



Codricoterrein Rotterdam ladderonderbouw

21 november 2023

SWECO Nederland B.V.
Business unit Stedelijke Planning

Onderwerp
Projectnummer
In opdracht van
Datum
Projectteam
Voor meer informatie

Versie

De Holle Bilt 22
3732 HM De Bilt
www.sweco.nl
Handelsregister 30129769
Codricoterrein Rotterdam ladderonderbouwing
51015592
Mees Ruimte & Milieu
21 november 2023
Astrid Potemans, Elena Peeters, Ingrid Ploegmakers
Ingrid Ploegmakers
ingrid.ploegmakers@sweco.nl
+31 6 52057410

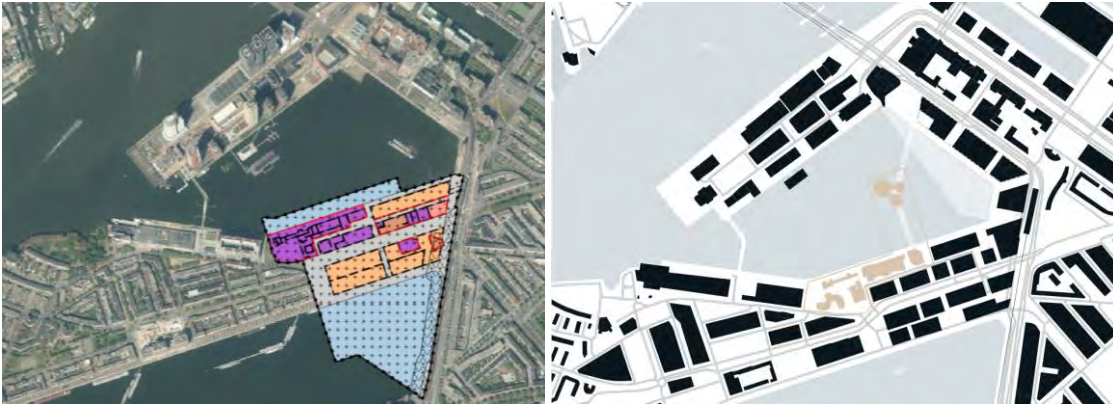
Eindrapport

Inhoudsopgave

Managementsamenvatting	4
1 Positionering en programmering Codrico	8
1.1 Positionering.....	8
1.2 Programmering.....	9
1.3 SWOT-analyse.....	9
2 Doelgroepen en afbakening onderzoeksgebieden	10
2.1 Buurt Katendrecht	10
2.2 Wijk Feijenoord.....	11
2.3 Gemeente Rotterdam.....	11
2.4 Rotterdam en direct omliggende gemeenten.....	11
2.5 Linkermaasoever.....	11
2.6 Rotterdamse regio.....	12
2.7 Bezoekers van buiten de provincie	12
3 Behoeftte kantoren	13
3.1 Beleidskaders.....	13
3.2 Ontwikkeling van de vraag	13
3.3 Ontwikkeling van het aanbod	14
3.4 Behoeftte aan kantoren	15
3.5 Kwalitatieve behoeftte	15
3.6 Conclusie.....	16
4 Behoeftte hotel.....	17
4.1 Beleidskaders.....	17
4.2 Ontwikkeling van de vraag	18
4.3 Ontwikkeling van het aanbod	21
4.4 Behoeftte aan hotels	22
4.5 Ruimtelijke en economische effecten.....	24
4.6 Conclusie.....	25
5 Quick scan overige functies.....	26
5.1 Bedrijfsruimte toegestaan tot 7.500 m ²	26
5.2 Detailhandel: ruime mogelijkheden	26
5.3 Horeca: ruimte voor 17 horecavestigingen	32
5.4 Culturele voorzieningen: ruimte voor een museum/tentoonstellingsruimte en klein bioscoop	35
5.5 Mogelijkheden voor wijkgerichte maatschappelijke- en sportvoorzieningen	41

Managementsamenvatting

Aanleiding en vraagstelling



Figuur 1: Het vigerende bestemmingsplan 'Katendrecht-Pols' (links) en de beoogde ontwikkeling van het Codricoterrein (rechts).
Bron: Bestemmingsplan 'Katendrecht-Pols', onherroepelijk (2012-04-18), NL.IMRO.0599.BP1007KatendrPols-oh01 (links) en Ontwikkelvisie Codricoterrein (2020) van RED Company (rechts).

In december 2020 presenteerden projectontwikkelaar RED Company, architectenbureau Powerhouse Company en de gemeente hun ontwikkelvisie voor het Codricoterrein in Rotterdam. Het betreft een voormalig fabrieksgebouw en -terrein aan de Rijnhaven op Katendrecht. De herontwikkeling vormt de ontbrekende schakel in de herontwikkeling van de Rijnhaven. Met de ontwikkeling komt het rondje Rijnhaven tot stand.

De beoogde invulling van het Codricoterrein valt te kwalificeren als nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1 lid 1 aanhef en onder i Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Op grond van artikel 3.1.6 lid 2 in het Besluit Ruimtelijke ordening (Bro) dienen nieuwe stedelijke ontwikkelingen standaard gemotiveerd te worden met behulp van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. De Ladder vereist dat de behoefte aan de verschillende niet-woonfuncties inzichtelijk wordt gemaakt, kwantitatief (in aantallen en meters) en kwalitatief (qua concept, programmering, doelgroep en locatie).

Ladderonderbouwing voor duurzame stedelijke ontwikkeling

Motiveringsvereiste voor nieuwe stedelijke ontwikkeling

De Ladder is een motiveringsvereiste voor ruimtelijke plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt. De Ladder is verankerd in artikel 3.1.6. lid 2 Bro en luidt als volgt:

“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien”

De Ladder is alleen van toepassing op een plan dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt. Is dit het geval dan is een beschrijving van de behoefte nodig. Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied is een uitgebreidere motivering vereist waarin wordt ingegaan op de vraag waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien.

Om de vereisten van de Ladder te bepalen, gaan we hierna achtereenvolgens in op de vraag of sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en of de ontwikkeling binnen of buiten bestaand stedelijk gebied is gelegen.

Codricoterrein en ladderplicht

Is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (NSO), dan is een plan Ladderplichtig. Een stedelijke ontwikkeling wordt in artikel 1.1.1 Bro gedefinieerd als een:

“Ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen”

In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgesteld, jurisprudentie geeft meer duidelijkheid. Uit jurisprudentie blijkt dat de vraag wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling door de Afdeling in grote mate casuïstisch wordt beantwoord. In ieder geval blijkt uit jurisprudentie dat:

- Als alleen sprake is van planologische functiewijziging er in beginsel geen sprake is van nieuwe stedelijke ontwikkeling, tenzij het een functiewijziging van zodanige aard en omvang betreft¹.
- De Afdeling oordeelt dat al bij geringe toename van omvang sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (in beginsel kan hiervoor een ondergrens van circa 400-500 m2 worden aangehouden).²
- Er wel sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als het plan voorziet in een functiewijziging ten opzichte van het voorheen geldende plan. Door de aard van de functiewijziging en substantiële toename van de maximaal toegestane bouwmassa moet worden uitgegaan van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.³

De ontwikkeling van het Codricoterrein in Rotterdam voldoet aan bovenstaande voorwaarden en is daarmee Ladderplichtig. Het vigerende bestemmingsplan maakt namelijk alleen bedrijfsruimte mogelijk. Er is dus sprake van een functiewijziging. Daarnaast is bebouwing alleen toegestaan binnen de aangegeven bouwvlakken. De maximaal toegestane bouwhoogte varieert per bouwvlak.

Het Codricoterrein is een ontwikkeling binnen het bestaand stedelijk gebied. Een verzwaarde motiveringsplicht is daarom niet nodig.

In dit rapport onderbouwen we de behoefte aan de niet-wonen functies op het Codricoterrein volgens de systematiek van de Ladder. Voor de functies kantoren en hotel zijn vanuit een volledige ladderonderbouwing uitgewerkt. De functies bedrijfsruimte, horeca, detailhandel, culturele, maatschappelijke en sportvoorzieningen vanuit een quick-scan laddertoets.

¹ ABRvS 20 april 2016; ECLI:NL:RVS:2016:1075

² ABRvS 23 april 2014; ECLI:NL:RVS:2014:1442 en ABRvS 24 augustus 2016; ECLI:NL:RVS:2016:2319

³ ABRvS 15 februari 2017; ECLI:NL:RVS:2017:437

Behoeftte aan functies in een notendop

Functie	Sector	Behoeftte tot 2033		
		Kwantitatieve behoeftte onderzoeksgebied	Kwalitatieve behoeftte Codricoterrein	Mogelijkheden Codrico in m ² bruto vloeroppervlakte (bvo)
Kantoren		- Gemeente Rotterdam: ca. +45.000 tot +88.000 m² bvo - Rotterdamse regio: ca. +169.500 tot +224.500 m² bvo	Locatie in overloopgebied van Kop van Zuid, gemengd stedelijk gebied sluit aan bij huisvestingswensen kantoorgebruikers	11.000 m ² bvo
Hotel		1.520 tot 4.060 hotelkamers voor heel Rotterdam 192 kamers in het Rijnhavenkwartier (na aftrek harde planvoorraad) en rekening houdend met het maximum van 500 extra hotelkamers	- De locatie valt binnen het Rijnhavenkwartier waar nog 192 extra hotelkamers mogen komen. Voor Codrico is het maximaal aantal op 82 gezet en 5.000 m² bvo. Het behoud van de monumentale status vraagt om 7.250 m² bvo - De locatie leent zich bij uitstek voor een Boutique hotel	110 kamers = 7.250 m ²
Bedrijfsruimte		13 – 17 ha op de Linkermaasoever	Het huidige bestemmingsplan laat de beoogde ruimte al toe op de locatie	5.000 m ² bvo
Detailhandel	Dagelijkse detailhandel	1.170 m² bvo aan supermarktruimte op Katendrecht 120 m² bvo aan overige dagelijks aanbod op Katendrecht	- Mogelijkheden worden gezien voor een gemakswinkel en een bakker annex horeca en enkele niet-dagelijkse detailhandel vanuit het thema design, art & culture en creativiteit - Insteek vanuit clustering	750 m ² bvo
	Niet dagelijkse detailhandel	36.730 m² bvo aan recreatief aanbod in Rotterdam 37.410 m² bvo aan doelgericht aanbod in Rotterdam		250 m ² bvo
Horeca		416 vestigingen van 85.700 m² bvo	- Horeca draagt bij aan het creëren van een aantrekkelijke en levendige locatie - Horeca is een geschikte ondersteunende functie voor Codrico en past bij de overige functies op het terrein - We raden aan om in te zetten op clustering/concentratie van horecavoorzieningen in combinatie met de overige functies - Horeca kan dienst doen als placemaker en brengt de gewenste dynamiek in de nieuwe wijk	17 vestigingen van 3.520 m ² bvo
Culturele voorzieningen	Museum / tentoonstellingsruimte	N.v.t.	Zet het gebied op de kaart.	1 museum van 3.500 tot 5.000 m ² bvo

			Andere functies profiteren van een dergelijke functie	
	Ateliers	N.v.t.	Past in sterke mate binnen de positionering	10 tot 20 ateliers, 1.500 tot 3.000 m ² bvo
	Theater	Geen marktruimte in Rotterdam	Geen ruimte	Geen ruimte
	Bioscoop	700 stoelen.	Een filmtheater / moviehuis, want: - Past bij de positionering van het gebied - Versterkt de horeca en de overige publieksfuncties in het gebied - Draagt bij aan de bekendheid van het terrein en de leefbaarheid en levendigheid van het gebied	700 stoelen = 1.500 m ² bvo
Maatschappelijke en sportvoorzieningen	Gezondheidscentrum	Katendrecht: - Huisarts 1.350 m² bvo - Apotheek: 150 m² bvo	Is behoefte aan vanuit het toenemend aantal inwoners	1.500 m ² bvo
	Kinderdagverblijf	500 m ² bvo in Katendrecht	Is behoefte aan vanuit het toenemend aantal inwoners	500 m ² bvo
	Fitness	5.400 m ² bvo in Feijenoord	- Past bij het profiel van de wijk - Past bij de bevolkingsgroei - Sluit aan op de ambities van de gemeente om inwoners te laten sporten	Twee van in totaal 1.000 m ² bvo
	Kleinschalige sportvoorzieningen	N.v.t.	- Passen bij de landelijke trends - Passen bij het profiel en de doelgroepen in het gebied	- Vechtsportschool van 250 – 500 m² bvo - Wellnesscentrum van 200 – 300 m² bvo
TOTAAL				37.720 – 40.800 m² bvo

Tabel 1: Behoeftte aan commerciële functies Codricoterrein, 2033.
Bron: Sweco, 2023.

De tabel geeft de behoefte per functie aan. Opgemerkt wordt dat er veel koppelkansen liggen tussen functies, bijvoorbeeld detailhandel/horeca/culturele functies en kantoren/hotels. Wat betreft de culturele, maatschappelijke- en sportvoorzieningen zijn er verschillende keuze-opties ten aanzien van de invulling.

Conclusie toets Ladder voor duurzame verstedelijking

De behoefte aan de beoogde ontwikkeling van het Codricoterrein met de functies, kantoren, hotel, bedrijfsruimte, detailhandel, horeca, culturele voorzieningen en maatschappelijke en sportvoorzieningen kan de toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking doorstaan:

- De beoogde commerciële functies voorzien in een (toenemende) behoefte, kwantitatief en/of kwalitatief.
- De ontwikkeling past, binnen de beleidskaders en -ambities van de gemeente.
- Van structurele leegstand, aantasting van het woon- en leefklimaat en ondernemersklimaat als gevolg van de invulling met de beoogde publieksfuncties is geen sprake. Sterker, de beoogde ontwikkeling draagt positief bij aan het woon- en leefklimaat van bewoners in de gemeente en regio, en versterken de economie en het ondernemersklimaat.

1 Positionering en programmering Codrico

Dit hoofdstuk gaat in op de positionering (paragraaf 1.1) en de programmering (paragraaf 1.2) van de beoogde ontwikkeling op het Codricoterrein. Dit vormt het uitgangspunt voor de behoefteteraming van de verschillende functies. We hebben ons gebaseerd op bestaand onderzoeksmateriaal. De bevindingen zijn in de laatste paragraaf uiteengezet in een sterkte, zwakte, kansen en bedreigingen (SWOT)-analyse. Vanuit onze kennis en ervaring geven we op basis van de SWOT-analyse een reflectie op de positionering en programmering.

1.1 Positionering



Figuur 2: Beoogde Codrico locatie.
Bron: Mees Ruimte & Milieu, 2023.

De herontwikkeling op het Codricoterrein bestaat uit een solitaire toren, een gebouw aan de kade, een gebouw op het veld naast de fabriek en de Codricofabriek zelf inclusief silogebouw (zie figuur 2 en bijlage 3). Het Codricoterrein bevindt zich op het overloopgebied van De Kop van Zuid. Deze ontwikkeling wordt de ontbrekende schakel tussen het Masterplan voor de Rijnhaven en de rest van Katendrecht.

Het monofunctionele gebied wordt omgevormd tot een nieuw stadscentrum met wonen, kantoren, bedrijfsruimte, een hotel, winkels, horeca en cultuur, waaronder een Maritiem Centrum, een strand en een drijvend stadspark. Een intensief stedelijk gebied met allure en een toeristische functie vraagt om de aanwezigheid van voorzieningen in een gebied met beleving en een hoogwaardige openbare ruimte.

De monumentale Codricofabriek wordt gerestaureerd en herontwikkeld en naast de fabriek komen nieuwe gebouwen. Vanuit deze positionering wordt de functie van Katendrecht voor heel Rotterdam versterkt. De cruiseschepen in het gebied geven een extra impuls aan het gebied.

1.2 Programmering

Functie	Specificatie	Omvang m ² bvo
Kantoren		11.000
Bedrijfsruimte	T/m milieucategorie 2	5.000
Hotel	Boutique hotel (type A-hotel), 110 kamers	7.250
Winkels	Dagelijks en niet-dagelijks aanbod	1.000
Horeca	Restaurant	2.250
Culturele voorzieningen	Museum, tentoonstelling, atelier	3.500
Maatschappelijke- en sportvoorzieningen	Kinderdagverblijf, apotheek, huisarts, fitness	3.500
TOTAAL		33.500
Aanwezige totale ruimte Codrico		32.000

Tabel 2: Het beoogde niet-wonen programma op het Codricoterrein.

Zoals uit bovenstaand overzicht blijkt, bestaat het beoogde programma van het Codricoterrein uit meerdere functies. Voor sommige functies is de insteek al helemaal helder. Voor andere functies moet deze nog nader worden bepaald. Dit is de reden dat de programmaruimte (33.500 m² bvo) iets hoger ligt dan de aanwezige ruimte (32.000 m² bvo).

1.3 SWOT-analyse

SWOT is de afkorting voor Strengths (sterktes), Weaknesses (zwaktes), Opportunities (kansen) en Threats (bedreigingen). De SWOT-analyse is een veelgebruikte methode om inzicht te krijgen in het functioneren van een gebied. Het gaat om de relatieve positie. Zaken waar stakeholders invloed op hebben zijn te scharen onder de sterke of zwakke kenmerken. Invloeden die van buiten komen en waar geen of nauwelijks invloed op kan worden uitgeoefend, vallen onder de kansen of bedreigingen. In onderstaande SWOT-analyse zijn de onzes inziens de belangrijkste sterktes, zwaktes, kansen en bedreigingen geformuleerd.

Sterktes	Zwaktes
- Het Codricoterrein wordt ontwikkeld van een monofunctioneel naar een aantrekkelijk multifunctioneel gebied en wordt daarmee toekomstbestendiger en leefbaarder. - Het 'rondje Rijnhaven' wordt met deze ontwikkeling afgemaakt, waardoor de publieke ruimte rondom de Rijnhaven een boost krijgt. - Het Codricoterrein heeft een uniek karakter door het industriële erfgoed en de ligging aan de Rijnhaven. Het Codricoterrein is bovendien goed bereikbaar met de metro (Wilhelminapier/Rijnhaven) en nabij voorzieningen, waardoor het aantrekkelijk is voor veel verschillende doelgroepen (bewoners, kantoren, bezoekers).	- Niet gelegen aan de drukke doorgaande weg richting het centrum en Rotterdam Zuid (Hillelaan / S122) en ook niet aan de doorgaande weg over Katendrecht: Brede Hilledijk. - Op Katendrecht zijn al veel publieksvoorzieningen te vinden, die verspreid over het schiereiland liggen. Dit is niet meer van deze tijd en zet de voorzieningen onder druk.
Kansen	Bedreigingen
- Grote vraag naar binnenstedelijk (en betaalbaar) wonen, kantoren en bedrijfsruimte. - Focus van de gemeente Rotterdam om de Kop van Zuid en de overlooptgebieden te ontwikkelen.	- De oplopende bouw-, energie- en rentekosten zetten nieuwe ontwikkelingen op scherp. - De Oorlog in Oekraïne zorgt voor onzekerheden.

Tabel 3: SWOT-analyse van de ontwikkeling van het Codricoterrein.

Bron: Sweco, 2023.

De SWOT geeft weer dat het concept overwegend positief kan worden beoordeeld. Op verschillende fronten is sprake van een bedreiging. De toenemende bouw- en rentekosten vormen een bedreiging voor de ontwikkeling. Tegelijkertijd is de vraag naar (betaalbare) woningen nog onverminderd hoog, vooral in stedelijke, levendige gebieden. De ontwikkeling levert hier een positieve bijdrage aan. De voorziene mix aan functies en de zorgt voor een prettige, levendige woon- en werkomgeving. De ontwikkeling kan daarnaast aan kracht winnen wanneer het een bijdrage levert aan het clusteren van voorzieningen vanuit een sterke bewegwijzering.

2 Doelgroepen en afbakening onderzoeksgebieden

De verschillende beoogde functies voor het Codricoterrein hebben verschillende verzorgingsgebieden en daarmee doelgroepen. In onderstaande tabel is samengevat welk onderzoeksgebied is gehanteerd voor welke functie. De gebieden zijn afgebakend voor de regio waar mogelijke effecten van de komst van de functie wordt gevoeld.

Functie	Verzorgingsgebied
Kantoor	Gemeente Rotterdam, Rotterdamse Regio De afbakening van het verzorgingsgebied is gebaseerd op de verhuisbewegingen van kantoren. Uit diverse onderzoeken blijkt dat het merendeel van de bedrijfsmigratie plaatsvindt over korte afstand. ⁴ Voor de berekening van de behoefte aan kantoren richten we ons daarom primair op de gemeente Rotterdam en secundair op de Rotterdamse regio.
Detailhandel	Gemeente Rotterdam Katendrecht wordt bezocht door inwoners van Rotterdam en bezoekers van buiten. Deze laatste groep bestaat voor een groot deel uit toeristen vanaf de cruiseschepen en overige toeristen. Als basis worden de inwoners van Rotterdam genomen. De bezoekers van buiten Rotterdam worden als toevoeging in de berekening meegenomen.
Bedrijfsruimte	Linkermaasoever Op basis van de drie marktgebieden in Rotterdam betreft bedrijfsruimte voor het Codricoterrein de marktregio Linkermaasoever.
Horeca	Gemeente Rotterdam Het verzorgingsgebied van horeca is afhankelijk van het type horeca en te realiseren concept. Een fastservice vestiging bedient met name de wijk Katendrecht, terwijl een uniek restaurant een functie vervult voor de gehele gemeente Rotterdam en mogelijk ook bezoekers van buiten de gemeente. Voor dit onderzoek gaan we vanwege het sterke aantrekkende karakter van het gebied voor horeca uit van de gemeente Rotterdam als verzorgingsgebied.
Hotel	Gemeente Rotterdam In tegenstelling tot (vrijwel) alle andere stedelijke voorzieningen is het verzorgingsgebied van een hotel niet het direct omliggende gebied. Hotelgasten komen immers (doorgaans) van grote afstand, in potentie, de gehele wereld. De gemeente Rotterdam is echter als onderzoeksgebied vastgesteld. De reden is het feit dat de gemeente met beleid actief stuurt op spreiding binnen de gemeentegrenzen en er op het gemeenteniveau betrouwbare gegevens omtrent vraag en aanbod beschikbaar zijn.
Culturele voorzieningen	Rotterdam en direct omliggende gemeenten
Maatschappelijke en sportvoorzieningen	Katendrecht en de wijk Feijenoord Maatschappelijke voorzieningen (huisarts apotheek en kinderdagverblijf) zijn veelal buurtvoorzieningen. De buurt Katendrecht is hier het verzorgingsgebied. Kleinschalige sportvoorzieningen zoals een fitnesscentrum hebben een verzorgende functie voor de wijk Feijenoord.

Tabel 4: Onderzoeksgebieden functies Codricoterrein
Bron: Sweco, 2023.

2.1 Buurt Katendrecht

Voor de verschillende maatschappelijke voorzieningen geldt een verzorgingsgebied van de buurt Katendrecht. Deze buurt heeft momenteel 6.450 inwoners. Met de herontwikkelingen in de buurt komen hier nog ca. 4.500 inwoners bij⁵.

⁴ Ruimtelijk Planbureau; Pellenburg en Van Steen

⁵ Bouwprojecten Bund, Schamier, Codrico, Bayhouse en Havenkwartier Katendrecht leiden tot ca. 2.250 extra woningen. Met een gemiddelde huishoudensgrootte in Katendrecht komt dit op 4.500 nieuw inwoners.

2.2 Wijk Feijenoord

Sportvoorzieningen zijn over het algemeen wijkgericht en hebben in dit geval dus een functie voor de wijk Feijenoord. Momenteel heeft de wijk 77.900 inwoners. Deze wijk groeit de komende jaren enorm door het grote aantal woningbouwprojecten. Het realiseren van ca. 11.000 woningen⁶ leidt tot een inwonersaantal van ca. 100.000.

2.3 Gemeente Rotterdam

De belangrijkste doelgroep voor een groot deel van de geplande functies is de bevolking van Rotterdam.

	Inw.	% 0-15	% 15-25	% 25-45	% 45-65	65+	Gem. HH. Grootte	Gem. Ink.
Rotterdam	655.468	15%	14%	31%	24%	16%	1,9	€ 27.200
Nederland		15%	12%	25%	27%	20%	2,1	€ 29.200

Tabel 5: Demografische kenmerken inwoners gemeente Rotterdam
Bron: CBS, 2022. Inkomen betreft 2021 (meest recente cijfers).

Uit de tabel blijken de volgende inwonerskenmerken:

- De gemeente Rotterdam heeft op dit moment 655.470 inwoners. De komende jaren groeit het inwonertal uit tot ca. 709.490 inwoners in 2033. Dit is een toename van 6,6%.
- De leeftijdsopbouw binnen de gemeente wijkt wat af van het landelijke beeld. Rotterdam heeft een wat jongere bevolking dan landelijk. Het aandeel inwoners in de leeftijdscategorie 25 tot 45 is hoger dan gemiddeld, terwijl de leeftijdscategorieën boven de 45 jaar lager zijn.
- De gemiddelde huishoudensgrootte in Rotterdam bedraagt 1,9. Dat is lager dan het landelijk gemiddelde van 2,1.
- Het gemiddelde inkomen per inwoner in Rotterdam (€ 27.200) ligt 6,8% lager dan het Nederlands gemiddelde.

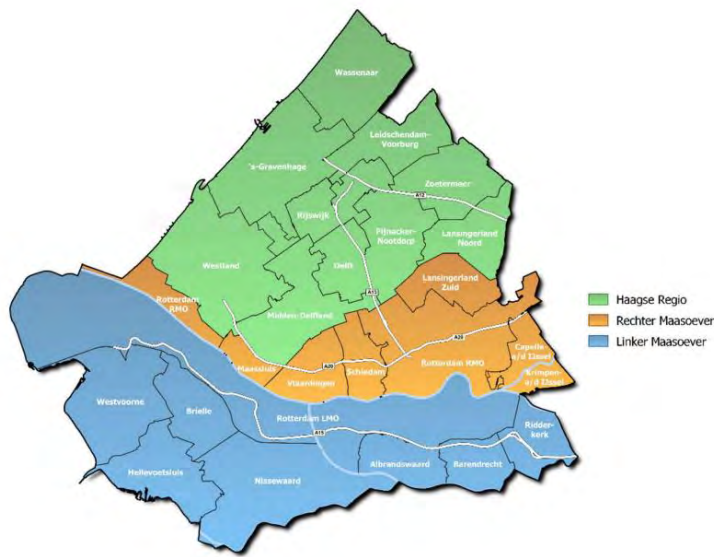
2.4 Rotterdam en direct omliggende gemeenten

Dit betreft het gebied tot grofweg 15 autominuten. Naast de gemeente Rotterdam vallen hier de gemeenten Schiedam, Vlaardingen Capelle aan den IJssel binnen. In dit gebied wonen momenteel circa 809.000 mensen. Tot 2035 neemt het inwonertal toe tot 848.700 inwoners.

2.5 Linkermaasoever

Het verzorgingsgebied Linkermaasoever is relevant voor de functie bedrijfsruimte. De Metropoolregio Rotterdam Den Haag (MRDH) is onderverdeeld in drie marktgebieden: Haagse Regio, Rechtermaasoever en Linkermaasoever. De marktindeling en werkmilieutypologie is conform het onderzoek van Ecorys (2018) dat ten grondslag ligt aan de Strategie Werklocaties MRDH waaraan de gemeente Rotterdam zich heeft gecommitteerd.

⁶ Uitgaande van de gemiddelde huishoudensgrootte van de wijk en woningbouwprojecten Bund, Scharnier, Codrico, Bayhouse, Havenkwartier Katendrecht, Rijnhaven, Kop van Feijenoord, Porter Huis, Piekstraat, V-Tower, Rosestraat, Dukdalf, Wegenerpand, Feijenoord City, Malieklos en Zuiderziekenhuis.



Figuur 3: Linkermaasoever (blauw).

Bron: Bedrijventerreinenstrategie MRDH 2023 tot en met 2030 (Ecorys, 2023).

2.6 Rotterdamse regio

De Rotterdamse regio bestaat uit dertien gemeenten: Albrandswaard, Barendrecht, Capelle aan den IJssel, Goeree-Overflakkee, Krimpen aan den IJssel, Lansingerland, Maassluis, Nissewaard, Ridderkerk, Rotterdam, Schiedam, Vlaardingen en Voorne aan Zee (Westvoorne).

2.7 Bezoekers van buiten de provincie

Naast de toekomstige bewoners en inwoners uit Rotterdam verwachten we dat het Codricoterrein bezocht gaat worden door mensen van buiten de provincie, zoals werknemers en (zakelijke) toeristen. Voor werknemers zijn voorzieningen voor de lunch (horeca en detailhandel) interessant en voorzieningen die na werktijd inspelen op hun behoefte (horeca, detailhandel en leisure). Hoe aantrekkelijker het gebied en de voorzieningen, des te meer maken zij gebruik van de voorzieningen. Ook andere doelgroepen gaan het gebied bezoeken. Hoe meer het gebied gebrand wordt, hoe hoger de bekendheid, hoe meer bezoekers.

3 Behoefte kantoren

In het programma is 11.000 m² bruto vloeroppervlakte (bvo) aan kantoorruimte (inclusief baliefunctie) opgenomen. Voor het berekenen van de behoefte gaan we uit van gemeente Rotterdam als primair verzorgingsgebied en de Rotterdamse Regio als secundair verzorgingsgebied. We berekenen de behoefte aan kantoren voor de komende tien jaar (tot 2033).

3.1 Beleidskaders

Beleidsdocument	Relevante onderdelen
Provincie	
Omgevingsvisie	• Toevoeging van kwalitatief goed en modern/duurzaam aanbod van kantoorruimte nodig op de toplocaties in Zuid-Holland omdat hier een tekort is • Er is te veel incourant aanbod en plancapaciteit op minder courante plekken
Metropoolregio Rotterdam Den Haag (MRDH)	
Strategie Kantorenlocaties 2030	• Het regionale kantorenbeleid stuurt op het kwalitatief versterken van de bestaande voorraad en het onttrekken van incourant bestaand aanbod en overmatige plancapaciteit (geplande nieuwbouw) • Toplocaties (Den Haag en Rotterdam) en (inter)nationaal concurrerende vestigingsmilieus kunnen uitbreiden • Op minder goed met OV-bereikbare locaties wordt het aanbod geoptimaliseerd • Daarnaast wordt op veel snelweglocaties de overmaat in het vastgoed gereduceerd door transformatie naar nieuwe functies (zoals wonen)
Gemeente Rotterdam	
Nota kantoren 2030	• Het versterken van de nieuwe economie door concentratie van kantoren op zes locaties met de beste bereikbaarheid en verblijfskwaliteit, waaronder Kop van Zuid • In het kantorenbeleid is de Kop van Zuid een prioritair concentratiegebied waar uitbreiding van de kantorenvoorraad gewenst is
Gemeente Rotterdam, Kantorenscoersen	• De Kop van Zuid is een prioritair concentratiegebied waar groei van de voorraad wenselijk is • Ook toevoeging van kleinschaligere kantoren is van toegevoegde waarde

Tabel 6: Relevant beleid t.a.v. kantoren.
Bron: Sweco, 2023.

3.2 Ontwikkeling van de vraag

De actuele vraag naar kantoren in de gemeente Rotterdam en in de Rotterdamse regio is in beeld gebracht tot 2033.

Gebied	Jaar	Voorraad ⁷	Leegstand ⁸	Opname	Uitbreidingsvraag		Vervangingsvraag	Totale vraag	
					Min.	Max.		Min.	Max.
Gemeente Rotterdam	2022	3.225.100	6,9%	110.600					
	2033			136.020	113.840	150.680	268.740	382.580	419.420
Rotterdamse regio	2022	4.420.800	7,3%	125.000					
	2033			165.900	125.100	172.100	439.920	565.020	612.020

Tabel 7: Ruimtebehoefte kantoren 2022-2033 in m² vvo
Bron: Behoefteschatting Kantoren Provincie Zuid-Holland (Cushman & Wakefield, mei 2023), bewerking Sweco.

⁷ Bron: Locatus (2022)

⁸ Cushman & Wakefield (2022)

Uitbreidingsvraag

De uitbreidingsvraag is de vraag die ontstaat door ontwikkeling van de werkgelegenheid (uitbreiding/inkrimping van activiteiten van bestaande bedrijven, oprichting/opheffing van bedrijven en vestiging/vertrek van bedrijven in/uit de gemeente). In de provinciale prognose is de uitbreidingsvraag berekend door middel van een regressiemodel, gestoeld op vier variabelen. Deze variabelen zijn de historische kantorenmarktdynamiek, het Bruto Binnenlands Product, de werkloosheid en de ontwikkeling van het aantal kantoorbanen. In deze prognose is de bijbehorende leegstandsontwikkeling meegenomen. Hieruit volgt een uitbreidingsvraag van:

- Gemeente Rotterdam: 113.840 tot 150.680 m² vvo
- Rotterdamse regio: 125.100 tot 172.100 m² vvo

Vervangingsvraag

Naast de uitbreidingsvraag is er ook een vervangingsvraag. De vervangingsvraag is de vraag naar kantoorruimte die ontstaat doordat bestaande kantoren niet meer voldoen aan de eisen van de gebruikers. Een deel van deze voorraad zal niet op dezelfde plaats vervangen worden, maar onttrokken worden op locaties die niet voldoen aan de gebruikerseisen vervolgens wordt toegevoegd op kwalitatief goede kantoorlocaties. In de provinciale prognose komt de vervangingsvraag tot stand door een toetsing van de kwaliteit van de huidige voorraad aan de gebruikersvraag. Het aandeel dat niet voldoet aan de gebruikersvraag, komt in aanmerking voor vervanging. Hieruit volgt een vervangingsvraag van:

- Gemeente Rotterdam: 268.740 m² vvo
- Rotterdamse regio: 439.920 m² vvo

Totale vraag

De totale vraag (uitbreidingsvraag plus vervangingsvraag) komt neer op:

- Gemeente Rotterdam: 382.580 tot 419.420 m² vvo
- Rotterdamse regio: 565.020 tot 612.020 m² vvo

3.3 Ontwikkeling van het aanbod

In de planlijst van kantoren van de MRDH⁹ is het planaanbod van de Rotterdamse regio opgenomen. Deze planlijst is aanvaard door de Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland en geldt tot 1 juli 2024¹⁰. De planlijst van de regio Rotterdam is voor de volledigheid opgenomen in Bijlage 1 van dit rapport. Het planaanbod bestaat uit de plancapaciteit tot 2030 en aanvullende plannen. Deze aanvullende plannen bevinden zich in verschillende fasen; een deel van het planaanbod is naar verwachting ook voor de periode na 2033.

Gebied	Planaanbod
Gemeente Rotterdam	344.450
Rotterdamse regio	421.035

Tabel 8: Geplande voorraad van kantoren tot 2030 in m² vvo
Bron: Planlijst kantoren MRDH (28 september 2022).

De ontwikkeling van kantoren op het Codricoterrein is meegenomen in de plancapaciteit tot 2030 in de planlijst van de MRDH, onder de noemer van 'Katendrecht-Pols (Rijn/Maashaven).

In het planaanbod zijn ook speciale locaties opgenomen, zoals locaties bestemd voor havengebonden kantoren.

⁹ [Aanvaarding actualisatie kantorenplanlijst in de huidige regionale kantorenvisie MRDH - Provincie Zuid-Holland](#)

¹⁰ <https://www.zuid-holland.nl/publish/besluitenattachments/aanvaarding-actualisatie-kantorenplanlijst-in-de-huidige-regionale-kantorenvisie/aanvaarding-actualisatie-kantorenplanlijst-in-regionale-kantorenvisie-mrdh.pdf>

3.4 Behoefte aan kantoren

Gebied	Uitbreidingsvraag		Vervangingsvraag	Planaanbod	Marktruimte	
	Min.	Max.			Min.	Max.
Gemeente Rotterdam	+113.840	+150.680	+268.740	-344.450	+38.130	+74.970
Rotterdamse regio	+125.100	+172.100	+439.920	-421.035	+143.985	+190.985

Tabel 9: Marktruimte van kantoren tot 2033 in m² vvo

Berekend op basis van Behoefteraming Kantoren Provincie Zuid-Holland (Cushman & Wakefield, mei 2023) en Planlijst kantoren MRDH (28 september 2022).

De marktruimte berekenen we door de totale vraag (uitbreiding en vervanging) te verminderen met het vastgestelde planaanbod (zie Tabel 9). De marktruimte is inclusief de ontwikkeling van kantoren op het Codricoterrein, omdat deze ontwikkeling al onderdeel is van het planaanbod op de planlijst van de MRDH. De marktruimte tot 2033 komt uit op:

- Gemeente Rotterdam: +38.130 tot +74.970 m² vvo (ca. +45.000 tot +88.000 m² bvo).
- Rotterdamse regio: +143.985 tot +190.985 m² vvo (ca. +169.500 tot +224.500 m² bvo).

Er is zowel in het minimale als in het maximale scenario ruim voldoende marktruimte om kantoren op het Codricoterrein te ontwikkelen. Dit geldt voor beide onderzoeksgebieden: de gemeente Rotterdam en de Rotterdamse regio.

Een deel van het planaanbod is naar verwachting ook voor de periode na 2033. In de provinciale prognose is de totale vraag (uitbreiding en vervanging) tot 2040 in beeld gebracht. De vraag naar kantoren tot 2040 is aanzienlijk groter dan de vraag naar kantoren tot 2033:

- Gemeente Rotterdam: 578.700 tot 632.800 m² vvo.
- Rotterdamse regio: 876.600 tot 944.100 m² vvo.

Dit resulteert in een grotere marktruimte dan hierboven aangegeven.

3.5 Kwalitatieve behoefte

Het Codricoterrein is gelegen op Katendrecht, aan de zuidzijde van de Rijnhaven, in het Polsgebied. De transformatie van het Codrico complex van fabrieksterrein naar gemengd stedelijk gebied is een belangrijk onderdeel van de gebiedsontwikkeling die gaande is op de Wilhelminapier, Katendrecht en de Rijnhaven. Met de gebiedsontwikkeling Rijnhaven wordt er een uitbreiding van het Rotterdamse stadscentrum op de zuidoever gerealiseerd.



Figuur 4: Het Codricoterrein als onderdeel van de grotere gebiedsontwikkeling op de Wilhelminapier, Katendrecht en de Rijnhaven. Bron: Nota van Uitgangspunten Codrico, vastgesteld op 18 februari 2021, p. 10.

Het gebied op de zuidoever van Rotterdam verandert van een haven- en industriegebied naar een gebied dat onderdeel is van het stadscentrum van Rotterdam. Deze ontwikkeling is al in gang gezet sinds start van de gebiedsontwikkeling Katendrecht rond 2005.

Sinds de start van de gebiedsontwikkeling Katendrecht rond 2005 is veel aangepakt en gerealiseerd: Laan- en Parkkwartier, renovatie en herprogrammering van het Deliplein, de verbetering/herontwikkeling van grote delen van bestaand Katendrecht inclusief de vernieuwing van de buitenruimte en de aanleg van de Rijnhavenbrug. In de zuidzijde van de Pols is zijn Musa, Cobana en Groene Kaap opgeleverd. Op Katendrecht Pols spelen naast de transformatie van het Codrico-complex nog meer projecten, zoals de herontwikkeling van pakhuis Santos tot een Stilwerk-vestiging, The View I en II en de Bund-ontwikkeling. Ook de bedrijfsgebouwen tussen de Rijnhaven Zuidzijde en Brede Hilledijk, op het casino na, en het politiebureau Maashaven zullen in de nabije toekomst plaatsmaken voor mixed use nieuwbouwontwikkelingen. In het voorjaar van 2020 is het masterplan Rijnhaven vastgesteld, waarin de ontwikkeling en toekomst van het bekken en haar omgeving geschetst wordt. Dit is naast Park Maashaven één van de 7 grote stadsprojecten.

Bron: Nota van Uitgangspunten Codrico, vastgesteld op 18 februari 2021, p. 11.

Hoogwaardige kantoorruimte op goed bereikbare locaties blijken het meest aantrekkelijk voor kantoorhoudende organisaties.¹¹ De multimodale locatie in combinatie met hoogwaardige kantoorruimte stellen werkgevers in staat in te spelen op de veranderende functie van het kantoor waarbij het samenkomen c.q. ontmoeten centraal is komen te staan. De ontwikkeling van kantoren op het Codricoterrein voldoet aan beide criteria.

Codicoterrein voldoet aan kwalitatieve behoefte van moderne kantoorgebruikers

Het Codricoterrein is overloopgebied van de Kop van Zuid en grenst hiermee direct aan een sterk kantorencluster. De locatie is goed bereikbaar met het openbaar vervoer en met de auto: metrostation Rijnhaven ligt op vijf minuten loopafstand en ook de Hillelaan en de Laan op Zuid zijn vlakbij. Daarnaast zijn er veel bestaande voorzieningen op loopafstand en worden er met de ontwikkeling van het Codricoterrein ook nieuwe voorzieningen toegevoegd. De ligging van het Codricoterrein in een goed ontsloten, gemengd hoogstedelijk gebied sluit goed aan bij huisvestingswensen van kantoorgebruikers.

Moderne, duurzame kantoorruimte voor (middel)grote en kleinschalige kantoorgebruikers

Naast de locatie, sluit ook het gebouw goed aan bij de wensen van kantoorgebruikers. De kantoren op het Codricoterrein voldoen aan de hoogste gezondheids- en duurzaamheidseisen. Het ontwerp stelt ontmoeting, welzijn, duurzaamheid en techniek centraal. Interactie tussen de gebruikers wordt gestimuleerd met een grote atria in het hart van de gebouwen. Het stadspark zet zich in en op de gebouwen door. Het nieuw te realiseren kantoorgebouw zal worden gecertificeerd conform de beoordelingsrichtlijn BREEAM-NL Nieuwbouw 2020 versie 1.0 met als ambitieniveau Outstanding en gecertificeerd volgens WELL V2 met als ambitieniveau Platinum. Daarnaast zal het kantoor voldoen aan de Paris Proof doelstelling op het gebied van materiaal.

De ontwikkeling van 12.000 m² bvo kantoren biedt ruimte aan zowel (middel)grote als meer kleinschalige kantoorgebruikers en speelt hiermee in op de huisvestingswensen van een verscheidenheid aan kantoorhoudende organisaties. Daarmee sluit de beoogde ontwikkeling aan op de kwalitatieve behoefte aan moderne kantoorruimte in Rotterdam en de regio.

3.6 Conclusie

We concluderen dat de beoogde ontwikkeling van kantoorruimte op het Codricoterrein niet zorgt voor onaanvaardbare ruimtelijke effecten elders (leegstand). Er is voldoende marktruimte in zowel de gemeente Rotterdam als in de Rotterdamse regio. Kwalitatief is er behoefte aan kantoren op multifunctionele, goed bereikbare locaties. De beoogde ontwikkeling van kantoren op het Codricoterrein voorziet daarmee in de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte.

¹¹ <https://www.zuid-holland.nl/publish/pages/29727/kantorenmonitorzuid-holland2021.pdf>

4 Behoeft hotel



Figuur 5: Latenstein Monument, links nu, rechts in de toekomst.

Bron: RED, 2023

In het programma voor het Codricoterrein is 7.250 m² bvo opgenomen voor een hotel exclusief twee restaurants, drie appartementen en wellness-, fitness en vergaderfaciliteiten. Beoogd wordt een boutique concept (type A-hotel) van 82 kamers in de voormalige Latensteinmeelfabriek (zie bovenstaande figuur). De behoefte brengen we in beeld vanuit de behoefte aan hotels in het algemeen. Kwalitatief nemen we het beoogde hotelconcept voor Codrico mee.

4.1 Beleidskaders

De ontwikkeling van de hotelfunctie op het Codricoterrein is bekeken in het licht van de bestaande beleidskaders op provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau.

Beleidsdocument	Relevante onderdelen
Provincie	
Er is geen hotel- of verblijfsaccommodatiebeleid, maar wel een studie van ZKA; Marktverkenning verblijfstoeisme provincie Zuid-Holland (2018).	• Zuid-Holland is een topprovincie in het verblijfstoeisme. • De hotelsector is goed voor ruim 80% van bestedingen in het verblijfstoeisme. De hotelsector is daarmee stuwend voor de economie. • De hotelsector groeit sterk, vooral in de metropoolsteden Rotterdam en Den Haag. • De bouw- en ontwikkeldrift van hotels is sterk toegenomen. De provincie moet meer regie pakken en doet dit onvoldoende. • Nieuwe initiatieven moeten een heldere doelgroep-focus hebben en gericht zijn op toeristisch-recreatieve exploitatie.
Metropoolregio Rotterdam Den Haag (MRDH)	
Er is geen hotel- of verblijfsaccommodatiebeleid, maar wel een Netwerk Vrijetijdseconomie.	• Vanuit het Netwerk Vrijetijdseconomie kan de gemeente Rotterdam kennis ophalen en delen met andere gemeenten. • De ambitie is om de vrijetijdseconomie in de MRDH verder te ontwikkelen. De kaders hiertoe zijn nog niet ontwikkeld.
Gemeente Rotterdam	
Visie toerisme - Te gast in Rotterdam. Een nieuwe kijk op toerisme (2020).	• Nieuw hotelaanbod wordt bij voorkeur verspreid over de stad, ter ontlasting van de binnenstad en ten gunste van andere potentieel aantrekkelijke toeristische of zakelijk interessante plekken in de stad. • Het bieden van heldere regelgeving voor hotelontwikkeling is belangrijk en het publiekrechtelijk instrumentarium leidend. Hiervoor is het hotelbeleid opgesteld. • De ontwikkeling in de hotelsector moet (beter) worden gemonitord. Doel is om het inzicht te vergroten in wie welke delen van de stad bezoekt en hoe de hotelsector zich als totaal ontwikkelt.
Hotelbeleid Rotterdam – Wakker worden in een wereldstad (2021).	• Een gecontroleerde groei van de hotelsector verspreid over de stad. De focus verschuift van de Binnenstad naar andere delen van de stad. In de binnenstad zijn onder voorwaarde mogelijkheden in het business district met uitbreiding van maximaal 1.500 extra hotelkamers. In het Rijnhavenkwartier kunnen maximaal 500 extra hotelkamers worden toegevoegd. • Spreiding van hotels en vestiging van specifieke typen hotels passen bij het karakter van de omgeving.

	- Nieuwe hotels dragen bij aan de ambities van Rotterdam (passend bij DNA van de stad, werkgelegenheid en onderwijs en duurzaamheid). - Aan nieuwe initiatieven wordt medewerking verleend als aangetoond is dat sprake is van draagvlak (economisch en maatschappelijk) en de impact op gebieden aanvaardbaar is. <u>Locatie en concept</u> Het hotelbeleid onderscheidt zes type hotels op basis van functie, omvang en faciliteiten. Op basis van deze specifieke kenmerken zijn deze hotels gekoppeld aan passende gebieden middels de Beleidskaart Ontwikkeling Hotelvestiging (zie onderstaande figuur). De voorziene locatie biedt mogelijkheden aan een boutique hotel tot 110 kamers. <u>Voorwaarden nieuwe hotels</u> Een nieuw hotel is kansrijk als de locatie positief scoort op een aantal onderdelen (locatie, bereikbaarheid, past het in de omgeving en recreatief perspectief). In paragraaf 4.4 is voorliggend initiatief op het Codricoterrein op deze criteria getoetst. De uitslag is positief. Tot slot is een nieuw hotel kansrijk als het pand en de exploitatie positief scoren op de bijdrage aan werkgelegenheid voor Rotterdammers (sociaal ondernemen) en op leefbaarheids- en duurzaamheidsaspecten (certificaten en energielabels).
Nota van Uitgangspunten Rijnhaven / Codrico	Maximaal 5.000 m² bvo.

Tabel 10: Gemeentelijke kaders Codrico



Figuur 6: Beleidskaart ontwikkeling hotelvestiging
Bron: Gemeente Rotterdam, Hotelbeleid.

De relevante beleidskaders vormen geen belemmering voor de ontwikkeling van een hotel. In het Rijnhavenkwartier mogen maximaal 500 hotelkamers worden gerealiseerd. Om overaanbod en verdringing van functies in Rotterdam en regio te voorkomen is vanuit beleid een hotel van maximaal 5.000 m² bvo gewenst / mogelijk. In paragraaf 4.4 is de locatie van een hotel op het Codricoterrein op deze onderdelen (positief) getoetst.

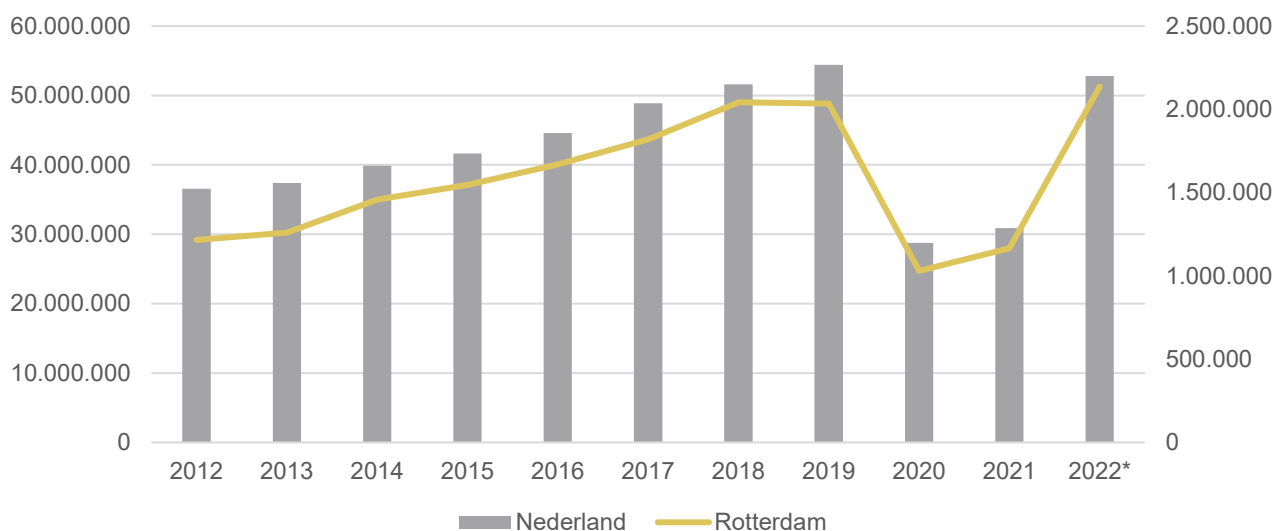
4.2 Ontwikkeling van de vraag

Trends verblijfsaccommodaties

	Toerisme is een groeisector Het toerisme zit al enige jaren in de lift. Het aantal toeristische overnachtingen nam voor de coronacrisis (2012-2019) toe van ca. 93 miljoen naar 123 miljoen. Dit is een stijging van 32%.¹² Daarbij was vooral een grote stijging waar te nemen in het aantal buitenlandse toeristische overnachtingen. Dit nam in dezelfde periode toe met 73%.
	Vernieuwing en blurring De sterke groei van het toerisme jaagt ook vernieuwing in de hotelsector aan. Populair zijn nieuwe concepten die in staat zijn eigen vraag te genereren. De trend naar individualisme zorgt voor een toenemende vraag naar kleine persoonlijke hotelconcepten. We zien steeds meer hybride vormen met horeca, short stay, werken en overnachten. Het hotel dient als ontmoetingsplek voor hotelbezoekers en niet-hotelbezoekers. Voorbeelden zijn Zoku in Amsterdam en het Bunk hotel in Utrecht.
	Belang van economie Tussen 2010 en 2019 groeide het belang van toerisme voor het bruto binnenlands product van 3% naar 4%. Door de coronacrisis daalde dit naar 2,3% in 2020 en 2,5% in 2021. Naar verwachting neemt dit percentage de komende jaar weer toe. Daarnaast is de toeristische sector goed voor 552.000 banen in Nederland (CBS, 2021).

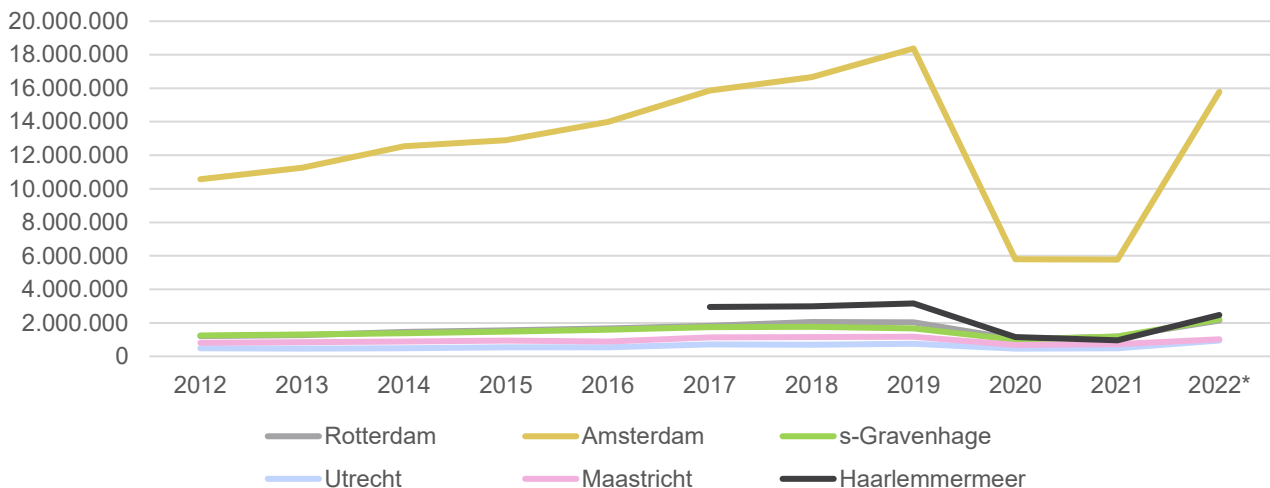
Hotelovernachtingen

De reguliere vraag naar hotelkamers is bekend en wordt uitgedrukt in hotelovernachtingen.



Figuur 7: Ontwikkeling hotelovernachtingen in Nederland (linkeraantallen) en Rotterdam (rechteraantallen). * Voorlopige cijfers
Bron: CBS, 2022.

¹² CBS Statline, Logiesaccommodaties; gasten, nachten, woonland, logiesvorm, regio, 2021



Figuur 8: Ontwikkeling hotelovernachtingen in de grootste toeristische steden. * Voorlopige cijfers
Bron: CBS, 2022.

In de landelijke en gemeentelijke vraagontwikkeling valt het volgende op:

- In 2022 waren er ruim 2,1 miljoen¹³ hotelovernachtingen in de havenstad.
- Het aantal overnachtingen in Rotterdam is de afgelopen jaren flink gegroeid. Tussen 2012 en 2019 is het aantal hotelovernachtingen in Rotterdam met 67% gestegen. Hiermee steeg het harder dan de stijging over heel Nederland gemeten (49%). Als gevolg van corona daalde het aantal overnachtingen in de jaren 2020 en 2021 drastisch. In 2022 was het aantal overnachtingen in Rotterdam weer op het pre-covid niveau van 2019.
- Amsterdam is de absolute hotelstad van Nederland. Op het hoogtepunt in 2019 waren hier ca. 18,4 miljoen overnachtingen, ruim negen keer zoveel als in Rotterdam. Ook in 2022 is Amsterdam met 15,8 miljoen overnachtingen de meest bezochte stad door verblijfsbezoekers.
- De coronacrisis heeft voor de grootste daling in overnachtingen gezorgd in Amsterdam. Dit komt vooral omdat hier relatief veel intercontinentale en zakelijke gasten komen en deze sector het meest hard is geraakt.
- De toeristische markt is relatief sterker gestegen dan de zakelijke markt in Rotterdam. Waar in 2012 nog 43% van de hotelgasten een toeristisch motief had lag dit in 2022 op 58%.

Bezettingsgraden en REVPAR (opbrengst per kamer)

De meest recente gegevens over de hotelbezettingsgraad dateren uit 2019. Omdat recentere cijfers door Corona een vertekend beeld geven is in de behoefte raming uitgegaan van onderstaande cijfers.

	Bezettingsgraad	Gemiddelde kamerprijs	REVPAR
Rotterdam	75,8%	€ 106	€ 80
Nederland	78,2%	€ 120	€ 94
Nederland excl. Amsterdam en Schiphol	73,5%	€ 96	€ 71

Tabel 10: Functioneren hotels in Rotterdam in 2019.

Bron: Hotelbeleid Rotterdam 2021 en Hosta Report Horwath HTL 2020.

De volgende conclusies kunnen worden getrokken over de hotelbezettingsgraad:

- De bezettingsgraden in Rotterdam ontwikkelden zich voor de coronacrisis positief. De gemiddelde kamerbezettingsgraad steeg van 63% in 2012 naar 76% in 2019. Dit betekent dat de vraag harder groeide dan het aanbod.

¹³ Voorlopige cijfers CBS.

- In de periode 2012-2019 groeide de bezetting in Rotterdam gemiddeld met zo'n 2 procentpunten per jaar. Dit is de sterkste groei in bezetting van alle vier de grote steden in Nederland.
- De gemiddelde kamerprijs en REVPAR (opbrengst per kamer) lag in Rotterdam in 2019 hoger dan in de rest van Nederland (exclusief Amsterdam en Schiphol). Er is dus sprake van een bovengemiddelde exploitatie.

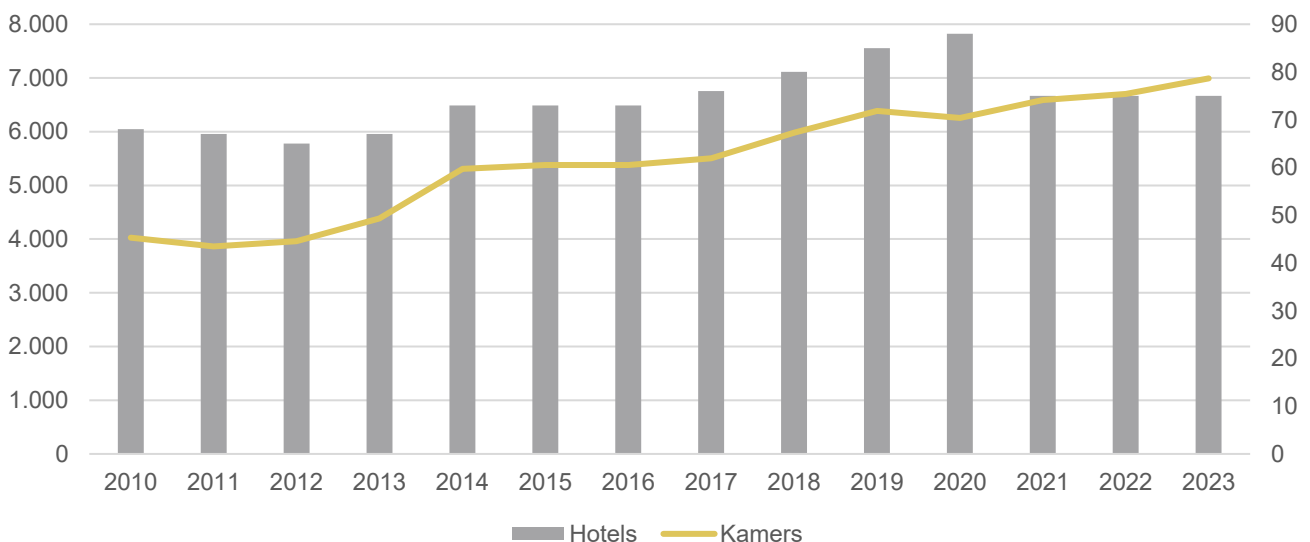
Vraagprognose

Het aantal overnachtingen in Rotterdam in 2022 is hersteld na de coronacrisis. Naar verwachting zet de groei de komende jaar door. We hanteren twee groeiprognoses gebaseerd op de ontwikkeling in voorgaande jaren in Rotterdam. Net als in het hotelbeleid van de gemeente gaan we uit van een scenario gebaseerd op een afzwakking van de groei en een scenario dat gelijk staat aan de groei van voor corona:

- Basisscenario. Vanaf 2022 een gemiddeld jaarlijkse groei van 3,9% (de helft van de gemiddelde groei tussen 2012 en 2019).
- Hoog scenario. Vanaf 2022 een gemiddeld jaarlijkse groei van 7,7% gelijk aan de groei tussen 2012 en 2019).

4.3 Ontwikkeling van het aanbod

Hotelaanbod



Figuur 9: Ontwikkeling aantal hotels en hotelkamers in Rotterdam tussen 2010 en 2020

Bron: HorecaDNA, Hotelbeleid Rotterdam 2021 en eigen inventarisatie.

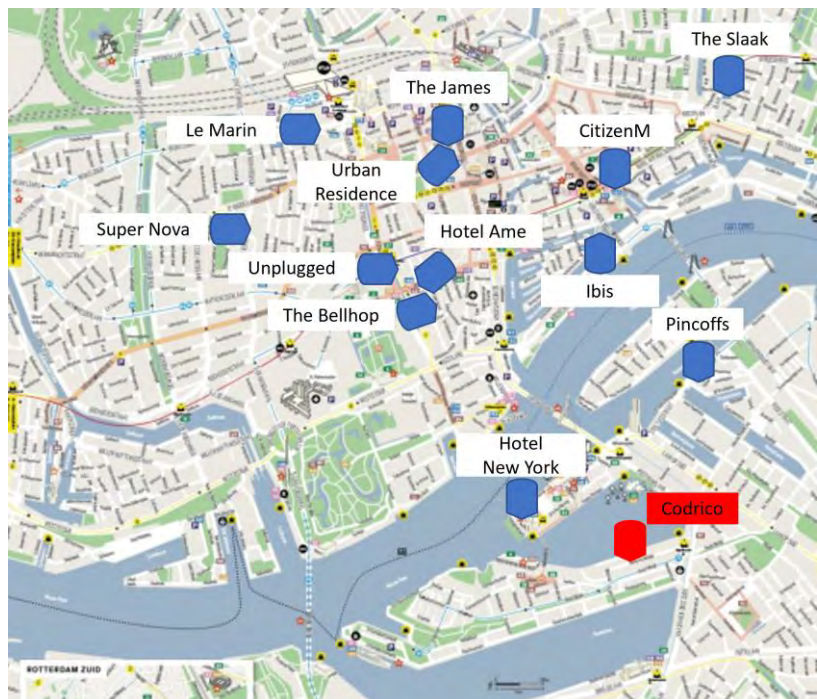
- Het aantal hotelkamers in Rotterdam is flink gegroeid de laatste jaren. In 2010 had de gemeente 68 hotels met 4.025 kamers en in 2023 al 79 hotels met ca. 6.990 kamers (bron: hotelbeleid gemeente Rotterdam (2020), aangevuld met eigen inventarisatie). Dit betekent een stijging van het aantal hotels met 16% en het aantal kamers met 74%. De hotels worden dus steeds groter.
- De gemiddelde grootte van een hotel in Rotterdam bedraagt momenteel 92 kamers. In 2017 was dat nog 69 kamers. Het Nederlands gemiddelde ligt op ca. 38 kamers per hotel.
- Circa de helft van alle hotels en alle hotelkamers is gevestigd in het centrum van Rotterdam.

Boutiquehotels

De kamers van boutique hotels onderscheiden zich van normale hotels door hun intieme sfeer en eigen stijl van elke kamer. Een boutique hotel is vaak modern ingericht en is up-to-date met de trends van nu, eventueel gecombineerd met historische details. Vaak zijn boutique hotels kleinschaliger dan de ketenhotels. Het gros van de boutique hotels hebben tussen de 15 en 100 kamers, waardoor ze meer warmte en knusheid uitstralen dan reguliere hotels die al snel ruim 150 kamers hebben.

Er is geen officiële data waarin hotelconcepten geregistreerd worden. Een eigen inventarisatie leert dat er momenteel circa 12 boutique hotels in Rotterdam zijn met in totaal 770 kamers. Hier zitten ook drie hotels tussen met meer dan 100 kamers, namelijk tot 145 kamers tussen. De volgende hotels zijn meegenomen:

- Hotel Ame met 14 kamers.
- The Bellhop met 15 kamers.
- Suitehotel Pincoffs met 17 kamers.
- Hotel Unplugged met 28 kamers.
- Le Marin Boutique hotel met 35 kamers.
- Super Nova Hotel met 38 kamers.
- Hotel New York met 46 kamers.
- The Slaak met 74 kamers.
- Urban Resident Hotel met 76 kamers.
- Ibis R'dam City Center met 139 kamers.
- James Boutique Hotel met 142 kamers.
- CitizenM met 145 kamers.



Figuur 10: Boutique hotelaanbod gemeente Rotterdam, 2023

Plancapaciteit

Voor de behoefteraming is de relevante harde plancapaciteit (goedgekeurde nieuwbouw- of uitbreidingsprojecten en mogelijkheden vanuit het bestemmingplan) van belang. Plannen specifiek voor boutique hotels zijn bij ons niet bekend. Uit de inventarisatie blijkt dat in Rotterdam harde plannen zijn voor negen nieuwe hotels met samen 1.547 hotelkamers. Enkele grote plannen betreffen de ontwikkeling hotel The View in de Rijnhaven (188 kamers), Ibis Styles Hotel nabij Ahoy in Hart van Zuid (250 kamers), Hotel Chicago op de kop van Zuid (120 kamers) en het Kimpton Hotel bij het Post gebouw aan de Coolingsingel (231 kamers).

4.4 Behoeftte aan hotels

Kwantitatieve behoefte

De huidige en toekomstige behoefte aan hotels in Rotterdam is afhankelijk van:

- **De autonome vraag naar hotelkamers.** Deze is bepaald op basis van het huidige aanbod in het onderzoeksgebied (6.992 kamers), een bezettingsgraad van 75,8% in 2019 (bron: gemeente Rotterdam), de bandbreedte van de groeiprognose hotelovernachtingen van 3,9% tot 7,7% en de benodigde bezettingsgraad voor een gezonde exploitatie in een stedelijke gebied (65%).
- **De vervangingsvraag** als gevolg van veroudering (en onvoldoende mogelijkheden voor vernieuwing), faillissement, opvolgingsproblematiek en transformatie naar andere functies zoals bijvoorbeeld migrantenhuisvesting.
- **De plancapaciteit.** We nemen volgens de richtlijnen van de Ladder alleen de harde plannen mee in de berekeningen.

In onderstaande tabel zijn de uitkomsten van de kwantitatieve toets weergegeven.

Parameter	Uitkomst basisscenario	Uitkomst hoog scenario
Benodigde extra kamercapaciteit 2033	3.063	5.605
Vervangingsvraag nieuwe kamercapaciteit (2022-2033)	769	769
Plancapaciteit	1.547	1.547
Totale behoefte extra kamercapaciteit	1.516	4.058

Tabel 11: Uitkomsten behoefteraming hotelkamers Rotterdam, 2033.
Bron: Sweco, 2023.

Tot 2033 heeft Rotterdam een uitbreidingsruimte van ca. 1.520 hotelkamers in het basisscenario tot ca. 4.060 hotelkamers in het hoog scenario. Op basis van de kwantitatieve analyse is in Rotterdam voldoende marktruimte aanwezig voor een hotel als onderdeel van de Codrico-ontwikkeling.

Beleids technisch geldt voor het Rijnhavenkwartier, waar het Codricoterrein onderdeel van is, een maximum van 500 nieuwe hotelkamers. De harde plancapaciteit van Hotel The View (188 kamers) en Hotel Chicago (120 kamers) nemen een groot deel van de mogelijke extra hotelkamers in. Er resteert een ruimte van 192 kamers. De beoogde hotelontwikkeling op het Codrico-terrein blijft met maximaal 82 kamers binnen de mogelijkheden.

De NVU geeft voor een hotel tevens een maximum van 5.000 m² bvo. Het beoogde hotel beslaat circa 7.250 m² bvo. De reden hiervoor heeft te maken met het monumentale karakter van het gebouw. De huidige ruimtes lenen zich bij uitstek voor een transformatie naar hotelkamers. Het behoud van het monumentale karakter van de kamers vraagt om een groter hotelformaat dan in de NVU aangegeven.

Kwalitatieve behoefte

Naast de kwantitatieve behoefte dient ook de kwalitatieve behoefte aannemelijk te worden gemaakt. Hotelgasten kiezen hun hotel voornamelijk vanwege de locatie, de functie en het (unieke) concept. Bijzondere kwalitatieve aspecten leiden over het algemeen tot extra autonome vraag. In onderstaande tabel is het hotel getoetst aan de locatie eisen die gelden binnen het hotelbeleid.

Voorwaarden	Score hotel Codrico	Toelichting score
1. Maakt de locatie onderdeel uit van een verstedelijkingsgebied?	✓	De locatie ligt binnen de ring van Rotterdam, midden in het stedelijk weefsel van Rotterdam. De locatie is door de gemeente Rotterdam aangewezen als rand centrumgebied.
2. Is de locatie gelegen in een business district?	✓	De locatie ligt binnen een Business District.
3. Is de locatie, afhankelijk van het type hotel, goed bereikbaar (voornamelijk) met hoogwaardig openbaar vervoer?	✓	De locatie ligt op 300 meter afstand van metrohalte Rijnhaven. Dit is circa 3,5 km vanaf Rotterdam Centraal. Vanaf het Centraal station zijn Schiphol en Rotterdam The Hague Airport zeer snel te bereiken.
4. Past het hotel bij de identiteit en woonsfeer van de stadswijk?	✓	De projectlocatie ligt in een transformatiegebied. Voorheen was het een industrieel gebied dat omgevormd wordt tot een hoogstedelijk multifunctioneel gebied. Een boutique hotel past bij uitstek bij de omvorming van het gebied tot een multifunctionele stedelijke locatie.
5. Is de locatie gelegen in een zone met recreatief perspectief?	✓	Als onderdeel van de herontwikkeling van het gebied komt er nabij de projectlocatie een stadspark en stadsstrand. Beide fungeren als ontmoetings- en recreatieplek.

Tabel 12: Beoordeling kwalitatieve voorwaarden.
Bron: Sweco, 2023.

Zoals eerder aangegeven zijn in Rotterdam verschillende boutique hotels gevestigd. We gaan uit van circa 12 boutique hotels met 770 kamers. Op het totale hotelaanbod is dat aanbod beperkt, namelijk 15% van het totaal aantal hotels en 11% van het totaal aantal kamers. Het concept Boutique hotels sluit sterk aan op de

trends en ontwikkelingen. Hotelgasten zijn namelijk steeds meer op zoek naar unieke persoonlijke concepten in plaats van grootschalige massale formules.

Katendrecht en het Codrico terrein is bij uitstek de plek voor een boutique hotel. Het aanbod aan boutiquehotels in Rotterdam zuid is beperkt. Hotel New York en Pincoffs zijn de enige twee boutique hotels die zich in Rotterdam Zuid bevinden. Pincoffs is met 17 kamers een zeer kleinschalig boutique hotel. Hotel New York heeft 46 kamers. Alle overige boutiquehotels (10 hotels met 707 kamers) liggen aan de andere kant van de Nieuwe Maas. Dit impliceert dat er nog mogelijkheden zijn voor een uitbreiding van het aantal boutique hotels in Rotterdam zuid.

De monumentale, industriële en waterrijke omgeving op korte afstand van het centrum zorgt op het Codrico-terrein voor een zeer aantrekkelijke omgeving voor een boutique hotel. Daarnaast leent het monumentale Latensteingebouw zich bij uitstek voor een transformatie naar het beoogde hotel-concept. De hotelkamers krijgen uitzicht over het water richting het centrum van Rotterdam.

Conclusie behoefte

In het Rijnhavenkwartier is voldoende kwantitatieve ruimte voor een hotel met maximaal 82 kamers op het Codricoterrein. Rekening houdend met het gemeentelijke hotelkamerplafond van 500 kamers en de huidige harde plancapaciteit in het gebied (310 kamers) bedraagt de resterende ruimte in het Rijnhavenkwartier 192 kamers. Het hotel krijgt een omvang van 7.250 m² bvo. Dit is 2.250 m² bvo groter dan de voorwaarde uit de Nota van Uitgangspunten. Behoud van het monumentale karakter van het Latensteingebouw is de reden van het verschil.

Kwalitatief gezien voldoet de locatie ook aan de behoefte. Het Latensteinmonument als onderdeel van het Codricoterrein gelegen in het Rijnhavenkwartier is door de ligging in een historische omgeving aan het water bij uitstek geschikt voor een boutique hotel (type A).

4.5 Ruimtelijke en economische effecten

Bij een zorgvuldige ruimtelijke ordening moeten de ruimtelijke en economische effecten in beeld worden gebracht. De beoogde hotelontwikkeling mag niet leiden tot zodanige overcapaciteit dat dit onaanvaardbare leegstand in het onderzoeksgebied veroorzaakt.

De ruimtelijk-economische impuls

De ontwikkeling van een hotel op het Codricoterrein genereert de volgende ruimtelijk-economische impuls:

- Versterking vestigingsklimaat: aantrekkelijke hotels die aan de moderne maatstaven voldoen en op een goede locaties gevestigd zijn, versterken het vestigingsklimaat voor bedrijven. Ook dragen hotels bij aan het (toeristisch) concurrentieprofiel van het gebied.
- Katalysator nieuwe investeringen: een dergelijke ontwikkeling fungeert vaak als katalysator voor nieuwe investeringen in de omgeving. Door de ontwikkeling wordt het gebied aantrekkelijker en trekt eerder nieuwe gebruikers en investeerders aan.
- Kwaliteitsimpuls hotel Codrico: Met de ontwikkeling van het hotel ontstaat een divers en dynamisch aanbod aan functies in het gebied.

Effecten op leegstand, woon-, leef- en ondernemersklimaat

Het is nooit met zekerheid te zeggen wat de effecten zijn van de toevoeging van het nieuwe hotel op de bestaande hotels. Wel geldt dat hoe meer het hotelconcept afwijkt van het huidige aanbod (segment, concept en doelgroep), hoe kleiner de negatieve effecten van de toevoeging op het bestaande aanbod. In Rotterdam zijn enkele boutique hotels aanwezig. Het aanbod is echter beperkt en de trends en ontwikkelingen wijzen uit dat steeds meer behoefte ontstaat aan dergelijke concepten.

Daarnaast geldt dat de hotelsector, anders dan bij andere commerciële voorzieningen, niet afhankelijk is van de inwonergroei van het gebied waar het in gelegen is, maar van het aantal toeristen dat de stad bezoekt en er verblijft. We zien dat het toerisme in Nederland en Rotterdam, met uitzondering van de covidjaren 2020 en 2021, toeneemt. Zoals aangegeven is de verwachting dat de groei doorzet. Ook wat betreft de werkgelegenheid wordt een groei verwacht.

Conclusie ruimtelijke effecten

Vanwege de verwachte groei van het toerisme verwachten we niet dat de toevoeging van een boutique hotel tot grote effecten leidt op het functioneren van andere hotels in de omgeving met mogelijke leegstand tot gevolg. De effecten zijn dus niet van dien aard dat sterk oplopende leegstand ontstaat en daarmee aantasting van het woon- en leefklimaat en ondernemersklimaat. De ontwikkeling van het hotel zorgt dat er een belangrijke ruimtelijke impuls wordt gegeven aan het gebied, waarmee het zich ontwikkelt tot een gevarieerd gebied en aantrekkelijker wordt voor nieuwe investeringen en ondernemers.

4.6 Conclusie

De behoefte aan de beoogde hotelontwikkeling op het Codricoterrein (boutique hotel, type A) kan de toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking doorstaan met de beoogde 82 kamers, namelijk:

- De beoogde hotelfunctie voorziet in een (toenemende) behoefte, zowel kwantitatief als kwalitatief.
- De ontwikkeling past binnen de beleidskaders van de gemeente voor het Rijnhavenkwartier. In dit gebied mogen slechts 500 nieuwe hotelkamers gerealiseerd worden. Met de huidige plancapaciteit is ruimte voor 192 hotelkamers op het Codricoterrein.

De beoogde afmeting van het hotel ligt 2.250 m² boven de omvang uit de NVU. Dit heeft te maken met het behoud van het monumentale karakter van het pand. Van structurele leegstand, aantasting van het woon- en leefklimaat en ondernemersklimaat als gevolg van de invulling met de beoogde publieksfuncties is echter geen sprake. Sterker, de beoogde ontwikkeling draagt positief bij aan het woon- en leefklimaat van bewoners in de gemeente en regio, en versterkt de economie en het ondernemersklimaat.

5 Quick scan overige functies

De functies bedrijfsruimte, winkels, horeca en culturele, maatschappelijke en sportvoorzieningen zijn uitgewerkt vanuit een quick-scan laddertoets. Deze bestaat uit een ingekorte versie van de behoefteanalyse waarbij de beleidstoets buiten beschouwing is gelaten.

5.1 Bedrijfsruimte toegestaan tot 7.500 m²

In het programma is 5.000 m² bvo aan bedrijfsruimte opgenomen. Het Codricoterrein bevindt zich op het bedrijventerrein Rijnhaven Zuidzijde (Katendrecht). De gronden op het Codricoterrein zijn bestemd voor bedrijven tot en met categorie 4. In het huidige bestemmingsplan is er meer bedrijfsruimte toegestaan dan de 5.000 m² bvo die onderdeel uitmaakt van het toekomstige Codricoterrein. De ontwikkeling van bedrijfsruimte op het Codricoterrein is daarmee niet Ladderplichtig.

Het Codricoterrein bevindt zich in het de marktregio Linkermaasoevers. Het Codricoterrein transformeert van een 'regulier werkmilieu' naar een 'gemengd stedelijk werkmilieu'. In de periode 2023 t/m 2030 is de vraag naar bedrijfsruimte in dit werkmilieu 13 tot 17 ha. Het aanbod is 0 ha. De marktruimte is daarmee 13 tot 17 ha (Strategie Bedrijventerreinen MRDH 2023-2030). We concluderen dat de beoogde ontwikkeling van bedrijfsruimte op het Codricoterrein niet zorgt voor onaanvaardbare ruimtelijke effecten (leegstand). Er is voldoende marktruimte in de marktregio Linkermaasoevers.

5.2 Detailhandel: ruime mogelijkheden

In het programma voor Codrico is 1.000 m² bvo aan winkels opgenomen, 750 m² bvo aan dagelijkse en 250 m² bvo aan niet-dagelijkse detailhandel. De laatste categorie valt uiteen in recreatief en doelgericht aanbod.

Trends en ontwikkelingen

De volgende trends en ontwikkelingen zijn van belang op detailhandelsgebied:

TRENDS DETAILHANDEL	
 Food wint aan belang De foodsector drukt een steeds grotere stempel op (winkelgebieden in) steden. Vooral jongeren en hoogopgeleiden identificeren zich met eetgedrag.	 Stadssupermarkten De focus van supermarktorganisaties in stedelijke gebieden richt zich op kleine, goed bereikbare supermarktconcepten voor langzaam verkeer, geënt op gemak, vers en kwaliteit.
 Mix voorzieningen Van monofunctionele winkelgebieden gaan we over naar multifunctionele centrumgebieden. Dit zorgt voor meer dynamiek en veiligheid en draagt bij aan een positief gebiedsimago.	 Voldoende traffic en clustering De focus ligt op clustering van voorzieningen. Voorzieningen profiteren op die manier optimaal van elkaars aanwezigheid.
 Grote impact e-commerce Internetwinkelen neemt inmiddels al meer dan 24% van de niet-dagelijkse bestedingen in. De groei zet door. Kansen voor fysieke aanbieders ligt bij beleving, optimaal inspelen op de wensen van de doelgroep, service en gemak en een goede webshop.	 Traditioneel verdienmodel verandert Fysieke winkels dienen steeds vaker als showroom of ervaringsplek in plaats van een aankoopplek. Grote ketens willen aanwezig zijn in winkelstraten om hun producten en concepten te tonen, waarbij internet als aankoopplek dient.
 Ruimtelijke kwaliteit Ruimtelijke kwaliteit, de aanwezigheid van groen en aantrekkelijke ontmoetings- en verblijfsplekken zijn in toenemende mate van belang voor de sfeer in detailhandelsgebieden.	 Bereikbaarheid Een goede bereikbaarheid is essentieel voor publieksgerichte voorzieningen. Afhankelijk van de functie en type (detailhandels)gebied zijn verschillende manieren van vervoer belangrijk.
 Covid-19 Internet heeft in de Covidjaren een grote vlucht gehad en groei gekend. Die invloed is weer iets afgenomen, maar blijft de komende jaren merkbaar.	 Prijsstijgingen Als gevolg van de energiecrisis zijn de prijzen van producten sterk gestegen. In 2022 bedroeg de prijsstijging van goederen en diensten in Nederland gemiddeld 11,6%. Op langere termijn heeft dit invloed op de vraag naar producten.

Analyse vraagkant

Op basis van de positionering van Katendrecht wordt Katendrecht als primair verzorgingsgebied genomen voor de dagelijkse sector en de gemeente Rotterdam voor de recreatieve en doelgerichte sectoren. Paragraaf 2.1 geeft inzicht in het inwonertal van Katendrecht, paragraaf 2.3 van de gemeente Rotterdam nu en in de toekomst. Het inkomen van de inwoners in Katendrecht ligt 5% hoger en in de gemeente Rotterdam 7% lager dan het Nederlands gemiddelde. In de berekeningen is hier rekening mee gehouden.

