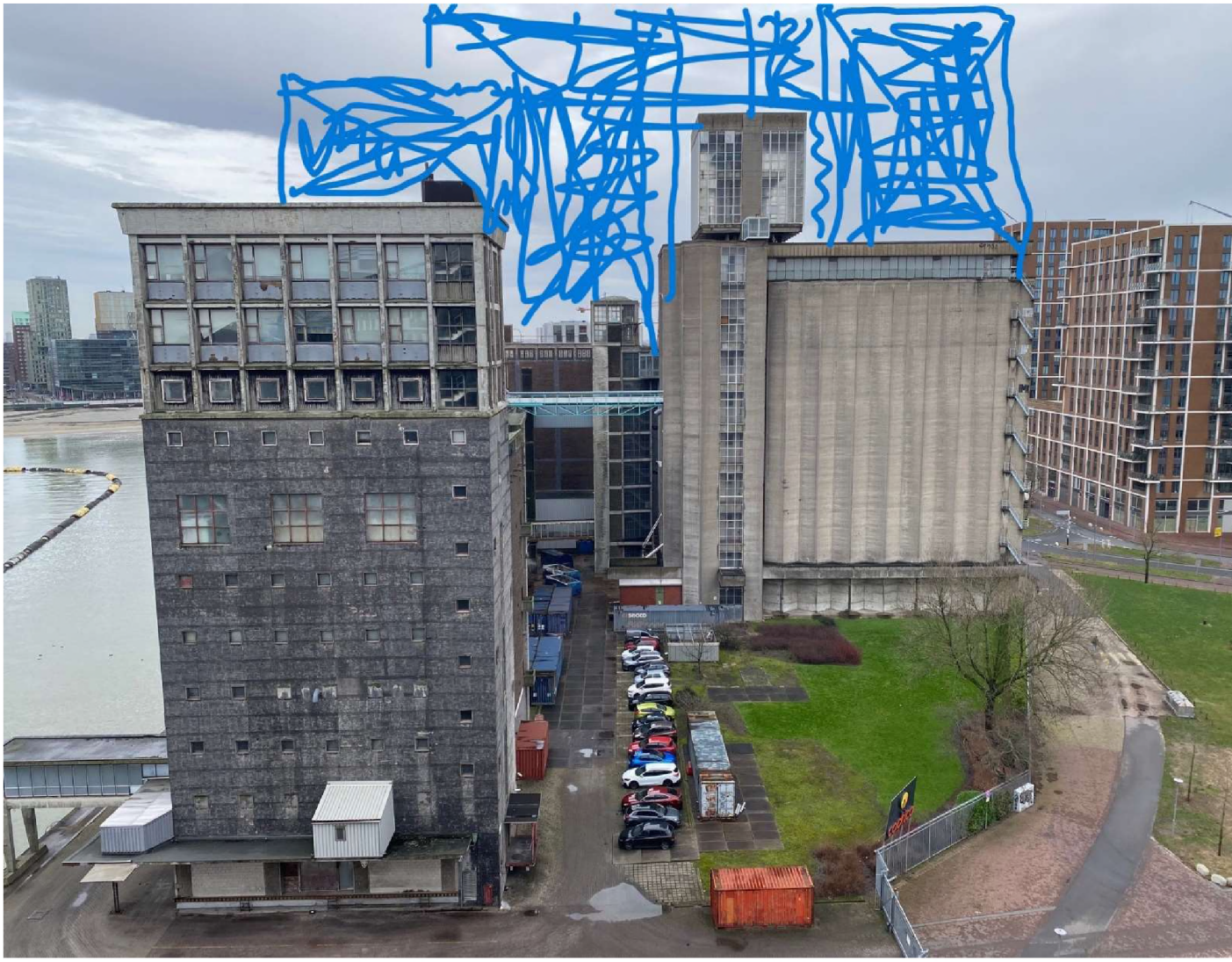
Los van het bovenstaande, maar niet minder belangrijk, heeft de optopping van het Silogebouw vergaande consequenties voor de bezonning van de Oostzijde van het Fenix gebouw. Daar waar bewoners nu nog op hun balkon in de zich net boven de gebouwen opkomende ochtendzon van een kopje kofie en een ontbijtje kunnen genieten, kijken zij straks tegen een verduisterd stuk aan. Onderstaande foto's vanaf de Fenix richting het Oosten, die door de ontwikkelaar angstvallig worden

vermeden en ook nergens in de voorstellen zijn terug te vinden, schetsen de situatie oud en nieuw voor de Fenixbewoners.

Nu:



Straks, met blauw gearceerde delen zijn gebouwen:



Ontoelaatbaar en in strijd wat de bewoners mochten verwachten, toen zij met de aankoop van hun huis de bouw van het thans meest gehonoreerde architectonische bouwwerk Fenix1, mogelijk maakten. Interessant wat de RCE in haar pre-advies zegt over dit plan en de toenmalige realisatie van het huidige Fenix-gebouw in relatie tot het monument!:

Met het nieuwe plan wordt de bestaande meelfabriek overschaduwd door enorme volumes. Dit verandert de authenticiteit van het complex ten opzichte van de omgeving. Het is hierbij de vraag of de nieuwe gebouwen rollen moeten hebben in een ensemble vanuit de meelfabriek opgebouwd, of dat de authenticiteit van het complex gebaat is bij afstand, contrast en neutraliteit van de nieuwbouw. De verhouding van de meelfabriek met het naastgelegen Fenix complex is vanuit deze redenering als prettig te beschouwen, vanwege de afstand, de hoogte en de neutraliteit van de nieuwe bouwlagen op Fenixloods.

De optopping is ook niet nodig. Het is een beetje rupsje nooit genoeg gedrag van ontwikkelaar en architect. De optopping voegt slechts een gering aan tal woningen toe aan de 1500 die gepland staan. Dat die er überhaupt kunnen komen is al mooi genoeg én zwaar genoeg voor een wijk als Katendrecht. Een wijk die haar bijdrage aan de woningopgave in onze gemeente ruimschoots levert. De waardevernietiging van cultuurhistorische en beeldbepalende gebouwen als het Silogebouw door uitvoering van de voorstellen uit OMV 23.11.00208 is een platgebombardeerde gemeente als Rotterdam onwaardig. De adviezen van de RCE en uw bureau Welstand en Monumenten zijn wat dat betreft helder: Niet doen op de voorgestelde wijze!

Het Ontwerp-omgevingsvergunning silogebouw (OMV.23.11.00208). kan ons inziens, vanwege de ontoelaatbare optopping, niet anders dan worden afgewezen en ingetrokken en uit het coördinatiebesluit worden gehaald.

Daarom verzoeken wij u, met inachtneming van onze zienswijze, Ontwerp-omgevingsvergunning silogebouw (OMV.23.11.00208) in te trekken of tenminste op te schorten en uit het coördinatiebesluit te halen.

Uiteraard zijn wij bereid om deze zienswijze mondeling toe te lichten. Sterker nog, we willen u nadrukkelijk vragen om op basis van deze en andere ingebrachte zienswijzen een openbare hoorzitting te organiseren.

Wij verzoeken u om ons van de verdere procedure op de hoogte te houden.



De vereniging BOF dient naast de individuele zienswijzen van haar leden ook aanvullend in namens haar leden: