



HERZIEN (2de) RAADSVOORSTEL

Aan de gemeenteraad

Gevraagd besluit:

Samenvattend stellen wij u voor:

1. De ingekomen zienswijzen 2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 2.5, 2.6, 3.2, 3.3, 3.4, 3.5, 3.6, 3.7, 3.8, 3.9, 4.1, 4.2, 4.3, 4.4, 4.5, 4.6, 4.7, 4.8, 5.2, 5.3, 5.6, 5.7, 5.8, 6.1, 6.2, 7.1, 7.2, 7.3, 7.4, 7.5, 7.6, 7.8, 7.9, 8.1, 8.2, 8.3, 9.1, 9.2, 9.3, 9.4, 9.5, 9.6, 9.7.1, 9.7.2, 9.7.3, 9.7.4, 10.1, 10.2, 10.3, 10.4, 10.5, 10.6, 10.7, 10.8, 10.9, 10.11, 10.12, 10.13, 10.14, 10.15, 10.16, 11.1, 11.2, 11.3, 11.5, 11.6, 11.7, 11.8, 11.9, 12.1, 12.2, 12.3, 12.4, 13.1, 13.3, 13.4, 13.5, 13.6, 13.7, 13.8, 14.1, 14.2, 14.3, 14.4, 14.5, 14.6, 14.9, 14.10, 14.11, 14.12, 14.13, 14.15, 14.16, 14.18, 14.19, 17.1, 17.2, 17.4.1, 17.4.3, 17.4.4, 17.4.5, 17.4.7, 17.4.8, 17.4.9, 17.4.10, 17.5, 17.6, 17.8, 17.9, 17.10, 17.11, 17.14, 19.1, 19.2, 20.2, 20.3, 20.4, 22.2, 23.1, 23.2, 23.4, 23.6, 23.7, 24.1, 24.2, 24.3, 24.4, 24.6, 24.7, 24.8, 24.9, 24.10, 24.11 tegen het ontwerpbestemmingsplan Codrico **ongeground** te verklaren conform de zienswijzenrapportage, die integraal onderdeel uitmaakt van dit raadsvoorstel;
2. De ingekomen zienswijzen 1.1, 7.7, 7.10, 7.11, 11.4, 13.2, 14.14, 15.1, 15.2, 17.4.2, 17.4.6, 17.7 tegen het ontwerpbestemmingsplan Codrico **geground** te verklaren conform de zienswijzenrapportage, die integraal onderdeel uitmaakt van dit raadsvoorstel.
3. De ingekomen zienswijze 3.1, 5.1, 5.4, 5.5, 10.10, 10.17, 10.18, 14.7, 14.8, 14.14, 14.17, 17.3, 17.12, 17.13, 17.15, 20.1, 22.1, 23.3, 23.5, 23.8, 24.5 tegen het ontwerpbestemmingsplan Codrico **voor kennisgeving aan te nemen** conform de zienswijzenrapportage, die integraal onderdeel uitmaakt van dit raadsvoorstel.
4. Geen exploitatieplan in de zin van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen;
5. Te besluiten tot het toekennen van het ontwikkelrecht Maritiem Centrum van 25.000 m² b.v.o., voortkomend uit de anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer;
6. Te besluiten tot het toekennen van het ontwikkelrecht Codrico, waaruit voortvloeit de verkoop en/of uitgifte in erfpacht met een maximaal ontwikkelvolume van 35.000 m² b.v.o. , voortkomend uit de anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer.



Waarom dit voorstel?/Waarom nu voorgelegd?

De erfpachter van het Codrico terrein op Katendrecht, tevens eigenaar van de opstallen, heeft een bouwplan ontwikkeld voor deze locatie. Voor dit bouwplan is een bestemmingsplan opgesteld, dat de gewenste ontwikkeling mogelijk maakt. Dit bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen en de zienswijzen zijn beantwoord.

Het bestemmingsplan zit in de volgende fase: ▼			
Startfase	Concept- en ontwerpfase	Vaststellingsfase	Beroepsfase

Het ontwerpbestemmingsplan Codrico terrein heeft met ingang 29 december 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Omdat terinzagelegging voor het in werking treden van de Omgevingswet per 1 januari 2024 heeft plaatsgevonden, is de -oude- Wet ruimtelijke ordening nog van toepassing. Uw raad wordt daarom gevraagd het bestemmingsplan op grond van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen. Omdat een aantal ontwikkelrechten onderdeel uitmaken van dit project wordt daarom aanvullend gevraagd om in te stemmen met het toekennen van deze rechten.

Aanleiding herzien raadsvoorstel

Dit raadsvoorstel is een herziene versie. In deze versie zijn de ontwerpbesluiten 5. en 6. aangepast aan de afgesproken bevoegdheidsverdeling tussen raad en college. Dit herziene raadsvoorstel wordt vergezeld door een herziene Nota van Wijzigingen. In die herziene Nota zijn ambtshalve voorgestelde wijzigingen van de planregels opgenomen met betrekking tot het borgen van nestgeluid. Tevens wordt ambtshalve voorgesteld de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen verwijzing naar het bestemmingsplan 'Parapluherziening evenementen' te laten vervallen.

Aanleiding tweede herzien raadsvoorstel

Bijlage 13 'Aangepaste Nota van Uitgangspunten' is voorzien van een aangepaste colofon. Hierin wordt nu vermeld dat de Nota van Uitgangspunten op 2 juli 2024 door B&W herzien is vastgesteld (zie ook brief 24bb006518). De aanpassingen in de Nota van Uitgangspunten zijn in dit raadsvoorstel beschreven onder het kopje 'Aanpassing Nota van Uitgangspunten'.

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

- Nota van Uitgangspunten Codrico 2021
- Omgevingsvisie Rotterdam De Veranderstad 2021
- Woonvisie Rotterdam, koers naar 2030, agenda tot 2020
- Hoogbouwvisie 2019
- Erfgoedagenda Rotterdam 2023
- Stedelijk Verkeersplan Rotterdam 2017 – 2030+
- Afwegingskader bezonning 2021
- Gebiedskoers detailhandel Feijenoord 2022-2025
- Horecanota Rotterdam 2017 – 2021 en Horecagebiedsplan Feijenoord 2022-2024
- Werklocaties 2030: kantoren en bedrijfsruimte
- Hotelbeleid Rotterdam 2021



Toelichting:

Op Katendrecht vindt een grootschalige gebiedsontwikkeling plaats: van haven- en industrieterrein tot stedelijk woon- en leefgebied. Meer dan tien jaar geleden is gestart met de herontwikkeling van het havengebied en met de investeringen in de bestaande stadswijk. Specifiek in Katendrecht is er sprake van een stevige verdichting: de wijk is getransformeerd naar een zeer gewild gebied en is hiermee steeds meer onderdeel van de visie van de binnenstad op twee oevers (zie de omgevingsvisie uit 2021). De aanleg van de Rijnhavenbrug heeft een belangrijke stap betekend voor de gebiedsontwikkeling. In het Pols-gebied, de entree van Katendrecht, is er veel ontwikkelruimte voor een intensief stedelijk gebied met wonen, kantoren en bedrijfsruimte en commerciële functies.

Aan de zuidzijde van de Rijnhaven bevindt zich nog 1 van de 2 actieve fabrieken op Katendrecht, namelijk het bedrijf Codrico. Met het oog op alle ontwikkelingen in de nabije omgeving is verplaatsing van de fabriek wenselijk. Het bedrijf heeft een hoge milieucategorie en het havenbekken en de kade worden nog intensief gebruikt door vrachtverkeer. Met een steeds drukker wordende stad gaat dit knellen.

RED Company is, namens de eigenaar en erfpachter, voornemens om de locatie rondom Rijnhaven Zuidzijde 15 te Rotterdam, ook wel bekend als het Codrico terrein, te herontwikkelen als gemengd stedelijk gebied en de fabriek te verplaatsen naar de Spaanse Polder.

Plangebied

Het plangebied is gelegen in de wijk Katendrecht. Aan de noordzijde grenst het plangebied aan de Rijnhaven. Aan de oostzijde worden de Bayhouse en BUND gebouwd en ontwikkeld, beide woongebouwen met een commerciële plint. Aan de zuidzijde zijn ter hoogte van de Brede Hilledijk bedrijfslocaties en aan de Veerlaan woningen gesitueerd. Aan de westzijde grenst de het plangebied aan de Fenix I. Ook maakt de openbare ruimte tussen de Fenixloods en de Codrico fabriek onderdeel uit van het plangebied.





Inhoud van het bestemmingsplan

De herontwikkeling op het terrein bestaat uit een solitaire toren, een gebouw aan de Kade (wandgebouw), een gebouw op het veld naast de fabriek (veldblok) en de fabriek zelf (het monumentale fabrieksgebouw en het achterliggende silogebouw).



Naast een divers programma van woningen in alle soorten, typen en groottes, zal het niet-woonprogramma bestaan uit kantoren, detailhandel, bedrijfsruimten, horeca, hotel, culturele voorzieningen alsmede sport- en maatschappelijke voorzieningen. Door de beoogde mix aan programma wordt een bijdrage geleverd aan een aantrekkelijk, inclusief en goed functionerend stedelijk gebied.

Het programma is als volgt opgebouwd (maximaal):

- 1.550 woningen
- 11.000 m² kantoor
- 7.500 m² bedrijf
- 2.250 m² horeca
- 7.250 m² hotel (82 kamers)
- 1.250 m² maatschappelijk
- 2.250 m² cultuur/ontspanning
- 1000 m² detailhandel

De beoogde segmentverdeling qua woninggroottes is:

circa 50%/775 woningen zijn 40-65 m² gbo (gebruiksoppervlakte)

circa 25%/387 woningen zijn 65-85 m² gbo

circa 25% /387 woningen zijn groter dan 85 m² gbo



Vanuit zowel stedelijk beleid (ten tijde van de WBI-aanvraag was dat beleid 50% betaalbaar) als de locatie is er een inzet op het realiseren van minimaal 50% van het woonprogramma in het betaalbare segment, waarbij er circa 150 sociale woningen gerealiseerd worden. De verhouding huur - koop over de 1.550 te realiseren woningen is circa 65-35%.

Aanpassing Nota van Uitgangspunten

Het programma in het bestemmingsplan wijkt op punten af van de door uw Raad op 18 februari 2021 vastgestelde Nota van Uitgangspunten (NvU). Qua programma ziet dat er als volgt uit:

NvU 2021	Aangepaste NvU (2024)
Wonen	geen verschil
Niet Wonen:	
Kantoren	+10.000m ²
Hotel	+2.000m ²
Maatschappelijke/cultuur	+7.000m ²

Bij het niet-woonprogramma is in de vastgestelde NvU uit 2021 veel globaal benoemd, en ook als onderzoeksopgave. Reden daarvoor was 'strijdigheid' van het programma in de ontwikkelvisie Codrico met gemeentelijk/provinciaal beleid met betrekking tot kantoor en hotels. In het voorliggend bestemmingsplan is dat concreter uitgewerkt en onderbouwd. Het biedt meer ruimte voor kantoren (ca. 10.000 m² meer), hotel (ca. 2.000 m² meer, passend bij de omvang van het rijksmonument dat zich hier uitstekend voor leent) en maatschappelijk/cultuur (ca. 7.000 m² meer). Deze aanpassing van het programma draagt bij aan de gewenste mix die hoort bij een goed functionerend stedelijk gebied; wat overigens ook de uitgesproken ambitie conform de NvU uit 2021 was, Codrico als gemengd en aantrekkelijk stukstad als schakel in het rondje Rijnhaven. De NvU is daarom nu herzien

Ook op andere punten wijkt het bestemmingsplan inhoudelijk enigszins af van de NvU uit 2021, en is deze op die punten herzien. Die wijzigingen zijn met name het gevolg van opgehaalde input uit de participatie en de behandeling bij de welstandscommissie. Het betreft naast de bovengenoemde herverdeling van het programma een beperkte aanpassing van de toegestane bouwhoogte van enkele bouwplannen (wandgebouw (+ 5m), silogebouw (+ 5m) en veldblok (+ 10m)), die beperkt hoger geworden zijn. Met name door goed rekening te houden met de opmerkingen uit de participatie is vooral het volume van het Veldgebouw kleiner geworden (wel hoger) en daarnaast is het ook verplaatst zodat er meer ruimte voor groen en doorzicht mogelijk wordt gemaakt tussen het Veldgebouw en de omliggende bebouwing. Ook het behoud van het silogebouw (in plaats van voorgenomen sloop uit ontwikkelvisie) is een reden.

Het doen van bovengenoemde aanpassingen binnen de NvU valt binnen de bevoegdheid van het college. De wijzigingen zijn verwerkt in een herziene NvU (bijlage 13). Op deze manier strookt het toetsingskader (de NvU) met hetgeen dat eraan getoetst wordt (het bestemmingsplan).



Water

Het plangebied is buitendijks gelegen. Dit betekent dat hoog water niet wordt tegengehouden door een waterkering. Katendrecht is met de huidige maaiveldhoogtes op de lange termijn kwetsbaar voor hoog water (risico op overstroming). Bij nieuwe ontwikkelingen is het daarom belangrijk deze op een hoger peil te realiseren dan het huidige maaiveld. Om die reden wordt het oostelijk deel van de Codrico ontwikkeling op een hoger peil gezet. Deze hoogte sluit aan op de nieuwbouw van de Pols noordzijde. De kade aan de Rijnhavenzijde is bestaand en ligt op +3,30 meter boven NAP. In de buitenruimte zal deze hoogte overbrugd moeten worden naar de nieuwbouw op minimaal +3,60 meter boven NAP en bij voorkeur +3,90 meter boven NAP. Omdat het hier gaat om buitendijks gebied zijn bewoners en gebruikers zelf verantwoordelijk voor de waterveiligheid. In het gebied worden voldoende gebouwen gerealiseerd waarin vluchten naar een hoger gelegen verdieping mogelijk is. Om die reden kan worden gesteld dat sprake zal zijn van een goede waterveiligheid en een lage kans op maatschappelijke ontwrichting (bijvoorbeeld de gevolgen voor het dagelijkse leven bij het optreden van een ramp).

Mobiliteit

Nieuwbouw voegt nieuwe bewoners en gebruikers toe aan een gebied en zorgt daarmee voor nieuwe verplaatsingsbewegingen. De hoeveelheid verplaatsingen van en naar een nieuwbouwplan heet verkeersgeneratie. De totale verkeersgeneratie van Codrico bedraagt circa 1.800 motorvoertuigbewegingen op een werkdag (uitgaande van het scenario waarbij de restcapaciteit in de veldblokgarage niet benut wordt). De totale verkeersgeneratie van Codrico bedraagt circa 1.900 motorvoertuigbewegingen op een werkdag indien de restcapaciteit in de veldblokgarage wel wordt benut door de grote woningen een eigen parkeerplaats toe te wijzen.

De verplaatsingen die bewoners en gebruikers van een nieuwbouwplan maken, moeten kunnen worden verwerkt door het verkeersnetwerk. De verkeersafwikkeling is dan op orde. Om de verkeersafwikkeling van het kruispunt Hillelaan - Maashaven Noordzijde op orde te brengen, zijn geen aanpassingen nodig. Het kruispunt Hillelaan - Brede Hilledijk vraagt wel om aanpassing. Twee mogelijke oplossingsrichtingen zijn onderzocht. Dat is 1) een extra opstelstrook op de Hillelaan of 2) het terugbrengen van een linksafstrook op de Brede Hilledijk (Katendrecht uit) door het op termijn wegnemen van de huidige bouwstraat. Microsimulatie-onderzoek is verricht om de effecten van deze oplossingsrichtingen in beeld te brengen. Dit onderzoek is als bijlage bij dit raadsvoorstel gevoegd (bijlage 10). Beide oplossingen zijn ruimtelijk, planologisch en financieel realiseerbaar. Gekozen wordt voor de opstelstrook op de Brede Hilledijk. De gemeente heeft naast deze noodzakelijke aanpassing meer wensen voor het kruispunt bij het metrostation. Daarom wordt in komende periode verder verkend hoe het kruispunt precies zal worden aangepast. Codrico telt twee parkeergarages en meerdere fietsenstallingen, passend binnen de beleidsregeling parkeernormen van de gemeente Rotterdam (2022). De parkeernormen zijn berekend aan de hand van het parkeerbeleid. Op dit moment zijn 360 autoparkeerplaatsen en ruim 4.000 fietsparkeerplaatsen voorzien.

Cultuurhistorie

Voor de meelfabriek CO-OP, vandaag de dag in gebruik door graanverwerker Codrico, is een bouw- en cultuurhistorische analyse opgesteld. Sinds 2014 hebben de oorspronkelijke delen van het complex de status van Rijksmonument. De onderdelen van



de huidige bebouwing zijn in kaart gebracht en cultuurhistorisch gewaardeerd. Daarnaast zijn een aantal aanbevelingen opgesteld.

De Siloloods is gewaardeerd als beeldbepalend gebouw. De oorspronkelijke architectuur van het fabrieksgebouw en de siloloods zullen worden gehandhaafd en aangepast om de ontwikkeling mogelijk te maken. De cultuurhistorische waarden worden beschermd via de Erfgoedwet (w.b.t. de meelfabriek) en de opgenomen dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' (zowel meelfabriek als de siloloods). Daarmee is geborgd dat aanpassing van deze bebouwing niet zonder meer mogelijk is. Het Wandgebouw is tevens aangemerkt als beeldbepalend gebouw. Dit gebouw zal echter volledig worden gesloopt. Hier is reeds bij het vaststellen van de Nota van Uitgangspunten door de raad op 18 februari 2021 over besloten (21bb001744). Dit gebouw zal dan ook niet met een dubbelbestemming worden beschermd.

Geluid

In dit geval is een besluit hogere waarden nodig vanwege wegverkeerslawaaï afkomstig van verschillende wegen en industrielawaai. In deze situatie bedraagt de gecumuleerde geluidbelasting ten gevolge van wegverkeers- en industrielawaai ter plaatse van de gevels van de beoogde geluidsgevoelige functies ten hoogste 60 dB, ofwel geen sprake van een overschrijding van de van toepassing zijnde maximale ontheffingswaarden zodat een besluit hogere waarden kan worden genomen. In de planregels is geborgd dat de beoogde ontwikkeling aan de gestelde voorwaarden van dit besluit dient te voldoen.

Nestgeluid

Inmiddels is extern onderzoek uitgevoerd naar de bijdrage van afgemeerde en varende schepen aan de totale geluidbelasting. De resultaten van dit onderzoek laten zien dat er extra gevelisolatie benodigd is ten opzichte van de standaardgevelisolatie. Dit betekent dat de geluidwerende gevelvoorzieningen van het plan Codrico terrein zodanig moeten worden geprognoseerd en uitgevoerd dat uitgaande van de totale geluidbelasting (inclusief de geluidbijdrage van de afgemeerde en varende schepen) aan de geluidnorm voor de binnenwaarde van het Bouwbesluit wordt voldaan. Op deze manier voldoet de herontwikkeling van het Codrico terrein aan het vastgestelde beleid m.b.t. nestgeluid.

Door rekening te houden met het geluid van de afgemeerde en varende schepen bij de bepaling van de benodigde geluidwerende gevelvoorzieningen, wordt een goed akoestisch binnenklimaat in de beoogde woningen geborgd. De uitwerking vindt plaats bij de toetsing van de omgevingsvergunningen voor het Codrico terrein. Deze eindtoets van de geluidrapporten met betrekking tot het geluid op de gevel wordt gedaan door de DCMR en met betrekking tot het geluid binnen de beoogde woningen door de gemeente.

Natuur

Er zijn, behalve algemene broedvogels, geen beschermde soorten in het plangebied aangetroffen en deze worden ook niet verwacht. Nader ecologisch onderzoek is in het kader van het bestemmingsplan niet nodig. Een ontheffing van de Wet natuurbescherming is voor broedvogels niet nodig, mits buiten broedseizoen wordt gewerkt of anderszins door middel van broedvogelinspectie wordt aangetoond dat de broedgevallen niet binnen de invloedssfeer van de werkzaamheden vallen.



Voor wat betreft de aanwezigheid van verblijfplaatsen van vleermuizen is het in het kader van de Wet natuurbescherming noodzakelijk om voor de uit te voeren werkzaamheden een ontheffing aan te vragen. De benodigde ontheffing is op 3 april 2024 verleend aan de ontwikkelaar.

Zestig meter ten oosten van het plangebied is de beschermde plantensoort schubvaren aangetroffen. Tijdens de werkzaamheden wordt ervoor gewaakt dat deze niet wordt aangetast.

Stikstof

Uit de resultaten volgt dat de stikstofdepositie voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase voldoet aan de grenswaarde van afgerond 0,00 mol/ha/jaar. Op basis van dit onderzoek zijn daarom significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden vanwege aanleg- en gebruiksfase van de Codrico ontwikkeling op voorhand uit te sluiten.

Windhinder

Er is een uitgebreid windsimulatie-onderzoek gedaan op basis van de bouwmogelijkheden in het bestemmingsplan, de uitgangspunten uit het stedenbouwkundig plan en het NvU. In algemene zin kan worden gesteld dat in een groot deel van het plangebied een goed windklimaat voor de activiteit doorlopen te verwachten is, namelijk klasse A t/m C. Op een beperkt aantal plaatsen in het plangebied is plaatselijk sprake van een matig windklimaat voor doorlopen, klasse D. Een slecht windklimaat, klasse E, een beperkt risico op windgevaar of windgevaar komen in de meest de meest gunstige onderzoekssituatie niet voor. Met een voorstel om de planregel over windhinder aan te passen (zie Nota van Wijzigingen), wordt ook geborgd dat tenminste windklasse D wordt behaald en er geen windgevaar mag ontstaan als gevolg van de bebouwing. Hiermee is een aanvaardbaar windklimaat geborgd in het bestemmingsplan.

Bezonnning

In de buurt van het plangebied zijn twee sunspots aanwezig. Hierop mag op aangewezen momenten geen extra schaduw vallen. Vastgesteld is dat op sunspot 33, op het drijvend park en park Rijnhaven, plaatselijk kortstondig schaduw komt afkomstig van de toren op het Codrico terrein indien de volledige bebouwingsmogelijkheid in het bestemmingsplan benut zou worden. In het gebouwwontwerp moet hiermee rekening gehouden worden door de bouwmogelijkheden van het hoogste deel van de toren niet volledig te benutten. Om ervoor te zorgen dat hier invulling aan wordt gegeven is in de planregels een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarin is vastgelegd dat in het kader van de omgevingsvergunning voor het aspect bouwen een bezonningsonderzoek moet worden overhandigd waaruit blijkt dat aan de Hoogbouwvisie en het daarbij behorende addendum wordt voldaan. Voordat de omgevingsvergunning kan worden verleend, zal nog worden getoetst op bezonnning. Verder is vanwege de voorgestelde aanpassing van de verbeelding vanwege de positionering van het Veldblok, een oplegnotitie voor bezonnning van gevels van woningen opgesteld. Deze oplegnotitie beschrijft de effecten van deze aanpassing (bijlage 12). Er wordt nog altijd voldaan aan het Afwegingskader bezonnning.

Duurzaamheid

Ten aanzien van duurzaamheid zal er een ontwikkeling gerealiseerd gaan worden die een zo klein mogelijke impact heeft op de omgeving en het milieu en die anderzijds met name



voor de nieuwbouw minimaal voldoet aan toekomstige regelgeving op het gebied van energiezuinigheid.

- Energiezuinig wonen: de structurele reductie van energiegebruik wordt bereikt door een hoogwaardige bouwfysische schil en moderne (dag)lichte ruimten te ontwerpen, gecombineerd met een smart energy systeem (bestaande uit fotovoltaïsche panelen) dat energiebehoefte en opwekking tussen de woningen en de overige voorzieningen optimaliseert. Tevens komt er een gasvrij thermisch systeem dat wordt aangesloten op een gezamenlijke WKO en wordt het bewustzijn bij gebruikers vergroot. Er zal gebruik gemaakt gaan worden van hernieuwbare energie. Ook op gebiedsniveau van de Pols Noord sturen wij als gemeente op het zo veel mogelijk aansluiten bij WKO-systemen in het gebied.
- Circulair en flexibel bouwen: met deze ontwikkeling wordt de stap gezet naar circulair bouwen door een circulair en flexibel gebouwentwerp en door de bouw circulair aan te besteden en materialen circulair in te kopen.
- Klimaatadaptief ontwerp: er wordt met het ontwerp geanticipeerd op toenemende piekbuien, hittestress, langere droge perioden en verlies van biodiversiteit. Er wordt ingezet op duurzame verstedelijking, waarbij er een groene oase gecreëerd zal worden en de daken ook worden voorzien van groen.
- Gezond en prettig leefklimaat: de ambitie is om de levenskwaliteit van de toekomstige bewoners te verbeteren. Voor wat betreft luchtkwaliteit wordt dit gerealiseerd door elke woning te voorzien van een gestuurd CO2 ventilatiesysteem. Daarnaast zal er veel aandacht zijn voor groen op de daken, balkons en in de openbare ruimte. Tot slot worden er kwalitatief zo goed mogelijke woningen gemaakt, zodat bewoners een raampje open kunnen zetten zonder extra geluidsoverlast.
- Sociale duurzaamheid: er is veel aandacht voor het creëren van zichtlijnen en groen, aangezien beide zorgen voor een sociaal, veilig en bruisend gebied.

Milieueffectrapportage

Op 19 december 2023 heeft het college een m.e.r.-beoordelingsbesluit genomen voor het ontwerpbestemmingsplan Codrico terrein. De conclusie van deze beoordeling is dat er geen belangrijke nadelige effecten voor het milieu zijn te verwachten en daarom hoeft geen MER opgesteld te worden.

In onze collegebrief van 19 december 2023 (23bb008735) is opgemerkt dat er een nieuwe m.e.r.-beoordeling zal worden uitgevoerd voor het gebied Pols-Noord. Vanwege de gewenste parkeertunnel is het namelijk mogelijk dat er samenhang ontstaat tussen de ontwikkelingen in het gebied. Er is uitvoerig onderzoek gedaan naar de cumulatieve milieueffecten van deze ontwikkelingen, te weten: Codrico, The View I, The View II, Van Herk, Oechies, De Bund, Santos en de parkeertunnel. Deze onderzoeken zijn neergelegd in de aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling Pols-Noord (bijlage 8). Beoordeling van deze aanmeldnotitie (inclusief onderliggende onderzoeken) wijst uit dat voor de totale ontwikkeling van het gebied Pols-Noord er geen belangrijke nadelige effecten voor het milieu zijn te verwachten en ook voor deze ontwikkeling geen MER opgesteld hoeft te worden. Deze conclusie is vastgelegd in het m.e.r.-beoordelingsbesluit Pols-Noord van 2 juli 2024 (bijlage 7).



Coördinatieregeling

Op 21 december 2023 heeft uw raad het besluit genomen om de coördinatieregeling van toepassing te verklaren op het project Codricoterrein. Dit betekent dat na vaststelling van dit bestemmingsplan de benodigde omgevingsvergunning zullen worden verleend. Het bestemmingsplan zal samen met het besluit hogere waarden Wet geluidhinder en de vijf omgevingsvergunningen ter inzage worden gelegd. Er staat rechtstreeks beroep open bij de Raad van State, waarna de Raad van State in één keer uitspraak doet op alle (eventuele) beroepen.

Ruimtelijke risico's

In de collegebrief van 19 december 2023 (23bb008735) is een aantal ruimtelijke risico's gesignaleerd. Deze punten zijn inmiddels opgelost:

- Detailhandel: de provincie is akkoord met de oppervlakte aan detailhandel dat het bestemmingsplan mogelijk maakt.
- M.e.r.-beoordeling: zie het kopje 'Milieueffectrapportage' in deze brief.
- Verhuizing van de fabriek: De ontwikkelovereenkomst Spaanse Polder is ondertekend. Hiermee wordt de verhuizing van de fabriek naar de Spaanse polder mogelijk gemaakt. Zie ook kopje 'Financiële en juridische consequenties/aspecten' in deze brief.
- Welstand: de Commissie Welstand en Monumenten is akkoord met de ontwerpen voor alle gebouwen.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerp-omgevingsvergunningen hebben tegelijkertijd ter inzage gelegen als onderdeel van de gecoördineerde procedure. Er zijn door 21 reclamanten een of meerdere zienswijzen ingediend. Er zijn zowel zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan als tegen de ontwerp-omgevingsvergunningen. De zienswijzen die zijn ingediend tegen de ontwerp-omgevingsvergunningen zien in de meeste gevallen ook deels op het ontwerpbestemmingsplan. Deze zienswijzen worden in voorliggende zienswijzenrapportage gebundeld behandeld. Zienswijzen van dezelfde reclamanten zijn gebundeld onder één nummer.

Een aantal thema's komt in meerdere zienswijzen voor. Deze thema's worden dan ook gebundeld behandeld in de Nota van Zienswijzen en van een reactie voorzien. Veel voorkomende thema's zijn:

- Verkeer en parkeren, waaronder de verkeersafwikkeling op Katendrecht en de parkeeroplossing van de Codrico-ontwikkeling.
- Stedenbouwkundige inpassing, waaronder met name de hoogte en omvang van het Veldblok in de Codrico-ontwikkeling, de afstand tot het woongebouw Fenix I ervan en impact op het uitzicht en de privacy van deze bewoners.
- Bezonning, waaronder de afname van het aantal bezonningsuren ter plaatse van de woningen in Fenix I, alsook in mindere mate ter plaatse van de locaties die onderdeel uitmaken van het 'Rondje Rijnhaven'.
- Wind, waaronder het windklimaat ter plaatse van de woningen in Fenix I, alsook in mindere mate ter plaatse van locaties die onderdeel uitmaken van het 'Rondje Rijnhaven'.



- Groen, waaronder met betrekking tot de groene inrichting (of een gebrek daaraan) van het gebied.
- Coördinatiebesluit, waaronder het ontnemen van rechtsmiddelen en het feit dat het project nog niet gereed zou zijn om vergund te worden. Er zouden nog te veel bezwaren zijn.

Verder is door individuele reclamanten nog een aantal andere punten naar voren gebracht. Deze zienswijzen kunnen goed worden weerlegd en leiden voor het overgrote deel niet tot een voorstel om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen.

In de zienswijzenrapportage is elke zienswijze van een reactie voorzien en is een voorstel gedaan of dit al dan niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan leidt. In bijlage 5 is de volledige zienswijzenrapportage opgenomen, met daarin de beantwoording van de zienswijzen.

Een aantal zienswijzen heeft geleid tot een voorstel om het ontwerpbestemmingplan aan te passen. In bijlage 6 is een volledig overzicht van de voorgestelde wijzigingen opgenomen.

Gevraagd advies Wijkraad

Bij dezen reageren wij op het gevraagd advies van de wijkraad Katendrecht Wilhelminapier over de ontwerpbestemmingsplan Codrico terrein. De wijkraad Katendrecht Wilhelminapier heeft 5 adviezen gegeven over het ontwerpbestemmingsplan.

Advies 1: *Beperk de hoogte van het beeldbepalende silogebouw na herontwikkeling tot de hoogte van het huidige gebouw en benut het dak van het silogebouw voor andere doeleinden dan extra bouwvolume.*

Wij zijn blij te lezen dat u als wijkraad het industriële havenverleden van de Kaap ook relevant en beschermenswaardig vindt. Wij hebben in de kaderstelling en planvorming voor het Codrico-ensemble hier veel en op verschillende manieren aandacht aan gegeven en benadrukt. Bijvoorbeeld door naast het Rijksmonument ook het Silogebouw van de Vegter als bepalend te aan te wijzen (wat overigens pas echt status heeft als dit in een bestemmingsplan wordt vastgelegd). Maar ook in de Nota van Uitgangspunten (vastgesteld door uw raad op 18 februari 2021) ruimte te geven voor een optopping, mits dit zorgvuldig afgestemd wordt op het motorhuis (de glazen groene kubus), die nu het hoogtepunt is.

Bij de herontwikkeling is dan ook weloverwogen ruimte gegeven voor een optopping ingevuld door de ontwikkelaar en architect(en) door een nieuw volume toe te voegen aan het bestaande Silogebouw, dat herontwikkeld wordt (en niet gesloopt zoals in de eerdere voorstellen het geval was). Industriële complexen/ensembles kenmerken zich namelijk juist door voortdurende toevoegingen, optoppingen en aanpassingen aan het bestaande omdat het industriële proces, groei, innovatie danwel regelgeving vanuit de overheid daarom vragen. De optopping (die is toegevoegd aan het ensemble van De Vegter) dient zo gezien te worden. De optopping geeft bovendien extra hoogte/zwaarte aan het Silogebouw waardoor deze het hoogtepunt van het ensemble blijft ondanks de



toevoegingen in de directe omgeving (zoals Veldblok en Wandblok). De optopping geeft een nieuwe en extra 'laag' aan het ensemble, waardoor juist het industriële havenverleden goed ervaarbaar en zichtbaar blijft. De optopping is onder andere op bovenstaande aspecten door de Commissie voor welstand en monumenten en de Rijksdienst voor Cultureel erfgoed, beiden onafhankelijk en met stevig mandaat, beoordeeld én goedgekeurd.

Advies 2: *Behoud de wandelpaden langs het Codrico-terrein en herstel de historische elementen zoals de treinsporen.*

Het spoortracé is er niet meer maar wij vinden het wel belangrijk om de suggestie van het spoortracé mee te nemen.

Deze suggestie van het spoortracé is realiseerbaar door middel van een vloeiende lijn langs het Veldblok, zodat deze zichtbaar terugkomt in het nieuwe ontwerp voor de openbare ruimte. Wat betreft het oude diagonale spoor wordt de route zo maximaal mogelijk doorgezet:

- Hetzij door het oude spoortracé te benutten in de nieuwe padenstructuur en deze goed zichtbaar te houden. Ter hoogte van het Veldblok zal het tracé dan onderbroken worden, wat tot een scherpe confrontatie van oud en nieuw zal leiden.
- Hetzij door een nieuwe vloeiende lijn langs het Veldblok te leggen tussen Fenix1 en Brede Hilledijk die refereert aan het oude tracé wat hier lag.

Ook in de nieuwe positionering van het Veldblok zal het groene terrein door de voetganger doorkruist kunnen worden. In totaal worden drie openbare wandelroutes ingepast. Een functionele langs de Veerlaan, waarmee men van het Siloplein door kan lopen naar het Deliplein. Een recreatieve die gedeeltelijk de diagonale lijn van het oorspronkelijke spoor volgt. En een oost westelijke route achterlangs het monument die als nieuwe verbinding doorloopt naar de Bundweg.

Nog dit jaar gaat de gemeente aan de slag met het inrichtingsplan van dit gebied als onderdeel van de Pols Noord, een proces waarin ook de Wijkraad en belanghebbenden worden meegenomen.

Advies 3: *Pas de bestemmingsregels zodanig aan dat hierin evenzoveel ruimte mogelijk is voor detailhandel als voor horeca, zo kunnen ondernemers zelf inspringen op de vraag.*

Aangezien voor de detailhandel in het algemeen wordt verwacht dat de reeds ingezette krimp door zal zetten, is er -ook op aandringen van de provincie Zuid-Holland- een beperking aan de groei op Katendrecht gesteld. Er zijn onderzoeken verricht voor het Polsgebied en de Rijnhaven en dit heeft geleid tot een retailvisie waarin het totaal van voorzieningen wordt verdeeld over het gehele gebied. Er is hierdoor meer detailhandel mogelijk op Katendrecht, dan enkel op het Codricio-terrein. De verdeling over het gebied en de handhaving op het toelaatbare maximum voor de detailhandel is echter niet te controleren als het aan de ruimtevraag van ondernemers wordt overgelaten. Andere projecten worden dan benadeeld in hun realisatiekansen en de mix van voorzieningen komt onder druk te staan waardoor het gebied als totaal minder aantrekkelijk wordt.



Advies 4: *Verminder het maximale volume voor kantoren en bedrijven ten behoeve van betaalbare woningen.*

Het plan voor de Codrico locatie is bewust gedifferentieerd. De woonfunctie vormt de basis. Passend bij een hoogstedelijke ontwikkeling van deze omvang, krijgen echter diverse andere functies een plek. Waaronder kantoren en een hotel. De hotelfunctie past in het hotelbeleid en de kantoorfunctie voorziet in de trend naar duurzaamheid (Paris Proof) en naar kleinere kantoren (in vergelijking met de Wilhelminapier).

Het woonprogramma is gemengd. 50% van de woningen valt in betaalbare categorieën: 10% sociaal, 40% middensegment. Om dit aandeel betaalbare woningen mogelijk te maken, is subsidie vanuit de Rijksoverheid toegekend. Inzetten op meer dan 50% betaalbare woningen, betekent (meer) druk zetten op de financiële haalbaarheid en de voortgang van dit zeer complexe project. Dat vinden wij niet wenselijk.

In de nabijheid van de Codrico locatie bevinden zich andere, minder complexe ontwikkellocaties. Wij maken ons er net als de wijkraad hard voor, dat ook daar betaalbare woningen worden gerealiseerd. Onder andere voor jongeren en senioren met een kleine beurs.

Advies 5: *Zorg voordat de bouw van start gaat voor een goed mobiliteitsplan, waarin aandacht is voor alle verkeersvormen (auto, fiets, OV, voetganger) en een realistische schatting van de parkeervraag.*

Wij begrijpen heel goed dat u hier aandacht voor vraagt. Wij hebben de afgelopen periode met de externe ontwikkelende partijen intensief samengewerkt om tot een goede planonderbouwing te komen van de verschillende bouwinitiatieven. Welke moeten voldoen aan het gemeentelijk parkeernormenbeleid (auto + fiets), passend bij de binnenstedelijke omgeving waar de Pols van Katendrecht straks onderdeel van zal uitmaken. De gemeente heeft hierin ook een overkoepelende rol om alle bouwinitiatieven gezamenlijk te beoordelen op bijvoorbeeld de verkeersontsluiting. Zoals benoemd gebeurt dat door middel van verkeersmodelonderzoek.

De gemeente en ontwikkelende partij van het Codrico-terrein zijn van mening dat, gelet op de locatie en het mobiliteitsprofiel, het parkeeraanbod (auto en fiets) passend is bij het plan. Toekomstige bewoners en gebruikers maken bewust de keuze om te wonen in een bouwplan dat onderdeel gaat uitmaken van de Rotterdamse binnenstad en daarbij wel of niet één van de parkeerplaatsen af te nemen. Omwonenden worden beschermd van parkeeroverlast, doordat toekomstige bewoners bij oplevering niet in aanmerking zullen komen voor een vergunning voor straat parkeren. In de omgeving van Katendrecht zijn meerdere openbare parkeergarages aanwezig voor bezoek en het college zet in op binnenstad-bezoek middels fiets, OV en P+R. Mobiliteit vormt integraal onderdeel van de planvorming op Katendrecht en zal dat ook in de aankomende periode blijven.

Nog dit jaar gaat de gemeente aan de slag met het inrichtingsplan voor de Brede Hilledijk ter hoogte van de Pols, een proces waarin ook de Wijkraad en belanghebbenden worden meegenomen.



Naast enkele adviezen heeft de wijkraad ook enkele vragen gesteld. Wij geven hier graag per vraag een antwoord op.

Verkeer lijkt nu een sluitpost te zijn in de grootstedelijke bouwplannen. Is de infrastructuur toereikend voor de wijk in verband met grote hoeveelheid nieuwe bewoners? Blijven de schiereilanden bereikbaar voor bewoners maar ook voor zorgverleners (inclusief mantelzorgers) en bezoekers?

Wij begrijpen uw zorgen maar hebben hier goed onderzoek naar laten doen. Voor voorliggend bestemmingsplan is namelijk een verkeersmodelonderzoek uitgevoerd, zoals dat eerder ook is gedaan voor plannen als bijvoorbeeld bestemmingsplan Kop van Zuid, het stedenbouwkundig plan van gebiedsontwikkeling Rijnhaven en andere plannen waar de gemeente aan werkt. Het V-MRDH verkeersmodel wordt in ieder onderzoek bijgewerkt en bevat zodoende het meest actuele beeld van de toekomstige prognose/ontwikkeling van de verkeersaantallen in het gebied. Het onderzoek dat is aangehecht aan het bestemmingsplan concludeert dat kruispuntaanpassing noodzakelijk is voor het kruispuntcomplex Brede Hilledijk – Hillelaan om de groei van autoverkeer in de toekomst te kunnen verwerken.

Parallel heeft de gemeente een microsimulatie (gedetailleerdere studie) uit laten voeren op ditzelfde kruispunt bij adviesbureau RHDHV. Dit rapport onderzoekt eenzelfde maatregel als is onderzocht in kader van het bestemmingsplan (extra strook op de Hillelaan), maar daarnaast ook de oplossing van een extra strook op de westtak (Brede Hilledijk). Dit betreft de strook die voorheen aanwezig was, maar waar op dit moment een tijdelijke bouwstraat ligt. Ook dit onderzoek onderschrijft dat kruispuntaanpassing noodzakelijk is om in de toekomst een ordentelijke verkeersafwikkeling te bereiken. Hieruit bleek dat het terugbrengen van de opstelstrook op de Brede Hilledijk een maatregel is die resulteert in een ordentelijke verkeersafwikkeling, en ook beter effect sorteert dan een extra strook op de Hillelaan. Dit betreft de (ruimtelijke, planologische en financieel haalbare) maatregel zoals de gemeente voornemens is deze te realiseren. Dit onderzoek wordt meegezonden met het raadsvoorstel. De ontwerpaanpassingen aan het kruispunt zullen wij in komende periode nader uitwerken.

Is het OV berekend op zoveel nieuwe inwoners in onze wijk?

Meer en betere stedelijke voorzieningen, zoals bijvoorbeeld kwalitatief openbaar vervoer krijgen een groter draagvlak als er meer woningen worden toegevoegd in de stad. Verhogen van de metrofrequentie tot 24x per uur is één van de maatregelen die staat omschreven in OV Visie 2040 (2018). Inzet is om frequentieverhoging in 2030 al te bereiken door het vaker gaan rijden op metrolijn E. Hiervoor verwijs ik u naar de OV-Visie Rotterdam 2018-2040.

De verdichtingsplannen in de zuidelijke binnenstad vinden bewust plaats direct aan de Rotterdamse metro-as. We hebben dan ook de ambitie om metrostation Rijnhaven op termijn te verbeteren en beter aan te sluiten op de gebiedsontwikkeling in de Rijnhaven en de Pols van Katendrecht. De bus op Katendrecht (77) is in coronatijd afgeschaald in frequentie.

Naast de metro wordt er ook gekeken naar de bus. De bouwplannen op Katendrecht en de OV-behoefte die daaruit ontstaat verhogen het draagvlak voor het mogelijk opnieuw



verhogen de bus frequentie. Buslijn 77 zal op Katendrecht blijven rijden en de gemeente is in continu gesprek met de RET voor een passend OV-aanbod in de stad.

Enkele jaren geleden zijn de Hillelaan en Posthumalaan versmald en nu wordt aanbevolen deze weer te verbreden.

Er is geen eerdere fysieke versmalling geweest van de Hillelaan/ Postumalaan in de afgelopen jaren. Wel is een rechtdoor opstelstrook bij kruispunt met de Brede Hilledijk komende vanuit de Postumalaan in 2021 teruggebracht naar 1 opstelstrook. Dit is gedaan om een onveilige verkeerssituatie (gelijktijdig groen met overstekende fietsers in de regeling) op te heffen door een apart rechtsaf opstel vak te maken. Deze maatregel is echter gelijktijdig getroffen met een tijdelijke bouwwinrit bij de Brede Hilledijk, wat tezamen tot een slechtere verkeersafwikkeling heeft geleid. Het weer opheffen van deze bouwwinrit en de oude verkeerssituatie op de Brede Hilledijk met 2 opstelstroken herstellen heeft een veel groter effect en bijdrage op de verkeersafwikkeling.

Tot slot geven wij graag nog een reactie op uw vragen met betrekking tot participatie.

Participatie

Zoals u weet vinden we het als gemeente belangrijk dat reacties van bewoners worden gehoord en als input worden meegenomen in de planvorming. We vinden het dan ook goed om te horen dat de ontwikkelaar (Red Company) op basis van reacties aanpassingen heeft gedaan in de plannen. Met name door goed rekening te houden met de opmerkingen uit de participatie is vooral het volume van het Veldgebouw kleiner geworden en daarnaast is het ook verplaatst zodat er meer ruimte voor groen en doorzicht mogelijk wordt gemaakt tussen het Veldgebouw en de omliggende bebouwing.

Er is dus sprake geweest van het participatie niveau Meedenken (Raadplegen) en Meetweten (informer). De participatie voor het Codrico terrein is zoals hiervoor aangegeven uitgevoerd door de ontwikkelaar van het terrein. De gemeente heeft hier vooral een adviserende rol in gehad, vooral wat betreft het verspreidingsgebied van de uitnodiging. De uitnodigingen voor de bewonersavonden over het Codrico terrein zijn, op advies van de gemeente, huis-aan-huis verspreid over Katendrecht en de Wilhelminapier. Onze ervaring is dat je op deze manier de meeste bewoners bereikt. Echter kan het nog steeds zijn dat je niet iedereen bereikt.

Naast de georganiseerde participatie door de ontwikkelaar, heeft de gemeente in 2023 ook zelf een informatiemarkt georganiseerd. Tijdens deze bijeenkomst heeft de ontwikkelaar van het Codrico terrein een presentatie geven en was er ruimte voor het stellen van vragen aan de ontwikkelaar. Voor de informatiemarkt Katendrecht in juni 2023 zijn alle bewoners van Katendrecht uitgenodigd. Na deze bijeenkomst is het reactiedocument aan de bewoners toegestuurd.

Wij vinden het als gemeente belangrijk om onze participatieavonden te evalueren en terug te koppelen naar bewoners in het gebied. Hierbij kijken we telkens naar welke participatievorm geschikt is en welke middelen we hiervoor moeten inzetten. Enquêtes kunnen hier een onderdeel van zijn. Of een enquête geschikt is hangt af van het project en het moment. Dit blijft een afweging we elke keer moeten maken. Bij Codrico hebben we juist de afweging gemaakt om in te zetten op participatieavonden vanwege het kunnen



houden van inhoudelijke gesprekken en de meerwaarde van een dergelijke dialoog voor bewoners.

Ontwikkelrechten

Onderdeel van het plan vormen ook twee ontwikkelrechten. Het eerste ontwikkelrecht betreft de realisatie van het maritiem centrum in de Rijnhaven. Voor een sluitende exploitatie van Codrico zou een volume van 200.000m² bvo nodig zijn. Voor een sluitende exploitatie van het Maritiem Centrum met gedeeltelijk een publieke functie is een volume van 25.000 m² bvo nodig. Op basis van de planvorming heeft de gemeente een ontwikkelvolume van respectievelijk maximaal 165.000 m² bvo (exclusief wandgebouw) en in voor het maritiem centrum 15.000 m² bvo passend geacht binnen de stedenbouwkundige kaders. Ook dit plandeel is onderwerp van dit raadsvoorstel. Het tweede ontwikkelrecht van 35.000 m² bvo kan worden uitgeoefend in een van de drie gebouwen die voorzien zijn binnen de gebiedsontwikkeling Rijnhaven. Beide ontwikkelingen maken planologisch onderdeel uit van het bestemmingsplan voor Rijnhaven dat op 11 mei 2023 door de gemeenteraad is vastgesteld.

Over deze ontwikkelrechten is besloten op 1 december 2020 door het college van B&W (20bb017765) met het instemmen met de ontwikkelvisie en de Nota van Uitgangspunten waarin dit volume is opgenomen. De Nota van Uitgangspunten is door de Gemeenteraad op 18 februari 2021 vastgesteld. In de anterieure overeenkomst uit oktober 2022 is overeengekomen dat de bevoegdheid voor het verlenen van de ontwikkelrechten aan de gemeenteraad toebehoort. De gemeenteraad wordt daarom gevraagd om in te stemmen met het toekennen van de ontwikkelrechten voor het Maritiem Centrum en Codrico.

Financiële en juridische consequenties/aspecten:

Bij ons collegebesluit over de terinzagelegging van het bestemmingsplan voor het Codrico terrein (23bb008735) hebben wij u geïnformeerd over de economische haalbaarheid van het project. Ten aanzien van de economische uitvoerbaarheid kan inmiddels worden gesteld dat deze nu voldoende is aangetoond. Dit blijkt uit een externe taxatie, welke is geverifieerd door een tweede taxatiebureau dat onder andere gespecialiseerd is in bedrijfsverplaatsingen en (minnelijke) onteigeningen. Deze taxatie is opgenomen in een totale businesscase, waarbij rekening is gehouden met de verplaatsing van Codrico naar Spaanse Polder. Hieruit blijkt dat er een tekort is van ongeveer €3 miljoen wat wordt opgevangen door een lagere winst- en risicopercentage van de ontwikkelaar dan wel door het inroepen van ontwikkelrechten. Vervolgens heeft er ook een juridische check plaats gevonden op staatssteun. Uitkomsten van deze onderzoeken zijn dat er sprake is van een haalbare business case en dat er geen sprake is van staatssteun.

Voor dit project is in 2021 een WBI-subsidie verkregen, waarbij vereist wordt dat uiterlijk binnen drie jaar (voor eind 2024) wordt gestart met de bouw. Zonder onherroepelijk bestemmingsplan kan niet worden gestart. Onder voorbehoud van beroep is het bestemmingsplan Codrico, indien deze door uw raad wordt vastgesteld, begin december 2024 onherroepelijk, maar een startbouw is dan eind 2024 niet meer haalbaar. Met BZK vindt op korte termijn afstemming plaats over de planning van het project en afspraken over hoe de subsidie behouden kan blijven.



Het bijbehorende ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

De burgemeester,

G.J.D. Wigmans

R.A.C.J. Simons, l.b.

Bijlage(n):

1. Ontwerp PBP "Codrico ontwikkeling" Regels
2. Ontwerp PBP "Codrico ontwikkeling" Verbeelding
3. Ontwerp PBP "Codrico ontwikkeling" Toelichting
4. Ingediende zienswijzen (gebundeld en geanonimiseerd)
5. Nota van Zienswijzen Codrico terrein
6. Nota van Wijzigingen Codrico terrein (herzien)
7. M.e.r.-beoordelingsbesluit Pols-Noord
8. Aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling Pols-Noord
9. Geactualiseerd onderzoek verkeersaantrekkende werking en parkeren Goudappel Coffeng
10. Microsimulatie-onderzoek RHDHV
11. Nestgeluidonderzoek
12. Oplegnotitie bezonning
13. Aangepaste Nota van Uitgangspunten (herzien)
14. Namenlijst reclamanten - vertrouwelijk

Vaststelling van het bestemmingsplan Codrico terrein

De Raad van de gemeente Rotterdam,

gelezen het raadsvoorstel van burgemeester en wethouders van 2 juli 2024
(raadsvoorstel nr. 24bb006595/24bo006198);

gelet op Wet ruimtelijke ordening en Besluit ruimtelijke ordening en de Crisis- en herstelwet;

besluit:

1. De ingekomen zienswijzen 2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 2.5, 2.6, 3.2, 3.3, 3.4, 3.5, 3.6, 3.7, 3.8, 3.9, 4.1, 4.2, 4.3, 4.4, 4.5, 4.6, 4.7, 4.8, 5.2, 5.3, 5.6, 5.7, 5.8, 6.1, 6.2, 7.1, 7.2, 7.3, 7.4, 7.5, 7.6, 7.8, 7.9, 8.1, 8.2, 8.3, 9.1, 9.2, 9.3, 9.4, 9.5, 9.6, 9.7.1, 9.7.2, 9.7.3, 9.7.4, 10.1, 10.2, 10.3, 10.4, 10.5, 10.6, 10.7, 10.8, 10.9, 10.11, 10.12, 10.13, 10.14, 10.15, 10.16, 11.1, 11.2, 11.3, 11.5, 11.6, 11.7, 11.8, 11.9, 12.1, 12.2, 12.3, 12.4, 13.1, 13.3, 13.4, 13.5, 13.6, 13.7, 13.8, 14.1, 14.2, 14.3, 14.4, 14.5, 14.6, 14.9, 14.10, 14.11, 14.12, 14.13, 14.15, 14.16, 14.18, 14.19, 17.1, 17.2, 17.4.1, 17.4.3, 17.4.4, 17.4.5, 17.4.7, 17.4.8, 17.4.9, 17.4.10, 17.5, 17.6, 17.8, 17.9, 17.10, 17.11, 17.14, 19.1, 19.2, 20.2, 20.3, 20.4, 22.2, 23.1, 23.2, 23.4, 23.6, 23.7, 24.1, 24.2, 24.3, 24.4, 24.6, 24.7, 24.8, 24.9, 24.10, 24.11 tegen het ontwerpbestemmingsplan Codrico **ongegrond** te verklaren conform de zienswijzenrapportage, die integraal onderdeel uitmaakt van dit raadsvoorstel;
2. De ingekomen zienswijzen 1.1, 7.7, 7.10, 7.11, 11.4, 13.2, 14.14, 15.1, 15.2, 17.4.2, 17.4.6, 17.7 tegen het ontwerpbestemmingsplan Codrico **gegrond** te verklaren conform de zienswijzenrapportage, die integraal onderdeel uitmaakt van dit raadsvoorstel.
3. De ingekomen zienswijze 3.1, 5.1, 5.4, 5.5, 10.10, 10.17, 10.18, 14.7, 14.8, 14.14, 14.17, 17.3, 17.12, 17.13, 17.15, 20.1, 22.1, 23.3, 23.5, 23.8, 24.5, 24.5 tegen het ontwerpbestemmingsplan Codrico **voor kennisgeving aan te nemen** conform de zienswijzenrapportage, die integraal onderdeel uitmaakt van dit raadsvoorstel.
4. geen exploitatieplan in de zin van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen;
5. Te besluiten tot het toekennen van het ontwikkelrecht Maritiem Centrum van 25.000 m² b.v.o., voortkomend uit de anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer;
6. Te besluiten tot het toekennen van het ontwikkelrecht Codrico, waaruit voortvloeit de verkoop en/of uitgifte in erfpacht met een maximaal ontwikkelvolume van 35.000 m² b.v.o., voortkomend uit de anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 17 oktober 2024.

De griffier,

I.C.M. Broeders

De voorzitter,

C.J. Schouten

Nota van Zienswijzen
Bestemmingsplan Codrico terrein

INHOUDSOPGAVE

1	Inleiding	3
2	Beantwoording zienswijzen	4

INLEIDING

Het ontwerpbestemmingsplan "Codrico terrein" heeft vanaf 29 december 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen voor zienswijzen. Het ontwerpbestemmingsplan lag samen ter inzage met het ontwerp besluit hogere waarden alsmede de omgevingsvergunning voor het aspect bouwen.

De besluiten worden gezamenlijk voorbereid volgens Afdeling 3.4 Uniforme openbare voorbereidingsprocedure Awb. De ontwerpbesluiten zijn gezamenlijk ter inzage gelegd. Daardoor kon er in één keer op de gecoördineerde besluiten zienswijzen worden ingebracht.

Tijdens deze termijn is in totaal van 21 reclamanten een zienswijzen ontvangen. In het volgende hoofdstuk zijn de zienswijzen samengevat en van een antwoord voorzien. Per zienswijze is aangegeven wat de eventueel voorgestelde wijziging is. Deze voorgestelde wijzigingen zijn in een separaat document inzichtelijk gemaakt.

Gezien de hoeveelheid en de aard van de zienswijzen is voor de beantwoording gekozen voor een thematische opzet. Per thema is met nummers verwezen naar de reclamanten die over het betreffende onderwerp een zienswijze hebben ingediend. Bij de beantwoording is, waar nodig, per thema een nadere onderbouwing opgenomen.

Opgemerkt wordt dat het ontwerpbestemmingsplan, het ontwerp besluit hogere waarden en de omgevingsvergunningen ter inzage zijn gelegd vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet (per 1 januari 2024). Dit betekent dat deze besluiten vallen onder het overgangsrecht van de Omgevingswet en derhalve het oude recht van toepassing blijft.

BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN

In dit hoofdstuk zijn de zienswijzen samengevat en van een beantwoording voorzien. Hieronder wordt per zienswijze verwezen naar het nummer van de reclamanten.

Het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerp-omgevingsvergunningen hebben tegelijkertijd ter inzage gelegen. Er zijn zowel zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan als tegen de ontwerp-omgevingsvergunningen. De zienswijzen die zijn ingediend tegen de ontwerp-omgevingsvergunningen zien in de meeste gevallen op het ontwerpbestemmingsplan. Deze zienswijzen worden in voorliggende zienswijzenrapportage behandeld. Een aantal reclamanten heeft meerdere zienswijzen ingediend. Zienswijzen van dezelfde reclamanten zijn gebundeld onder één nummer.

Voor zover een zienswijze (of een onderdeel daarvan) daadwerkelijk betrekking heeft op de ontwerp-omgevingsvergunningen wordt de zienswijze in een separate nota van een reactie voorzien. Deze nota zal onderdeel uitmaken van de nog te verlenen omgevingsvergunningen.

Nummer zienswijze	Reclamant	Zienswijze ingediend op ontwerp bestemmingsplan	Zienswijze ingediend op een ontwerp- omgevingsvergunning
Zienswijze 1	Port of Rotterdam	X	
Zienswijze 2	Omwonende	X	X (identieke brief)
Zienswijze 3	Omwonende	X	X (identieke brief)
Zienswijze 4	Omwonende	X	X (identieke brief)
Zienswijze 5	Omwonende	X	X
Zienswijze 6	VvE OS3 Fenix I	X	X
Zienswijze 7	Omwonende	X	X (identieke brief)
Zienswijze 8	Omwonende	X	X (identieke brief)
Zienswijze 9	Omwonende	X	X (identieke brief)
Zienswijze 10	Vereniging Bewoners Overleg Fenix (BOF)	X	X
Zienswijze 11	Huizenbeheer van Herk BV	X	
Zienswijze 12	Omwonende	X	X (identieke brief)
Zienswijze 13	Frame Onroerend Goed Maatschappij B.V.	X	X (identieke brief)
Zienswijze 14	Botman Advocatuur namens omwonende	X	X (identieke brief)
Zienswijze 15	Pathé Theaters BV	X	
Zienswijze 16	<i>Omwonende (pro forma; niet aangevuld)</i>	X	X
Zienswijze 17	Omwonende	X	X (identieke brief)
Zienswijze 18	<i>Is komen te vervallen</i>		X
Zienswijze 19	Omwonende		X
Zienswijze 20	Omwonende		X

Zienswijze 21	<i>Is komen te vervallen (ondergebracht onder 6)</i>		X
Zienswijze 22	Omwonende		X
Zienswijze 23	Omwonende		X
Zienswijze 24	Omwonende		X
Zienswijze 25	<i>Is komen te vervallen (ondergebracht onder 10)</i>		X
Zienswijze 26	<i>Is komen te vervallen (ondergebracht onder 10)</i>		X
Zienswijze 27	<i>Is komen te vervallen (ondergebracht onder 10)</i>		X
Zienswijze 28	<i>Is komen te vervallen (ondergebracht onder 10)</i>		X

Leeswijzer

Van iedere unieke zienswijze is een samenvatting weergegeven. Vervolgens is de zienswijze van een beantwoording voorzien en wordt afgesloten met een conclusie, waarin geconcludeerd wordt of de zienswijze aanleiding geeft tot het aanpassen van het ontwerpbestemmingsplan.

Ontvankelijkheid

Alle zienswijzen zijn tijdig binnengekomen dan wel verstuurd en ontvankelijk beschouwd. Reclamant 16 heeft alleen een pro forma zienswijze ingediend. Deze is niet aangevuld en komt daarmee te vervallen.

Conclusie

Enkele zienswijzen hebben geleid tot een voorstel tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. In de **Nota van wijzigingen** zijn de voorgestelde wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen verduidelijkt. In de beantwoording wordt – indien van toepassing – verwezen naar de voorgestelde wijziging in deze Nota.

Gelijkkluidende thema's

Ten behoeve van de beantwoording zijn de zienswijzen ieder voorzien van een nummer. In dit hoofdstuk wordt allereerst per gelijkkluidende zienswijze aangegeven op welke zienswijze(n) deze betrekking heeft. Per (gelijkkluidende) thema's is aangegeven of de zienswijze gegrond of ongegrond is.

A. Verkeer en parkeren

Door verschillende reclamanten is een zienswijze ingediend met betrekking tot het aspect verkeer en parkeren. Het gaat om reclamanten 3, 4, 6, 7, 9, 11, 13, 14, 17, 22, 23 en 24. De inhoud van de zienswijzen per reclamant is niet geheel identiek, maar komen grotendeels wel met elkaar overeen. Hierna worden de te onderscheiden thema's opgesomd:

- 1. Verkeersafwikkeling.** *De ontwikkeling heeft tot gevolg dat de verkeersdrukke toeneemt en onveilige verkeerssituaties veroorzaken. In de notitie verkeersafwikkeling is geen rekening gehouden met andere nieuwbouwplannen in de omgeving.*

Reactie

We begrijpen de zorgen omtrent de toename van de verkeersbewegingen. De nieuwbouwontwikkeling gaat inderdaad gepaard met extra verkeersbewegingen. De gemeente heeft een woningbouw- en verstedelijkingsopgave en vult deze opgaven in langs de lijnen zoals vastgesteld in de Rotterdamse Omgevingsvisie (Rotterdam Veranderstad). Eén van de pijlers uit de omgevingsvisie is die van 'goede groei' binnen de bestaande stad. Daarnaast zet de gemeente in op een binnenstad op twee oevers – waarbij het Rijnhavengebied het hart van de zuidelijke binnenstad vormt. In het kader van

goede groei en planonderbouwing zijn verkeersbewegingen als gevolg van de bouwplannen in en rond Katendrecht – inclusief de ontwikkeling van het Codrico terrein – onderzocht middels verkeersmodelonderzoek (dit onderzoek is toegevoegd aan bijlage 5 van de toelichting van het (ontwerp)bestemmingsplan). Aanvullend op de planonderbouwing voor het ontwerpbestemmingsplan, is door de gemeente gewerkt aan (gedetailleerder) microsimulatie-onderzoek, uitgevoerd door RHDHV, waarin verkeersaantallen uit het verkeersmodel zijn geprojecteerd op de twee verkeerslicht geregelde kruispunten van de Hillelaan (zie ook de reactie onder punt A.2). Beide onderzoeken concluderen dat aanpassing van het kruispunt noodzakelijk is voor een ordentelijke verkeersafwikkeling. De uitvoering van deze verkeersmaatregel zal uiterlijk plaatsvinden nadat de bouwplannen op Katendrecht zijn gerealiseerd. Onderzocht zijn zowel de aanbeveling uit de onderbouwing voor het bestemmingsplan van het Codrico terrein (extra opstelstrook op de Hillelaan) als het terugbrengen van de eerder aanwezige linksafstrook op de Brede Hilledijk (Katendrecht uit). Aanvullend op deze maatregelen voor een ordentelijke verkeersafwikkeling bij de planontwikkeling op Katendrecht, heeft de gemeente de ambitie om de verkeersveiligheid op het kruispunt te verbeteren door het opheffen van de reeds aanwezige deelconflicten (deelconflict betekent gelijktijdig groen van rechtsafslaand autoverkeer en voetgangers en fietsers). Voor de deelconflicten is nog nader onderzoek nodig zodat duidelijk wordt, welke wijzigingen aan het kruispunt uitgevoerd dienen te worden in samenhang tot de verkeersregeling.

Aan de hand van het functieprogramma is de verkeersaantrekkende werking van de maximaal planologische mogelijkheden bepaald. Hierbij is rekening gehouden met standaard kengetallen en de reducties die kunnen worden toegepast vanwege het toepassen van deelmobiliteit, ligging bij metrostation, MaaS en de vrijstelling voor commerciële functies. Daaruit volgde dat de verkeersaantrekkende werking behorend bij dit programma lager is dan waar in de berekeningen (conform de uitgangspunten van het regionale verkeersmodel) van is uitgegaan. Dit is te verklaren doordat het model niet standaard rekening houdt met de beperkingen die aangebracht worden voor parkeren (het toepassen van de reducties in verband met deelmobiliteit, ligging bij metrostation en MaaS en de vrijstelling voor commerciële functies). Hierdoor gaat de verkeersgeneratie uit het verkeersmodel uit van een worst-case scenario, omdat we door de relatief lage parkeereis minder verkeer in de praktijk verwachten. Zoals onder A.3 wordt toegelicht wordt de parkeerbehoefte bepaald aan de hand van het gemeentelijk parkeerbeleid. Er wordt tevens voorgesteld om via een ambtshalve wijziging in de planregels vast te leggen dat er maximaal 452 parkeerplaatsen gerealiseerd mogen worden. Door het maximale aantal parkeerplaatsen vast te leggen, zal de verkeersaantrekkende werking nooit hoger zijn, dan waar in de onderzoeken vanuit is gegaan.

De verkeersmodelstudie die onderdeel uitmaakt van de planonderbouwing van de Codrico ontwikkeling is gebaseerd op regionaal verkeersmodel V-MRDH in planjaar 2030. In planjaar 2030 bevat het verkeersmodel de verschillende bouwplannen in de nabije omgeving, zoals gebiedsontwikkeling Rijnhaven en de andere plannen op de Pols van Katendrecht. Dit planjaar omvat zowel de plannen op de Pols waarvan reeds een bestemmingsplan is vastgesteld, als de overige plannen waar op dit moment de planvorming nog van loopt. Er is dus, anders dan dat reclamanten stellen, in de notitie verkeersafwikkeling wel rekening gehouden met andere nieuwbouw ontwikkelingen in de omgeving.

Voorstel

Wij stellen voor de zienswijzen die betrekking hebben op dit onderdeel ongegrond te verklaren, te weten 4.8, 14.12, 17.4.1, 17.4.5.

2. **Afwikkeling kruispunt Hillelaan – Brede Hilledijk.** Het kruispunt Hillelaan – Brede Hilledijk kan in de huidige vorm de verwachte verkeersstromen voor 2030 niet goed afwikkelen. Uit de beschrijving komt niet naar voren hoe de verkeerssituatie daadwerkelijk verbeterd gaat worden. Er is gekozen om zoveel mogelijk woningen te

realiseren zonder rekening te houden met de directe omgeving (Landverhuizersmuseum/toename bezoekers aan Katendrecht).

Reactie

We begrijpen de zorgen omtrent de afwikkeling van het verkeer via het kruispunt Hillelaan – Brede Hilledijk, zie ook de reactie met betrekking tot verkeersafwikkeling onder punt A.1.

Het verkeerskundig (COCON-)onderzoek dat is aangehecht als bijlage 5 bij het ontwerpbestemmingsplan, uitgevoerd door Goudappel Coffeng, concludeert dat aanpassing van het kruispunt Hillelaan – Brede Hilledijk noodzakelijk is voor een ordentelijke verkeersafwikkeling en adviseert deze problematiek te verhelpen met een extra opstelstrook voor rechtdoorgaand autoverkeer op de noordtak (Hillelaan). Met deze ingreep wordt een significante verbetering gerealiseerd in de benodigde cyclustijd van de verkeersregeling en daarmee een ordentelijke verkeersafwikkeling. De gemeente heeft parallel aan het onderzoek van Goudappel Coffeng een gedetailleerder microsimulatie-onderzoek laten uitvoeren door bureau Royal HaskoningDHV, waarin zowel deze ingreep alsook andere aanpassingen zijn onderzocht. In deze studie wordt bevestigd dat kruispuntaanpassing noodzakelijk is en de strook op de Hillelaan (variant 2) inderdaad één manier is om de verkeersafwikkeling op orde te brengen. Het voorstel is om het onderzoek toe te voegen als bijlage bij het (ontwerp)bestemmingsplan. Daarmee worden de uitkomsten van dit onderzoek ook voor eenieder inzichtelijk. Hiervoor wordt verwezen naar de Nota van wijzigingen onder 5.10.

In de studie bleek echter dat het toevoegen van een linksaf opstelstrook op de westtak van het kruispunt (Brede Hilledijk) in combinatie met aanpassing van de strookindeling op de oosttak (ook Brede Hilledijk) tot betere afwikkelingsresultaten leidt (variant 1). Deze maatregel houdt echter in dat het herintroduceren van een deelconflict (gelijktijdig groen van rechtsafslaand autoverkeer en overstekende voetgangers en fietsers) op de oosttak voor rechtsafslaand verkeer. Om deze verslechtering ten aanzien van verkeersveiligheid tegen te gaan kan aanvullend een extra opstelstrook gemaakt worden op de oosttak, zodat elke rijrichting een eigen opstelstrook beschikbaar heeft.

Voor de planonderbouw van het voorliggend (ontwerp)bestemmingsplan is het realiseren van een extra linksaf opstelstrook op de westtak van de Brede Hilledijk noodzakelijk. Deze maatregel is planologisch, ruimtelijk en financieel mogelijk. Daarnaast is vanuit verkeersveiligheidsoverwegingen het gewenst om ook een extra opstelstrook te realiseren op de oosttak van de Brede Hilledijk. Beide zijn ruimtelijk inpasbaar en zorgen tezamen voor een ordentelijke verkeersafwikkeling door de toename van alle bouwontwikkelingen in Katendrecht. Aanvullend op deze twee aanpassingen heeft de gemeente de ambitie om de verkeersveiligheid op het kruispuntencomplex van de Hillelaan verder te verbeteren door het opheffen van de overige aanwezige deelconflicten in de verkeersregeling. Hiervoor is nog nader onderzoek nodig, wat dit aan fysieke of regeltechnische wijzigingen vraagt bij de kruispunten.

Aanvullend op deze maatregelen voor een ordentelijke verkeersafwikkeling bij de planontwikkeling op Katendrecht, heeft de gemeente de ambitie om de verkeersveiligheid op het kruispunt te verbeteren. Dit wil de gemeente doen door het opheffen van de deelconflicten (deelconflict betekent gelijktijdig groen van rechtsafslaand autoverkeer en voetgangers en fietsers) die op dit moment al aanwezig zijn in het huidige kruispuntontwerp. Voor de deelconflicten is nog nader onderzoek nodig zodat duidelijk wordt, welke wijzigingen aan het kruispunt uitgevoerd dienen te worden in samenhang tot de verkeerslichtenregeling. Hiervoor geldt dus dat verkeersveiligheid op het kruispunt de aandacht van gemeente heeft, maar het maakt geen onderdeel uit van dit ontwerpbestemmingsplan. Hiervoor is zoals toegelicht van belang dat het verkeer op een ordentelijke manier wordt afgewikkeld, hetgeen is aangetoond.

Voorstel

Wij stellen voor de zienswijzen die betrekking hebben op dit onderdeel ongegrond te verklaren, te weten 7.8, 17.4.3.

- 3. *Oplossingen verkeer- en parkeerdruk en bereikbaarheid wijk.*** De impact van de verkeers- en parkeerdruk en de bereikbaarheid van de wijk is onvoldoende inzichtelijk gemaakt. De oplossingen zijn niet concreet en er wordt uitgegaan van gewenst gedrag van de toekomstige bewoners, wat in de praktijk niet realistisch is. De veiligheid van de woonomgeving wordt daardoor aangetast. Het onderwerp mobiliteit wordt voor het bestemmingsplan alleen beoordeeld ten aanzien van haar relatie met de verkeersbewegingen over de Brede Hilledijk/Veerlaan. Aangedragen wordt dat het bestemmingsplan op dit punt niet zorgvuldig beoordeeld in het perspectief van haar directe omgeving.

Reactie

Zie eerdere reactie met betrekking tot verkeersafwikkeling onder punt A.1. Er worden 367 parkeerplaatsen gerealiseerd voor het programma dat wordt toegevoegd voor deze ontwikkeling. Dit aantal is voldoende om een passende parkeeroplossing te bieden voor het programma dat met deze ontwikkeling wordt toegevoegd. Op en rond Katendrecht is betaald parkeren aanwezig. Gebruikers en bewoners van nieuwbouwonwikkelingen worden conform de beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2022 en het Uitvoeringsbesluit parkeren uitgesloten van het recht op een vergunning voor straatparkeren. Straatparkeerders vallen daarmee in het betaald parkeer-regime. In de directe omgeving is hoogwaardig openbaar vervoer in nabijheid, evenals meerdere openbare parkeergarages. De ontwikkeling van het Codrico terrein en het Rijnhavengebied maken onderdeel uit van de binnenstad op de zuidoever die de omgevingsvisie omschrijft. De gemeente zet middels mobiliteitsbeleid en omgevingsvisie in op meer verplaatsingen naar de binnenstad te voet, met de fiets of het OV en met de auto via de P+R's aan de randen van de stad.

Verder wordt opgemerkt dat met een ambtshalve wijziging wordt voorgesteld om het maximale aantal parkeerplaatsen (te weten 452) in de planregels op te nemen, om zodoende te borgen dat er nooit meer parkeerplaatsen dan wenselijk wordt geacht worden gerealiseerd. Op deze manier wordt extra gewaarborgd dat de verkeersaantrekkende werking beperkt blijft. Hiervoor wordt verwezen naar punt 4.2 in de Nota van wijzigingen.

Voorstel

Wij stellen voor de zienswijzen die betrekking hebben op dit onderdeel ongegrond te verklaren, te weten 9.2, 23.7.

- 4. *Bereikbaarheid parkeergarage.*** Onduidelijk is hoe de verkeersstromen lopen naar de parkeerplaatsen in de garage. De toegang naar de parkeergarage van het Veldblok valt gedeeltelijk samen met de toegang naar Q-park Fenix.

Reactie

De bereikbaarheid van de parkeergarage van het Veldblok vraagt inderdaad nadrukkelijk om aandacht. De wijze van ontsluiting van de parkeergarage is onderdeel van de verdere uitwerking van de plannen en maakt onderdeel uit van de omgevingsvergunning. De stalling onder het Veldblok wordt ontsloten met een hellingbaan, die vanaf de Veerlaan te bereiken is (ongeveer ter hoogte van huidige inrit fabriek). Deze sluit niet aan op de in-/uitgang van Q-park Fenix, waardoor een potentieel conflict (in verkeersstromen) niet aan de orde is.

Voorstel

Wij stellen voor de zienswijzen die betrekking hebben op dit onderdeel ongegrond te verklaren, te weten 7.5, 14.13, 17.4.7.

5. **Bevoorrading.** In de rapportage van Goudappel Coffeng is niet terug te vinden welke invloed de verkeersbewegingen zullen hebben met betrekking tot de bevoorrading, pakket service, externe onderhoudsdiensten, leveranciers voor horeca, hotel, kantoren en winkels. Er is geen ruimte voor het parkeren van onderhoudsbusjes en mantelzorgers.

Reactie

Logistieke verkeersbewegingen vragen inderdaad ook om aandacht. Het verkeersonderzoek van Goudappel Coffeng dat is toegevoegd aan het (ontwerp)bestemmingsplan (bijlage 5) is opgesteld op basis van het regionale V-MRDH verkeersmodel. Het regionaal V-MRDH verkeersmodel maakt de verkeersgeneratie als gevolg van een ontwikkeling inzichtelijk en houdt hierbij rekening met logistieke beweging. Dit betekent dat er dus niet enkel wordt gekeken naar de verkeersbewegingen van (personen)auto's in en naar het plangebied, maar ook naar verkeersbewegingen voor logistieke activiteiten. Verder biedt de buitenruimte voldoende ruimte om invulling te kunnen geven aan de logistieke behoefte van het gebied. De logistiek vormt onderdeel van het inrichtingsplan voor de buitenruimte van de totale gebiedsontwikkeling op de Pols. Het inrichtingsplan voor de buitenruimte is nog in planvorming en maakt geen onderdeel uit van dit (ontwerp)bestemmingsplan. De komende periode werkt de gemeente aan het inrichtingsplan waarbij omwonenden de gelegenheid wordt gegeven om hierop te reageren.

De ontwikkeling van het Codrico terrein voldoet aan de parkeernormering volgens de Beleidsregeling Parkeernormen. Voor onderhoud in en aan de panden op de Pols, bieden zowel de parkeergarages als de nog in te richten openbare ruimte plek. In een het rapport van Goudappel Coffeng werd inderdaad nog niet expliciet ingegaan op het parkeren van onderhoudsbusjes en mantelzorgers. Daarom wordt voorgesteld om, in aanvulling op het rapport, inzichtelijk te maken welke locaties (op maaiveld) gereserveerd zijn voor logistiek verkeer om te laden/losseren. Op deze plekken is ook ruimte voor grotere voertuigen. In de parkeergarage van het Wandblok is wel ruimte gecreëerd voor het ophalen van afval. Mantelzorgers kunnen gebruikmaken van de bezoekersparkeerplaatsen in de parkeergarages.

Voorstel

Wij stellen voor de zienswijzen die betrekking hebben op dit onderdeel gegrond te verklaren, te weten 7.10, 17.4.2, en het onderzoek van Goudappel Coffeng te vervangen door een nieuwe versie van het onderzoek waarin expliciet is ingegaan op de parkeerplaatsen die kunnen worden gebruikt voor de bevoorrading, onderhoudsbusjes en mantelzorgers. Hiervoor wordt verwezen naar de Nota van wijzigingen onder punt 2.3.

6. **Parkeren brommers, scooters en motoren.** In de analyse van Goudappel Coffeng m.b.t. de te realiseren parkeerplaatsen zijn brommers, scooters en motoren niet meegenomen.

Reactie

Nieuwbouwwontwikkelingen binnen de gemeente worden getoetst aan de beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2022. Dat is ook voor de ontwikkeling van het Codrico terrein het geval. Deze regeling is openbaar toegankelijk te raadplegen en stelt eisen aan autoplekken en diverse formaten fiets-achtigen (regulier formaat, beperkt afwijkend en sterk afwijkend formaat). Een sterk afwijkende plek is voldoende ruim bemeten voor een voertuig zoals bijvoorbeeld een scooter of bakfiets. In het ontwerp was hier reeds rekening mee gehouden, maar dit was nog niet expliciet in het rapport van Goudappel Coffeng opgenomen. Voorgesteld wordt om het rapport van Goudappel Coffeng (bijlage 5 van de toelichting) aan te passen, zodat hier wel expliciet op wordt ingegaan.

Voorstel

Wij stellen voor de zienswijzen die betrekking hebben op dit onderdeel gegrond te

verklaren, te weten 7.7, 14.14, 17.4.6, en het onderzoek van Goudappel Coffeng aan te vullen, zodat expliciet wordt ingegaan op parkeerplaatsen voor buitenmodel voertuigen.

7. Maximale mogelijkheden parkeerbalans. *Bij het onderzoek naar de parkeerbehoefte is niet uitgegaan van de maximale planologische mogelijkheden.*

Reactie

Het klopt dat de planologische mogelijkheden uit het (ontwerp)bestemmingsplan iets ruimer zijn dan het daadwerkelijke plan. Bij nieuwbouwwontwikkeling in de gemeente Rotterdam is de beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2022 van toepassing. De ontwikkeling van het Codrico terrein is vormgegeven naar en getoetst aan het vigerend parkeernormenbeleid.