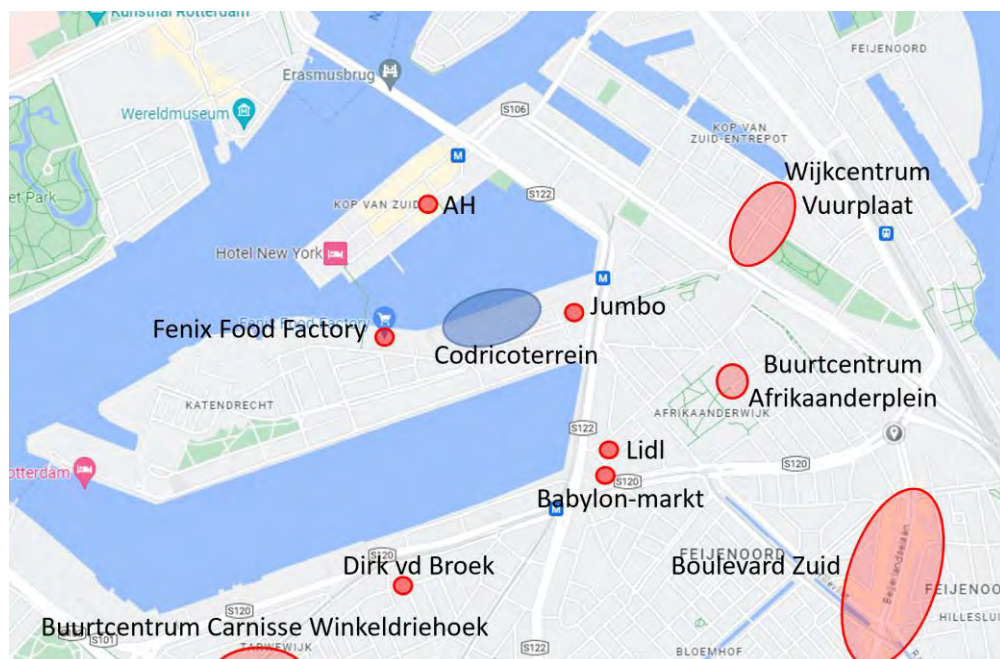
Analyse van de aanbodkant

Hoofdgroep	Katendrecht		Gemeente Rotterdam	
	Aantal vestigingen	m ² winkelvloeroppervlakte (wvo)	Aantal vestigingen	m ² winkelvloeroppervlakte (wvo)
Dagelijks aanbod	7	1.420	1.231	238.600
Supermarkten	1	1.220		
Overig dagelijks	6	200		
Niet dagelijks aanbod	1	40	2.011	561.900
Recreatief	0	0	1.122	278.400
Doelgericht	1	40	889	283.500
TOTAAL	8	1.460	3.242	800.500

Tabel 13: Huidige detailhandelsaanbod in de wijk Katendrecht en de gemeente Rotterdam

Bron: Locatus, september 2021

Rotterdam heeft in totaal ruim 3.200 winkels met een omvang van ongeveer 800.500 m² winkelvloeroppervlakte (wvo), oftewel 1 miljoen m² bvo. De dagelijkse sector heeft een aandeel van 38% in het aantal vestigingen en 29% in de omvang. Binnen de niet-dagelijkse sector is de recreatieve sector het grootste in aantal winkels, de doelgerichte sector in omvang. Het centrum van Rotterdam is het grootste winkelcluster en heeft vooral een recreatieve functie. De clusters Zuidplein en Stadsdeelcentrum Alexandrium hebben een functie voor de omliggende stadsdelen en hebben zowel een recreatieve als dagelijkse functie. Alexandrium heeft daarbij met de Megastores en Woonboulevard ook doelgericht aanbod.



Figuur 11: Detailhandelsclusters en solitaire supermarkten Katendrecht en omgeving.

Bron: Sweco, 2023

Op dit moment bevinden zich in Katendrecht acht detailhandelsvestigingen, namelijk een supermarkt, zes overige dagelijkse winkels en een bloemenwinkel. Het aanbod ligt verspreid over het schiereiland. De Jumbo op Katendrecht is op dit moment bezig met een uitbreiding. Het pand wordt gesloopt en maakt plaats voor de 85 meter hoge woontoren Porter House. In de plint komt een nieuwe Jumbo die twee keer zo groot wordt, namelijk 2.400 m² wvo / 3.000 m² bvo. Er zijn geen overige harde detailhandelsplannen in het gebied bekend.

Rond Katendrecht zijn verschillende detailhandelsclusters te vinden, zoals wijkcentrum Vuurplaat, Boulevard Zuid, buurtcentrum Afrikaanderplein en Buurtcentrum Carnisse Winkeldriehoek. Het wijk- en de twee buurtcentra hebben vooral een dagelijkse functie. Boulevard Zuid ook, maar heeft ook behoorlijk wat recreatief aanbod. Naast de clusters zijn er verschillende solitaire supermarkten in het gebied te vinden en overig solitair aanbod.

De gemeente is actief bezig om het detailhandelsbestand terug te dringen gericht op concentratie van voorzieningen. Op basis daarvan neemt het aanbod de komende jaren eerder af dan toe. Voorzichtigheidshalve houden we het toekomstige aanbod stabiel.

Kwantitatieve behoefte aan detailhandel

Op basis van een vraag - aanbod confrontatie blijkt kan de behoefte aan detailhandel worden berekend. Een distributie planologisch onderzoek (dpo) is hier de geëigende methode voor en baseert zich op kengetallen. Daaraan zitten de volgende kantekeningen:

- Er wordt geen rekening gehouden met verschillen in huisvestingslasten. Alle regio's en gemeenten, en de daarin gelegen winkels zijn wat betreft het huidige functioneren vergeleken met landelijke gemiddelden. In een gemeente waar de huisvestingslasten gemiddeld hoog liggen, moet een winkel meer omzet genereren om rendabel te zijn dan een winkel in een gemeente met lage huisvestingslasten. Ook binnen een gemeente bestaan grote verschillen tussen de duurste locaties (vaak de A-locaties in de binnenstad) en de goedkoopste locaties.
- De gemiddelde landelijke vloerproductiviteit is geen normatieve vloerproductiviteit, oftewel de minimaal benodigde omzet voor een rendabele bedrijfsvoering. De landelijke vloerproductiviteit geeft inzicht in het functioneren van winkels, maar zonder waardeoordeel. Elk jaar verandert het landelijke gemiddelde, maar ook de bestedingen. In bijvoorbeeld de modebranche (onderdeel van de recreatieve sector) lag de landelijke gemiddelde vloerproductiviteit in 2021 ruim 25% lager dan in 2017. Ook de bestedingen lagen bijna 25% lager. Dit betekent dat de verhouding tussen bestedingen en omzet per m² wvo redelijk gelijk blijft, wat voor de berekening geen verschil in marktruimte betekent. Deze sector heeft het echter zwaar en de winstgevendheid staat sterk onder druk. Dit onderstreept de indicatieve aard van de berekening en benadrukt dat de kwalitatieve interpretatie van de marktruimte minstens zo belangrijk is.

Parameter	Dagelijks		Recreatief	Doelgericht
	Supermarkten	Overig dagelijks		
Aantal inwoners Katendrecht / gemeente Rotterdam	6.450	6.450	655.470	655.470
Bestedingen per hoofd in € (bron: HBD) ¹⁴	2.135	296	993	1.165
Bestedingspotentieel in € mln incl inkomenscorrectie ¹⁵	14	2	620	727
Koopkrachtbinding in % ¹⁶	60%	30%	80%	65%
Gebonden bestedingen in mln. €	8	1	469	473
Koopkrachttoevoeling in % ¹⁷	33%	33%	39%	29%
Totale bestedingen in € mln	12	1	813	666
Gemiddelde vloerproductiviteit in € per m ² wvo ¹⁸	8.381	6.640	2.350	1.490
Gerealiseerde vloerproductiviteit in € per m ² wvo	9.834	4.160	2.920	2.349
Haalbaar aanbod in m ² wvo	1.430	130	345.979	446.892
Gevestigd aanbod in m ² wvo ¹⁹	1.220	200	278.400	283.500
Uitbreidingsruimte in m² wvo	210	-70	67.579	163.392
Uitbreidingsruimte in m² bvo	260	-90	84.474	204.241

Tabel 14: Huidige behoefte / feitelijk functioneren detailhandelssector uitgesplitst in de drie hoofdsectoren, voor Katendrecht en de gemeente Rotterdam.

Bron: Sweco, 2023

Uit bovenstaande berekening blijkt dat op dit moment enige marktruimte aanwezig is in de supermarktsector. Er is geen marktruimte in de overige dagelijkse sector. In de recreatieve en doelgerichte sector is wel marktruimte aanwezig.

Voor 2033 hebben we de recreatieve en doelgerichte sector niet afgezet tegen de normatieve vloerproductiviteit, maar tegen de huidige vloerproductiviteit. In het verleden werd voor deze branchegroepen altijd de landelijk gemiddelde vloerproductiviteit aangehouden, zowel voor de huidige als toekomstige situatie. Dit is de 'traditionele' methode (afzetten berekende huidig of toekomstige vloerproductiviteit tegen de landelijke 5-jaarsgemiddelde vloerproductiviteit). Voor distributieve onderzoeken is dit nog steeds een belangrijk uitgangspunt, maar voor recreatief en doelgericht is gekozen voor 2033 uit te gaan van het huidige feitelijk functioneren als 'norm' voor goed functioneren. Hierdoor wordt gecompenseerd voor het feit dat de heterogeniteit van deze sector zeer groot is, de samenstelling van deze sectoren tussen de gemeenten onderling sterk verschilt, en daarmee ook de huurprijzen en andere lasten sterk variëren. De traditionele methode heeft veel voordelen, maar ook nadelen. Zo leidt de traditionele rekenmethode voor de recreatieve en doelgerichte sector er toe dat er vaak onrealistische hoeveelheden marktruimte uit de berekeningen komt, vaak voor rekening van de specifieke samenstelling en functie van de sector in de betreffende gemeente. Voor recreatief en doelgericht spreken we voor de uitkomst in 2033 dan ook over groei- of krimppotentie (uitgedrukt in volumeontwikkeling) in plaats van over marktruimte. Om verwarring te voorkomen spreken we voor de uitkomst van 2023 over het feitelijk functioneren (met het landelijk gemiddelde als norm).

¹⁴ Bron: Omzetkengetallen 2021 ten behoeve van Ruimtelijk Economisch Onderzoek, Panteia, 2022

¹⁵ Het gemiddelde inkomen in Rotterdam ligt 7% lager dan het Nederlands gemiddelde. Het bestedingspotentieel is hierop gecorrigeerd vanuit een prijselasticiteit van 0,4 voor de dagelijkse sector en 0,7 voor de recreatieve en doelgerichte sectoren.

¹⁶ Bron: KSO2021, I&O Research, 2022.

¹⁷ Bron: KSO2021, I&O Research, 2022.

¹⁸ Bron: Omzetkengetallen 2021 ten behoeve van Ruimtelijk Economisch Onderzoek, Panteia, 2022

¹⁹ Bron: Locatus, 2021

Parameter	Dagelijks		Recreatief	Doelgericht
	Supermarkten	Overig dagelijks		
Aantal inwoners Katendrecht / gemeente Rotterdam	10.950	10.950	709.490	709.490
Bestedingen per hoofd in € (bron: HBD) ²⁰	2.135	296	993	1.165
Bestedingspotentieel in € mln incl inkomenscorrectie ²¹	23	3	685	804
Koopkrachtbinding in % ²²	80%	40%	80%	65%
Gebonden bestedingen in mln. €	19	1	548	523
Koopkrachttoevoeling in % ²³	33%	33%	39%	29%
Totale bestedingen in € mln	28	2	899	736
Gemiddelde vloerproductiviteit in € per m ² wvo ²⁴	8.381	6.640	2.920	2.349
Haalbaar aanbod in m ² wvo	3.340	290	307.790	313.430
Gevestigd aanbod in m ² wvo ²⁵	2.400	200	278.400	283.500
Uitbreidingsruimte in m² wvo	940	90	29.390	29.930
Uitbreidingsruimte in m² bvo	1.170	120	36.730	37.410

Tabel 15: Behoeft / groei- of krimppotentie detailhandelssector in 2033, uitgesplitst in de drie hoofdsector(detailhandel uitgesplitst in de drie hoofdsectoren, voor Katendrecht en de gemeente Rotterdam
Bron: Sweco, 2023

Voor 2033 blijkt dat er potentie is in alle detailhandelssectoren. Kwantitatief is ruimte voor de beoogde 750 m² bvo aan dagelijkse en 250 m² bvo aan niet-dagelijkse detailhandel.

Kwalitatieve behoefte

Vanuit de positionering van Katendrecht als stedelijk gebied voor Katendrechters, overige Rotterdammers en mensen van buiten zien we duidelijke mogelijkheden voor detailhandel. We gaan daarbij in principe uit van clustering van voorzieningen.

Per functie zien we de volgende mogelijkheden in 2033 voor Katendrecht:

- Supermarktaanbod. Aan de Hillelaan is momenteel een Jumbo supermarkt gevestigd. De supermarkt heeft een omvang van 1.220 m² wvo. Zoals aangegeven gaat de supermarkt verdubbelen tot 2.400 m² wvo. Daarmee ontstaat een megasupermarkt met een sterke aantrekkelijkheid op de kop van Katendrecht. Er blijft dan nog 940 m² wvo / 1.170 m² bvo aan ruimte over. Deze ruimte is te klein voor de realisatie van een toekomstgerichte supermarkt. We zien wel mogelijkheden voor een gemakswinkel van circa 500 m² wvo / 630 m² bvo als onderdeel van een toekomstig voorzieningencluster op Katendrecht, gericht op de toeristische functie en bezoekers vanuit Rotterdam, regio en Katendrecht.
- Vanuit de kenmerken van de toekomstige doelgroepen, zowel inwoners (hogere inkomens), werknemers en overige gebruikers, past een bakker (tot 120 m² bvo) in combinatie met horeca (circa 180 m² bvo), met bij voorkeur een terras. Een dergelijke invulling kan alleen als onderdeel van een cluster waar ook de gemakswinkel onderdeel van is.

²⁰ Bron: Omzetkengetallen 2021 ten behoeve van Ruimtelijk Economisch Onderzoek, Panteia, 2022

²¹ Het gemiddelde inkomen in Rotterdam ligt 7% lager dan het Nederlands gemiddelde. Het bestedingspotentieel is hierop gecorrigeerd vanuit een prijselasticiteit van 0,4 voor de dagelijkse sector en 0,7 voor de recreatieve en doelgerichte sectoren.

²² Bron: KSO2021, I&O Research, 2022.

²³ Bron: KSO2021, I&O Research, 2022.

²⁴ Bron: Omzetkengetallen 2021 ten behoeve van Ruimtelijk Economisch Onderzoek, Panteia, 2022

²⁵ Bron: Locatus, 2021

- Als onderdeel van een cluster zien we op Katendrecht mogelijkheden voor een tot twee winkels in de niet dagelijkse sector. Mogelijkheden worden gezien voor een themagerichte invulling met een hoogwaardig concept van design, art & culture en creativiteit in de recreatieve of doelgerichte sector. Dit kan een invulling krijgen in de branches mode & luxe, schoenen & lederwaren, juwelier & optiek, kadoartikelen, antiek & kunst, boeken / tijdschriften, woondecoratie en/of woontextiel. Dergelijke winkels zijn gebaat bij elkaars aanwezigheid. Aanbevolen wordt om ook deze winkels te clusteren en te koppelen aan de andere geprogrammeerde publieksgerichte voorzieningen.
- Qua omvang kan voor de niet-dagelijkse winkels worden uitgegaan van een metrage tussen de 100 en 250 m² bvo per winkel.

De onderbouwing om op het Codrico-terrein niet-dagelijkse detailhandel toe te voegen vanuit de thematisering hoogwaardig design, art & culture en creativiteit, ligt in de volgende argumenten:

- De inspanning van de afgelopen decennia van de gemeente Rotterdam is gericht geweest op het uitbreiden van het centrumgebied in zuidelijke richting. Het doel is het creëren van een centrum op beide oevers van de rivier. Het Rijnhavenkwartier maakt hier onderdeel van uit en vormt daarmee een binnenstadsrandgebied / centrumrandzone. De plannen voor het gebied richten zich op de creatie van een uniek hoogstedelijk, levendig en aantrekkelijk gebied. Zoals ook in het rapport Rijnhavenkwartier Rotterdam – Visie op plintprogramma en winkelinvulling van Arno Ruigrok - places | properties | people in 2022 : *de ontwikkeling versterkt het functioneren van het Rijnhavenkwartier als compleet en volwaardig centrumrandmilieu. Daartoe zijn nieuwe voorzieningen nodig, ook winkels voor bewoners en bezoekers.*
- Niet-dagelijkse aanbod vanuit de beoogde thematisering vormt geen doel op zich maar een middel om een goed woonmilieu en een aantrekkelijke bezoekersbestemming te creëren. In het marktgebied verdubbelt het aantal inwoners. Niet-dagelijkse aanbod draagt in samenhang met andere publieksgerichte voorzieningen bij aan de creatie van een stedelijk gebied. Om tot een vitaal gebied te komen inclusief bijdragen aan een duurzame verstedelijking en goed sociaal en economisch functioneren, is van belang om naast de inwoners ook bezoekers naar het gebied te trekken. Mensen van buitenaf komen alleen naar een gebied wanneer er wat te beleven valt en de sfeer goed is. Naast culturele functies en horeca draagt niet-dagelijkse aanbod hieraan bij. Een goede mix van publieksgerichte functies inclusief niet-dagelijkse aanbod zorgt bovendien van 16-uurs leefbaarheid van het gebied.
- Het gemeentelijke beleid maakt het mogelijk om buiten de bestaande detailhandelsstructuur themacentra te ontwikkelen met detailhandel als het bijzondere thema / concept nog niet in de stad en regio gevestigd is. Detailhandelsaanbod met hoogwaardige design, art & culture en creativiteit is zeker al op verschillende plekken in Rotterdam te vinden, maar niet geclusterd en zeker niet in combinatie met andere publieksgerichte voorzieningen in een historische omgeving met een industriële uitstraling. Woonmall Alexandrium is een cluster van woonwinkels. Dit is echter een heel ander concept dan de plannen voor Codrico. Het concept voor Codrico sluit optimaal aan op haar omgeving en de winkels krijgen een veel hoogwaardiger en creatiever karakter. De focus wordt beleving zodat gekomen wordt tot een sterk onderscheidende destinatie in Rotterdam en regio. De beoogde destinatie werkt alleen optimaal als er meer te doen is dan alleen een doelgerichte functie voor bezoekers. De niet-dagelijkse detailhandel draagt hieraan bij. De omzet van niet-dagelijks aanbod in een dergelijke 'destinatie' komt uit een groot marktgebied (tot buiten de stad). Hierdoor leidt niet-dagelijks aanbod niet tot ongewenste negatieve effecten op bestaande winkellocaties.

Conclusie behoefte

Uit de berekening blijkt dat in de dagelijkse sector de behoefte in 2033 rond de 1.300 m² bvo ligt. Deze behoefte is toegespitst op Katendrecht. Voor de beoogde 750 m² bvo is dan ook voldoende ruimte. De behoefte in de niet-dagelijkse sector is berekend vanuit de mogelijkheden in heel Rotterdam. Deze komt voor 2033 uit tussen de 36.700 tot 37.400 m² bvo. Vanuit de karakteristieken van het Codrico-terrein en omgeving kan zowel in kwantitatieve als in kwalitatieve zin een thematisch cluster met hoogwaardige design, art & culture en creativiteit op het Codricoterrein bestaande uit 250 m² bvo aan detailhandel worden onderbouwd.

Ruimtelijke effecten

Op basis van de vraag- en aanbodconfrontatie is op Katendrecht ruimte aanwezig in de dagelijkse en niet-dagelijkse detailhandelssectoren. Mogelijk ontstaat enige concurrentie met bestaande aanbieders vanuit de beoogde thematisering. Wanneer de invulling binnen het beoogde metrage blijft leidt de komst van niet dagelijkse detailhandel binnen de thematisering als onderdeel van het Codrico-terrein niet tot onaanvaardbare leegstand in Rotterdam en regio.

5.3 Horeca: ruimte voor 17 horecavestigingen

In het programma is 2.250 m² bvo aan horeca (restaurant) opgenomen.

