



Aan de Gemeenteraad

Onderwerp:

Herontwikkeling Codrico terrein en ontwikkeling Maritiem Centrum

Op welke gronden deze brief? / Waarom nu voorgelegd?

In navolging van Masterplan Rijnhaven dat uw raad op 23 april 2020 heeft vastgesteld, heeft het college met de erfpachter van het fabrieksterrein Codrico overeenstemming onder voorbehoud bereikt over de verplaatsing van de Codrico-fabriek en de herontwikkeling van dit terrein. Een en ander in combinatie met de realisatie van een zogenaamd Maritiem Centrum in het water van de Rijnhaven. Met deze brief informeren wij u over de stand van zaken en over de documenten die wij nu vrijgeven voor de participatie zodat deze nog in december 2020 georganiseerd zal kunnen worden.

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

Dit plan sluit aan op de woningbouwdoelstelling 18.000 woningen en de ambities van Masterplan Rijnhaven.

Toelichting:

Het college zet vol in op het realiseren van de ambities zoals die in het Masterplan Rijnhaven zijn vastgelegd: het creëren van een aantrekkelijke gebiedsontwikkeling voor alle Rotterdammers. Wij zijn verheugd u te kunnen informeren dat wij nu met de erfpachter (formeel vertegenwoordigd wordt door Rijnhaven Belegging CV) onder voorbehoud van goedkeuring door uw raad en goedkeuring van de rijksbijdrage, overeenstemming hebben bereikt over de verplaatsing van de fabriek en de herontwikkeling van deze locatie. Wij achten deze stap voor zowel de Rijnhaven als voor Katendrecht van grote betekenis. Wij lichten u graag de stand van zaken en de vervolgstappen toe.

*Het (private) initiatief en de intentieovereenkomst van 28 april 2020*

De erfpachter, vastgoedeigenaar en verhuurder van de Codrico-fabriek aan de Veerlaan heeft in een vroeg stadium de gemeente benaderd met zijn initiatief om, ondanks dat de erfpachttermijn pas in 2050 eindigt, de fabriek voor eigen rekening en risico te verplaatsen als hij de locatie vervolgens kan ontwikkelen met een gemengd stedelijk programma zoals dat in Katendrecht en in de Rijnhaven al plaatsvindt. Om de verplaatsing van de nog in bedrijf zijnde fabriek in de businesscase te kunnen opnemen is er een minimaal benodigd ontwikkelvolume nodig en vanzelfsprekend ook een alternatieve locatie voor de fabriek. De erfpachter heeft aan zijn initiatief de nadrukkelijke wens verbonden om als geschenk aan de stad in het water een maritiem centrum te realiseren dat refereert aan het rijke en betekenisvolle havenleven van Rotterdam.

Wij hebben dit initiatief toegejuicht omdat het voor de stad meerdere grote kansen biedt. In de eerste plaats draagt dit plan in hoge mate bij aan de grote woningbouwopgave waar de stad voor staat en bovendien op een locatie die zich bij uitstek leent voor een hoge dichtheid dankzij de nabijheid van hoogwaardig openbaar vervoer. In de tweede plaats geven we invulling aan ons beleid om bedrijven uit de hoge milieucategorie (4) in geschikte gebieden te vestigen, waar deze bedrijven kunnen excelleren en waardoor woonklimaat en ondernemingsruimte niet langer drukkende effecten op elkaar uitoefenen. En ten slotte brengt dit initiatief de ambitie van het Masterplan Rijnhaven dichterbij. Immers, de aanwezigheid van de fabriek staat een *volledige* realisatie van het Masterplan nog in de weg. Het 'Rondje Rijnhaven langs, op en in het water' kan zolang de fabriek hier is gevestigd, niet voltooid worden en zo lang ongeveer 1/3 van het wateroppervlak in beslag wordt genomen door de zone voor beroepsvaart, kan deze niet voor (recreatief) gebruik ingezet worden.

Op 28 april 2020 heeft de gemeente met Rijnhaven Belegging CV een intentieovereenkomst gesloten om een haalbaarheidsfase in te gaan waarin via samenwerking de ruimtelijk-programmatische uitgangspunten en de financiële condities voor een haalbare ontwikkeling uitgewerkt worden zodat besluitvorming kan plaatsvinden. In de intentieovereenkomst is vastgelegd dat de haalbaarheid van het initiatief onderzocht wordt vanuit de volgende uitgangspunten:

- Het gehele initiatief vindt plaats voor eigen rekening en risico van de initiatiefnemer, inclusief de verplaatsing van de fabriek.
- Er is voor de initiatiefnemer en de gemeente sprake van een haalbaar plan indien er op basis van marktconforme condities voor de kosten en opbrengsten en het rendement, sprake is van een break-even businesscase. De verwachting van de initiatiefnemer is dat daarvan sprake is bij een ontwikkelvolume van 200.000 m² b.v.o. gemengd stedelijk programma exclusief parkeren en naast de herbestemming van 7.000 m² b.v.o. rijksmonumentale fabrieksgebouwen.