Indien noodzakelijk dan kan in de parkeergarage het maximaal aantal parkeerplaatsen worden gerealiseerd dat hoort bij de maximaal planologische invulling, zie ook het rapport van Goudappel Coffeng. In de planregels worden de maximaal te realiseren parkeerplaatsen binnen het plangebied vastgelegd, namelijk 452 (het aantal benodigde parkeerplaatsen inclusief reducties en zonder dubbelgebruik, zie ook het rapport van Goudappel Coffeng).

De toets aan het parkeernormenbeleid maakt onderdeel uit van de omgevingsvergunning. De toets verloopt dan ook op basis van het ruimtelijk programma uit de omgevingsvergunning, in plaats van de planologische mogelijkheden uit het (ontwerp)bestemmingsplan. In de planregels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarmee wordt geborgd dat in het kader van de omgevingsvergunning voor het aspect bouwen wordt aangetoond dat voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid. De verdere uitwerking (waaronder de wijze van het gebruik van deelauto's) vindt dan ook plaats in het kader van de omgevingsvergunning. In dit specifieke geval wordt de omgevingsvergunningprocedure gecoördineerd met het bestemmingsplan. In dat kader is aangetoond dat voor het thans beoogde programma wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Indien het maximale toegestane programma in de toekomst gewenst is, dan dient op dat moment te worden aangetoond dat voldoende parkeergelegenheid aanwezig is. Aanvullend wordt verwezen naar de reactie onder punt A.3.

Voorstel

Wij stellen voor de zienswijzen die betrekking hebben op dit onderdeel ongegrond te verklaren, te weten 14.11.

Daarnaast wordt voorgesteld een aantal zienswijzen die zien op mobiliteit in de brede zin ongegrond te verklaren, met een verwijzing naar een combinatie van A.1, A.2, A.3 en A.7, te weten 3.5, 4.7, 11.5, 12.3, 13.3, 24.8.

B. Stedenbouwkundige inpassing (hoogte en omvang, uitzicht en privacy)

Door verschillende reclamanten is een zienswijze ingediend met betrekking tot de stedenbouwkundige inpassing. Het gaat om reclamanten 2, 3, 4, 5, 7, 9, 10, 12, 14, 17, 20, 23 en 24. De inhoud van de zienswijzen per reclamant is niet geheel identiek, maar komen grotendeels wel met elkaar overeen. Hierna worden de te onderscheiden thema's opgesomd:

- 1. Hoogte en omvang.** *Het Veldblok zou zeker niet hoger moeten worden dan Fenix I en dezelfde trapsgewijze vorm moeten volgen, zodat het zonlicht niet geblokkeerd wordt. De ontwikkeling is massaal en tegenstrijdig ten opzichte van eerdere besluitvorming met betrekking tot dit gebied. Bewoners van de Veerlaan worden geconfronteerd met een hoog gebouw. De hoogte van de bebouwing is afwijkend van de gehanteerde normen in eerdere projecten op Katendrecht. De maximale bouwhoogte in het nieuwbouwplan kent een ongefundeerde hoogte. Voor alle gebouwen geldt dat deze niet aansluiten bij de omliggende bebouwing, welke een lagere maximale bouwhoogte kent. Het plan is volgens*

reclamant in strijd met de welstand. Het plan voldoet niet aan de Hoogbouwvisie. De ontwikkeling bevindt zich niet in de pols van Katendrecht, maar valt in de historische kern. Daar gelden andere hoogbouwbeperkingen.

Reactie

De zienswijzen van diverse reclamanten ten aanzien van de stedenbouwkundige opzet / toegestane bouwhoogtes spitsen zich met name toe op het Veldblok. In deze beantwoording zal daar hieronder specifiek op ingegaan worden. Allereerst wordt in algemene zin toegelicht op welke wijze is gekomen tot de stedenbouwkundige opzet van het gehele Codrico terrein en dat dit verder is uitgewerkt na ontvangst van reacties die tijdens het participatietraject zijn ontvangen. Dit geldt ook voor het ontvangen advies van de Commissie voor Welstand en Monumenten en de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed.

Sinds 2018 is de gemeente in overleg met de erfpachter over een herontwikkeling van het Codrico terrein, welke wel degelijk in de Pols van Katendrecht is gelegen, en verplaatsing van bedrijfsvoering naar elders in Rotterdam. Een stevige verdichting, wenselijk vanuit zowel de beleidsdoelstellingen van de stad als de haalbaarheid van de ontwikkeling, in combinatie met de cultuurhistorische waarde van het ensemble. Hierbij waren de gebouwen op zichzelf alsook in de wand aan de Rijnhaven de uitgangspunten voor de herontwikkeling. Dit heeft geleid tot een opzet, welke is vastgelegd in een door de gemeenteraad vastgestelde NvU in februari 2021. De NvU is daarmee het uitgangspunt voor het vervolgontwerptraject.

In de NvU zijn de ruimtelijke kaders voor de ontwikkeling omschreven. Daarin is het volgende opgenomen: *"Langs die nieuwe verbinding, het rondje Rijnhaven en in de wand is op het oostelijk deel van het Codrico terrein een 'special' in de vorm van een toren geïntroduceerd, die deze bijzondere plek markeert en op diverse manieren de nieuwe context én de waarden van het stedenbouwkundig plan bestendigt. Het torenvolume creëert zowel een markering in de skyline, extra focuspunt in de wand en momentum in het stedelijk weefsel van het Polsgebied. Het afwijkende torenvolume zorgt voor behoud van de balans in de huidige opbouw van de serie wandgebouwen aan de Rijnhaven: The View met twee vergelijkbare gebouwen, de twee vergelijkbare Fenix I en daartussen het Codrico-ensemble bestaande uit twee vergelijkbaar grote wandgebouwen met daarachter, min of meer centraal, het Silogebouw met karakteristieke motorhuis. De Codrico locatie wordt in zijn geheel onderdeel van het stedelijke weefsel met zijn gemengde programmering en doorwaadbare openbare ruimte tussen de kade/rondje Rijnhaven en de hoofdontsluitingsweg Brede Hilledijk. Het monumentale fabriekscomplex gaat een schakel vormen in de knik van de Rijnhaven tussen Fenix I en het Polsgebied. Rond het monument en Silogebouw van Vegter is de ambitie het karakteristieke en gelaagde ensemble in zijn opbouw zo veel mogelijk intact en balans te houden, waarbij maat/ schaal en verhouding belangrijk zijn (belangrijker dan behoud van bestaande gebouwen). En daarmee dit ensemble zijn belangrijke rol op de Kaap, in de Maas- en Rijnhaven laten behouden, zowel als focuspunt, voor de havensfeer, in cultuurhistorisch zin, et cetera. Tussen het Codrico ensemble, Fenix I en de oude kern van Katendrecht ontstaat een grote openbare ruimte, doorsneden door voormalig spoortracé, waar ook ontwikkeling wenselijk is: een tweede 'special' die een intermediair vormt zowel op maaiveld, programmatisch als in volumeopbouw."* In onderstaande figuur zijn de te onderscheiden bouwdelen weergegeven zoals opgenomen in de NvU.



Deze NvU vormt het kader voor de verdere uitwerking van de plannen. Input vanuit de participatie is ook meegenomen bij de verdere uitwerking van de plannen. De reacties hadden met name betrekking op de hoogte, vorm en positie van het Veldblok. Ook met de Commissie voor Welstand en Monumenten en de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed is uitvoerig over het Veldblok gediscussieerd. Dat heeft geleid tot een stevige wijziging van dat projectonderdeel. Het Veldblok is niet meer opgevat als een eigenstandige special, maar als een uitbreiding van het Codrico ensemble van architect De Vegter. Dit heeft geleid tot een andere vorm, positionering en bouwhoogte:

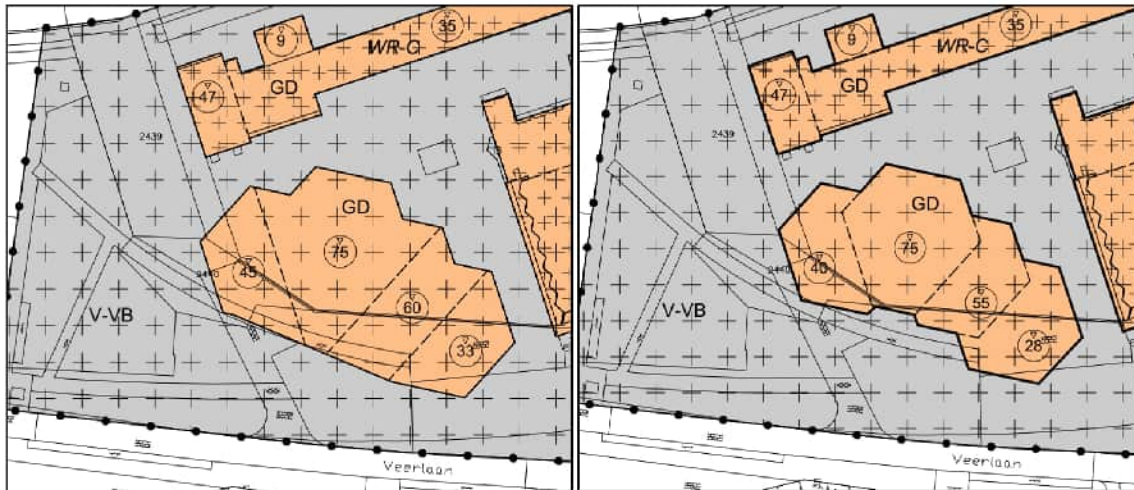
- de vorm is orthogonaler dan een Silogebouw (geïnspireerd op de honingraat-silo's in het Silogebouw);
- de positie is verschoven naar een plek dichterbij overige gebouwen van het ensemble en daarmee op flink meer afstand van Fenix I / grotendeels buiten het plantsoen;
- het Veldblok heeft 20% minder bouwvolume;
- de bouwhoogte is maximaal 75 meter; waardoor het Veldblok nog minder ruimte inneemt op maaiveld in de breedte (waardoor meer (door)zicht er langs), maar in de skyline wel aanwezig is en daarmee het monumentale ensemble versterkt.

Deze opzet is zowel in diverse participatiebijeenkomsten eind 2023 als met de Commissie voor Welstand en Monumenten en de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed gedurende 2023 besproken. Tijdens de participatie waren de reacties overwegend positief. Daarnaast hebben de Commissie voor Welstand en Monumenten en de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed ook een positief advies uitgebracht (d.w.z. akkoord) naar aanleiding van de plannen zoals deze op dit moment zijn voorzien.

Samenvattend kan gesteld worden dat de stedenbouwkundige opzet zoals deze op dit moment is voorzien en met het (ontwerp)bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, past bij de ontwikkeling die de omgeving van de Rijnhaven doormaakt naar een Rotterdams centrum op twee oevers. Daarnaast past de stedenbouwkundige opzet bij de doelstellingen van de Rotterdamse omgevingsvisie, doet het recht aan de cultuurhistorische waarde van het ensemble (en zorgt voor handhaving ervan door restauratie en nieuwe functie) en doet het tot slot afdoende recht aan de belangen van omwonenden in relatie tot die van woningzoekenden/het algemeen belang.

Verder wordt opgemerkt dat er wel een ambtshalve wijziging wordt voorgesteld als het gaat om de planologische mogelijkheden van het Veldblok. Het volume van het Veldblok

wordt op de verbeelding meer in lijn gebracht met het beoogde ontwerp, door het bouwvlak te wijzigen zodat de honingraadvorm van het gebouw beter wordt geborgd en de maximaal toegestane bouwhoogte op drie plekken met vijf meter te verlagen. De maximale bouwhoogte van het hoogste punt van 75 meter blijft ongewijzigd, maar het bouwvlak waarbinnen tot deze hoogte mag worden gebouwd, wordt verkleind. Hoewel dit niet tegemoetkomt aan de zienswijzen van reclamanten als het gaat om de hoogte van het Veldblok of de gestelde massaliteit van het plan, wordt deze voorgestelde wijziging volledigheidshalve hier benoemd. Zie hiervoor punt 6.1 in de Nota van wijzigingen.



Verbeelding ontwerpbestemmingsplan

Voorgestelde wijziging

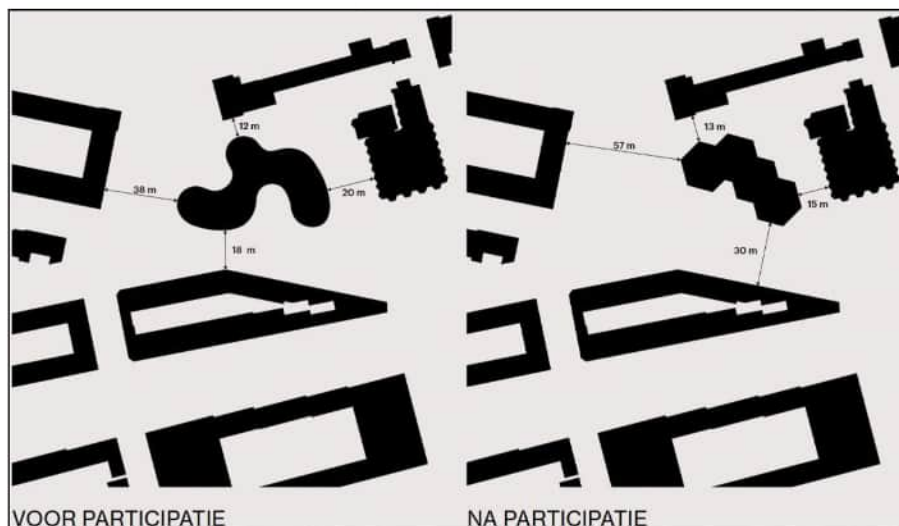
Voorstel

Wij stellen voor de zienswijzen die betrekking hebben op dit onderdeel ongegrond te verklaren, te weten 2.4, 9.5, 10.11, 14.1, 23.2, 24.9.

2. **Afstand tot Fenix I** De afstand tussen Fenix I en het Veldblok dient minimaal 65 meter te zijn.

Reactie

Op grond waarvan reclamant stelt dat de minimale afstand tussen Fenix I en het Veldblok 65 meter moet zijn, is onduidelijk, maar dat standpunt wordt ook niet gedeeld. In het ontwerptraject is er op diverse wijze naar de inpassing en het ontwerp van het Veldblok én de afstand tot Fenix I gekeken. De input uit de participatie (meer afstand tot Fenix I) en het traject met de Commissie voor Welstand en Monumenten en de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed (waarbij centraal stond het Veldblok niet als uitzondering/zelfstandig te beschouwen, maar als onderdeel van het ensemble) hebben tot het volgende geleid. De opzet met een andere positie van het Veldblok, leidt tot een grotere afstand tot Fenix I. Daarnaast heeft het Veldblok een andere vorm gekregen: een honingraadvorm, waardoor het Veldblok minder breed is en minder volume heeft. Dit zorgt voor meer licht, lucht en doorzicht. De afstand bedroeg eerder minimaal 38 meter en op dit moment (rekening houdend met de maximaal planologische mogelijkheden) minimaal 57 meter, zie ook de onderstaande figuur ter illustratie.



Voorstel

Wij stellen voor de zienswijzen die betrekking hebben op dit onderdeel ongegrond te verklaren, te weten 2.5, 3.8, 5.7, 10.12, 24.10.

3. ***Uitzicht*** Uitzicht op het Codrico terrein met de welbekende kubus wordt aan het zicht onttrokken. Het uitzicht op het monumentale fabrieksgebouw van Codrico gaat verloren vanaf de oostkant van Fenix I.

Reactie

De gemeente realiseert zich dat de herontwikkeling invloed heeft op het uitzicht van reclamanten op de zogenaamde kubus. Ter plaatse van het plangebied wordt nieuwbouw gerealiseerd, die goed wordt ingepast in de omgeving. Voor omwonenden is sprake van een gewijzigde situatie als het gaat om uitzicht. In de toelichting behorend bij het (ontwerp)bestemmingsplan is gemotiveerd waarom het plan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening, ofwel dat onder andere de aspecten uitzicht, privacy en zonlicht niet onevenredig verslechteren voor omwonenden. De invloed van het plan ten opzichte van de omgeving is hierbij beoordeeld. Uit deze toets is gebleken dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Voorstel

Wij stellen voor de zienswijzen die betrekking hebben op dit onderdeel voor kennisgeving aan te nemen, te weten 3.1, 5.1, 10.10, 10.17, 14.7, 20.1, 24.5.

4. ***Monumentale en beeldbepalende bebouwing*** Het beeldbepalende Silogebouw met de beroemde kubus zal haar aanwezigheid en zichtbaarheid grotendeels verliezen. Het Veldblok onttrekt Rijksmonument Meelfabriek Latenstein en haar ensemble volledig aan het zicht van haar culturele en morele eigenaren, de bewoners van Katendrecht. Niet valt in te zien waarom op deze locatie niet wordt gekozen voor appartementencomplexen die passen bij het behoud van de fabriek. De monumentale waarde van de fabriek en het daarbij behorend beeldbepalend ensemble wordt genegeerd. Er wordt bezwaar gemaakt tegen de optopping van het Wandgebouw met twee torens tot een hoogte van 65 meter en tegen de gedeeltelijke optopping van het Silogebouw tot 70 meter, met ook nog eens een doorlopende gevel opbouw vanaf de begane grond. Daarnaast trekt de optopping het bijzondere ontwerp uit zijn verband. Het robuuste karakter, het betonnen kubisme en het rafelige van het gebouw verdwijnt volledig. De optopping is een flagrante schending van het auteursrecht van de rijksarchitect en ontwerper van het gebouw.

Reactie

De monumentale en beeldbepalende bebouwing en hun waarde en kwaliteiten zijn in de totstandkoming van de plannen als uitgangspunt genomen. Om de kwaliteit en waarde

ervan inzichtelijk te krijgen en het verhaal van het complex te begrijpen, is naast de redegevende omschrijving van het Rijksmonument een Bouw- en cultuurhistorische analyse en waardestelling opgesteld door bureau Crimson (d.d. november 2020). Dit rapport geeft inzicht en advies over hoe de gebouwen te waarderen en transformeren, en is bij de planontwikkeling ervoor gebruikt. Zowel door de ontwerpers/ontwikkelaars in het maken van hun plannen, door de gemeente in begeleiding van die plannen én door de Commissie voor Welstand en Monumenten en de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed bij het toetsen van de plannen. Daarnaast geeft het rapport ook handvatten voor de omgang met de waarde/kwaliteit van het complex bij de uitbreiding, zoals het Veldblok en wandgebouw. Het fabrieksproces, de omgang van de architect bij ontwerpen van het gebouw, een nooit gerealiseerde uitbreiding van diezelfde architect, het is allemaal meegenomen in het ontwerpen van de stedenbouwkundige opzet rond de monumentale en beeldbepalende bebouwing. Voor meer uitleg daarover wordt verwezen naar de reactie onder B.1. De stedenbouwkundige opzet met de toevoeging van nieuwe gebouwen, de transformatie en optopping van de monumentale en beeldbepalende gebouwen en hoe deze planvorming de waarde/kwaliteit beïnvloedt, is allemaal onderdeel geweest van de gesprekken met en de toets door de Commissie voor Welstand en Monumenten en de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed. En is positief geadviseerd. Verder zijn de plannen niet alleen in een (ontwerp)bestemmingsplan uitgewerkt maar ook in concrete bouwplannen, waarvoor een ontwerp-omgevingsvergunning is opgesteld die gelijktijdig met het (ontwerp)bestemmingsplan ter inzage heeft gelegen. Onderdeel van die omgevingsvergunning is een toets op de plannen door de Commissie van Welstand en Monumenten én de Rijksdienst voor Cultureel erfgoed geweest. Beiden onafhankelijk en deskundig adviserend, hebben de plannen (ook voor het Silogebouw) als passend en akkoord beoordeeld. Voor het Rijksmonument gaat het overigens om casco-vergunning, voor de precieze invulling/ingrepen en wijze/uitvoering van restauratie van het gebouw is nog vergunningsprocedure van toepassing, waarbij de Commissie voor Welstand en Monumenten en de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed wederom toetsen aan het eerdergenoemde rapport.

Voorstel

Wij stellen voor de zienswijzen die betrekking hebben op dit onderdeel ongegrond te verklaren, te weten 7.2, 9.4, 10.14, 23.1, 24.11.

- 5. *Privacy.*** De bouw van het Veldblok en de plannen voor de Codrico fabriek zorgen ervoor dat privacy verdwijnt. Het Veldblok kijkt direct op het balkon en terras en de woon- en slaapkamer in.

Reactie

Wij erkennen dat het realiseren van nieuwe bebouwing naast een bestaande woningen tot afname van uitzicht en privacy kan leiden. De afstand tot het woongebouw van reclamant en het Veldblok is ca. 57 meter. Dat is in een stedelijke omgeving met een hoge bebouwingsdichtheid niet ongebruikelijk. Dit maakt ook dat in een stedelijke omgeving, een woonsituatie die vrij is van enige inkijk niet kan worden gegarandeerd en volgens vaste rechtspraak ook niet hoeft te worden gegarandeerd. Maar de stelling dat de privacy volledig verdwijnt, wordt niet gedeeld. Daarbij wordt opgemerkt dat het zeshoekig gebouwvolumes betreffen waarbij niet loodrecht op de gevels van Fenix I wordt uitgekeken.

Hoewel hoogbouw in beginsel effect heeft op uitzicht en privacy, is de gemeente van oordeel dat dit vanuit stedenbouwkundig oogpunt acceptabel is in een hoog stedelijke omgeving.

Voorstel

Wij stellen voor de zienswijzen die betrekking hebben op dit onderdeel ongegrond te verklaren, te weten 2.6, 3.9, 4.5, 5.8, 9.7.1.

C. Bezinning

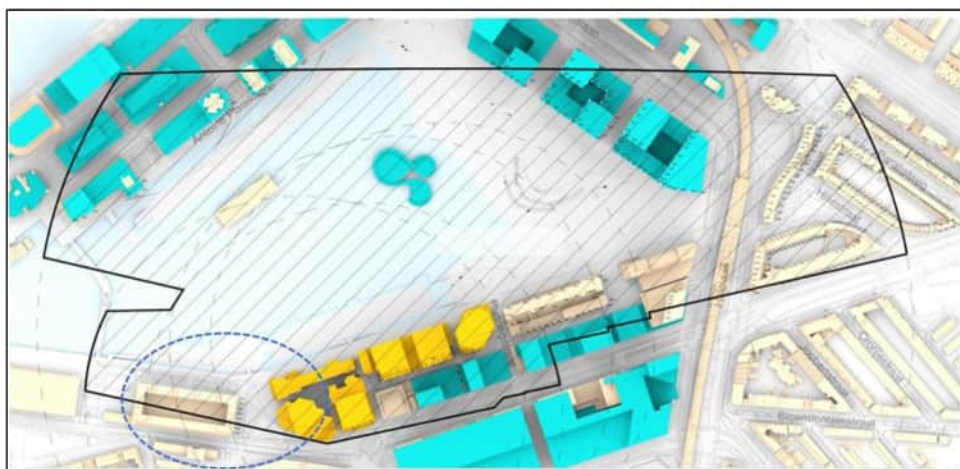
Door verschillende reclamanten is een zienswijze ingediend met betrekking tot het aspect bezinning. Het gaat om reclamanten 2, 3, 4, 5, 7, 9, 10, 12, 14, 20, 23 en 24. De inhoud van de zienswijzen per reclamant is niet geheel identiek, maar komen grotendeels wel met elkaar overeen. Hierna worden de te onderscheiden thema's opgesomd:

1. **Afname bezinning woningen.** *Er wordt opgemerkt dat in de zomer wordt genoten van (tenminste) een zestal uren zon, van 6.00 tot 13.00 uur door bewoners van Fenix I. De ontwikkeling heeft daarmee nadelige gevolgen voor de gehele oostzijde van Fenix I voor wat betreft afname van de bezinning. De opvatting van reclamanten verschillen en variëren van het idee dat de zonuren voor meer dan de helft worden gereduceerd tot dat er maar een schamele periode van twee uur zon resteert. De bouw van het Veldblok en de toren op het Silogebouw heeft tot gevolg dat een groot deel van de ochtendzon verdwijnt. Het balkon aan de oostkant wordt daarmee een donkere onaantrekkelijke en koude schaduwplek.*

Reactie

Wanneer hoge bebouwing wordt gerealiseerd, vragen aspecten als schaduwwerking en zonverlies om aandacht. Het is wenselijk te beoordelen wat de invloed van het plan betekent voor woningen in de omgeving. Voor bezinning gelden geen wettelijke normen. Veelal wordt aangesloten bij de TNO-richtlijnen. De gemeente beschikt echter zelf over bezonningsbeleid en heeft dit vastgelegd in het Afwegingskader bezinning (vastgesteld door de gemeenteraad op 9 september 2021) alsmede in de Hoogbouwvisie (vastgesteld door de gemeenteraad op 12 december 2019). De ontwikkeling dient dan ook te voldoen aan de beleidskaders van de gemeente, te weten het Afwegingskader bezinning en de Hoogbouwvisie. Vanwege de hoogte van de mogelijk gemaakte bebouwing is de schaduwwerking inzichtelijk gemaakt. Het onderzoek is toegevoegd als bijlage 11 behorend bij de toelichting van het (ontwerp)bestemmingsplan. In het Afwegingskader bezinning is een stappenplan opgenomen om een afweging te maken. Concreet betekent dit wanneer alle toetspunten (dat zijn de bestaande woningen op de onderste woonlagen binnen het schaduw invloedsgebied) op 21 september minimaal 2 uur zon op de gevels blijven houden na realisatie van het voorgestelde bouwplan, het bouwplan voldoet. Er hoeven dan geen aanvullende onderzoeken t.a.v. bezinning te worden gedaan.

Reclamanten die in hun zienswijze het punt bezinning aanvoeren, wonen in Fenix I. Hun woning is gelegen aan de oostgevel, al dan niet in combinatie met de noord- en/of zuidgevel. Fenix I valt voor een deel binnen het invloedsgebied, zie onderstaande figuur.