Trends en ontwikkelingen

TRENDS HORECA			
	Horeca is een groeisector In steden is het aanbod en de diversiteit aan horeca (pre-corona) sterk groeiend. De consument besteedt zijn of haar tijd graag buiten de deur en heeft daarbij een andere perceptie van de prijs van eten en drinken.		Vernieuwing en blurring Horeca maakt steeds vaker onderdeel uit van andere sectoren. Een voorbeeld is een boekhandel die ook koffie schenkt zoals kledingwinkel met café (voorbeeld Hutspot Amsterdam). Ook is binnen de sector sprake van vervaging: horecagelegenheden mengen verschillende functies of veranderen hun concept naar tijdstip.
	Impact van corona op groei horecasector Het aantal bedrijven dat actief is in de horeca is de afgelopen jaren flink toegenomen. Zelfs in de coronaperiode is het aantal horecavestigingen toegenomen. In 2020 steeg de horecadichtheid in Rotterdam met 5,5% ²⁶ .	 	Verskil tussen horecasectoren Binnen de horeca groeit vooral de fastservicesector sterk. In de periode 2010-2018 nam het aantal fastservice vestigingen in Nederland toe met maar liefst 25%. Het aantal restaurants groeide in dezelfde periode met 8%. Het aanbod van horecavestigingen in de drankensector laat juist een licht dalende trend zien van 3%.

Analyse van de vraag

De horeca op het schiereiland heeft een functie voor heel Rotterdam. Voor de inwoners van Katendrecht draagt de horeca bij aan de aantrekkelijkheid en levendigheid van de wijk. Gezien het huidige aanbod strekt het verzorgingsgebied zich verder uit dan alleen Katendrecht. Heel Rotterdam wordt als verzorgingsgebied gezien. Paragraaf 2.3 geeft de cijfers van de vraag.

Analyse van het aanbod

Hoofdgroep	Katendrecht		Feijenoord		Gemeente Rotterdam	
	Aantal vestiginge	m ² bvo	Aantal vestigingen	m ² bvo	Aantal vestigingen	m ² bvo
Drankensector	2	160	70	5.600	373	32.690
Fastfoodsector	9	590	159	9.030	1.128	73.440
Restaurantsector	12	3.780	60	13.590	714	113.670
TOTAAL	23	4.530	289	28.220	2.215	219.800

Tabel 16: Horeca-aanbod Katendrecht naar horecasector.

Bron: Locatus 2021, bewerkt door Sweco, 2023

Op Katendrecht zijn maar liefst 23 horecavestigingen met een omvang van 4.530 m² bvo. Dat is veel kijkende naar het huidige inwonertal. De horeca op Katendrecht heeft dan ook een bredere functie dan alleen de omliggende wijk, namelijk heel Rotterdam. Rotterdam als geheel telt 2.215 verkooppunten, samen

²⁶ Bron: CBS, 2021

goed voor ruim 219.800 m² bvo. Ongeveer 1% van het aantal vestigingen en 2% van het aantal m² bvo aan horeca is gelegen op Katendrecht.

Horecasectoren	Aandeel aantal vestigingen			
	Katendrecht	Feijenoord	Rotterdam	Nederland
Drankensector	9%	24%	17%	40%
Fastservicesector	39%	55%	51%	31%
Restaurantsector	52%	21%	32%	29%

Tabel 17: Aandelen naar horecasectoren op Katendrecht, Feijenoord, Rotterdam en Nederland gebaseerd
Bron: Locatus 2021, bewerkt door Sweco, 2023

De marktaandelen van de horecasectoren in Rotterdam wijken af van het landelijke beeld. Landelijk zien we dat de fastservicesector en restaurantsectoren aan belang winnen ten koste van de drankensector. Het Rotterdamse beeld en vooral dat van Katendrecht loopt vooruit op de landelijke trend. Voor de toekomstige situatie gaan we uit van de marge tussen het Rotterdams gemiddelde en dat in Katendrecht.

De gemiddelde omvang in het onderzoeksgebied per verkooppunt ligt met 99 m² bvo ver onder het Nederlands gemiddelde van 206 m² bvo. In Katendrecht ligt de omvang per vestiging wel ongeveer op het gemiddelde, namelijk 199 m² bvo.

We gaan uit van een harde plancapaciteit van 2% van de huidige voorraad. Dit komt neer op 44 horecaplannen en vanuit de gemiddelde omvang per vestiging op 9.060 m² bvo.

Kwantitatieve behoefte aan horeca

De kwantitatieve behoefte aan horecavoorzieningen in Rotterdam duiden we aan de hand van een dichthedenanalyse.

Dichthedenanalyse

Met 2.215 horecavestigingen en een huidig inwoneraantal van 655.470 inwoners ligt de horecadichtheid (horecavestigingen per inwoner) op 34 vestigingen per 10.000 inwoners. Hiermee ligt de dichtheid boven het Nederlands gemiddelde van 24 vestigingen, maar onder het gemiddelde van Amsterdam van 43. Om de huidige dichtheid te bewaren met het toekomstige aantal inwoners in 2033, komt de behoefte uit op 153 vestigingen²⁷, oftewel 31.520 m² bvo, uitgaande van de gemiddelde omvang per vestiging.

DPO

Op basis van het aantal inwoners, de normatieve bestedingen, gecorrigeerd voor inkomen in Rotterdam en de meest recente kooporiëntatiecijfers en vloerproductiviteiten (omzet per m²) die voor de toekomst stabiel worden gehouden, blijkt in Rotterdam de volgende behoefte aan horeca, nu en in de toekomst.

²⁷ Berekening: $709.490/10.000$ (= inwoners 2033) * 34 (huidige dichtheid) = 2.410 – 2.215 (= huidig aanbod) – 44 (= plancapaciteit) = een behoefte van 153 vestigingen.

Parameter	Huidig	2033
Inwoners onderzoeksgebied (CBS, 2021)	655.470	709.490
Besteding horeca per inwoner (Foodstep, CBS, 2019)	€ 652	
Bestedingspotentieel, na inkomenscorrectie (€ mln)	€ 407	€ 441
Binding onderzoeksgebied (KSO, 2021)	81%	
Gebonden bestedingen inwoners onderzoeksgebied (€ mln.)	€ 330	€ 357
Toevloeiing onderzoeksgebied (KSO, 2021)	37%	
Omzet door toevloeiing (€ mln.)	€ 194	€ 210
Totale vraag onderzoeksgebied (€ mln.)	€ 523	€ 566
Horeca-aanbod onderzoeksgebied (in m ² bvo)	219.800	227.050
Normatieve vloerproductiviteit (omzet per m ² bvo)	1.544	
Kwantitatieve behoefte in m² bvo	119.160	139.850
Uitbreidingsbehoefte in vkp²⁸	578	679

Tabel 18: Distributieve berekening horeca onderzoeksgebied.

Bron: Sweco, 2023.

Uit de distributieve berekening blijkt dat al in de huidige situatie een tekort bestaat aan horecavoorzieningen in het onderzoeksgebied. Dit komt doordat de vraag naar horeca de afgelopen jaren enorm is toegenomen. Tot 2033 neemt de behoefte verder toe als gevolg van het toenemende inwonertal.

Het verschil in uitkomst tussen de dichthedenanalyse en het DPO is groot. We gaan uit van het gemiddelde van de twee berekeningen als zijnde de behoefte in 2033, kortom 416 vestigingen van in totaal 85.700 m² bvo.

Kwalitatieve behoefte aan horeca

De totale marktruimte die ontstaat tot 2033 moet worden toebedeeld naar locatie en horecacategorie.

Locatie

Het ligt voor de hand om een deel van de ruimte toe te delen aan Katendrecht. Katendrecht is een van de horecaclusters binnen Rotterdam. Om van Katendrecht een krachtige bestemming te maken en het gebied goed op de kaart te zetten is het goed om een deel van de toekomstige ruimte te reserveren voor Katendrecht en daarbinnen het Codricoterrein. De industriële panden aan het water lenen zich imagotechnisch perfect voor horeca.

Horecatype

Voor de toedeling gaan we uit van de huidige dichtheid aan horeca in Rotterdam en de verdeling daarvan over de deelgebieden. Katendrecht maakt deel uit van deelgemeente Feijenoord. In dit gebied ligt momenteel 13% van het aantal horecavestigingen. Van de totale Rotterdamse behoefte kunnen 54 horecavestigingen met een omvang van in totaal 11.140 m² bvo terecht komen in Feijenoord. De vraag is waar deze horeca in de deelgemeente terecht moet komen. In de deelgemeente ligt de focus de komende jaren op versterken van de leefbaarheid. In plaats van het verder uitbreiden van het aantal voorzieningen ligt de nadruk in de bestaande centrumgebieden op concentratie van voorzieningen en omvorming van leegstaande panden naar wonen.

In de deelgemeente speelt een enorme gebiedsontwikkeling, namelijk Feyenoord City. Het totale programma bestaat uit 325.000 m² bvo, waarvan 6.450 m² horeca. Er blijft dan nog 4.690 m² bvo aan horeca over. Na Feyenoord City is Codrico de grootste gebiedsontwikkeling in de deelgemeente. Horeca draagt in sterke mate bij aan het realiseren van de ambitie voor Katendrecht en Codrico, namelijk de creatie van een multifunctioneel gebied waarmee Katendrecht verder op de kaart wordt gezet. Vanuit die insteek wordt 75%

²⁸ Een gemiddelde horecavestiging in Nederland is 206 m² bvo (bron: Horeca DNA, 2018). De omvang neemt alleen maar toe. Voor 2032 gaan we uit van 250 m² bvo per horecavestiging

van de resterende ruimte toebedeeld aan Katendrecht. Dit komt neer op 3.520 m² bvo, oftewel 17 horecavestigingen.

De marktruimte voor Katendrecht verdelen we vervolgens naar horecacategorie:

Berekeningsindicatoren	Dranken		Fastservice		Restaurant	
	Min	Max	Min	Max	Min	Max
Totale marktruimte Katendrecht in vkp	17	17	17	17	17	17
Aandeel horecacategorie in % ²⁹	9	17	39	51	32	52
Marktruimte Katendrecht (vkp) naar horecagroep	2	3	7	9	5	9

Tabel 19: Verdeling marktruimte horeca Katendrecht 2033

Bron: Sweco, 2023.

Tot slot willen we het volgende meegeven:

- Horeca draagt bij aan het creëren van een aantrekkelijke en levendige woonomgeving voor de nieuwe inwoners van Katendrecht en trekt in samenhang met de overige functies bezoekers vanuit de rest van Rotterdam en regio naar het gebied.
- Horeca is een geschikte ondersteunende functie voor het Codricoterrein en past bij de overige beoogde functies op het terrein.
- We raden aan om in te zetten op clustering/concentratie van horecavoorzieningen in combinatie met detailhandel. Zo ontstaat een levendig verblijfsgebied.
- Bij het op de kaart zetten van het Codricoterrein kan horeca de locatie vroegtijdig op de kaart zetten als motor van de gebiedsontwikkeling (place making).

Conclusie behoefte

Uit de behoefte-analyse blijkt dat op het Codrici terrein ruimte is voor 17 horecavestigingen; twee tot drie in de drankensector, zeven tot negen in de fastservice en vijf tot negen restaurants. Dit komt neer op een ruimte van in totaal 3.520 m² bvo. Hiermee is voldoende ruimte voor de beoogde 2.250 m² bvo aan horeca op het Codrico-terrein.

Ruimtelijke effecten

Voor de horeca is kwantitatief voldoende marktruimte op basis van de vraag- aanbodconfrontatie. De invulling van het Codricoterrein met horeca leidt dan ook niet tot onaanvaardbare leegstand in Rotterdam en regio.

5.4 Culturele voorzieningen: ruimte voor een museum/tentoonstellingsruimte en klein bioscoop

Het programma voor het Codricoterrein beoogt 3.500 m² bvo aan culturele voorzieningen te realiseren. Daarbij moet worden gedacht aan een museum, tentoonstellingsruimte, theater en bioscoop.

Trends en ontwikkelingen

Voor Corona zat de culturele sector in de lift. In de meeste sectoren nam het bezoek aan culturele voorzieningen sinds 2009 toe. In de Coronaperiode moest de sector lange tijd de deuren dicht houden. Na Corona verschilt het beeld per culturele voorziening. Onder de musea doet vooral de beeldende kunst het erg goed. Het bezoek aan theaters en bioscopen trekt weer langzaam aan, maar zitten nog niet op het aantal bezoekers van voor Corona. Vooral theaters zien een nieuwe publiek als bezoekers. Dit schept verwachtingen voor de toekomst. De verwachting vanuit de sectoren is dat de bezoekersaantallen in 2023 of 2024 weer op het niveau van 2019 liggen.

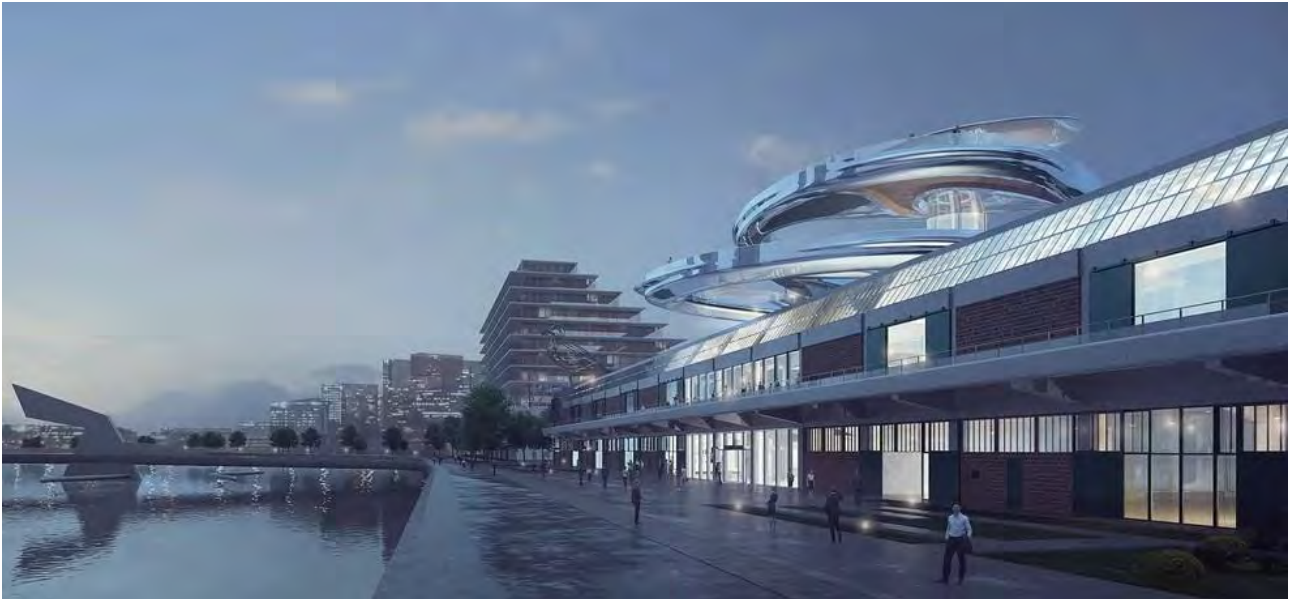
²⁹ Afgeleid van de huidige aandelen van de verschillende sectoren in Katendrecht en de aandelen in heel Rotterdam

Ondanks dat het bezoek toeneemt, heeft de culturele sector het zwaar. Een groot deel van de sector wordt gesubsidieerd. De overheid heeft de subsidies de afgelopen jaren flink naar beneden bijgesteld. Verschillende culturele instellingen heeft hun deuren moeten sluiten. De Coronacrisis heeft het effect nog verder versterkt.

Behoefte aan culturele voorzieningen

De wijze van in beeld brengen van de behoefte aan culturele voorzieningen verschilt per culturele voorziening. Per voorziening is een uitwerking opgenomen.

Musea en tentoonstellingsruimte



Figuur 12: Impressie Landverhuizersmuseum in Fenix op Katendrecht.
Bron: 4building.nl, 2023

De behoefte aan musea/tentoonstellingsruimte is sterk afhankelijk van een concreet initiatief en is locatie- en casespecifiek. In een van de panden naast Codrico, in het gebouw Fenix, wordt in 2025 het Landverhuizers museum geopend. Er was sprake van een verplaatsing van het Maritieme Museum van Rotterdam naar de Rijnhaven, maar inmiddels is besloten om het huidige museum te renoveren.

Om de marktkansen voor Codrico in beeld te brengen op het gebied van musea / tentoonstellingsruimte en te kwantificeren is een kwalitatieve beoordeling gemaakt aan de hand van de volgende criteria:

- Landelijke trends en ontwikkelingen. In hoeverre zijn de marktvooruitzichten voor musea/tentoonstellingsruimte gunstig of ongunstig?
- Past de functie binnen het beleid en de ambities van de gemeente?
- Past de voorziening in de positionering van Katendrecht in het algemeen en het Codricoterrein in het bijzonder en is er fysiek ruimte?
- Past de functie bij de doelgroepen van het Codricoterrein?
- Is de voorziening complementair aan het huidige museum/tentoonstellingsaanbod?
- In hoeverre draagt de functie bij aan de ambities van een aantrekkelijk terrein, zonder direct voor een grote verkeerstoename te zorgen?

Criteria	Beoordeling Codricoterrein	Toelichting
Trends	0/+	Dit ligt aan het type museum/tentoonstelling. Beeldende kunst gaat goed. Grote landelijk trekkende musea/tentoonstellingen die zich onderscheiden ook. Regionaal / lokaal trekkende musea/tentoonstellingen hebben het zwaar.
Beleid en ambities	+	Met het cultuurbeleid wil de gemeente een sterk en dynamisch cultureel klimaat realiseren passend bij de internationale, innovatieve en diverse stad die Rotterdam is. Geïnvesteed wordt om het culturele aanbod in Rotterdam Zuid, waar Codrico ligt, te versterken. Belangrijk is dat gekomen wordt tot cultureel aanbod dat aansluit bij de huidige bewoners van Zuid, flexibel is en meebeweegt met de wensen en behoeften van nieuwe bewoners.
Positionering en fysieke mogelijkheden	+	Een museum / tentoonstellingsruimte zet het Codricoterrein in sterke mate op de kaart. De overige functies kunnen daar sterk van profiteren, vooral als gekomen wordt tot clustering van voorzieningen. De fysieke ruimte is aanwezig en sluit aan op de komst van het Landverhuizers museum in het gebouw 'Fenix' naast het Codricoterrein.
Passend bij doelgroep	+	Een museum / tentoonstellingsruimte heeft een functie voor de bewoners, maar ook voor de rest van Rotterdam en regio
Complementair huidige aanbod	+	Een specifiek museum / tentoonstellingsruimte gericht op de inwoners van Zuid onderscheid zich van bestaande musea. Als dit niet de focus wordt blijft belangrijk om het onderscheidende vermogen te blijven zoeken ten opzichte van het bestaande aanbod.
Draagt bij aan ambities Codricoterrein	+	Een museum / tentoonstellingsruimte draagt sterk bij aan de ambities van het Codricoterrein. De locatie is zeer goed bereikbaar met het openbaar vervoer. Bezoekers van buiten de stad zijn gewend om met het openbaar vervoer door Rotterdam te reizen.
TOTAAL	+	

Tabel 20: Multi-criteria analyse musea Rotterdam Codricoterrein.
Bron: Sweco, 2023.

Uit de multi-criteria analyse blijkt dat een museum/tentoonstellingsruimte op het Codricoterrein een mogelijkheid is. Een dergelijke functie zet het terrein krachtig op de kaart, onder voorwaarde dat er een invulling komt die zich sterk onderscheid van het bestaande aanbod in Rotterdam. Alle functies op het Codricoterrein en Katendrecht profiteren van de komst van een dergelijke functie. Mogelijkheden liggen in een thema gericht op Rotterdam Zuid of de inwoners van Rotterdam Zuid, wat tevens aansprekend is voor de regio / rest van het land. Wat betreft de omvang heeft een krachtig museum met verschillende belevingselementen al snel een afmeting van 3.500 tot 5.000 m² bvo.

Ateliers

De volgende aandachtspunten zijn van belang voor de behoefte aan ateliers:

- De verzorgingsfunctie van ateliers richt zich op de direct omliggende wijk, oftewel Katendrecht.
- De afgelopen tien jaar is de behoefte aan betaalbare werkateliers toegenomen. De behoefte richt zich niet alleen op ateliercomplexen als losstaande functie, maar ook op combinaties van woon-werkateliers.
- In Katendrecht zijn op dit moment nog geen ateliers. Ook zijn in de buurt van Katendrecht geen ateliercomplexen.
- De behoefte aan ateliers is sterk afhankelijk van een concreet initiatief. De marktkansen hebben we in beeld gebracht vanuit een kwalitatieve beoordeling.