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is naar verwachting maximaal 165.000 m² b.v.o. +/- 10% haalbaar. Voor de onrendabele top die hierdoor ontstaat omdat gelet op de hoge verplaatsingskosten van de fabriek het 'break-even'-volume niet mogelijk is, moet een compensatie gevonden worden.

- Het is de intentie dat het bedrijf verplaatst wordt naar een bedrijfskavel in de Spaanse Polder.
- De ontwikkeling van een maritiem centrum van circa 25.000 m² b.v.o. bestaande uit eenderde niet-commercieel programma en tweederde commercieel programma. Een deel van dit commerciële programma kan ook elders in het gebied gerealiseerd worden.

In november 2020 hebben de initiatiefnemer en de gemeente de haalbaarheidsfase afgerond met een naar ons oordeel positieve uitkomst.

Uitkomst van het haalbaarheidsonderzoek

In de afgelopen maanden heeft de initiatiefnemer zijn ambities uitgewerkt in de Ontwikkelvisie Codrico Terrein en heeft hij zijn businesscase opgesteld en beiden aan ons ter beschikking gesteld. Parallel aan dit proces heeft de gemeente de ruimtelijk-programmatische uitgangspunten zowel voor de fabriekslocatie als voor de beoogde locatie van het Maritiem Centrum uitgewerkt in twee concept Nota's van Uitgangspunten die de kaders weergeven zoals die uit ons beleid volgen en waaraan de bouwplannen in de volgende fase getoetst gaan worden. Tevens hebben wij de businesscase van de initiatiefnemer gevalideerd op marktconformiteit. Onze bevindingen zijn op hoofdlijnen als volgt.

Ontwikkelvolume Codrico

Op de locatie aan de Veerlaan is een hoge dichtheid verstedelijking mogelijk van maximaal 165.000 m² b.v.o. exclusief parkeren naast de herbestemming van 7.000 m² b.v.o. rijksmonumentale onderdelen. De hoge dichtheid sluit aan bij de verstedelijking van het gebied en is mede mogelijk dankzij de nabijheid van hoogwaardig openbaar vervoer. In deze afwegingen zijn de Cultuurhistorische Verkenningen Katendrecht en Rijnhaven meegenomen alsook het bouwhistorisch onderzoek van de fabrieksgebouwen. De niet-monumentale delen worden gesloopt. Er worden twee 'specials' toegevoegd te weten een hoge toren (220 m) en de bebouwing van het veld aan de Veerlaan. De volumes en de dichtheid passen in de Hoogbouwvisie 2019 behoudens dat er wordt voorzien in een uitzondering voor de toren: in de specifieke configuratie en unieke situatie op deze locatie is er namelijk sprake van een solitaire toren zonder basement.

Ruimtelijke kwaliteit Codrico

De initiatiefnemer zet tot ons genoeg in op een hoge kwaliteit op het gebied van gebouwen en architectuur.



Doordat meerdere toonaangevende nationale en internationale architecten en bureaus als Shop, Winhov, Delva (openbare ruimte), Powerhouse en Crimson (cultuurhistorie) zijn betrokken, ontstaat een hoogwaardig ensemble met diversiteit in verschijningsvorm en waarmee de hoge bouwambitie van de gemeente wordt geborgd. In de nadere uitwerking van de bouwplannen zullen zoals gebruikelijk ook de adviezen van de Commissie voor Welstand en Monumenten en van de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed betrokken worden.

Programma Codrico

De beleidsuitgangspunten van de gemeente voor het wonen en het niet-wonen zijn opgenomen in de businesscase van de initiatiefnemer. Er worden circa 1.500 woningen gerealiseerd in een verdeling van circa 10% sociaal en 40% middensegment in de koop en huur. Daarbij wordt ook invulling gegeven aan de referentiewaarden voor maatschappelijke voorzieningen en stad gebonden bedrijvigheid. Het streven is tevens om werklocaties zoals kantoren en detailhandel te realiseren, voor zover dit past in - of in overeenstemming te brengen is met - de gemeentelijke en/of provinciale beleidskaders. De specifieke programmaverdeling en de samenstelling van het niet-wonenprogramma is een zaak van nadere uitwerking in de volgende fase.