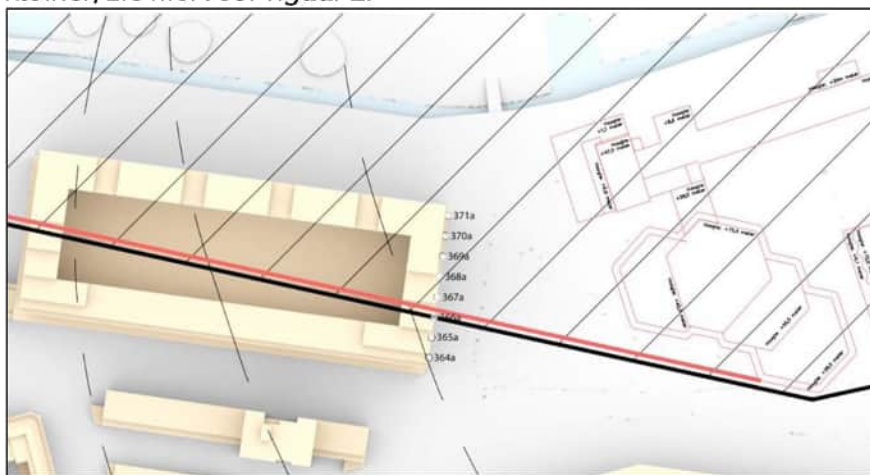


Figuur 1. Invloedsgebied en meetpunten

Door Peutz is een bezonningsonderzoek uitgevoerd waarbij de impact van de maximale planologische situatie inzichtelijk is gemaakt. Uit het door Peutz uitgevoerde bezonningsonderzoek volgt dat de toetspunten ter plaatse van Fenix I (toetspunten 364a t/m 371a op pagina 36/40 van het bezonningsonderzoek) allemaal minimaal 2 uur zon per dag overhouden. Het minimale aantal bezonningsuren betreft 3 uur en 40 minuten. De afname op de toetspunten bedraagt maximaal 1:20 uur op 21 september, zie tabel 1. Ondanks dat sprake is van een afname wordt voldaan aan het Afwegingskader.

Uit figuur 1 volgt dat niet alle appartementen van Fenix I welke aan de oostzijde van het plangebied zijn gelegen binnen het invloedsgebied vallen. In het rapport zijn voor de volledigheid ook de appartementen die net buiten het invloedsgebied vallen in het onderzoek meegenomen. De ontwikkeling heeft logischerwijs geen invloed op deze woningen. Dat is dan ook in het rapport inzichtelijk gemaakt.

NB. Voorgesteld wordt om de planologische mogelijkheden van het Veldblok meer in lijn te brengen met het ontwerp zoals dat op dit moment is voorzien (zie de reactie onder B.1 en de Nota van wijzigingen punt 4.2). Als gevolg daarvan wordt het invloedsgebied iets kleiner, zie hiervoor figuur 2.

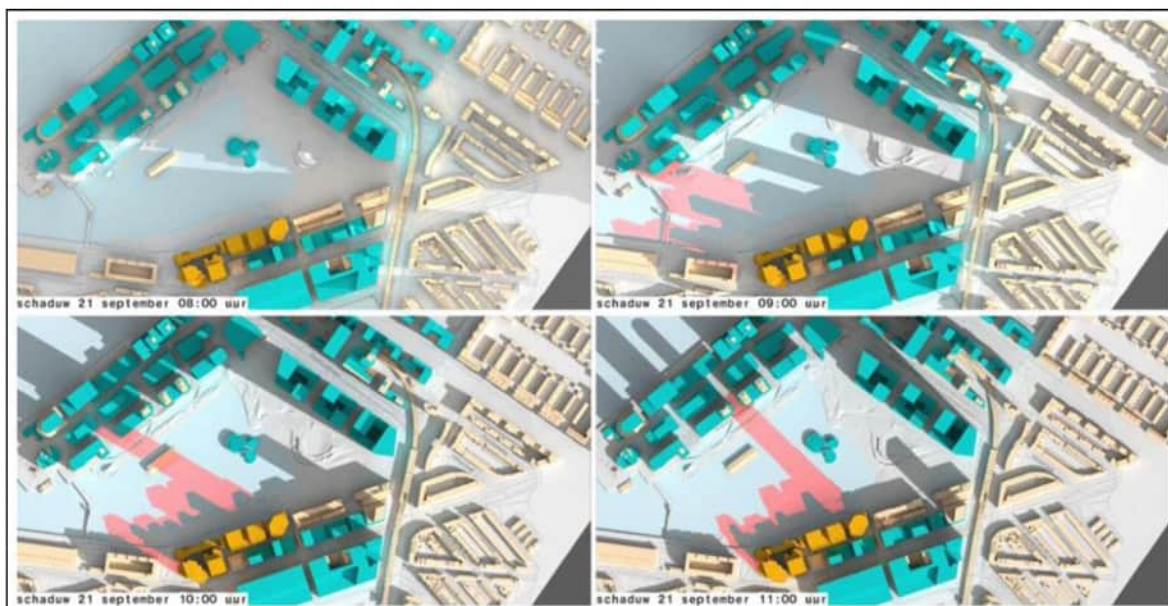


Figuur 2. Wijziging invloedsgebied als gevolg van wijzigingsvoorstel Veldblok

Nummer	Plansituatie	Referentiesituatie	Afname bezonning	Voldoet?
371	03:40 uur	05:00 uur	01:20 uur	Ja
370	04:05 uur	04:55 uur	00:50 uur	Ja
369	04:30 uur	05:00 uur	00:30 uur	Ja
368	04:45 uur	05:00 uur	00:15 uur	Ja
367	05:00 uur	05:00 uur	00:00 uur	Ja
366	05:00 uur	05:00 uur	00:00 uur	ja

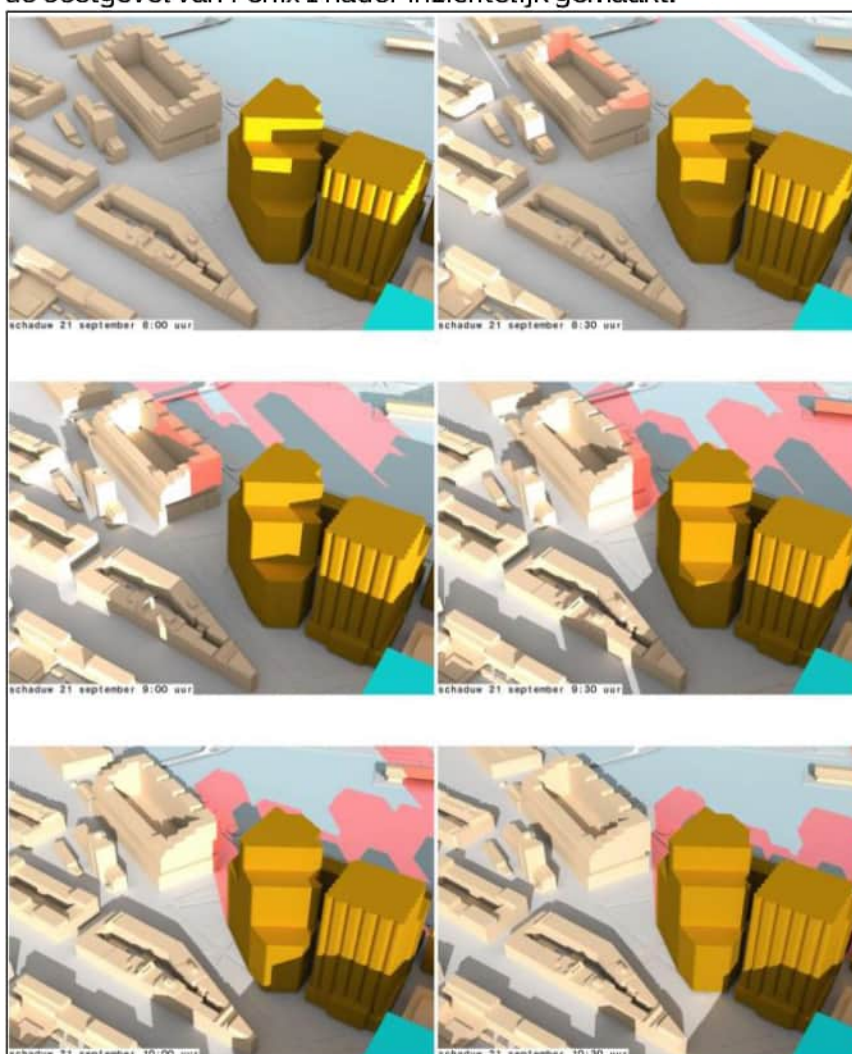
Tabel 1. Rekenresultaten afwegingskader bezonning (Fenix I)

In figuur 3 is het schaduwverloop op 21 september in een bovenaanzicht weergegeven. De schaduw van bestaande bebouwing in de omgeving van de Fenix I is in het grijs weergegeven. De schaduw die de ontwikkeling op het Codrico terrein toevoegt, is rood weergegeven. Uit deze figuur komt naar voren dat de in tabel 1 weergegeven afname van de bezonningsduur in de periode tussen globaal 08:30 uur en 10:00 uur plaatsvindt. Na 10:30 uur is er op de toetsingsdatum geen sprake meer van schaduwwerking van Codrico. De afname van de bezonning op de toetsingsdatum is beperkt.



Figuur 3. Schaduwverloop op 21 september (zie ook bijlage 11 behorend bij de toelichting van het (ontwerp)bestemmingsplan)

De schaduwwerking is conform het Afwegingskader bezonning beoordeeld op een meethoogte van 0,75 meter in het midden van de gevel met ramen van de onderste woonlaag. Volledigheidshalve wordt in figuur 4 het schaduwverloop op 21 september op de oostgevel van Fenix I nader inzichtelijk gemaakt.



Figuur 4. Schaduwverloop op 21 september (aanvullende afbeeldingen)

De woningen van reclamanten bevinden zich geen van allen op de onderste woonlaag. Dit betekent dat de resultaten van de bezonningsstudie niet toezien op deze woningen en daarmee de exacte afname voor deze woningen niet inzichtelijk is gemaakt in het rapport. Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen is inzichtelijk gemaakt wat de exacte afname van bezonning op de woning van reclamanten is. Voor reclamanten 3, 4, 5 en 24 geldt dat er geen afname optreedt als gevolg van het plan op 21 september. De maximale afname en het resterend aantal uur bezonning van de overige reclamanten is op 21 september als volgt:

Reclamant	Maximale afname in uur	Resterende uren zon in plansituatie
8 & 20	1:20	03:50
9	1:20	04:00
12	00:10	04:55
14	00:25	04:50
23	00:35	09:20

In de zomermaanden (juni-augustus) is de bezonning gunstiger vanwege een hogere zonstand en langere dagen.

Reclamant 10 is de Vereniging Bewoners Overleg Fenix (BOF) en kent geen specifiek adres. Bovenstaande resultaten zijn ook opgenomen in een aanvullende bezonningsstudie. Deze aanvullende studie is bijgevoegd bij deze Nota van zienswijzen (**bijlage 1**).

Ten overvloede wordt opgemerkt dat ook de woningen van de individuele reclamanten voldoen aan de criteria van het Afwegingskader. De resultaten uit het eerder uitgevoerde bezonningsonderzoek worden hiermee tevens gestaafd. De afname van de bezonning op de woningen van reclamanten wordt als aanvaardbaar beoordeeld.

De stelling van reclamanten dat er slechts twee zonuren resteren of dat de zonuren worden gehalveerd, wordt niet bevestigd door het bezonningsonderzoek.

Voorstel

Wij stellen voor de zienswijzen die betrekking hebben op dit onderdeel ongegrond te verklaren, te weten 2.1, 3.2, 4.6, 5.3, 7.3, 9.7.4, 10.3, 12.2, 20.2, 24.7, dan wel voor kennisgeving aan te nemen, te weten 10.18, 14.17, 23.3.

- 2. Afname bezonning bedrijven/overige functies.** Als gevolg van de optopping van het Silogebouw en de bouw van het Veldblok is er een sterke afname van de bezonning en een toename van de schaduwwerking. Dit heeft negatieve gevolgen voor de omzet van het Boutique hotel aan de Nico Koomanskade 94. De omzet daalt, aangezien gasten niet meer plaatsnemen op het terras en het hotel zal koud en kil worden, waardoor de thermosstaat wordt opengedraaid.

Reactie

De gemeente heeft beleid voor bezonning van woningen (Afwegingskader bezonning) en de bezonning van de openbare ruimte (Hoogbouwvisie). De gemeente voert geen beleid op de bezonning van privaat geëxploiteerde terrassen. In het bezonningsonderzoek is daarom de bezonning voor de bestaande woningen inzichtelijk gemaakt. Uit het bezonningsonderzoek valt echter af te leiden dat er alleen in de ochtend schaduwwerking op treedt op het terras van het Boutique hotel (tot circa 11.00 uur) en dat de schaduwwerking daarmee beperkt is. Dit effect wordt in de bredere afweging tegen andere betrokken belangen (waaronder het belang van de woningbouw) aanvaardbaar geacht. De afname van de gevel bedraagt maximaal 00:45 uur waarbij er nog 03:55 uur

bezonning van de gevel resteert als het plan is gerealiseerd. Bovendien zal de Codrico fabriek plaatsmaken voor een gemengd stedelijk gebied met veel nieuwe bezoekers, wat ook zorgt voor hogere aantallen potentiële klanten van het Boutique hotel. Daarnaast begrijpen wij de zorg als het gaat om extra stookkosten, hoewel op dit moment niet vaststaat dat reclamant ook daadwerkelijk extra kosten zal maken. Onderzoek hiernaar of afweging hiervan maakt alleen geen onderdeel uit van een (ontwerp)bestemmingsplan.

Voorstel

Wij stellen voor de zienswijzen die betrekking hebben op dit onderdeel ongegrond te verklaren, te weten 7.1 en 10.13.

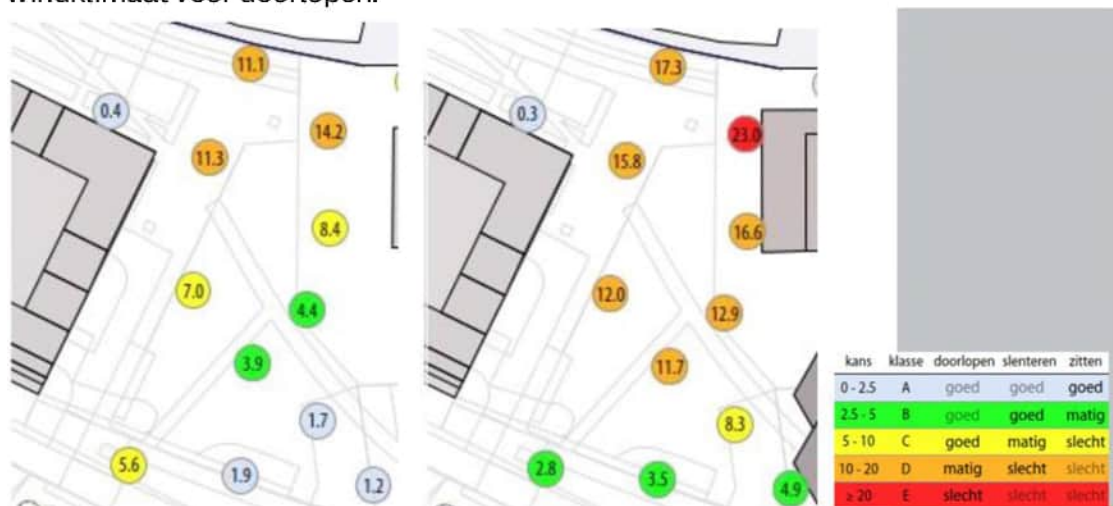
D. Windhinder

Door verschillende reclamanten is een zienswijze ingediend met betrekking tot het aspect windhinder. Het gaat om reclamanten 2, 5, 9 en 14. De inhoud van de zienswijzen per reclamant is niet geheel identiek, maar komen grotendeels wel met elkaar overeen. Hierna worden de te onderscheiden thema's opgesomd:

- 1. Windklimaat.** Door de bouw van het Veldblok dreigt er een schoorsteen-effect te ontstaan, waardoor de wind nog eens versterkt langs Fenix I raast. Zorgen betreffende de windrichting vanwege de hoogbouw. De bouw van zeer hoge gebouwen zorgt voor windhinder. Bij het beoogde plan wordt onvoldoende onderzocht wat de gevolgen voor omwonenden zijn.

Reactie

Door Peutz is uitgebreid onderzoek uitgevoerd naar de invloed van de beoogde ontwikkeling op het windklimaat, zie bijlage 12 bij de toelichting van het (ontwerp)bestemmingsplan. Van een schoorsteen-effect is hier geen sprake, aangezien dat te maken heeft met het opstijgen van lucht onder invloed van een temperatuurverschil. Allereerst is het windklimaat op maaiveld in de huidige situatie in het windonderzoek in beeld gebracht (zie figuur 5). In de huidige situatie is sprake van een overwegend goed windklimaat voor doorlopen.



Figuur 5. Windklimaat aan de oostzijde van Fenix I (huidige situatie, links en configuratie 12, rechts)

Vervolgens is dit windklimaat afgezet tegen het windklimaat in de beoogde situatie, waarbij diverse configuraties in het kader van een optimalisatie zijn beschouwd. Op een beperkt aantal plaatsen in het plangebied is plaatselijke sprake van een matig windklimaat voor doorlopen, klasse D. Een slecht windklimaat, klasse E, een beperkt risico op windgevaar of kwalificatie gevaarlijk komen niet voor.

Verder komt uit het onderzoek naar voren dat het windklimaat beperkt verslechtert ter plaatse van de in figuur 5 weergegeven posities. Hierbij worden de volgende kanttekeningen geplaatst:

- Nabij de Fenix I is ook in de huidige situatie reeds sprake van een overwegend matig windklimaat. Dit heeft specifiek met de positionering van de Fenix I ten opzichte van de maatgevende windrichting en omliggende bebouwing te maken.
- Door het realiseren van de bebouwing ter plaatse van het Codrico terrein blijft sprake van een matig windklimaat.
- In de studie is de positieve aanwezigheid van terreininrichting nog niet meegenomen en is uitgegaan van een (worst case) maximaal planologische invulling. Zoals in de beantwoording onder punt B van deze nota is omschreven is het Veldblok waarvoor een omgevingsvergunning is aangevraagd, kleiner dan dit maximaal planologische volume. In het vast te stellen bestemmingsplan zal het volume ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan meer in lijn worden gebracht met het ontwerp, hetgeen een positief effect heeft op het windklimaat ten oosten van de Fenix I. Daarnaast is een verbetering van het windklimaat met behulp van begroeiing mogelijk. Dit (positieve) effect is zoals gezegd nog niet meegenomen in het onderzoek.
- Aan de oostzijde van de Fenix I is sprake van een beperkte verslechtering van het windklimaat. Aan de zuidzijde is echter ook een verbetering van het windklimaat waar te nemen.
- Wanneer ook de ontwikkelingen ten zuiden van het Codrico terrein tot volledige realisatie zijn gekomen, zal er een verbetering van het windklimaat optreden.
- De beoordelingsposities nabij de Fenix I liggen op enige afstand van de gevel. Op kortere afstand van de gevel zal het windklimaat naar verwachting beter zijn.
- Daar waar sprake zal zijn van slenteren/zitten bijvoorbeeld vanwege de aanwezigheid van een terras, zullen mogelijk maatregelen nodig zijn. Voor een terras zal een windscherm worden gerealiseerd. Overigens wordt in de norm NEN 8100 altijd een windscherm geadviseerd voor horeca-terrassen. Door het toevoegen van terreininrichting, onder andere in de vorm van bomen, zal het windklimaat ten gevolge van het afschermende effect hiervan zeker nog verbeteren.

Geconcludeerd kan worden dat de beperkte verslechtering van het windklimaat zeer relatief is. Uit de bovenstaande punten volgt dat het windklimaat zal verbeteren met de aanwezigheid van (groene) terreininrichting en de realisatie van de ontwikkelingen ten zuiden van het Codrico terrein.

Voorstel

Wij stellen voor de zienswijzen die betrekking hebben op dit onderdeel ongegrond te verklaren, te weten 2.3, 3.7, 5.4, 9.7.3, 14.10.

E. Horeca

Door reclamanten 4,9 en 14 is een zienswijze ingediend met betrekking tot het aspect horeca. De inhoud van de zienswijzen per reclamant is niet geheel identiek, maar komen grotendeels wel met elkaar overeen.

1. ***Geluidsoverlast door horeca.*** Reclamant heeft destijds voor een specifieke woning in Fenix I gekozen, om niet nabij horecagelegenheden te wonen. Binnen dit bestemmingsplan komt ruimte voor horeca, wat voor de benodigde geluidsoverlast zal zorgen. In het akoestisch onderzoek is geen rekening gehouden met de maximaal planologische mogelijkheden.

Reactie

Of horeca beleidsmatig gewenst is op bepaalde locaties wordt vastgelegd in een horecabeleidsplan. Aan dit gemeentelijk beleid moet worden getoetst in een (bestemmingsplan)procedure. In dit geval is sprake van het Horecagebiedsplan. Het Horecagebiedsplan wordt om de 3 jaar door de gebiedscommissie herijkt en door het college vastgesteld. In het Horecagebiedsplan Feijenoord 2022-2024 is vastgelegd waar horeca zich kan vestigen. Het plangebied bevindt zich in Katendrecht Pols-Noord. Dit gebied wordt begrensd door de Hillelaan, Brede Hilledijk tot gebouw Fenix I en de Rijnhavenkade. In het horecagebiedsplan is aangegeven dat hier op dit moment nog geen

horecagelegenheden gevestigd zijn. De ontwikkeling van het gebied is echter in volle gang. In afwachting van de fysieke ontwikkeling, is het mogelijk om horeca te ontwikkelen in het gebied. Het gebied maakt tevens onderdeel uit van de focusgebiedsbeschrijving rondje Rijnhaven. Deze ontwikkelrichting is ook van toepassing op de Rijnhavenontwikkeling. Uit de door Sweco opgestelde ladderonderbouwing blijkt dat er behoefte is aan de beoogde horeca, zie ook bijlage 1 behorend bij de toelichting van het (ontwerp)bestemmingsplan.

De ontwikkeling van de Katendrechtse Pols maakt deel uit van een gebied met iconische bezienswaardigheden en grote bezoekersstromen. De toename van horeca in het gebied is wenselijk om de bezoekers op te vangen en te helpen bij de spreiding in het Rijnhavenkwartier. Daarnaast zijn ze een belangrijke schakel in looproutes waar andere (bijvoorbeeld culturele) voorzieningen deel van uit maken. Horeca complementeert en versterkt het voorzieningenaanbod, waarmee ook de werkgelegenheid voor Zuid wordt gestimuleerd.

Voor wat betreft de zorgen over de geluidsoverlast wordt het volgende opgemerkt. In de regels van het (ontwerp)bestemmingsplan wordt middels een voorwaardelijke verplichting geborgd dat sprake moet zijn van een aanvaardbare situatie wat geluid betreft. Dit gaat om de volgende regels:

Het gebruik van de gronden ten behoeve van niet-woonfuncties is uitsluitend toegestaan indien voorafgaand aan de ingebruikname:

- voor activiteiten die vallen onder het Activiteitenbesluit milieubeheer: is aangetoond dat de geluidbelasting op de buitengevel van bestaande en geprojecteerde woning(en) voldoet aan de geluidgrenswaarden uit het eerste lid van artikel 2.17 van het Activiteitenbesluit milieubeheer of een hogere geluidgrenswaarde zoals vastgesteld bij maatwerkvoorschriften;*
- voor alle activiteiten die niet onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit milieubeheer vallen: is aangetoond dat de geluidbelasting op de buitengevel van de bestaande en geprojecteerde woning(en) maximaal 55 dB(A) etmaalwaarde bedraagt voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau én de geluidbelasting in de woning(en), bij gesloten ramen en deuren, maximaal 35 dB(A) etmaalwaarde bedraagt.*

Door de bovenstaande regels wordt geborgd dat sprake is van een acceptabele situatie. Een horecafunctie is immers alleen toegestaan als aan bovenstaande wordt voldaan. Hierbij wordt opgemerkt dat thans nog niet exact bekend is waar mogelijk horeca gesitueerd zal worden. Middels de toepassing van technische maatregelen (luifels, schermen etc.) kan in ieder geval gezorgd worden dat aan de bovenstaande regels wordt voldaan. Voorts is sprake van een stedelijke omgeving, waar dergelijke functies niet ongebruikelijk zijn. Bovendien zijn de beoogde nieuwe woningen binnen het plan maatgevend voor de inpasbaarheid van horecafuncties. Ook ter plaatse van deze woningen, die het meest dicht op de mogelijke horecafuncties zullen zijn gesitueerd, zal sprake moeten zijn van een aanvaardbare situatie wat geluid betreft. Als bij die nieuw te realiseren woningen hieraan voldaan wordt, zal er bij bestaande woningen, die op een grotere afstand liggen, zeker aan worden voldaan. Tot slot wordt ook opgemerkt dat op dit moment ter plaatse van het plangebied bedrijven zijn toegestaan tot en met milieucategorie 4. Dit kan worden beschouwd als relatief zware bedrijvigheid, wat ook een zekere bijdrage kan leveren aan het geluid ter plaatse van de omliggende woningen. Deze bedrijvigheid komt echter te vervallen en maakt plaats voor gemengde functies. Dit betekent dat de maximale impact op de omgeving juist kleiner zal zijn.

Voorstel

Wij stellen voor de zienswijzen die betrekking hebben op dit onderdeel ongegrond te verklaren, te weten 4.4, 14.9, 9.7.2.

F. Groen

Door verschillende reclamanten is een zienswijze ingediend met betrekking tot het aspect groen. Het gaat om reclamanten 2, 3, 4, 5, 9, 10, 12, 14, 17, 23 en 24. De inhoud van de zienswijzen per reclamant is niet geheel identiek, maar komen grotendeels wel met elkaar overeen. Hierna worden de te onderscheiden thema's opgesomd:

- 1. Parkbelofte/gemeenschapsgevoel.** Naast de locatie van Fenix I zou een park aangelegd worden. Het verdwijnen van het grasveld draagt negatief bij aan het gemeenschapsgevoel, er worden daar namelijk diverse sociale initiatieven ontplooid. Bij de koop van een woning dan wel aanvang van de huur in Fenix I is toegezegd dat er een park aangelegd zou worden door de gemeente. In 2017 heeft de gemeente Rotterdam het stuk groen waar het Veldblok geprojecteerd is, geschonken aan de toekomstige bewoners van Fenix I en beloofd als parkje met voorzieningen. Dit werd gepresenteerd als compensatie voor de bouw van woningen, in dit geval Fenix I. Reclamanten menen dat de gemeente onbetrouwbaar handelt door met deze bestemmingsplanwijziging bebouwing toe te staan op deze gronden. Met het ontwerpbestemmingsplan is op dit stuk groen het Veldblok gepland. Het verzoek is om de bestemming park te behouden en alleen het Codrico terrein zelf te bebouwen. Het stuk groen heeft namelijk ook een sociale functie. Het verdwijnen van het beloofde park staat haaks op de afspraken die met de bewoners zijn gemaakt en strookt niet met de vergroeningsambities van de gemeente. Naast het feit dat het park nog steeds niet is aangelegd, wordt het als dumpplek van de gemeente gebruikt. Het Veldblok wordt nu deels gebouwd op het stuk grond met de bestemming openbaar groen (park). Het verzoek is om de bestemming park te behouden en alleen het Codrico terrein zelf te bebouwen, mogelijk ook als dit ten koste gaat van het Veldblok. Het Veldblok staat op een stuk grond dat door de gemeente aan andere bewoners is toegezegd als verblijfsruimte en kan bestemmingsplantechnisch daar niet gerealiseerd worden.