Criteria	Beoordeling Codricoterrein	Toelichting
Trends	+	Er komt steeds meer behoefte aan creativiteit. Vooral de combinatie met duurzaamheid is een trend.
Beleid en ambities	+	Het beleid van de gemeente richt zich op het bieden van ruimte aan de creatieve sector.
Positionering en fysieke mogelijkheden	+	Kunstenaars en creatieve ruimtes sluiten aan op de positionering van het gebied. Wanneer de combinatie wordt gemaakt met zichtbaarheid van het creatieve proces voor bezoekers en/of verkoop/expositie van de geproduceerde producten geeft dit een extra waarde aan het gebied.
Passend bij doelgroep	+	De aanwezigheid van kunstenaars en de productie van kunst past zeker bij de doelgroep op Katendrecht. Vooral de mensen van buiten Katendrecht zijn op zoek naar beleving en inspiratie wat kunstenaars kunnen bieden.
Complementair huidige aanbod	+	Op dit moment zijn er nog geen atelierruimtes aanwezig.
Draagt bij aan ambities Codricoterrein	+	Ateliers kunnen met de aanwezigheid van kunstenaars een extra dimensie voor het gebied betekenen op het moment dat een koppeling wordt gezocht met het openstellen van het creatieve proces en/of verkoop/expositie van de producten.
TOTAAL	+	

Tabel 21: Multi-criteria analyse ateliers Rotterdam Codricoterrein.
Bron: Sweco, 2023.

Uit de kwalitatieve behoefte blijkt dat zeker behoefte is aan ateliers. Dat kunnen losse ateliers zijn of woon/werkateliers. Wij gaan uit van 10 tot 20 atelierruimtes van 1.500 tot 3.000 m² bvo.

Theater

Onderstaand de uitgangspunten voor de kwantitatieve behoeftebepaling voor een theater:

- Onderzoeksgebied. Theaters hebben een lokale tot regionale functie. We nemen Rotterdam als verzorgingsgebied.
- Binding. Rotterdam heeft met 18 theaters een compleet aanbod aan theaters. Het is daarmee veruit de belangrijkste aanbieder in de regio. We gaan uit van een bindingspercentage van 100%.
- Gemiddelde bezoeksfrequentie: de huidige bezoeksfrequentie van inwoners uit Rotterdam is 1,1 bezoeken per jaar³⁰.
- Gemiddelde stoelbezetting: de gemiddelde stoelbezetting in Rotterdam bedraagt 70%, oftewel 255. De gemiddelde stoelbezetting zou moeten liggen op 80% en vormt het uitgangspunt voor de toekomst.
- Huidig en toekomstig aantal theaterstoelen. De huidige theaters in het onderzoeksgebied hebben 6.740 stoelen. Er zijn geen hard plannen bekend van nieuwe theaters in Rotterdam.

³⁰ Bron: CBS, 2023

Parameter	Huidig	2033
Inwoners gebied	655.470	709.490
(Toekomstige) binding aan bioscopen in onderzoeksgebied	100%	100%
Bezoekfrequentie	1,1	1,1
Vraagpotentieel	732.580	792.960
Huidige aanbod bioscoop- / filmtheaterstoelen	6.740	6.740
Gemiddelde stoelbezetting per jaar	255	292
Claim bestaand aanbod totaal	1,7 mln	2,0 mln
Saldo vraag/aanbod totaal	Overschot	Overschot
Saldo vraag/aanbod in stoelen per jaar (a.d.h.v. gem. stoelbezetting)	Overschot	Overschot

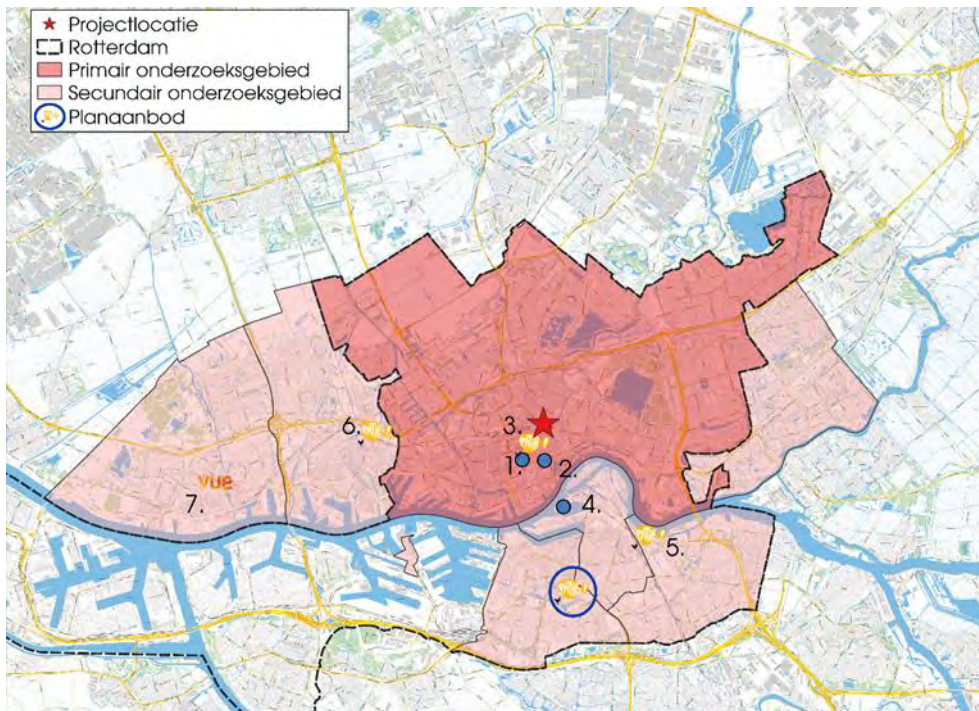
Tabel 22: Marktruimteberekening bioscopen.
Bron: Sweco, 2023.

In het totale onderzoeksgebied is geen ruimte aanwezig voor een nieuw theater. Sprake is van een sterk overschot aan theaters. Dit heeft te maken met de zeer beperkte bezoekfrequentie aan theaters door bezoekers.

Bioscoop

Onderstaand de uitgangspunten voor de kwantitatieve behoefte-raming voor een bioscoop:

- Onderzoeksgebied. Bioscopen hebben overwegend een lokale / regionale functie, afhankelijk van de programmering en omvang. We gaan uit van de gemeente Rotterdam en omliggende gemeenten als verzorgingsgebied.
- Binding. Rotterdam heeft een compleet aanbod aan bioscopen. Het is daarmee veruit de belangrijkste aanbieder in de regio. Voor de regio hanteren we een bindingspercentage van 100%.
- Gemiddelde bezoekfrequentie: de huidige bezoekfrequentie van inwoners uit Rotterdam is 4,8 bezoeken per jaar.
- Gemiddelde stoelbezetting: de gemiddelde stoelbezetting in Rotterdam bedraagt 282. De gemiddelde stoelbezetting in Nederland ligt op 296 en vormt het uitgangspunt voor een gezonde toekomstige exploitatie in Rotterdam (bron: NVBF, 2019).
- Huidig en toekomstig aantal bioscoopstoelen. De huidige bioscopen in het onderzoeksgebied hebben 10.561 stoelen. In de gebiedsontwikkeling Hart van Zuid (naast Rotterdam Ahoy) komt een nieuwe bioscoop van Pathé van ca. 2.500 stoelen.



Figuur 53: Bioscopen Rotterdam en direct omliggende gemeenten, 2023.
Bron: Sweco, 2023.

Parameter	Huidig	2033
Inwoners gebied	808.987	848.719
(Toekomstige) binding aan bioscopen in onderzoeksgebied	100%	100%
Bezoekfrequentie	4,8	4,8
Vraagpotentieel	3.883.138	4.073.851
Huidige aanbod bioscoop- / filmtheaterstoelen	10.561	13.061
Gemiddelde stoelbezetting per jaar	282	296
Claim bestaand aanbod totaal	2.978.200	3.866.060
Saldo vraag/aanbod totaal	904.940	207.800
Saldo vraag/aanbod in stoelen per jaar (a.d.h.v. gem. stoelbezetting)	3.210	700

Tabel 23: Marktruimteberekening bioscopen.
Bron: Sweco, 2023.

In het totale onderzoeksgebied ontstaat in 2033 marktruimte voor ca. 700 stoelen. Dit is voldoende om naast de harde plancapaciteit (2.500 stoelen Pathé Zuidplein) een bioscoopontwikkeling van 700 stoelen te verantwoorden. De ontwikkeling van Pathé ligt dicht bij Katendrecht, namelijk op 2 kilometer afstand. Een commercieel concept vergelijkbaar met Pathé zien we niet als haalbaar op het Codricoterrein. Een filmtheater/moviehuis met alternatieve films is een mogelijkheid.

5.5 Mogelijkheden voor wijkgerichte maatschappelijke- en sportvoorzieningen

Als onderdeel van het Codricoterrein is 3.500 m² bvo aan maatschappelijke- en sportvoorzieningen opgenomen.

Maatschappelijke voorzieningen

Maatschappelijke voorzieningen buiten een centrumgebied richten zich in het algemeen op de omliggende wijk. We bekijken dan ook de behoefte aan functies met een verzorgende functie voor de buurt Katendrecht, namelijk kinderdagverblijf, apotheek en huisarts. Naast de landelijke kengetallen voor maatschappelijke voorzieningen heeft de gemeente Rotterdam haar eigen kengetallen.

Voorziening	Kengetal ³¹	Kengetal metrage per eenheid
Huisarts	315 m ² bvo per 2.100 inwoners	150 m ² bvo
Apotheek	150 m ² bvo per 6.150 inwoners	150 m ² bvo
Kinderdagverblijf	426 m ² bvo per 1.845 inwoners	500 m ² bvo

Tabel 24: Kengetallen maatschappelijke voorzieningen Rotterdam.
Bron: Sweco, 2023.

In de huidige situatie kent Katendrecht al enkele maatschappelijke voorzieningen, namelijk:

- Twee huisartsen (Gezondheidscentrum Katendrecht en gezondheidscentrum CareXL).
- Eén apotheek (Gezondheidscentrum Katendrecht).
- Vier vestigingen kinderopvang (Peuteropvang De Schalm, De Kaap, Het Kleine Rijk 't Bootje en De Kinderglobe).

Op basis van de toekomstige inwoners is er ruimte voor uitbreiding met meerdere huisarts een apotheek en een kinderdagverblijf op Katendrecht. In toenemende mate worden zorgvoorzieningen als huisartsen, apotheken, fysiotherapeuten en tandartsen geclusterd ontwikkeld in gezondheidscentra. Dit levert clustervoordelen op. Zo kan een cliënt van huisarts naar apotheek in één en hetzelfde gebouw. De gemiddelde woonafstand tot eerstelijns zorgvoorzieningen is gemiddeld 0,9 kilometer.³²

Voorziening	Toekomstige vraag metrage	Toekomstige vraag aantallen	Huidig aanbod	Uitbreidingsruimte
Huisarts	1.675 m ² bvo	11	2	9
Apotheek	273 m ² bvo	2	1	1
Kinderdagverblijf	2.580 m ² bvo	5	4	1

Tabel 25: Toekomstige vraag en uitbreidingsruimte maatschappelijke voorzieningen Katendrecht.
Bron: Sweco, 2023.

Geadviseerd wordt om de zorgfuncties huisarts en apotheek in één gezondheidscentrum te clusteren, eventueel aangevuld met overige zorgfuncties. Mogelijk kan het huidige gezondheidscentrum Katendrecht worden verplaatst naar het toekomstige voorzieningencluster. De oostkant van Katendrecht heeft nog geen kinderdagverblijf dus deze is kansrijk op het Codricoterrein.

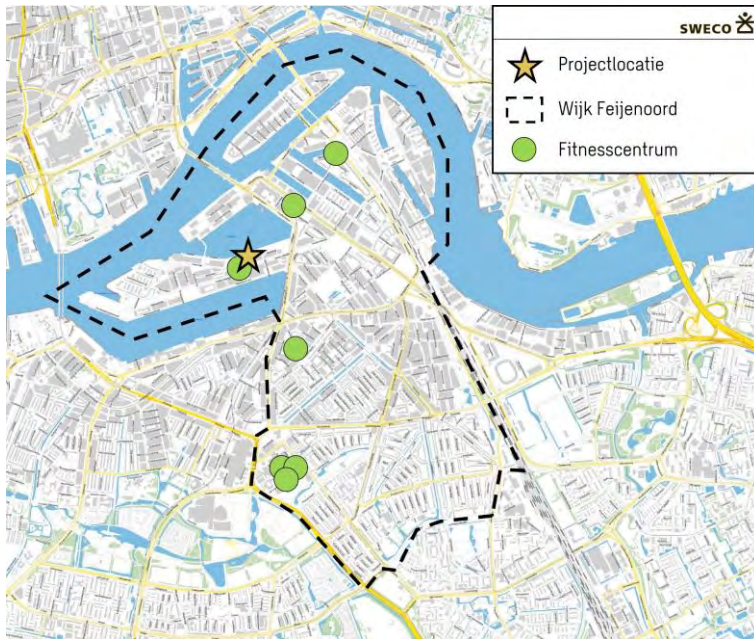
Sportvoorzieningen

De focus ligt op het in beeld brengen van de behoefte aan sportvoorzieningen met een verzorgende functie voor de deelgemeente Feijenoord. Gezien de kenmerken van het Codricoterrein richten we ons op inpanidige sportmogelijkheden, namelijk fitness en overige kleinschalige sportvoorzieningen zoals een yogastudio en vechtschool en wellness.

Fitness

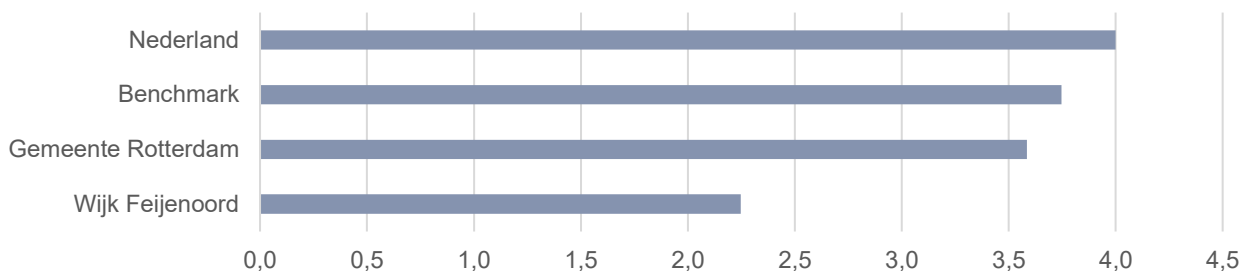
³¹ Referentiewaarden maatschappelijke voorzieningen Rotterdam 2021

³² Bron: CBS (2023), Huisarts in 2021 gemiddeld op 0,9 kilometer afstand.



Figuur 64: Aanbod fitnesscentra wijk Feijenoord
Bron. BRT Achtergrondkaart, bewerking Sweco.

In Feijenoord bevinden zich momenteel zeven fitnesscentra. Als we het aantal fitnesscentra afzetten tegenover het huidige aantal inwoners komt dit neer op een fitnessdichtheid van 2,2 per 25.000 inwoners. Door de toekomstige inwonersgroei daalt dit tot 1,8 per 25.000 inwoners. Ter vergelijking, de landelijke dichtheid van sportscholen is 4,0 per 25.000 inwoners.



Figuur 7: Dichthedenanalyse fitnesscentra per 25.000 inwoners.
Bron. Analyse o.b.v. Vastgoeddata.nl, 2023

Om de behoefte in beeld te brengen is het huidige en toekomstige inwonertal afgezet tegen fitnessdichtheden. We rekenen met de landelijke dichtheid van 4,0. Op dit moment ligt de sportschooldichtheid van Rotterdam en de wijk Feyenoord al aanzienlijk lager dan de landelijke dichtheid en dichtheid van de benchmarkgemeenten. Gezien de grote inwonertoeename in de wijk ontstaat er veel extra vraag naar sportscholen in de toekomst.

Parameter	Huidige situatie	Toekomstige situatie
Inwoners	77.900	100.000
Potentieel	12	16
Huidig aanbod	7	7
Uitbreidingsruimte (vkp)	5	9
Uitbreidingsruimte (m ² bvo)	3.000	5.400

Tabel 26: Uitbreidingsruimte fitnesscentra in de wijk Feyenoord.
Bron. Sweco, 2023.

Er bestaat naast de kwantitatieve behoefte ook een kwalitatieve behoefte aan commerciële sportvoorzieningen. De volgende afwegingen zijn relevant:

- Past bij profiel van de wijk. Het toevoegen van fitness past bij het profiel van Feyenoord. Inwoners van grootstedelijke gebieden doen namelijk substantieel meer aan fitness dan het landelijk gemiddelde. Bovendien is Feyenoord een wijk waar mensen wonen, werken en verblijven. Fitness vergroot het voorzieningen niveau in de wijk en zorgt voor een levendig gebied.
- Grote lokale bevolkingsgroei. In de wijk groeit het aantal inwoners snel, maar ook specifiek bij het Codricoterrein. Hiermee vormt de locatie een logische plek voor een nieuw fitnesscentrum.
- Sluit aan op de ambities van gemeente. Het toevoegen van fitness versterkt de gemeentelijke ambities om gezonde inwoners te hebben door sporten voor iedereen toegankelijk te hebben. Gemeente Rotterdam wil namelijk 'Alle Rotterdammers een leven lang aan het sporten en bewegen krijgen en houden'.

Een deel van de behoefte in Feyenoord kan worden toebedeeld aan Katendrecht. Op dit moment bevindt zich al een fitnesscentrum op Katendrecht. Kijkende naar de toename van het inwonertal kan het aanbod met een of twee fitnesscentra worden uitgebreid. Per fitnesscentra gaan we uit van een omvang van 500 m² bvo. In totaal wordt voor Katendrecht een omvang van 1.000 m² bvo gereserveerd.

Overige kleinschalige sportvoorzieningen

Voor een aantrekkelijk stedelijk gebied is een compleet pakket aan kleinschalige sportvoorzieningen van belang. Om de marktkansen voor deze sportvoorzieningen te kwantificeren en kwalificeren is een beoordeling gemaakt aan de hand van de eerder genoemde criteria onder musea / tentoonstellingsruimte.

	Yogaschool	Vechtsportschool	Wellness
Passendheid bij landelijke trends en ontwikkelingen.	++ Past bij de gezondheids- en duurzaamheidstrends.	+ Bepaalde vechtsporten zijn populair. De verwachting is dat dit nog lange tijd zo blijft.	++ Past bij de gezondheids- en duurzaamheidstrends.
In hoeverre zijn de marktvooruitzichten voor de betreffende functie gunstig?	++ Vanuit de aansluiting op de trends is dit positief.	+ Vanuit het feit dat bepaalde vechtsporten altijd populair blijven is dit positief.	++ Vanuit de aansluiting op de trends is dit positief.
Past de functie binnen beleid en ambities van de gemeente Rotterdam?	++ De gemeente richt zich op een compleet pakket aan stedelijke functies.	++ Zie onder yogaschool.	++ Zie onder yogaschool.
Past de functie in het profiel van Katendrecht en Codrico (centrumstedelijk gebied)	++ De functie past onder de noemer centrumstedelijk gebied	++ Zie onder yagoschool.	++ Zie onder yogaschool.
Past de functie bij de doelgroepen van Katendrecht / Codrico	++ Ja, in sterke mate.	+ Ja enigszins.	++ Ja, in sterke mate.
Is de voorziening complementair aan het huidige aanbod?	0 Op Katendrecht zitten al 2 yogastudio's.	+ Op Katendrecht zit nog geen vechtsportschool. In Feyenoord zijn wel enkele scholen te vinden.	+ Op Katendrecht zit nog geen wellnesscentrum. In Feyenoord zitten er drie.
TOTAAL	0	+	+

Tabel 27: Multi-criteria analyse kleinschalige sportvoorzieningen Rotterdam Codricoterrein.

Bron: Sweco, 2023.

Kansen worden gezien voor een vechtsportschool en wellnesscentrum. Wat betreft een vechtsportschool moet het gaan om een school die zich onderscheidt van de bestaande scholen in Feyenoord. Voor een vechtsportschool kan een omvang van 250 tot 500 m² bvo worden aangehouden. Een wellnesscentrum past goed bij het karakter en de doelgroepen van Katendrecht. Een kleinschalige wellness heeft een omvang van circa 200 tot 300 m² bvo.