Businesscase Codrico-locatie en verplaatsing fabriek

Wij hebben de businesscase van de initiatiefnemer ontvangen en door de inzet van externe adviesbureaus (Deloitte en Tebodin) en eigen deskundigen laten analyseren. Er zijn een aantal factoren waardoor deze herontwikkeling een onrendabele top heeft, en dus niet zonder publieke middelen tot stand zal komen. Zo is het aantal m² bvo dat naar gemeentelijke inzichten kan worden gerealiseerd op deze locatie niet voldoende om de verplaatsingskosten te dragen. Ook stelt de gemeente een aantal eisen die van invloed zijn op het verdienvermogen in de businesscase, zoals dat 50% van de woningen in het betaalbare segment moeten vallen. Er is vastgesteld dat de initiatiefnemer een aannemelijke businesscase presenteert waaruit blijkt dat het programma van 165.000 m² b.v.o. (exclusief parkeren) toe te voegen programma en de herbestemming van 7.000 m² b.v.o. rijksmonumentaal gebouw, tot een onrendabele top leidt. De gemeente heeft de onrendabele top op de gehele ontwikkeling vastgesteld op € 22 miljoen prijspeil 2020 en acht het geoorloofd om voor dit bedrag een bijdrage te doen om de ontwikkeling van de grond te krijgen.

Ons college ziet het als een unieke kans om 30 jaar eerder dan voorzien, deze locatie in ontwikkeling te brengen en daarmee op korte termijn tot een significante impuls voor de woningvoorraad van de gemeente te komen. Maar ook omdat deze ontwikkeling een grote aanjager wordt voor de Rijnhavenontwikkeling wil het college deze ontwikkeling graag mogelijk maken.



Om de onrendabele top te dekken hebben wij reeds een aantal stappen gezet. Wij hebben in het kader van de 2^e tranche Woningbouwimpuls een rijkssubsidie aangevraagd van € 11 miljoen om deze ontwikkeling met minimaal 50% in het betaalbare segment, mogelijk te maken. In de begroting voor 2021 welke uw raad heeft goedgekeurd hebben wij voorts een bedrag van € 8 miljoen gereserveerd onder de voorwaarde dat 50% cofinanciering wordt gevonden. Daarbij komt dat wij de opbrengst uit de uitgifte van het perceel aan de Veerlaan (€ 3 miljoen) als aanvullende dekking willen inbrengen. Daarmee heeft de gemeente een voorlopig sluitend dekkingsvoorstel op basis van een marktconforme ontwikkeling. Indien onze subsidieaanvraag niet door het Rijk wordt gehonoreerd zullen wij uw raad informeren en een nieuw voorstel voorleggen.

Maritiem Centrum

De wens van de initiatiefnemer is om -als geschenk aan de stad- in het water van de Rijnhaven een iconische publiekstrekker te maken waarin, in lijn met het Masterplan Rijnhaven, het rijke havenleven (verleden-heden-toekomst) voor de Rotterdammers over het voetlicht wordt gebracht. In het voorstel wordt een niet-commerciële functie verbonden met commerciële functies zoals kantoren en bedrijven en initiatieven die aan dit thema zijn gelieerd of anderszins een unieke positie in de ontwikkeling van Rotterdam en het water vervullen. Door Mecanoo is een schetsontwerp gepresenteerd dat deze ambities vertolkt en waarin de integratie met het Masterplan Rijnhaven is uitgewerkt. Dit voorstel gaat ervan uit dat in het water een object van circa 15.000 m² b.v.o. (circa 50/50 commercieel en niet-commercieel) wordt gerealiseerd dat zich voor een deel onder water begeeft en dat een deel van 10.000 m² b.v.o. commercieel programma elders in de gebiedsontwikkeling in of rondom de Rijnhaven wordt gerealiseerd. Het object bevindt zich aan weerszijden van de havenpier zoals die in het Masterplan Rijnhaven is voorzien. Opgemerkt zij dat er nog geen sprake is van een definitief ontwerp maar het college is er wel van overtuigd dat de getoonde ambitie zeer wenselijk is voor de Rijnhaven. De exacte programmering zal in een vervolgfase nadere uitwerking krijgen. Een belangrijke voorwaarde die wij stellen is dat het niet-commerciële deel een aantrekkelijke programmering krijgt dat past in de totale Rotterdamse culturele programmering.

De initiatiefnemer realiseert het Maritiem Centrum geheel voor eigen rekening en risico en de ontwikkeling wordt tegen marktconforme condities uitgegeven.

Resumé

De gemeente heeft in deze haalbaarheidsfase vastgesteld dat het voorgestelde initiatief wenselijk en realiseerbaar is binnen de gemeentelijke kwaliteitskaders. Dat daarbij in hoge mate wordt bijgedragen aan meerdere beleidsdoelstellingen op het terrein van verstedelijking en van de omliggende gebiedsontwikkelingen.