Reactie

De gemeente vindt groen belangrijk en streeft naar het vergroenen van de stad. Het huidige groen tussen het fabrieksterrein van Codrico en Fenix I is gerealiseerd bij de oplevering van de Fenix I, als onderdeel van het Inrichtingsplan-Veerlaan, Siloplein, Paul Nijghkade en Nico Koomanskade. Dit inrichtingsplan legde de inrichtingswijze rond de twee Fenix I en de Veerlaan vast. Met het inrichtingsplan is het tussenliggende terrein voor voetgangers toegankelijk en groen (plantsoen van gras en bomen) ingericht. Daarbij zijn een aantal noodzakelijkheden geïntegreerd, waaronder de toegang naar de Fenix-parkeergarage, de ontsluiting van de Codrico fabriek en vuilcontainers voor de afvalinzameling. De inrichting is groen, sober en het functioneren is niet strak bepaald. Vooralsnog stond het ieder vrij het terrein recreatief (zonder inrichtingsmaatregelen) te gebruiken. Zo ook de gemeente die een deel tijdelijk reserveerde als uitloopgebied voor de bouwketen van de in aanbouw zijnde Groene Kaap. Ingeklemd tussen fabrieksterrein en de rijweg (Veerlaan) blijven de gebruiksmogelijkheden van deze groene doorgangsruiimte beperkt.

Harde toezeggingen voor een verdergaande inrichting van het huidige groen naar een omvattender park zijn niet gedaan. Noch dat het terrein in de huidige hoedanigheid als groene ruimte, blijvend als verblijfsgebied aan een bewonersgroep is toegezegd. Op claims, initiatieven en inrichtingsvoorstellen is door de gemeente steeds gereserveerd gereageerd om versnippering en toe-eigening te voorkomen. Dit tegen de achtergrond om met de tijd een omvattender invulling aan het groen te geven die zich verhoudt met een grotere context. Groen als substantieel onderdeel van de inrichting is in de ambities nooit weggeweest. Hier wordt dan ook wel degelijk invulling aan gegeven.

Voorstel

Wij stellen voor de zienswijzen die betrekking hebben op dit onderdeel ongegrond te verklaren, te weten 2.2, 3.6, 4.3, 10.2, 12.1, 14.19, 17.6, 24.6.

- 2. *Verdwijnen van het groen.*** Met de komst van het Veldblok wordt er nog meer groen ingenomen in een deel van Katendrecht, waar dit al zeer sporadisch aanwezig is. Het aanbrengen van groene daken lost dit probleem niet op. Daarnaast zou de Groene Kaap een groene route worden, maar is vrij rap na oplevering voor de buitenwereld afgesloten. Door de ontwikkeling wordt het park gehalveerd. Een als groen aangewezen gebied wordt nu bebouwd in een toch al versteend gedeelte van de wijk. Het project draagt niet bij aan vergroening van het gebied en laat daarnaast openbaar groengebied verdwijnen. Het kleine stukje groen wordt opgeofferd voor het Veldblok.

Reactie

Met de nieuwe ontwikkelingen ontstaat de mogelijkheid om, samenhangend met de nieuwbouw, een betekenisvollere inrichting voor het groen te bereiken, met een duidelijke identiteit en meer gebruikswaarde. Het nu nog (grotendeels verharde) privéterrein van de fabriek wordt toegankelijk én als groen ingerichte ruimte aan het openbaar gebied toegevoegd. Ondanks de bouw van het Veldblok wordt hierdoor het groenoppervlak niet verkleind (netto zal sprake zijn van meer groen en openbaar gebied dan in de huidige situatie). Groen kan namelijk binnen de bestemmingen 'Verkeer – Verblijfsgebied' en 'Gemengd' worden gerealiseerd. De groen omspoelende vorm legt op meerdere manieren verbindingen met de omgeving. Er ontstaat een grotere variatie aan plekken die ruimte laat voor sociale activiteiten en de ruimte naar de kade wordt maximaal vergroot. Daarbij zorgt de interactie met het functioneren van de gebouwen voor een levendiger en veiliger openbaar gebied.

De groene daken zijn ook niet bedoeld als vervanging van groen in de openbare ruimte, zoals reclamant lijkt te suggereren. Groene daken zijn er voor de bewoners van het complex en zijn niet toegankelijk voor iedereen. In tegenstelling tot de Groene Kaap, waarbij de groene hoven en de daktuin op gezette tijden opengesteld zijn. De groene daken dragen wel degelijk positief bij aan het groengehalte op Katendrecht met allerlei voordelen: meer ruimte voor biodiversiteit, het absorberen van regenwater, goed tegen hittestress, etc.

Met de ontwikkeling van de gebouwen zal te zijner tijd een inrichtingsplan opgesteld worden die invulling geeft aan de inrichting van het openbare gebied als nieuw parkplein aan de kade.

Voorstel

Wij stellen voor de zienswijzen die betrekking hebben op dit onderdeel ongegrond te verklaren, te weten 5.2, 9.6, 23.4.

G. Doorloop voorlangs de Fenix I

Door 6 en 22 reclamanten is een zienswijze ingediend met betrekking tot het aspect doorloop voorlangs de Fenix I. De inhoud van de zienswijzen per reclamant is niet geheel identiek, maar komen grotendeels wel met elkaar overeen.

- 1. *Inrichting buitenruimte/passanten.*** Reclamanten wensen dat indien er een collectieve buitenruimte aan woningen grenst, er gezorgd dient te worden dat privacy afdoende gewaarborgd is. De komst van het Veldblok leidt tot een forse toename van het aantal passanten, waardoor van de gemeente een gelijke behandeling van de woningen aan de Nico Koomanskade 95 – 101 als het Veldblok wordt verwacht. Dit houdt in dat de plint van Fenix I wordt aangesloten op de omgeving en dat de buitenruimte van de Nico Koomanskade 95 – 101 zo ingericht wordt dat passanten richting de waterkant van de kade worden geleid en worden weggeleid van de gevels van de woningen. In de huidige ruimtelijke indeling van de Nico Koomanskade 95 – 101 is de privacy slecht gewaarborgd. Bij de komst van Fenix I is direct aansluitend aan de woningen van de Nico Koomanskade een openbare weg gelegd. Dit leidt tot het passeren van wisselende, soms aanzienlijke aantallen passanten, vlak langs de gevels. In tegenstelling tot de bedoeling van de gemeente destijds, wat inhield dat voetgangers, fietsers en scooters de route van het spoor zouden volgen, verloopt het verkeer veelal direct langs de gevels van de

kadewoningen. Door de plaatsing van het Veldblok pal op de route van het spoor, zal dit alleen maar erger worden. Het verzoek is om de buitenruimte van de kadewoningen zo in te richten dat passanten richting de waterkant van de kade worden geleid en worden weggeleid van de gevels van de woningen.

Reactie

De woningen op de begane grond van de Fenix I grenzen direct aan openbaar gebied. Voetgangers kunnen daar komen, echter als ruimte ligt deze strook in de tweede lijn ten opzichte van de doorgaande loopstromen. De doorgaande loop over het slingerende pad langs het Veldblok naar de hoofdroute op de kade ligt op afstand van deze voorruimte van de woningen. De grootste concentratie voetgangers neemt dit pad of beweegt zich langs de kaderand. Met de ontwikkeling van het Codrico terrein wordt de ruimte aan de kade tussen de Fenix I en Codrico groter. Daarbij wordt ook de hoofdroute over de kade oostelijk doorgetrokken. Deze aanpassingen ondersteunen dat voetgangers vooral de ruimte krijgen langs de kaderand en dientengevolge weggeleid worden van de gevels, waartussen als extra buffer een groenstrook is aangelegd die scheidend werkt. De directe voorruimte aan de Fenixwoningen op de begane grond is openbaar gebied en blijft daarmee een toegankelijk pad. Wel kan worden bekeken hoe de doorgaande loop langs de gevels te ontmoedigen door de intimiteit te vergroten (met bewonersgroen en objecten). Het Boutique hotel op de hoek draagt hier ook al aan bij. Tot slot wordt opgemerkt dat met het toevoegen van de 'missing link' in het rondje Rijnhaven aan de Katendrechtzijde het zeker drukker zal worden op de kade. En inderdaad zoals reclamanten stellen, zal dit als positief effect kunnen hebben dat passanten minder dicht langs de gevel van reclamanten gaan lopen. Dit heeft de gemeente ook beoogd met de inrichting van de Nico Koomanskade door deze zonering op te nemen (brede ruimte aan waterkant, een groene zone in het midden en een zone voor de woningen en de commerciële plinten).

Voorstel

Wij stellen voor de zienswijzen die betrekking hebben op dit onderdeel ongegrond te verklaren, te weten 6.2, 22.2.

H. Besluit m.e.r.

Door reclamanten 11 en 13 is een zienswijze ingediend met betrekking tot het aspect besluit mer. De inhoud van de zienswijzen per reclamant is niet geheel identiek, maar komen grotendeels wel met elkaar overeen.

- 1. M.e.r.-beoordeling.** *De gemeente heeft gekozen voor een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Uit de ter beschikking gestelde ruimtelijke onderbouwing, toelichting en overige bijlagen kan onvoldoende opgemaakt worden op basis van welke uitgangspunten de gemeente heeft geoordeeld dat voor dit bestemmingsplan geen formele m.e.r.-beoordeling dient te worden verricht. Reclamant wordt graag gekend in de overwegingen van de gemeente een formele m.e.r.-beoordeling voor dit bestemmingsplan achterwege te laten. Daarbij verneemt reclamant graag waarom overige projecten in de buurt niet zijn meegenomen in de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Als gevolg van het niet meenemen van de (concrete) plannen voor onder andere de Yamaha-strook is een onvolledig beeld gevormd voor het bestemmingsplan Codrico. Met name de zone rond het zogenaamde Wandblok en de Toren is nog niet voorzien van een heldere aansluiting op de voorgenomen projecten in onder andere de Yamaha-strook. De werking van het bestemmingsplan Codrico en samenhang van de posities in de Yamaha-strook is onvoldoende gewaarborgd.*

Reactie

Het klopt dat er verschillende ontwikkelingen op Pols Noord plaatsvinden. Dit zijn op zichzelf staande projecten die ieder zelf verantwoordelijk zijn voor het doorlopen van een planologische procedure. Gebleken is dat de procedures van de verschillende ontwikkelingen en van het (ontwerp)bestemmingsplan te ver uiteen gingen lopen om één (ontwerp)bestemmingsplan voor de nieuwe ontwikkelingen te kunnen maken. Voor deze ontwikkelingen worden daarom afzonderlijke ruimtelijke procedures per ontwikkeling

gevoerd. Voor de volledigheid is wel een m.e.r.-beoordeling voor het hele gebied opgesteld, zodat blijkt dat wanneer de voorziene ontwikkelingen in samenhang worden gezien geen sprake is van significant negatieve milieueffecten. Op deze manier zijn alle ontwikkelingen betrokken bij het beoordelen van de milieueffecten en wordt een zorgvuldige afweging omtrent de milieueffecten genomen.

Aanvullen en uitleggen wat met de nieuwe mer-beoordeling is onderzocht + hoe de ontwikkelingen in de omgeving zijn meegenomen in de m.e.r.-beoordeling + in lijn brengen met documenten Peutz.

Voorstel

Wij stellen voor de zienswijzen die betrekking hebben op dit onderdeel gegrond te verklaren, te weten 11.4, 13.2. Er is een nieuw m.e.r.-beoordelingsbesluit genomen voor Pols Noord. Dit besluit wordt als bijlage aan het bestemmingsplan toe te voegen. Hiervoor wordt verwezen naar de Nota van wijzigingen onder punt 2.5, 2.6 en 2.7.

I. Coördinatiebesluit

Door verschillende reclamanten is een zienswijze ingediend met betrekking tot het aspect coördinatiebesluit. Het gaat om reclamanten 9, 10, 14, 17, 19, 23 en 24. De inhoud van de zienswijzen per reclamant is niet geheel identiek, maar komen grotendeels wel met elkaar overeen.

- 1. Coördinatiebesluit.** Het beperken van de beroepsmogelijkheden door de samenvoeging van de zeer sterk verschillende onderdelen, o.a. nieuwbouw, wijziging bestemming, op- en verbouw alsmede aanpassing van een monument, in één coördinatiebesluit. Dit doet geen recht aan de belangen van de betrokkenen en het is ook onacceptabel dat de aantasting van een monument en het opofferen van een 'zeldzaam' stukje groen in de wijk als hamerstuk in een groot plan het ondergeschoven kindje van de rekening gaat worden. Met het coördinatiebesluit wordt beoogd de besluitvorming te stroomlijnen, maar in dit geval wordt de aangevraagde bestemmingsplanwijziging en de beperkte beroepsmogelijkheden hiertegen de voortgang van het gehele project op het spel gezet. Tevens geven reclamanten aan dat coördineren niet mogelijk is omdat er meerdere bestemmingsplannen worden gewijzigd en de aard van de wijzigingen verschillend is. Er bestaat geen noodzaak tot een gecoördineerd besluit en er wordt ook geen motivering voor gegeven. Het coördinatiebesluit lijkt een poging een zorgvuldige afweging van belangen te vermijden en een aanzienlijk belang vanuit de vastgoedsector te belonen. De bezwaren voor het Veldblok zijn zo talrijk, dat het volgens reclamanten verstandig is het Veldblok ook uit het coördinatiebesluit te halen. Hierdoor kunnen de bezwaren in een niet beperkte bezwaarprocedure getoetst worden. Reclamanten verzoeken om de besluitvorming met betrekking tot het Silogebouw tot nader order uit te stellen en het plan uit het coördinatiebesluit te lichten. Volgens reclamanten is het ontwerp in strijd met ongeveer alles waarmee het in strijd zou kunnen zijn en gaat het tegen alle adviezen in van om advies gevraagde instanties.

Reactie

De initiatiefnemer van het project Codrico terrein heeft verzocht de in artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) vastgelegde coördinatieregeling toe te passen. De coördinatieregeling kan worden toegepast als er meerdere procedures en besluiten nodig zijn ter verwezenlijking van een ruimtelijk project. De reden voor het toepassen van de coördinatieregeling ligt in de totale tijdswinst die voor het doorlopen van de procedures gehaald kan worden. Wat ook in het belang is van de woningzoekenden in Rotterdam. Daarnaast is voor omwonenden en belanghebbenden duidelijk welke besluiten genomen zullen moeten worden voor dit project en kan één gezamenlijke rechtsgang worden doorlopen. Een besluit van het college tot gecoördineerde voorbereiding op grond van de gemeentelijke verordening is niet mogelijk, omdat het project niet valt binnen de door de gemeenteraad in haar vergadering van 23 juni 2011 aangewezen categorieën van gevallen waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen vereist is. Er is onder andere sprake van

de realisatie van meer dan 120 woningen. De raad heeft derhalve zelf een besluit genomen op 21 december 2023. Hiermee is wel degelijk getracht recht te doen aan ieders belangen en de ontwikkeling integraal te beoordelen. Verder wordt begrepen dat deze ontwikkeling een veelomvattend plan is, maar ten behoeve van de integrale beoordeling is het juist wel wenselijk de coördinatieregeling te gebruiken waar ook de omgevingsvergunningen voor het Veldblok en het Silogebouw onderdeel van uitmaken. Er is geen aanleiding om deze omgevingsvergunningen uit de gecoördineerde procedure te halen, aangezien de bouwplannen voor deze twee gebouwen rijp zijn voor vergunningverlening.

In het kader van het (ontwerp)bestemmingsplan is gemotiveerd dat sprake is van een goed ruimtelijke ordening en de omgevingsvergunningaanvraag in lijn is met de uitgebrachte adviezen. Daarnaast is het, anders dan reclamanten stellen, wel mogelijk om meerdere bestemmingsplannen te wijzigen met één nieuw bestemmingsplan. Bij het opstellen van een nieuw bestemmingsplan, zoals hier het geval is, worden de plangrenzen niet beperkt door de vigerende bestemmingsplannen ter plaatse van de ontwikkeling. Voor het gebied van de ontwikkeling wordt één nieuw bestemmingsplan vastgesteld. Voorliggend (ontwerp)bestemmingsplan 'overschrijft' na vaststelling de vigerende bestemmingsplannen.

Voorstel

Wij stellen voor de zienswijzen die betrekking hebben op dit onderdeel ongegrond te verklaren, te weten 9.1, 9.3, 10.1, 10.5, 10.6, 10.15, 14.18, 17.14, 19.2, 23.6, 24.1.

Reclamant 1 – Port of Rotterdam

1.1 Nestgeluid

In het kader van het vooroverleg is aangegeven dat het onderzoek naar nestgeluid ontbreekt, bij het (ontwerp)bestemmingplan ontbreekt dit onderzoek nog steeds.

Reactie

Het klopt dat bij het (ontwerp)bestemmingsplan nog geen onderzoek naar nestgeluid is bijgevoegd. Het onderzoek is inmiddels beschikbaar en voorgesteld wordt om deze als bijlage 20 aan de toelichting van het bestemmingsplan toe te voegen. Uit het onderzoek volgt dat de maximale geluidbelasting als gevolg van nestgeluid van afgemeerde schepen 57 dB L_{den} bedraagt en 54 dB L_{den} ten gevolge van varende schepen. Als gevolg hiervan neemt de geluidbelasting van industriegeluid inclusief nestgeluid en varende schepen toe tot maximaal 58 dB(A) (zie ook het akoestisch onderzoek van Peutz in bijlage 8). Op basis hiervan wordt geadviseerd rekening te houden met een hogere gevelwering en het berekende spectrum voor nestgeluid en scheepvaartlawaai (industrie, scheepvaart en nestgeluid) bij het bepalen van de geluidwering. Voorgesteld wordt om tevens paragraaf 6.4 van de toelichting aan te vullen met de resultaten van het onderzoek. In het kader van de omgevingsvergunningaanvraag zal rekening worden gehouden met de resultaten uit het onderzoek. De aanvraag wordt op dit punt derhalve aangepast.

Voorstel

Wij stellen voor de zienswijze gegrond te verklaren en naar aanleiding van de zienswijze paragraaf 6.4 van bestemmingsplan aan te vullen en het onderzoek naar nestgeluid als bijlage 20 aan de toelichting toe te voegen. Hiervoor wordt verwezen naar de Nota van wijzigingen onder punt 2.1 en 2.2.

Reclamant 2 – Omwonende

Reclamant woont in het woongebouw Fenix I.

2.1 Bezinning

In de zomer wordt genoten van een zestal uren zon. Met de bouw van het Veldblok blijft er waarschijnlijk een schamele periode van twee uur zon over.

Reactie

Verwezen wordt naar de beantwoording onder punt C.1. Voor de woning van reclamant geldt dat sprake is van een maximale afname van 1:20 uur op 21 september en dat er in de plansituatie 4 uur zon resteert. De stelling dat er slechts twee uur zon resteert in de zomerperiode, is dus onjuist.

Voorstel

Wij stellen voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

2.2 Aanleg park

Naast de locatie van Fenix I zou een park aangelegd worden.

Reactie

Verwezen wordt naar de beantwoording onder punt F.1.

Voorstel

Wij stellen voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

2.3 Windhinder

Door de bouw van het Veldblok dreigt er een schoorsteen-effect te ontstaan, waardoor de wind nog eens versterkt langs Fenix I raast.

Reactie

Verwezen wordt naar de beantwoording onder punt D.1.

Voorstel

Wij stellen voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

2.4 Hoogte Veldblok

Het Veldblok zou zeker niet hoger moeten worden dan Fenix I en dezelfde trapsgewijze vorm moeten volgen, zodat het zonlicht niet geblokkeerd wordt.

Reactie

Verwezen wordt naar de beantwoording onder punt B.1.

Voorstel

Wij stellen voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

2.5 Afstand tussen Veldblok en Fenix I

De afstand tussen Fenix I en het Veldblok dient minimaal 65 meter te zijn.

Reactie

Verwezen wordt naar de beantwoording onder punt B.2.

Voorstel

Wij stellen voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

2.6 Privacy

Door de te korte afstand tussen het Veldblok en Fenix I, neemt de privacy onaanvaardbaar af.

Reactie

Verwezen wordt naar de beantwoording onder punt B.5.

Voorstel

Wij stellen voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

Reclamant 3 – Omwonende

Reclamant woont in het woongebouw Fenix I.

3.1 Uitzicht

Uitzicht op het Codrico terrein met de welbekende kubus wordt aan het zicht onttrokken.

Reactie

Verwezen wordt naar de beantwoording onder punt B.3.

Voorstel

Wij stellen voor de zienswijze voor kennisgeving aan te nemen.

3.2 Bezonnig en daglicht

Het Veldblok zorgt ervoor dat de reclamant geheel wordt ontsloten van dag- c.q. zonlicht.

Reactie

Verwezen wordt naar de beantwoording onder punt C.1. Voor de woning van reclamant geldt dat er geen afname van bezonnig optreedt als gevolg van dit plan. Voor wat betreft daglicht kan het gelet op de afstand van de woning van de reclamant tot het Veldblok nooit zo zijn dat ter plaatse van de woning van de reclamant sprake is van te weinig daglicht.

Voorstel

Wij stellen voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

3.3 Weerspiegeling zon in ramen

Weerspiegeling van de zon via de ramen van het Veldblok zorgt ervoor dat reclamant geconfronteerd wordt met een zeer hoog gehalte van verblinding, dus irritatie.

Reactie

Glas kan inderdaad zonlicht reflecteren. De mate waarin is van allerlei factoren afhankelijk, zoals type glas, oriëntatie, stand van zon / zonkracht en de afstand tussen glas en ontvanger. Van spiegelend glas is in het Veldblok geen sprake. Dat in dit geval sprake zal zijn van 'een zeer hoog gehalte van verblinding' is hoogst onwaarschijnlijk (door oriëntatie, afstand en toegepaste beglazing). En ter vergelijking: het gebouw waar reclamant zelf in woont, Fenix I, heeft veel glasoppervlak (veel meer dan het Veldblok), ligt qua oriëntatie ongunstiger en vanuit de woningen in de omgeving zijn geen klachten ontvangen over verblinding.

Voorstel

Wij stellen voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

3.4 Hoogte bebouwing niet passend

Nieuwe gebouwen hoger dan 40 meter horen niet thuis in een volksbuurt als Katendrecht.

Reactie

Katendrecht is inderdaad een "oude" stadswijk, een wijk gerealiseerd in het begin van de 20^e eeuw. Bebouwing in die wijken bestaat grotendeels uit een bouwlaag of 3 tot 5, 10 tot 16 meter. Een kerktoeren was vaak het hoogste gebouw in de wijk. Katendrecht is echter een bijzondere stadswijk, want van oudsher is dit ook een havenwijk én tegenwoordig onderdeel van het centrum op twee oevers. Vroeger kende de wijk al flink hogere bebouwing en kranen aan de randen met de haven. De Latenstein silo is daar een voorbeeld van, met zijn 48 tot 63 meter. Ook op de San Fransiscoloods (huidige Fenix-loodsen) stonden grote kranen. Meer bouwhoogte aan de havenrand past dus bij de Kaap. Daarbij opgeteld dat de wijk onderdeel is van het Rotterdamse centrum op twee oevers en dat het Rotterdamse centrum zich kenmerkt door hoogbouw. Het is zowel stedenbouwkundig als vanuit de context/historie van de wijk te verantwoorden dat er hogere bebouwing gerealiseerd wordt (aan de randen van de haven). In aanvulling hierop wordt verwezen naar de beantwoording onder B.1.

Voorstel

Wij stellen voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

3.5 Toename woningen leidt tot verkeersproblemen

Door een toename van 3000 nieuwe woningen zorgt voor serieuze verkeersproblemen.

Reactie

We begrijpen de zorgen van reclamant over de verkeersafwikkeling. In het kader van het (ontwerp)bestemmingsplan is reeds een verkeerskundig onderzoek uitgevoerd. Daarnaast is er een opvolgend onderzoek uitgevoerd door RHDHV. In dit laatste onderzoek wordt middels een dynamische simulatie gedetailleerder ingegaan op de verkeersintensiteiten op en rond Katendrecht. Ook uit dit onderzoek volgt dat de huidige vormgeving van het kruispunt met de Hillelaan de toekomstige verkeersintensiteiten niet kan verwerken. In het onderzoek zijn enkele verkeerskundige oplossingen opgenomen die de verkeerintensiteiten wel kunnen verwerken. Tevens is in het onderzoek duidelijk opgenomen met welke toekomstige ontwikkelingen op Katendrecht rekening is gehouden in de verschillende berekeningen. Aanvullend wordt verwezen naar de reactie onder punt A.1 en A.2.

Voorstel

Wij stellen voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

3.6 Verdwijnen grasveld

Het verdwijnen van het grasveld draagt negatief bij aan het gemeenschapsgevoel, er worden daar namelijk diverse sociale initiatieven ontplooid.

Reactie

Verwezen wordt naar de beantwoording onder punt F.1.

Voorstel

Wij stellen voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

3.7 Windhinder

De ontwikkeling zorgt voor een toename van de wind, welke al flink aanwezig is.

Reactie

Verwezen wordt naar de beantwoording onder punt D.1.

Voorstel

Wij stellen voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

3.8 Afstand Veldblok en Fenix I

De afstand tussen Fenix I en het Veldblok dient minimaal 65 meter te zijn.

Reactie

Verwezen wordt naar de beantwoording onder punt B.2.

Voorstel

Wij stellen voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

3.9 Privacy

Door de te korte afstand tussen het Veldblok en Fenix I, neemt de privacy onaanvaardbaar af.

Reactie

Verwezen wordt naar de beantwoording onder punt B.5.