Bijlage 1 Planlijst kantoren MRDH

In onderstaande tabel is het totale planaanbod van kantoren in de regio Rotterdam opgenomen.

Gemeente	Plannaam	Locatietype	Plancapaciteit 2030 (VVO)	Planaanbod (inclusief zachte plannen, VVO)	Toelichting
Rotterdam	Prins Alexander Alexandrium (Oosterhof)	2. centrum/IC-station	3.640	3.640	
	RTHA (Rotterdam Airport Business Centre)	5. overig	18.020	18.020	Speciale locatie: alleen luchthavengebonden kantoren
	Central Business District (Centraal Station e.o. RCDB)	1. grootstedelijke top	17.000	75.225	
	Brainpark III	3. snelweg	45.050	45.050	
	Overig Central Business District (Binnenstad + Blaak)	1. grootstedelijke top	6.545	92.395	
	Kop van Zuid en Rijnhaven	1. grootstedelijke top	46.325	53.125	
	Erasmus Campus Woudestein	5. overig	13.600	13.600	Speciale locatie: alleen science gerelateerde kantoren conform vigerend bestemmingsplan
	Katendrecht-Pols (Rijn/Maashaven)	2. centrum/IC-station	11.050	11.050	
	Feyenoord City	4. OV-knooppunt	0	3.400	
	Waalhaven (-zuid/portcity,-oost en -noord/Sluisjesdijk)	5. overig	23.845	23.845	Speciale locatie: alleen havengebonden kantoren
	Rotterdam overig	5. overig	0	5.100	
Albrandswaard	Bedrijventerrein Portland	5. overig	4.250	4.250	
Barendrecht	Barendrecht NS-station	4. OV-knooppunt	5.100	5.100	
	Vaanpark	5. overig	5.100	5.100	
Nissewaard	Nissewaard Overig	5. overig	0	4.080	
Schiedam	NS-Station/Schieveste	2. centrum/IC-station	9.010	9.010	
	Kantoorlocatie 's Graveland	3. snelweg	0	25.500	
	Kantoorlocatie Havens Schiedam (Vijfsluizen)	5. overig	12.750	12.750	Speciale locatie: alleen havengebonden kantoren
	Schiedam overig	5. overig	0	1.700	
Vlaardingen	Vlaardingen Overig	5. overig	0	9.095	
Totaal Rotterdam			185.075	344.450	
Totaal regio Rotterdam			221.285	421.035	

Tabel 28: Planlijst kantoren regio Rotterdam.

Bron: Planlijst kantoren MRDH (28 september 2022), selectie Sweco (alleen regio Rotterdam).

Bijlage 2 Behoefteraming hotelkamers

Voor de berekening van de totale behoefte aan extra kamercapaciteit tot 2033 zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:³³

- **Huidig aanbod** onderzoeksgebied: 6.916 kamers.
- **Huidige bezettingsgraad.** De bezettingsgraad van hotels in Rotterdam in 2022 is niet bekend. Aangezien het aantal overnachtingen weer terug is op het niveau van 2019 hanteren we de bezettingsgraad van 2019, namelijk 75,8%.
- **Benodigde bezettingsgraad.** In de branche is het gebruikelijk om voor een gezonde exploitatie te rekenen met een bezettingsgraad van 60% tot 65%, afhankelijk van de stichtingskosten. In de behoefteraming gaan we daarom uit van 65%, aangezien de stichtingskosten in het stedelijk gebied en zeker in Rotterdam gemiddeld hoger liggen.
- **Verwachte (groei van de) vraag.** Voor de groeiverwachting vanaf 2022 hanteren wij een bandbreedte:
 - Basisscenario. gemiddeld jaarlijkse groei van 3,9%
 - Hoogscenario. gemiddeld jaarlijkse groei van 7,7%
- **Vervangingsvraag.** De vervangingsvraag is het gevolg van veroudering (en onvoldoende mogelijkheden voor vernieuwing), faillissement, opvolgingsproblematiek en transformatie naar andere functies zoals bijvoorbeeld (tijdelijke) migrantenhuisvesting. Navraag bij Locatus (de dataleverancier van verkooppunten in Nederland) en het Kenniscentrum Horeca leert dat zij geen specifieke cijfers hebben over de vervangingsvraag, maar een autonome uitval/vervangingsvraag van zo'n 0,5% - 1% van de voorraad per jaar hanteren. De vervangingsvraag is berekend voor de periode 2022 tot 2033 (11 jaar). N.B.: Het is aannemelijk dat in de economische nasleep van de coronacrisis een hoger aantal faillissementen plaatsvindt en daarmee tot een hogere vervangingsvraag leidt. Vandaar dat gekozen is voor de vervangingsvraag van 1%.

Parameter	2033 basis	2033 hoog	Berekening
Aantal verkochte kamers 2022	1.934.477	1.934.477	(Aantal kamers x 365 dagen = overnachtingen) / gemiddelde kamerbezetting
Aantal verkochte kamers in 2035	2.946.690	4.374.579	Overnachtingen 2022 * (1,039 of 1,077 ^ 11) / gemiddelde kamerbezetting
Extra vraag 2022-2035	1.012.214	2.440.102	Verkochte kamers 2033 – aantal verkochte kamers 2022
Waarvan op te vangen binnen bestaande capaciteit	275.625	275.625	Aantal verkochte kamers 2022 - ((Huidig kameraanbod (6.992) * bezettingsgraad (65%)) * 365)
Waarvan extra capaciteit benodigd	1.287.838	2.715.727	Extra vraag – bestaande capaciteit
Benodigde extra kamercapaciteit 2035	2.293	4.836	Extra benodigde capaciteit / (365 * 62,5%)
+ Vervangingsvraag	769	769	Kameraanbod 2022 6.916 * 1% * 11 jaar
Totale behoefte	3.063	5.605	Benodigde extra kamercapaciteit 2033 + vervangingsvraag
- Plancapaciteit	1.547	1.547	
Behoefte	1.516	4.058	Marktruimte – plancapaciteit

Tabel 29: Berekening behoefte aan hotelkamers Rotterdam 2033.
Bron: Sweco, 2023.

³³ Deze methodiek is door Bureau Stedelijke Planning eerder gevolgd in Ladder-onderbouwingen en Raad van State-procedures, onder meer voor de (hotel)ontwikkeling Den Haag-Spuikwartier (OCC), zie ook Uitspraak 201506639/1/R6.

Bijlage 3: Notitie bedrijfsruimten Codrico

R E
D

Notitie bedrijfsruimten Codrico

C





De Latenstein graanfabriek met rechts de ruwe graansilo uit 1956

Een iconische ontwikkeling op een iconische plek

Het Codrico Terrein

<u>Omvang</u> 172.000 m²	<u>Ontwikkelperiode</u> 2018 – 2028	<u>Programma</u> Wonen, hotel, kantoren, commerciële ruimte, (fiets)parkeren
<u>Locatie</u> Rotterdam, NL	<u>Status</u> In ontwikkeling	<u>Architectuur</u> Powerhouse Company, SHoP Architects, Office Winhov, 1m98 Architecten, DELVA Landscape, Crimson Architectural Historians



Het masterplan omvat een toren van 220m, woonblokken, culturele voorzieningen en commerciële ruimte



De Latenstein fabriek bij oplevering 1954

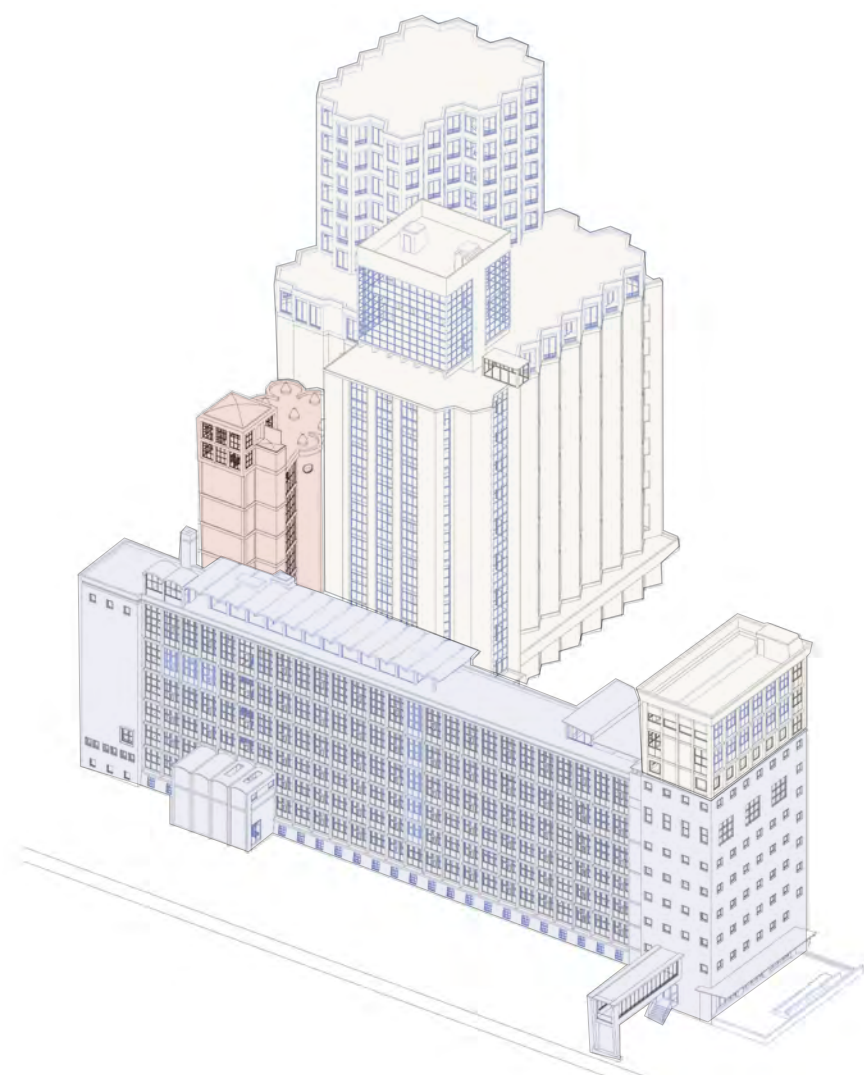
De iconische groene kubus van de Codrico fabriek is een herkenbaar baken in Rotterdam. Na lang afgesloten te zijn van de omgeving, wordt het monumentale fabriekskomplex eindelijk opengesteld.

Met meer dan 1.500 huur- en koopwoningen, kantoren, winkels, horeca, een boetiekhotel en culturele voorzieningen luidt de herontwikkeling een nieuw tijdperk in voor de site en de stad.

Dankzij een goede samenwerking tussen de gemeente Rotterdam, RED Company en een groep gerenommeerde architecten - Powerhouse Company, Mecanoo, SHoP Architects, Office Winhov, 1m98 Architecten en Crimson Architectural Historians - is er een uniek masterplan gecreëerd waarin het industriële erfgoed en moderne architectuur harmonieus samenkomen. De unieke en monumentale fabriekssite kan worden getransformeerd door de huidige industriële functie te verplaatsen.

Rondom de gebouwen en langs de Rijnhavenkade zal een unieke openbare ruimte ontstaan, die het langverwachte 'Rondje Rijnhaven' afrondt. Bewoners en bezoekers kunnen genieten van de verschillende sferen rond het havenbekken: de hoogbouw op de Kop van Zuid, de pittoreske dorpsuitstraling van Katendrecht en het nieuwe park en stadsstrand langs de Laan op Zuid. Het ontwerp van de openbare ruimte is in handen van DELVA Landscape.





De Latenstein meelfabriek is onderdeel van een groter industrieel complex

De monumentale Latenstein meelfabriek en de silo's uit 1954 en 1966 worden zorgvuldig gerestaureerd door een team van Office Winhov samen met 1m98 Restauratiearchitecten. Powerhouse Company is verantwoordelijk voor het algehele masterplan, het Veldblok en het Ensemble langs de kade. Het in New York gevestigde SHoP Architects voegt een elegante woontoren van 220 meter to aan de ontwikkeling.

De Latenstein meelfabriek, ook bekend als de CO-OP of de Codrico fabriek, werd oorspronkelijk gebouwd in 1952 en uitgebreid in 1966. Het was een van de eerste volledig gemechaniseerde fabrieken in de stad en luidde de verdere mechanisatie van de haven in, waardoor de haven van Rotterdam een van de grootste ter wereld werd.

Het oorspronkelijke complex werd ontworpen door architect J.J.M Vegter in nauwe samenwerking met ingenieur A. Aronson. Sinds de jaren 90 wordt het complex gebruikt door graanverwerker Codrico. Het complex ontleent zijn huidige naam aan deze gebruiker.

De Latenstein meelfabriek is een van de meest herkenbare gebouwen in de Rijnhaven





Het gesloten fabrieksterrein wordt getransformeerd naar een levendige nieuwe stadswijk

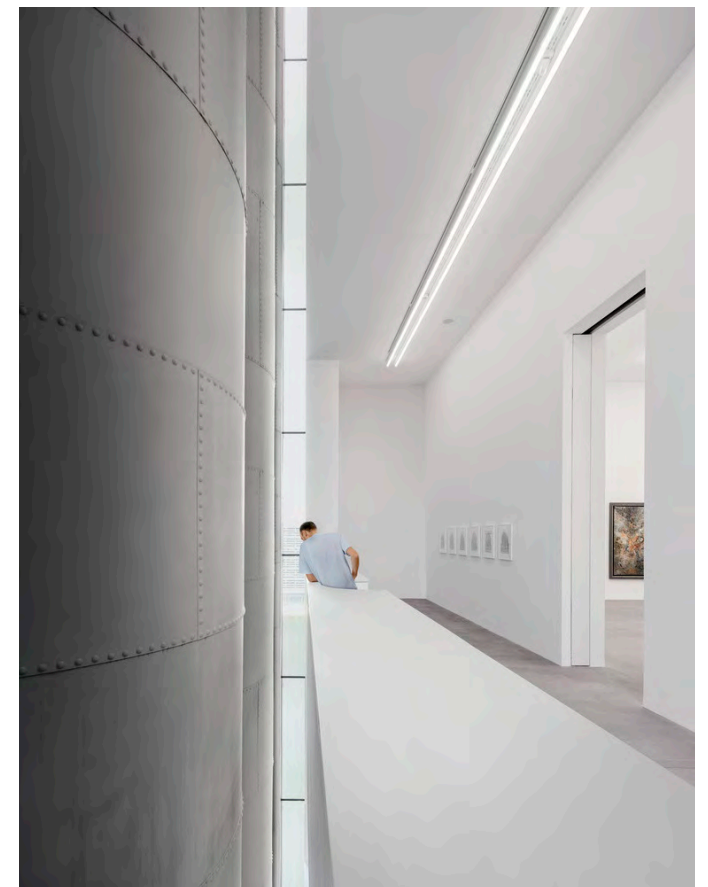


De silo's uit 1954 zijn de perfecte achtergrond voor een culturele functie

De structuur en unieke kenmerken van de bestaande gebouwen vormen het uitgangspunt voor de nieuwe functies. Het Latenstein gebouw is perfect geschikt voor een hotelfunctie. De graansilo uit 1954 krijgt een culturele functie. Daarnaast realiseren we in het gebied verschillende commerciële functies en bedrijfsruimten. De programmering hiervan wordt in nauwe samenspraak met de gemeente Rotterdam vastgesteld.

In totaal wordt er in het gebied zo'n ca. 11.000m² BVO aan kantoren gerealiseerd. De commerciële ruimte omvat ca. 2.200m² BVO aan horeca, ca. 7.000m² boetiekhotel, ca. 1.800m² BVO voor de detailhandel. Hiermee draagt de Codrico ontwikkeling bij aan het verschaffen van nieuwe werkgelegenheid op Katendrecht en de rest van de gemeente Rotterdam. Gezien de grote vraag naar kwalitatief hoogstaande, betaalbare woningen is er voor gekozen om het aantal woonmeters te maximaliseren.

De gehele ontwikkeling van het Codrico terrein zorgt gedurende de bouw van 4 à 5 jaar voor werkgelegenheid in de stad.



Het industriële erfgoed blijft herkenbaar

- Horeca
- Dagelijkse retail
- Detailhandel
- Art Gallery
- Bedrijfsruimte makers
- Ouderenzorg
- Kantoor
- Dienstverlening

SITUATIE OKTOBER 2023
De Nota van Uitgangspunten Codrico Katendrecht schrijft voor dat er richting 7.500m² BVO aan bedrijfsruimte wordt gerealiseerd. Binnen dit type bedrijfsruimte valt onder andere atelierruimte voor de creatieve sector of andere makers. Binnen het nieuwe bestemmingsplan wordt er 5.000m² BVO bedrijfsruimte gereserveerd in overleg met de gemeente Rotterdam.

Deze ruimten willen wij bij voorkeur op de begane grond van de ontwikkeling realiseren, in verband met het laden en lossen van materialen.

De totale footprint van de begane grond van de Codrico ontwikkeling omvat ca. 5.000m² BVO. Dit omvat retail, woonlobby's, dienstverlening en horeca. Hierdoor blijft 481m² BVO bedrijfsruimte over.

In de studie van oktober 2023, is de bedrijfsruimte voor makers als volgt verdeeld:

Veldblok:	481m²
Silo:	0m²
Wandblok:	0m²
TOTAAL OKTOBER:	481m² BVO



- Horeca
- Dagelijkse retail
- Detailhandel
- Art Gallery
- Bedrijfsruimte makers
- Aanvullende bedrijfsruimte makers
- Ouderenzorg
- Kantoor
- Dienstverlening

SITUATIE BEGIN NOVEMBER 2023
Na aanleiding van gesprekken met de gemeente Rotterdam, heeft RED Company een optimalisatie slag gemaakt en aanvullende locaties voor de gevraagde bedrijfsruimte gezocht.

In de studie van begin november 2023, is de bedrijfsruimte voor makers als volgt verdeeld. Hierbij zijn dezelfde uitgangspunten gehanteerd als in het voorgaande onderzoek.

Veldblok:	745m² BVO
Silo:	418m² BVO
Wandblok:	0m² BVO
TOTAAL BEGIN NOV:	1163m² BVO



Situatie begin november 2023

- Horeca
- Dagelijkse retail
- Detailhandel
- Art Gallery
- Bedrijfsruimte creatieve sector
- Aanvullende bedrijfsruimte sector
- Ouderenzorg
- Kantoor
- Dienstverlening

SITUATIE MIDDEN NOVEMBER 2023
Halverwege november heeft RED Company een aanvullende studie verricht naar aanvullende locaties voor de gevraagde bedrijfsruimte. Om de diversiteit van functies in het Wandblok te vergroten, hebben we er voor gekozen om op de eerste verdieping ook in te vullen met bedrijfsruimte ten behoeve van de creatieve sector. In het Wandblok is beperkte ruimte op de begane grond in verband met de geplande autoluwe winkelstraat.

In de studie van halverwege november 2023, is de bedrijfsruimte voor makers als volgt verdeeld:

Veldblok:	745m² BVO
Silo:	418m² BVO
Wandblok:	287m² (BG) + 848m² (+1) BVO
TOTAAL MIDDEN NOV:	2288m² BVO



Situatie midden november 2023



Voor de invulling van de commerciële ruimte werkt RED Company in harmonie samen met de gemeente Rotterdam. In de Codrico ontwikkeling willen wij zo veel mogelijk lokale MKB-ers een plek bieden. Denk hierbij aan ondernemers die voorzien in de dagelijkse boodschappen, zoals een kaasboer, bloemenwinkel en fietsenmaker.





The iconic green cube is a beacon for Rotterdam



OVER RED COMPANY

De toekomst behoort toe aan degenen die actief werken aan een betere toekomst. Het is ons doel om precies dat te doen sinds we RED Company startten in 2015. Onze filosofie is gebaseerd op een intelligentere benadering van waardecreatie om vastgoed van de hoogst mogelijke kwaliteit te leveren. Deze focus op kwaliteit is niet alleen terug te zien in onze opgeleverde projecten, maar vooral ook in de projecten die momenteel in ontwikkeling zijn. We blijven ons inzetten om ons doel te bereiken: projecten realiseren die zowel architectonisch ambitieus als winstgevend en zowel duurzaam als maatschappelijk verantwoord zijn.

CREDITS

DEVELOPMENT

RED Company

ARCHITECTUUR

Powerhouse Company

SHoP Architects

Office Winhov

1m98 Architectuur

Crimson Architectural Historians

DELVA Landscape

RED Company, 2023

All rights reserved. All material in this publication may not be reproduced, transmitted or distributed in any form without the written consent of RED Company.

C