Ook het feit dat de werkgelegenheid van de fabriek voor Rotterdam behouden blijft, vinden wij positief. Financieel gezien is er sprake van een complexe casus nu de in bedrijf zijnde fabriek wordt verplaatst, terwijl de erfpacht pas in 2050 eindigt. Deze kostenposten kunnen op verantwoorde wijze in de businesscase ingepast worden. Omdat de locatie beperkingen oplegt aan het maximaal realiseerbare volume, ontstaat een onrendabele top waarvan het naar het oordeel van het college legitiem is dat de gemeente hier voor dekking zorgt. Onder voorbehoud dat de aanvraag woningbouwimpuls toegekend wordt (en dat uw raad de plannen goedkeurt), kunnen hier met cofinanciering van het Rijk significante aantallen woningen in het betaalbare segment aan de stad toegevoegd worden. Ook in het Maritiem Centrum ziet het college een waardevolle en kansrijke invulling van de ambities voor de Rijnhaven die zij graag mogelijk wil maken en nader wil uitwerken en inpassen in de gebiedsontwikkeling Rijnhaven. Dit object maakt nog geen onderdeel uit van de grondexploitatie Rijnhaven welke door uw raad op 26 november is vastgesteld: t.z.t. zal deze ontwikkeling wel (met een neutraal effect) in de grondexploitatie worden opgenomen.

Volgende stappen

Ons college heeft in haar vergadering van 1 december 2020 vastgesteld dat het hiervoor beschreven projectvoorstel voor de Codrico-locatie en het Maritiem Centrum een wenselijke en haalbare ontwikkeling is. De volgende stappen zijn nu de participatie en de besluitvorming door uw raad. Het college heeft de ontwikkelvisie en de concept Nota's van Uitgangspunten daarom vrijgegeven voor de participatie welke nog in december 2020 zal worden georganiseerd. Wij verwachten uw raad in februari 2021 een raadsvoorstel ter besluitvorming voor te leggen over de kwalitatieve en financiële uitgangspunten inclusief het dekkingsvoorstel.

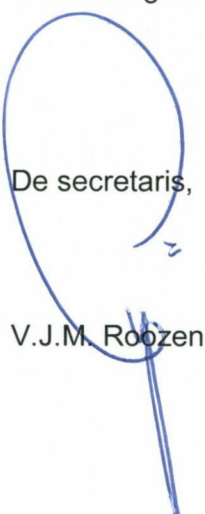
In de periode na uw raadsbesluit werkt de gemeente met de initiatiefnemer de privaatrechtelijke overeenkomst(en) nader uit en worden de voorbereidingen getroffen voor de nadere planuitwerkingen en de bestemmingsplanprocedure(s).

Financiële en juridische consequenties/aspecten:

In het voorgaande hebben wij u de belangrijkste financiële aspecten van dit projectvoorstel genoemd. De initiatiefnemer verlangt omwille van bedrijfseconomische redenen van de fabriek duidelijkheid van de gemeente over het vervolgproces. De gemeente heeft de initiatiefnemer naar aanleiding van het collegebesluit van 1 december 2020 bevestigd dat zij met de initiatiefnemer de uitwerking van de ontwikkelovereenkomsten ter hand zal nemen, een en ander vooruitlopend op, maar nadrukkelijk onder voorbehoud van de goedkeuring van uw raad mede op grond van de uitkomsten van de participatie en van het verkrijgen van de beschikking op de subsidieaanvraag WoningbouwImpuls.

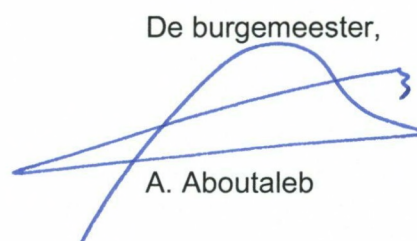
Tevens hebben wij in deze bevestiging aan de initiatiefnemer als overige voorbehouden verbonden dat de hij nu nog bestaande verschillen tussen de concept NvU's en zijn ontwikkelvisie, in balans brengt met de gemeentelijke beleids- en kwaliteitskaders op gebied van programmering, woningkwaliteiten etc.. Ook is het voorbehoud gemaakt dat er bij een toetsing geen sprake zal mogen zijn van ongeoorloofde staatssteun.

Verder noemen wij dat de initiatiefnemer bij de gemeente een reserveringsovereenkomst heeft getekend voor de kavel in de Spaanse Polder.



De secretaris,
V.J.M. Roozen

Burgemeester en Wethouders van Rotterdam,



De burgemeester,
A. Aboutaleb

Bijlage(n):

- Ontwikkelvisie Codrico/ Maritiem Centrum (20bb017769)
- Concept Nota van uitgangspunten Codrico (20bb017770)
- Concept Nota van uitgangspunten Maritiem Centrum (20bb017772)