Voorstel

Wij stellen voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

Reclamant 4 – Omwonende

Reclamant woont in het woongebouw Fenix I.

4.1 Uitzicht

Uitzicht op het Codrico terrein met de welbekende kubus wordt aan het zicht onttrokken. Ook het zicht op de karakteristieke panden aan de Veerlaan verdwijnt.

Reactie

Verwezen wordt naar de beantwoording onder punt B.3 voor wat betreft het uitzicht op de welbekende kubus. Door het nieuwe ontwerp van het Veldblok en het vergroten van de afstand tot Fenix I is en blijft het zicht op de gevelwand aan de Veerlaan gehandhaafd.

Voorstel

Wij stellen voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

4.2 Massaliteit

De ontwikkeling is massaal en tegenstrijdig ten opzichte van eerdere besluitvorming met betrekking tot dit gebied.

Reactie

Het betreft een grote ontwikkeling, met veel programma en flinke bouwhoogtes. En deze ontwikkeling past zeker niet zondermeer in alle eerdere besluitvorming met betrekking tot dit gebied. Maar zowel de stad als het beleid ontwikkelt zich en verandert. In het meest recente beleid, zoals de Omgevingsvisie, past deze ontwikkeling wel degelijk. Massaal is niet het woord dat de gemeente overigens zou gebruiken. Daarnaast is over het volume en hoe en waar dit in het project opgenomen wordt in relatie tot de aanwezige monumentale en beeldbepalende bebouwing goed nagedacht. Verder wordt verwezen naar de beantwoording onder punt B.1 en B.4.

Voorstel

Wij stellen voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

4.3 Aanleg park

Bij de koop van een woning in Fenix I is toegezegd dat er een park aangelegd zou worden door de gemeente. Dit park is nog niet aangelegd, maar de locatie wordt gebruikt als dumpplek van de gemeente. Met de komst van het Veldblok wordt er nog meer groen ingenomen in een deel van Katendrecht, waar dit al zeer sporadisch aanwezig is. Het aanbrengen van groene daken lost dit probleem niet op. Daarnaast zou de Groene Kaap een groene route worden, maar is vrij rap na oplevering voor de buitenwereld afgesloten.

Reactie

Verwezen wordt naar de beantwoording onder punt F.1 en F.2.

Voorstel

Wij stellen voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

4.4 Toestaan horeca

Reclamant heeft destijds voor een specifieke woning in Fenix I gekozen, om niet nabij horecagelegenheden te wonen. Binnen dit (ontwerp)bestemmingsplan komt ruimte voor horeca, wat voor de benodigde geluidsoverlast zal zorgen.

Reactie

Verwezen wordt naar de beantwoording onder punt E.1.

Voorstel

Wij stellen voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

4.5 Verdwijnen privacy

De bouw van het Veldblok en de plannen voor de Codrico fabriek zorgen ervoor dat reclamant privacy kwijt is. Het Veldblok kijkt direct op het balkon en terras en de woon- en slaapkamer in.

Reactie

Verwezen wordt naar de beantwoording onder punt B.5.

Voorstel

Wij stellen voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

4.6 Bezinning

De bouw van het Veldblok en de toren op het Silogebouw heeft tot gevolg dat een groot deel van de ochtendzon verdwijnt. Het balkon aan de oostkant wordt daarmee een donkere onaantrekkelijke en koude schaduwplek.

Reactie

Verwezen wordt naar de beantwoording onder punt C.1. Voor de woning van reclamant geldt dat er geen afname van bezinning optreedt als gevolg van dit plan.

Voorstel

Wij stellen voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

4.7 Verkeersafwikkeling

Nu al loopt het bijna dagelijks vast op Katendrecht maar ook Katendrecht opkomen geeft problemen. Met de ontwikkeling van alle woningen in de bijna gedempte Rijnhaven (oostzijde) wordt ook de verkeersdruk nog verder opgevoerd (nu al staat er regelmatig, vanaf halverwege de Erasmusbrug naar het zuiden, het verkeer vast, een doorgaande route waar ook veel hulpdiensten als politie/brandweer/ambulances over rijden).

Reactie

In afgelopen jaren is de hoeveelheid doorgaand verkeer op de Erasmusbrug reeds afgenomen, toch kent de corridor Erasmusbrug – Hillelaan – Maashaven vandaag de dag nog altijd een relatief groot aandeel gebiedsvreemd doorgaand autoverkeer dat geen herkomst of bestemming heeft direct rondom de Rijnhaven en Katendrecht. In de berekeningen met het verkeersmodel van de MRDH blijkt dat door de toename aan bestemmingsverkeer door de komst van alleen ontwikkelingen bij de Rijnhaven en Katendrecht dit aandeel doorgaand verkeer verminderd. In de modelresultaten is goed te zien dat het verkeer Katendrecht in- en uitgaand Katendrecht via de Brede Hilledijk drukker wordt, maar dat het totale aandeel verkeer op de Hillelaan ongeveer gelijk blijft aan de huidige intensiteiten. Kortom: de bouwprojecten in de zuidelijke binnenstad rondom de Rijnhaven zorgen voor een verandering in de samenstelling van het type autoverkeer dat rijdt op de Postumalaan en Hillelaan. Het doorgaande autoverkeer vindt meer zijn weg via het omliggende stedelijke wegennet. Dit vertaalt zich door in meer autobewegingen via de Laan op Zuid alsook via de Stieltjesstraat en Willemsbrug, waar nog enige restcapaciteit is in het autonetwerk.

De bouw aan het Rijnhavengebied als onderdeel van de zuidelijke binnenstad is ook een geleidelijk proces. De bouw zal zich voortzetten in een tijdsperiode van vele jaren. Daarmee zal ook de verkeerssituatie in de zuidelijke binnenstad een geleidelijke transitie doormaken, naarmate steeds meer gebouwen worden opgeleverd. Naast het aangetoonde effect op het aandeel doorgaand verkeer, zet de gemeente voor bestemmingsverkeer in op meer verplaatsingen per OV, met de fiets of te voet. Bijvoorbeeld ook met de inzet op (bezoekers)parkeren aan de randen van de stad in de P+R voorzieningen. Tezamen met de beoogde aanpassingen aan de opstelvakken van de Brede Hilledijk zal de verkeersafwikkeling op de Postumalaan/Hillelaan na realisatie van alle ontwikkelingen ordentelijk kunnen functioneren. In aanvulling hierop wordt verwezen naar de reactie onder punt A.1 en A.2.

Voorstel

Wij stellen voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

4.8 Toename verkeersdrukke en onveilige verkeerssituaties

De ontwikkeling heeft tot gevolg dat de verkeersdrukke toeneemt en onveilige verkeerssituaties veroorzaken. In de notitie verkeersafwikkeling is geen rekening gehouden met andere nieuwbouwplannen in de omgeving.

Reactie

Verwezen wordt naar de beantwoording onder punt A.1.

Voorstel

Wij stellen voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

Reclamant 5 – Omwonende

Reclamant woont in het woongebouw Fenix I.

5.1 Uitzicht

Het uitzicht op het monumentale gebouw van Codrico gaat verloren vanaf de oostkant van Fenix I.

Reactie

Verwezen wordt naar de beantwoording onder punt B.3.

Voorstel

Wij stellen voor de zienswijze voor kennisgeving aan te nemen.

5.2 Aanleg park

Door de ontwikkeling wordt het park gehalveerd.

Reactie

Verwezen wordt naar de beantwoording onder punt F.2.

Voorstel

Wij stellen voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

5.3 Bezinning

Het Veldblok zorgt ervoor dat de ochtendzon verdwijnt.

Reactie

Verwezen wordt naar de beantwoording onder punt C.1. Voor de woning van reclamant geldt dat er geen afname van bezinning optreedt als gevolg van dit plan.

Voorstel

Wij stellen voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

5.4 Windhinder

Reclamant heeft zorgen betreffende de windrichting vanwege de hoogbouw.

Reactie

Verwezen wordt naar de beantwoording onder punt D.1.

Voorstel

Wij stellen voor de zienswijze voor kennisgeving aan te nemen.

5.5 Hoogte Veldblok

Bewoners van de Veerlaan worden geconfronteerd met een hoog gebouw.

Reactie

Verwezen wordt naar de beantwoording onder punt B.1.

Voorstel

Wij stellen voor de zienswijze voor kennisgeving aan te nemen.

5.6 Rattenplaag

Doordat de ontwikkeling dichtbij een bestaande woonwijk plaatsvindt, gaat dit een rattenplaag geven.

Reactie

Bij de wijze van afvalinzameling zal zoveel mogelijk rekening worden gehouden met het voorkomen van de aanwezigheid van ongedierte. Zo vindt de afvalinzameling bijvoorbeeld inpandig plaats. Afvalinzameling vindt plaats conform het (stedelijk) beleid. Voor het grootste deel van de woningen zal afval in de gebouwen verzameld worden in perscontainers. Het Veldblok zal gebruik maken van de ondergrondse containers op de Veerlaan. Er is bovendien geen correlatie tussen verdichting en het ontstaan van een rattenplaag.

Voorstel

Wij stellen voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

5.7 Afstand tot Fenix 1

De ontwikkeling dient op minimaal 65 meter vanaf Fenix I plaats te vinden met een maximale hoogte van 40 meter.

Reactie

Verwezen wordt naar de beantwoording onder punt B.2.

Voorstel

Wij stellen voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

5.8 Privacy

Door de te korte afstand tussen het Veldblok en Fenix I, neemt de privacy onaanvaardbaar af.

Reactie

Verwezen wordt naar de beantwoording onder punt B.5.

Voorstel

Wij stellen voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

Reclamant 6 – VvE OS3 Fenix I

Reclamant heeft zowel tegen het ontwerpbestemmingsplan als tegen de ontwerp-omgevingsvergunningen een zienswijze ingediend. Beide zienswijzen worden hieronder behandeld.

6.1 Gevolgen voor kwaliteit en leefbaarheid omwonenden

De ontwikkeling is veelomvattend en heeft grote gevolgen voor de directe omgeving en daarmee de kwaliteit en leefbaarheid van de woningen aan de Nico Koomanskade 95 – 101.

Reactie

Begrijpelijk is dat de reclamant aangeeft dat de ontwikkeling veelomvattend is. Het betreft inderdaad een herontwikkeling waarmee een significant woonprogramma op de locatie wordt toegevoegd. De gemeente heeft echter een forse woningbouwopgave en het is een uitdaging om daar invulling aan te geven. Met het vertrek van de fabriek naar de Spaanse Polder is het de uitgelegde kans om dit gebied te transformeren naar een woon-werklocatie, welke zorgvuldig tot stand is gekomen. In het kader van het (ontwerp)bestemmingsplan is toegelicht dat de impact van het vertrek van de huidige fabriek, een locatie waar volgens het eerder geldende planologische kader bedrijfsactiviteiten tot en met een milieucategorie 4 van de lijst van bedrijfsactiviteiten waren toegestaan, een herontwikkeling betekent. In de toelichting behorend bij het (ontwerp)bestemmingsplan is in dat kader expliciet beoordeeld of het plan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. De invloed van het plan ten opzichte van de omgeving is hierbij inzichtelijk gemaakt. Uit deze toets is gebleken dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Voorstel

Wij stellen voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

6.2 Ruimtelijke indeling Nico Koomanskade 95 – 101

Reclamant wenst dat indien er een collectieve buitenruimte aan woningen grenst, er gezorgd dient te worden dat privacy afdoende gewaarborgd is. De komst van het Veldblok leidt tot een forse toename van het aantal passanten, waardoor van de gemeente een gelijke behandeling van de woningen aan de Nico Koomanskade 95 – 101 als het Veldblok wordt verwacht. Dit houdt in dat de plint van Fenix I wordt aangesloten op de omgeving en dat de buitenruimte van de Nico Koomanskade 95 – 101 zo ingericht wordt dat passanten richting de waterkant van de kade worden geleid en worden weggeleid van de gevels van de woningen.

Reactie

De Nico Koomanskade is ook in de huidige situatie een openbaar toegankelijke straat. De kade maakt onderdeel uit van het toekomstige 'Rondje Rijnhaven'. Het inrichtingsplan voor de buitenruimte is nog in planvorming en maakt geen onderdeel uit van dit (ontwerp)bestemmingsplan. De komende periode werkt de gemeente aan het inrichtingsplan waarbij omwonenden de gelegenheid wordt gegeven om hierop te reageren. Aanvullend wordt verwezen naar de beantwoording onder punt G.1.

Voorstel

Wij stellen voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

Reclamant 7 – Omwonende

Reclamant exploiteert een hotel nabij het plangebied.

7.1 Bezonning

Als gevolg van de optopping van het Silogebouw en de bouw van het Veldblok is er een sterke afname van de bezonning. Dit heeft negatieve gevolgen voor de omzet van het Boutique hotel aan de Nico Koomanskade 94. De omzet daalt, aangezien gasten niet meer plaatsnemen op het terras en het hotel zal koud en kil worden, waardoor de thermostaat wordt opengedraaid.

Reactie

Verwezen wordt naar de beantwoording onder punt C.2.

Voorstel

Wij stellen voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

7.2 Silogebouw met kubus

Het beeldbepalende Silogebouw met de beroemde kubus zal haar aanwezigheid en zichtbaarheid grotendeels verliezen. Daarnaast trekt de optopping het bijzondere ontwerp uit zijn verband.

Reactie

Verwezen wordt naar de beantwoording onder punt B.4.

Voorstel

Wij stellen voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

7.3 Bezonning en privacy

De ontwikkeling heeft nadelige gevolgen voor de gehele oostzijde van Fenix I voor wat betreft afname van de bezonning en privacy.

Reactie

Verwezen wordt naar de beantwoording onder punt C.1 en B.5. Opgemerkt wordt dat ter plaatse van de oostgevel Fenix I de maximale zonafname 1:20 uur bedraagt.

Voorstel

Wij stellen voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

7.4 Parkeerbalans

Het Wandblok kent een tekort aan parkeerplaatsen en het Veldblok heeft overcapaciteit aan parkeerplaatsen, die samen uitkomen op een parkeergarage die volledig in gebruik is.

Reactie

Het klopt dat de parkeerbalans van de Codrico ontwikkeling sluitend is, zoals de beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2022 dat voorschrijft. Een sluitende balans betekent dat het parkeeraanbod voldoet aan de gestelde minimum-parkeereis die behoort bij het plan. De Codrico ontwikkeling is één ontwikkeling. Het parkeernormenbeleid omvat het artikel 'alternatieve parkeervoorziening' (artikel 10) waarmee parkeren op loopafstand een

mogelijkheid is. Samen vormen de parkeergarages een sluitende parkeerbalans voor de Codrico ontwikkeling.

Voorstel

Wij stellen voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

7.5 Bereikbaarheid parkeergarage

Onduidelijk is hoe de verkeersstromen lopen naar de parkeerplaatsen in de garage. De toegang naar de parkeergarage van het Veldblok valt gedeeltelijk samen met de toegang naar Q-park Fenix.

Reactie

Verwezen wordt naar de beantwoording onder punt A.4.

Voorstel

Wij stellen voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

7.6 Bereikbaarheid fietsparkeerplaatsen

Onduidelijk is de wijze waarop de fietsparkeerplaatsen bereikt moeten worden.

Reactie

De ontwikkeling voorziet op meerdere plekken in het plan in ruimte voor fietsparkeren. De exacte locatie daarvan wordt niet in het (ontwerp)bestemmingsplan vastgelegd, maar maakt onderdeel uit van de omgevingsvergunningaanvraag. De locaties van de fietsparkeerplaatsen zijn weergegeven op de tekeningen die zijn toegevoegd bij de omgevingsvergunningaanvraag. Het klopt dat de bereikbaarheid van de fietsenstalling niet blijkt uit het bestemmingsplan, maar dit is ook geen vereiste. Dit wordt namelijk uitgewerkt in het kader van de omgevingsvergunning. De grootste fietsenstalling bevindt zich onder het Wandgebouw en de Toren, welke langs weerszijden van het Wandgebouw (oost en west) een toe- en uitgang heeft. Daarna volgt de stalling onder het Veldblok. De toe- en uitgang bevindt zich aan zijde van het Silogebouw. Vanuit de uitgangen is het fietspad aan de Brede Hilledijk bereikbaar. Het inrichtingsplan voor de buitenruimte voor de totale gebiedsontwikkeling is nog in planvorming en maakt geen onderdeel uit van dit (ontwerp)bestemmingsplan. De komende periode werkt de gemeente aan het inrichtingsplan waarbij omwonenden in de gelegenheid worden gesteld hierop te reageren.

Voorstel

Wij stellen voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

7.7 Onvolledigheid analyse Goudappel Coffeng

In de analyse van Goudappel Coffeng zijn brommers, scooters en motoren niet meegenomen.

Reactie

Verwezen wordt naar de beantwoording onder punt A.6.

Voorstel

Wij stellen voor de zienswijze gegrond te verklaren en het onderzoek van Goudappel Coffeng te vervangen door een nieuwe versie van het onderzoek.

7.8 Verkeersafwikkeling

Het kruispunt Hillelaan – Brede Hilledijk kan in de huidige vorm de verwachte verkeersstromen voor 2030 niet goed afwikkelen. Uit de beschrijving komt niet naar voren hoe de verkeerssituatie daadwerkelijk verbeterd gaat worden. Er is gekozen om zoveel mogelijk woningen te realiseren zonder rekening te houden met de directe omgeving (Landverhuizersmuseum/toename bezoekers aan Katendrecht).

Reactie

Verwezen wordt naar de beantwoording onder punt A.2.

Voorstel

Wij stellen voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

7.9 Inzet deelmobiliteit

Onvoldoende is geborgd dat er daadwerkelijk deelauto's en deelfietsen ingezet gaan worden.

Reactie

Het is inderdaad belangrijk dat wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen waarbij deelauto's en deelfietsen ingezet kunnen worden. Bij nieuwbouwoontwikkeling in de gemeente Rotterdam is de beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2022 van toepassing. De ontwikkeling van het Codrico terrein is vormgegeven naar en getoetst aan het dit parkeernormenbeleid.

In de planregels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarmee wordt geborgd dat in het kader van de omgevingsvergunning voor het aspect bouwen wordt aangetoond dat voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid (artikel 11.1 van de planregels). De verdere uitwerking (waaronder de wijze van het gebruik van deelauto's en deelfietsen) vindt dan ook plaats in het kader van de omgevingsvergunningaanvraag. In dit specifieke geval wordt de omgevingsvergunningprocedure gecoördineerd met het bestemmingsplan.

Het klopt dat in de rapportage alle verschillende vrijstellingsregelingen uit het parkeerbeleid benoemd staan en de gekozen vrijstellingen vervolgens benoemd worden in verwoordingen als 'voornemens'. Deelaanbod maakt onderdeel uit van de omgevingsvergunning die de gemeente verleent (artikel 13 Beleidsregeling parkeernormen) van de Codrico ontwikkeling en is daarmee een voorwaarde voor de ingebruikname van de gebouwen. Dit betekent dat de ontwikkelaar op een later moment, namelijk voordat de gebouwen in gebruik worden genomen, een contract met een aanbieder van deelmobiliteit moet overleggen om aan te tonen dat er daadwerkelijk deelmobiliteit wordt aangeboden. Deelaanbod wordt voorzien naar rato de vrijstelling is benut.

Voorstel

Wij stellen voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

7.10 Onvolledigheid analyse Goudappel Coffeng

In de rapportage van Goudappel Coffeng is niet terug te vinden welke invloed de verkeersbewegingen zullen hebben met betrekking tot de bevoorrading, pakket service, externe onderhoudsdiensten, leveranciers voor horeca, hotel, kantoren en winkels.

Reactie

Verwezen wordt naar de beantwoording onder punt A.5.

Voorstel

Wij stellen voor de zienswijze gegrond te verklaren en het onderzoek van Goudappel Coffeng te vervangen door een nieuwe versie van het onderzoek waarin expliciet is ingegaan op de parkeerplaatsen die kunnen worden gebruikt voor de bevoorrading, onderhoudsbusjes en mantelzorgers. Hiervoor wordt verwezen naar de Nota van wijzigingen onder punt 2.3 en 2.4.

7.11 Inconsequente analyse Goudappel Coffeng

In de rapportage van Goudappel Coffeng worden verschillende aantallen gehanteerd wat betreft de hotelkamers.

Reactie

Het klopt dat in de studie verschillende aantallen werden gehanteerd. In een eerder stadium werd namelijk uitgegaan van meer hotelkamers. Dit is gedurende de procedure gewijzigd en volgens ook geland in de planregels onder 4.3.3 sub d. Voorgesteld wordt om het onderzoek op dit punt te herzien zodat consequent wordt uitgegaan van 82 hotelkamers.

Voorstel

Wij stellen voor de zienswijze gegrond te verklaren en het onderzoek van Goudappel Coffeng te vervangen door een nieuwe versie van het onderzoek, waarin is het maximale aantal hotelkamers is aangepast naar 82 hotelkamers. Hiervoor wordt verwezen naar de Nota van wijzigingen onder punt 2.3 en 2.4.

Reclamant 8 – Omwonende

Reclamant woont in het woongebouw Fenix I. Reclamant is op hetzelfde adres woonachtig als reclamant 20.

8.1 Bezonningsonderzoek

In het bezonningsonderzoek wordt uitgegaan van het bouwplan d.d. 12/10/23 van de ontwikkelaar. Het Veldblok is nadien gewijzigd en enorm verhoogd.

Reactie

Allereerst wordt opgemerkt dat niet duidelijk uit de zienswijze blijkt waar de verwijzing naar het bouwplan d.d. 12/10/23 uit volgt. Het bezonningsonderzoek (zoals dat is toegevoegd aan bijlage 11 van het (ontwerp)bestemmingsplan) is uitgegaan van de maximale planologische mogelijkheden, zoals deze met het (ontwerp)bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt. Dit geldt ook voor het volume van het Veldblok. Daarmee sluit het bezonningsonderzoek zowel aan bij de meest recente plannen en maakt het de impact van de maximaal planologische mogelijkheden inzichtelijk. Het onderzoek gaat dus nadrukkelijk niet uit van bouwplannen die eerder zijn gepresenteerd.

Voorstel

Wij stellen voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

8.2 Bouwregels monument

De monumentenwet zegt dat er rondom een monument niet dieper dan ca. 2 meter de bodem in mag en er niet op/boven en naast een monument gebouwd mag worden.

Reactie

De Monumentenwet 1988 is per 1 juli 2016 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Met de specifieke regels waar reclamant naar verwijst wordt mogelijk bedoeld op artikel 6.3.1 van de planregels. Zonder specifieke uitgebreide toetsing/toestemming is het inderdaad niet toegestaan om bodemroerende werkzaamheden uit te voeren. In het geval van Codrico zijn de voorliggende plannen, het (ontwerp)bestemmingsplan en de omgevingsvergunningen, getoetst door de gemeente, de Commissie voor Welstand en Monumenten en de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed aan onder andere de Erfgoedwet. Daarnaast zijn de plannen beoordeeld door Archeologie Rotterdam (BOOR). In dat kader is in de vergunning expliciet opgenomen dat nog een archeologisch vooronderzoek op basis van een door BOOR opgesteld Programma van Eisen (PvE) benodigd is. Hier zal invulling aan (moeten) worden gegeven.

Voorstel

Wij stellen voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

8.3 Monumentenanalyse Crimson

In de monumentenanalyse van Crimson zijn de aangegeven aanbevelingen nergens in de plannen terug te vinden.

Reactie

De monumentenanalyse van Crimson is wel degelijk in het (ontwerp)bestemmingsplan meegenomen. Paragraaf 3.3 van de toelichting van het (ontwerp)bestemmingsplan gaat in op het aspect cultuurhistorie en omschrijft de resultaten uit de aangehaalde analyse, inclusief de daarin opgenomen aanbevelingen. Tevens is de betreffende analyse als bijlage bij het

(ontwerp)bestemmingsplan gevoegd. De monumentale gebouwdelen zijn in het (ontwerp)bestemmingsplan van een dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie' voorzien (artikel 7 van het (ontwerp)bestemmingsplan, zodat daarmee is geborgd dat ter plaatse van deze gronden zonder vergunning geen bouwwerken geheel of gedeeltelijk mogen worden gesloopt. In de (ontwerp)vergunning is expliciet opgenomen dat aan artikel 7 van het (ontwerp)bestemmingsplan is getoetst en dat hiervoor een vergunning wordt verleend.

Voorstel

Wij stellen voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

Reclamant 9 – Omwonende

Reclamant woont in het woongebouw Fenix I.

9.1 Beperkte beroepsmogelijkheden door coördinatiebesluit

Het beperken van de beroepsmogelijkheden door de samenvoeging van de zeer sterk verschillende onderdelen, o.a. nieuwbouw, wijziging bestemming, op- en verbouw alsmede aanpassing van een monument, in één coördinatiebesluit. Dit doet geen recht aan de belangen van de betrokkenen en het is ook onacceptabel dat de aantasting van een monument en het opofferen van een 'zeldzaam' stukje groen in de wijk als hamerstuk in een groot plan het ondergeschoven kindje van de rekening gaat worden.

Reactie

Verwezen wordt naar de beantwoording onder punt I.1.

Voorstel

Wij stellen voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

9.2 Toename verkeersdruk en onveilige verkeerssituaties

De impact van de verkeers- en parkeerdruk en de bereikbaarheid van de wijk. De oplossingen zijn niet concreet en er wordt uitgegaan van gewenst gedrag van de toekomstige bewoners, wat in de praktijk niet realistisch is. De veiligheid van de woonomgeving wordt daardoor aangetast.

Reactie

Verwezen wordt naar de beantwoording onder punt A.3.

Voorstel

Wij stellen voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

9.3 Belang ontwikkelaar

Er wordt voorrang gegeven aan de belangen van een ontwikkelaar onder het mom van de behoefte aan woningen, waardoor er alleen maar gekeken wordt naar de meters.

Reactie

Reclamant geeft aan dat door het toepassen van de coördinatieregeling de gemeente voorrang geeft aan de belangen van de ontwikkelaar, niet die van de omwonenden. Gemeente kan begrijpen dat de reclamant dit zo ervaart. Echter past de gemeente, zoals onder punt I.1 aangegeven, in de Wro opgenomen procedures toe. Daarbij weegt voor de gemeente het algemene belang van de stad en haar inwoners zwaar. Dat zijn naast de belangen van reclamant ook die van het grote aantal woningzoekenden in de stad, die van ondernemers in de omgeving alsook die van de gemeente zelf (inzake wbi-subsidie). Met de herontwikkeling wordt een significante bijdrage geleverd aan het oplossen van de woningnood in Rotterdam.

Voorstel

Wij stellen voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

9.4 Negeren monumentale waarde met bijbehorend beeldbepalend ensemble

De monumentale waarde van de fabriek en het daarbij behorend beeldbepalend ensemble wordt genegeerd.

Reactie

Verwezen wordt naar de beantwoording onder B.4.

Voorstel

Wij stellen voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

9.5 Hoogte bebouwing afwijkend

De hoogte van de bebouwing is afwijkend van de gehanteerde normen in eerdere projecten op Katendrecht.

Reactie

Verwezen wordt naar de beantwoording onder B.1.

Voorstel

Wij stellen voor de zienswijze ongegrond te verklaren

9.6 Bebouwing in groen aangewezen gebied

Een als groen aangewezen gebied wordt nu bebouwd in een toch al versteend gedeelte van de wijk.

Reactie

Verwezen wordt naar de beantwoording onder F.2.

Voorstel

Wij stellen voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

9.7 Woongenot bewoners oostzijde Fenix I

Er wordt geen rekening gehouden met:

1. privacy
2. geluid
3. wind
4. zonligging

voor de bewoners/eigenaren van de woningen aan de oostzijde van Fenix I. Dit zal resulteren in minder woongenot, wat resulteert in planschade.

Reactie

De genoemde onderwerpen vragen inderdaad om aandacht en hier is bij de planvorming dan ook rekening gehouden. Hierbij wordt per onderwerp een reactie gegeven:

1. Voor wat betreft privacy wordt verwezen naar de beantwoording onder punt B.5.
2. Voor wat betreft geluid wordt aangenomen dat de reactie betrekking heeft op eventueel geluidsoverlast van horeca. Hiervoor wordt verwezen naar de beantwoording onder punt E.1.
3. Voor wat betreft windhinder wordt verwezen naar de beantwoording onder punt D.1.
4. Voor wat betreft bezonning wordt verwezen naar de beantwoording onder C.1. Voor de woning van reclamant is sprake van een maximale afname van 1:20 uur. Er resteert in de plansituatie nog ten minste 4:00 uur zon. Opgemerkt wordt dat ter plaatse van de oostgevel Fenix I de maximale zonafname tevens 1:20 uur bedraagt.

In de toelichting behorend bij het bestemmingsplan is getoetst of het plan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening, ofwel of onder andere de aspecten privacy, geluid, wind en schaduw onevenredig verslechteren voor omwonenden. De invloed van het plan ten opzichte van de omgeving is hierbij beoordeeld. Uit deze toets is gebleken dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening en er geen onevenredige hinder wordt verwacht. Wanneer toch een

waardedaling van het onroerend goed plaatsvindt, kan na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een planschadeclaim worden ingediend.

Voorstel

Wij stellen voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

Reclamant 10 – Vereniging Bewoners Overleg Fenix (BOF)

Reclamant heeft zowel tegen het ontwerpbestemmingsplan als tegen de ontwerp-omgevingsvergunningen een zienswijze ingediend. Alle vijf de zienswijzen worden hieronder behandeld voor zover deze inhoudelijk zien op het ontwerpbestemmingsplan. De punten uit de zienswijzen die zich specifiek richten op de omgevingsvergunningen, worden bij de behandeling van de zienswijzen op deze ontwerpbesluiten behandeld.

10.1 Beperkte beroepsmogelijkheden door coördinatiebesluit

Met het coördinatiebesluit wordt beoogd de besluitvorming te stroomlijnen, maar in dit geval wordt de aangevraagde bestemmingsplanwijziging en de beperkte beroepsmogelijkheden hiertegen de voortgang van het gehele project op het spel gezet. Tevens geeft reclamant aan dat coördineren niet mogelijk is omdat er meerdere bestemmingsplannen worden gewijzigd en de aard van de wijzigingen verschillend is.

Reactie

Verwezen wordt naar de beantwoording onder I.1.

Voorstel

Wij stellen voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

10.2 Bebouwing in groen aangewezen gebied

In 2017 heeft de gemeente het stuk groen waar het Veldblok geprojecteerd is, geschonken aan de toekomstige bewoners van Fenix I en beloofd als parkje met voorzieningen. Dit werd gepresenteerd als compensatie voor de bouw van woningen, in dit geval Fenix I. Reclamant meent dat de gemeente onbetrouwbaar handelt door met deze bestemmingsplanwijziging bebouwing toe te staan om deze gronden.

Reactie

Verwezen wordt naar de beantwoording onder F.1.

Voorstel

Wij stellen voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

10.3 Optopping Wandgebouw

Reclamant maakt bezwaar tegen de optopping van het Wandgebouw met twee torens tot een hoogte van 65 meter. Omdat het gebouw direct aan de Rijnhaven staat moet het gebouw de daar geldende hoogte (40 meter) volgen, waarbij een afwijking van 10% kan worden toegestaan. De woonvisie van Rotterdam staat toe dat er hier en daar elementen kunnen afwijken, maar dat is hier niet van toepassing. Het Wandgebouw is te groot en massief om als een speels hoger element te kunnen zien.

Reactie

Thans heeft het Wandgebouw een hoogte van circa 25 meter, in het voorliggend plan wordt dat 40 meter met twee optoppingen tot 75 meter. Reclamant geeft aan bezwaar te hebben tegen de optopping van het Wandgebouw en geeft aan dat dit strijdig is met de Woonvisie. Dat laatste is incorrect, de Woonvisie gaat over het woonbeleid van de gemeente Rotterdam. De bouwhoogte wordt in bestemmingsplannen vaak op basis van NvU's vastgelegd. Voor verdere beantwoording wordt verwezen naar de reactie onder 10.4.

Voorstel

Wij stellen voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

10.4 Hoogte Wandgebouw

De verhoging van het Wandgebouw tast de zichtbaarheid in de skyline van dit cultureel erfgoed van rijksmonument Latenstein aan.

Reactie

Reclamant stelt dat opzet/hoogte van het Wandgebouw de zichtbaarheid aantast van het rijksmonument in de skyline. Gemeente is het met reclamant eens dat het 'nieuwe' Wandgebouw 'iets' doet met die zichtbaarheid. Allereerst wil de gemeente reclamant erop wijzen dat het rijksmonumentale deel zich met name in de wand manifesteert, met het molengebouw als uitzondering tot 47 meter. De totale compositie van het gehele ensemble in de wand is uitvoering bestudeerd. De uiteindelijke configuratie is als meest optimale beoordeeld door projectteam, de Commissie voor Welstand en Monumenten en de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed. Het Wandgebouw tezamen met het rijksmonument zorgt voor een continue en stevige wand, waarbij het Wandgebouw 'ondersteunend' ontworpen is en het rijksmonument de aandacht trekt; het is niet voor niets een rijksmonument. In de skyline zijn de optoppingen anders gematerialiseerd dan het Wandgebouw waardoor deze zich eigenstandiger als volume manifesteren en het gehele Wandgebouw minder nadrukkelijk aanwezig is. Tegelijkertijd is met de toevoeging van het Veldblok nabij het rijksmonument in de skyline juist gezorgd voor extra nadruk. Daarmee blijft het rijksmonumentale ensemble een voorname positie in de wand én skyline van de Rijnhaven hebben.

Voorstel

Wij stellen voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

10.5 Monument verwijderen uit coördinatiebesluit

De monumentale status van de Meelfabriek Latenstein wordt in waardering en aanzicht ernstig aangetast door de bouw van haar omringende gebouwen. Alleen al daarom kan het monument niet deel uitmaken van het coördinatiebesluit, maar zou zich juist moeten verzetten tegen de bouw en verbouw van de rest van het plan.

Reactie

Reclamant stelt dat de monumentale status zwaar aangetast wordt in aanzicht en waardering en dat het monument daarom geen onderdeel van het coördinatiebesluit zou moeten zijn. Gemeente heeft een andere zienswijze op deze punten dan reclamant en staat daarin niet alleen. In de planvorming is juist het rijksmonument (het Silogebouw met de nieuwbouw eromheen) integraal beschouwd, ontworpen en gewogen op onder andere aanzicht/waardering. Het plan met de diverse deelprojecten is integraal voorgelegd aan zowel de Commissie voor Welstand en Monumenten en de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed. Zij zijn verantwoordelijk voor de toetsing van ruimtelijke kwaliteit en erfgoedwaarde. Beide hebben een positief advies afgegeven. Zonder die positieve adviezen had het rijksmonument ook geen onderdeel uit kunnen maken van het coördinatiebesluit. Tevens wordt verwezen naar de beantwoording onder punt I.1.

Voorstel

Wij stellen voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

10.6 Uitstellen besluitvorming rondom Veldblok en verwijderen uit coördinatiebesluit

Reclamant verzoekt om de besluitvorming met betrekking tot het Veldblok tot nader order uit te stellen en het Veldblok uit het coördinatiebesluit te lichten. Volgens reclamant kan de omgevingsvergunning niet worden afgegeven omdat een omvangrijke, belangrijke en zeer ter discussie staande wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk is voor de realisatie. De bezwaren voor het Veldblok zijn zo talrijk, dat het volgens reclamant verstandig is het Veldblok ook uit het coördinatiebesluit te halen. Hierdoor kunnen de bezwaren in een niet beperkte bezwaarprocedure getoetst worden.

Reactie

Wij begrijpen dat het een veelomvattend plan is, maar ten behoeve van de integrale beoordeling is het juist wel wenselijk de coördinatieregeling te gebruiken, zodat sprake is van één rechtsgang. Het Veldblok blijft daarom onderdeel uitmaken van de gecoördineerde procedure. Verwezen wordt naar de beantwoording onder punt I.1.

Voorstel

Wij stellen voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

10.7 Noodzaak Veldblok

Het Veldblok is geen serieuze toevoeging als het gaat om het oplossen van de woningnood. Het is slechts het creëren van meer meters bvo een dus winst voor de ontwikkelaar.

Reactie

Ter plaatse van het Veldblok zijn op dit moment 195 woningen voorzien. Hiermee wordt wel degelijk een significante bijdrage geleverd aan de vraag naar woningen en daarbij kan het beoogde aantal woningen – zoals in de NvU is vastgelegd – zonder de woningen in dit gebouw niet worden behaald.

Voorstel

Wij stellen voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

10.8 Woonprogramma Veldblok

Het Veldblok voldoet niet aan de door de gemeente opgestelde voorwaarde dat minimaal 20% oplopend naar 30% van de nieuwbouwplannen uit sociale woningbouw bestaat.

Reactie

Het aandeel sociaal is een stedelijke doelstelling, geen projectverplichting. In de door de gemeenteraad vastgestelde NvU is het aandeel sociaal vastgesteld op 10%. Het Rotterdamse woningbouwprogramma, inclusief de Codrico ontwikkeling met verdeling over prijssegmenten volgens de NvU, is door de provincie goedgekeurd.

Voorstel

Wij stellen voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

10.9 Privacy

Het Veldblok tast direct de privacy van de bewoners van Fenix I aan de oostzijde aan.

Reactie

Verwezen wordt naar de beantwoording onder punt B.5.

Voorstel

Wij stellen voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

10.10 Uitzicht

Het Veldblok tast direct het uitzicht van de bewoners van Fenix I aan de oostzijde aan.

Reactie

Verwezen wordt naar de beantwoording onder punt B.3.

Voorstel

Wij stellen voor de zienswijze voor kennisgeving aan te nemen.

10.11 Hoogte Veldblok

Het Veldblok is veel te hoog en staat overigens niet in de pols van Katendrecht, maar valt in de historische kern. Daar gelden andere hoogbouwbepalingen.

Reactie

Verwezen wordt naar de beantwoording onder punt B.1.

Voorstel

Wij stellen voor de zienswijze ongegrond te verklaren

10.12 Afstand tussen Veldblok en Fenix I

Het Veldblok staat te dicht op het architectonisch bekroonde Fenix I en neemt de glans en schoonheid van het toekomstig monumentale gebouw en haar omgeving weg.

Reactie

Verwezen wordt naar de beantwoording onder punt B.2. Gemeente is overigens verheugd te lezen dat reclamant Fenix I een monumentwaardig gebouw vindt. Wij zijn ook trots op die ontwikkeling.

Voorstel

Wij stellen voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

10.13 Bezonnig Veldblok

Het Veldblok is zowel solitair en als onderdeel geheel verantwoordelijk voor het laten verdwijnen van de zonneschijn bij de woningen aan de oostzijde van Fenix I. Voor sommige woningen en het Boutique hotel is dit de enige zonneschijn die zij ontvangen.

Reactie

Verwezen wordt naar de beantwoording onder punten C.1 en C.2. Opgemerkt wordt dat ter plaatse van de oostgevel Fenix I de maximale zonafname op 21 september 1:20 uur bedraagt. De stelling dat er na realisatie van het Veldblok geen zon meer resteert op de woningen respectievelijk het hotel, is onjuist.

Voorstel

Wij stellen voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

10.14 Monumentale en beeldbepalende bebouwing

Het Veldblok onttrekt rijksmonument Meelfabriek Latenstein en haar ensemble volledig aan het zicht van haar culturele en morele eigenaren.

Reactie

Verwezen wordt naar de beantwoording onder punt B.4.

Voorstel

Wij stellen voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

10.15 Uitstellen besluitvorming rondom Silogebouw en verwijderen uit coördinatiebesluit

Reclamant verzoekt om de besluitvorming met betrekking tot het Silogebouw tot nader order uit te stellen en het plan uit het coördinatiebesluit te lichten. Volgens reclamant is het ontwerp in strijd met ongeveer alles waarmee het in strijd zou kunnen zijn en gaat het tegen alle adviezen in van om advies gevraagde instanties.

Reactie

Verwezen wordt naar de beantwoording onder punt I.1.

Voorstel

Wij stellen voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

10.16 Optopping Silogebouw

Reclamant maakt bezwaar tegen de gedeeltelijke optopping van het Silogebouw tot 70 meter, met ook nog eens een doorlopende gevel opbouw vanaf de begane grond. Het robuuste karakter, het betonnen kubisme en het rafelige van het gebouw verdwijnt volledig. De optopping

is een flagrante schending van het auteursrecht van de rijksarchitect en ontwerper van het gebouw. Daarnaast meent reclamant dat de optopping van het Silogebouw niet nodig is. Het voegt slecht een gering aantal woningen toe aan de 1500 die gepland staan. Dat die er überhaupt kunnen komen is al mooi genoeg én zwaar genoeg voor een wijk als Katendrecht.

Reactie

Wat betreft de bezwaren van reclamant m.b.t. de uiterlijke verschijningsvorm van de optopping wordt verwezen naar de beantwoording onder punt B.4. Ter plaatse van de optopping zijn 18 woningen voorzien. Ook al is dit aantal relatief beperkt, hiermee wordt wel degelijk een bijdrage geleverd aan de vraag naar woningen. Die woningen zijn bovendien onderdeel van de businesscase, en daarmee net zo relevant voor de haalbaarheid van de gehele ontwikkeling als de andere woningen en het overige programma. Hiervoor wordt ook verwezen naar de beantwoording onder punt B.1.

Voorstel

Wij stellen voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

10.17 Optopping Silogebouw veroorzaakt onttrekking aan zicht kubus

De optopping zorgt ervoor dat de iconische kubus volledig aan het zicht onttrokken wordt voor een groot deel van Rotterdam.

Reactie

Verwezen wordt naar de beantwoording onder punt B.3.

Voorstel

Wij stellen voor de zienswijze voor kennisgeving aan te nemen.

10.18 Bezonning Silogebouw

De optopping van het Silogebouw heeft vergaande consequenties voor de bezonning van de oostzijde van Fenix I.

Reactie

Verwezen wordt naar de beantwoording onder punt C.1. Opgemerkt wordt dat ter plaatse van de oostgevel Fenix I de maximale zonafname 1:20 uur bedraagt als gevolg van de maximale planologische mogelijkheden van de gehele ontwikkeling. Dit wordt als een aanvaardbaar effect beoordeeld.

Voorstel

Wij stellen voor de zienswijze voor kennisgeving aan te nemen.

Reclamant 11 – Huizenbeheer van Herk BV

11.1 Wijze van bestemming Katendrecht

Reclamant staat positief tegenover de ontwikkelingen op Katendrecht en waardeert het dat de gemeente Rotterdam stappen heeft gezet om een bestemmingsplan op te stellen. Er is een onlogische keuze gemaakt om binnen twee maanden tijd het gehele schiereiland Katendrecht opnieuw te bestemmen, met uitzondering van één kleine strook. Reclamant meent dat het een onbegrijpelijke keuze is om deze kleine strook van het gebied niet te bestemmen.

Reactie

In paragraaf 1.1 van het (vastgestelde en inmiddels onherroepelijke) bestemmingsplan Katendrecht is uitgelegd waarom delen van het gebied Katendrecht buiten dit bestemmingsplan zijn gelaten, namelijk: *“Omdat er verschillende grote ontwikkelingen in Katendrecht spelen is bij de start van het bestemmingsplan de inzet geweest om één bestemmingsplan te maken voor zowel het bestaande gebied als alle ontwikkelingen. Het concept-ontwerpbestemmingsplan is het vooroverleg ingegaan als actualisering van de bestemmingsplannen voor het bestaande gebied én als planologisch kader voor nieuwe ontwikkelingen. Daarna is gebleken dat de*

procedures van de verschillende ontwikkelingen en van het bestemmingsplan te ver uiteen gingen lopen om nog één bestemmingsplan voor zowel het bestaande gebied en de nieuwe ontwikkelingen te kunnen maken. Voor deze ontwikkelingen worden afzonderlijke ruimtelijke procedures per ontwikkeling gevoerd. De locaties van de meeste ontwikkelingen zijn buiten het bestemmingsplan Katendrecht gelaten in plaats van deze locaties met de huidige bestemming in het bestemmingsplan op te nemen. Dit aangezien deze ontwikkelingen sterk verschillen van hoe deze locaties in de geldende bestemmingsplannen zijn bestemd, en de geldende bestemming daardoor geen juist beeld meer geeft van wat de gemeente de juiste invulling van deze locaties vindt". Het terrein van Codrico en de Yamaha-strook zijn twee van de ontwikkellocaties die buiten het bestemmingsplan Katendrecht zijn gelaten. Dat deze ontwikkellocaties ten opzichte van heel Katendrecht een beperkt oppervlak hebben is niet relevant.

Voorstel

Wij stellen voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

11.2 Wijzigingsbevoegdheid

Conform de 'Startnotitie bestemmingsplan Katendrecht' was het uitgangspunt in 2018 dat de Codrico locatie en de Yamaha-strook ten minste een wijzigingsbevoegdheid zouden krijgen in het bestemmingsplan Katendrecht. Door de gemeente Rotterdam is nooit gemotiveerd waarom de keuze is gemaakt om – in strijd met het beleid – de Yamaha-strook uit te zonderen. Daarmee is het bestemmingsplan Codrico in strijd met het motiveringsbeginsel en is overduidelijk niet voldoende gekeken naar de belangen van reclamant. De gemeente kan echter nog steeds kiezen om naar aanleiding van deze zienswijze in het definitieve bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid op te nemen.

Reactie

Een startnotitie is een notitie waarin bij de aanvang van de actualisering van een bestemmingsplan voor een gebied, in dit geval Katendrecht, het doel en de uitgangspunten van de actualisatie worden geschetst op basis van de op dat moment beschikbare informatie en inzichten. Er kunnen geen rechten worden ontleend aan een startnotitie. Gedurende het opstellen van een bestemmingsplan kunnen de inzichten wijzigen over wat mogelijk en opportuun is om in het bestemmingsplan op te nemen. Dat is bij het bestemmingsplan Katendrecht (zoals bij punt 11.1 is aangegeven) ook gebeurd. Ook ten aanzien van het opnemen van wijzigingsbevoegdheden zijn de inzichten van de gemeente gewijzigd, met name omdat de Omgevingswet deze planvorm niet meer kent. De reclamant begint dit punt met bestemmingsplan Katendrecht, en trekt daaruit conclusies over het (ontwerp)bestemmingsplan Codrico. Wij volgen de reclamant hierin niet. Het (ontwerp)bestemmingsplan Codrico is een projectbestemmingsplan voor alleen de ontwikkeling van het Codrico terrein. Wij zien geen redenen waarom het (ontwerp)bestemmingsplan Codrico ook de Yamaha-strook en de daar voorziene ontwikkelingen mogelijk zou moeten maken met een wijzigingsbevoegdheid.

Voorstel

Wij stellen voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

11.3 Bestemmingsplan Codrico terrein in combinatie met Yamaha-strook

Als gevolg van het niet meenemen van de (concrete) plannen voor onder andere de Yamaha-strook is een onvolledig beeld gevormd voor het bestemmingsplan Codrico. Met name de zone rond het zogenaamde Wandblok en de Toren is nog niet voorzien van een heldere aansluiting op de voorgenomen projecten in onder andere de Yamaha-strook. De werking van het bestemmingsplan Codrico en samenhang van de posities in de Yamaha-strook is onvoldoende gewaarborgd.

Reactie

De Yamaha-strook (en ook andere in de omgeving voorziene ontwikkelingen) bevindt zich inderdaad buiten het bestemmingsplangebied van het Codrico terrein en is daarom niet meegenomen. Opgemerkt wordt dat op basis van gewijzigde inzichten is besloten wel degelijk

een m.e.r.-beoordeling op te stellen voor het hele gebied waarin de ontwikkelingen in de omgeving van het Codrico terrein zijn meegenomen. Daarbij is ook de Yamaha-strook meegenomen. Op deze manier worden de ontwikkelingen in de omgeving van het Codrico terrein – ondanks dat hiervoor nog geen planologische procedure is doorlopen - wel degelijk meegenomen bij het beoordelen van de milieueffecten. In de beantwoording onder punt H.1 wordt hier uitgebreider op ingegaan. Hier wordt dan ook naar verwezen. De aansluiting op het openbaar gebied maakt onderdeel uit van de verdere uitwerking van de plannen en valt buiten de werkingssfeer van een bestemmingsplan.

Voorstel

Wij stellen voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

11.4 M.e.r.-beoordeling

De gemeente Rotterdam heeft gekozen voor een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Uit de ter beschikking gestelde ruimtelijke onderbouwing, toelichting en overige bijlagen kan onvoldoende opgemaakt worden op basis van welke uitgangspunten de gemeente Rotterdam heeft geoordeeld dat voor dit bestemmingsplan geen formele m.e.r.-beoordeling dient te worden verricht. Reclamant wordt graag gekend in de overwegingen van de gemeente een formele m.e.r.-beoordeling voor dit bestemmingsplan achterwege te laten. Daarbij verneemt reclamant graag waarom overige projecten in de buurt niet zijn meegenomen in de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Niet alleen is het plan Codrico namelijk zelf afhankelijk van overleg met ontwikkelaars van omliggende projecten, tevens zijn andere ontwikkelingen in de nabijheid afhankelijk van de ontwikkeling van Codrico. Immers, andere ontwikkelingen zullen moeten worden aangepast op het plan van Codrico. Zodoende kan niet worden gesproken van een autonoom stedelijk ontwikkelingsproject.

Reactie

Verwezen wordt naar de reactie onder punt H.1.

Voorstel

Wij stellen voor de zienswijze gegrond te verklaren. Voorgesteld wordt de m.e.r.-beoordeling voor Pols Noord alsmede het daarbij behorende besluit als bijlage aan het bestemmingsplan toe te voegen en te verwerken in paragraaf 6.13 van de toelichting van het bestemmingsplan. Hiervoor wordt verwezen naar de Nota van wijzigingen onder punt 2.5, 2.6 en 2.7.

11.5 Mobiliteit

Het onderwerp mobiliteit wordt alleen beoordeeld voor het bestemmingsplan op zichzelf in haar relatie met de verkeersbewegingen over de Brede Hilledijk/Veerlaan. Wat reclamant betreft is het bestemmingsplan op dit punt niet zorgvuldig beoordeeld in het perspectief van haar bredere (bestaande én nog te realiseren) directe omgeving.

Reactie

Verwezen wordt naar de beantwoording onder punt A.1, A.2, A.3 en A.7.

Voorstel

Wij stellen voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

11.6 Financiële en technische uitvoerbaarheid

In het kader van de uitvoerbaarheid stelt reclamant vraagtekens bij de financiële en technische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Aspecten die in dat kader een rol spelen zijn:

1. De uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan hangt in grote mate af van de haalbaarheid en de timing van de verplaatsing van de huidige fabriek naar de Giessenweg in de Spaanse Polder.
2. Er is privaatrechtelijke medewerking van grondeigenaren in de directe omgeving nodig voor het tot stand komen van de ontsluiting van parkeergarage onder het Wandblok. Concreet betekent dit dat toestemming van onder andere reclamant nodig om onder het Wandblok de parkeergarage uit te voeren. Hierover is nog geen overeenstemming bereikt.

3. In de toelichting wordt slechts summier ingegaan op de financiële haalbaarheid. Dit terwijl de financiering van het project niet gegarandeerd is. Voor een ambitieus bestemmingsplan dat woontorens van ruim 200 meter toestaat, dient een solide financiële onderbouwing te zijn. Deze ontbreekt vooralsnog.

Reactie

De financiële en economische uitvoerbaarheid speelt inderdaad een rol bij het (ontwerp)bestemmingsplan.

In dat kader wordt het volgende opgemerkt:

1. Voor de verplaatsing van de fabriek wordt via een separate procedure een vergunning aangevraagd. Deze aanvraag is reeds ingediend. In het (ontwerp)bestemmingsplan is (in artikel 4.4.4) opgenomen dat woningen in gebruik mogen worden genomen op het moment dat de bedrijfsactiviteiten van Codrico B.V. aan de Rijnhaven Zuidzijde 15 in Rotterdam geheel zijn beëindigd. Uit een externe beoordeling die de gemeente heeft laten uitvoeren blijkt dat de ontwikkeling economisch uitvoerbaar is. Daarbij is ook rekening gehouden met de verplaatsing van de fabriek naar de Spaanse Polder. Met voorgaande is de uitvoerbaarheid van het (ontwerp)bestemmingsplan voldoende ondervangen en verdere afspraken zijn vastgelegd in een anterieure overeenkomst.
2. Voor wat betreft de privaatrechtelijke medewerking van de grondeigenaren in de directe omgeving voor het tot stand komen van de ontsluiting van de parkeergarage onder het Wandblok wordt het volgende opgemerkt. Onder leiding van de gemeente zijn de ontwikkelaars in Pols Noord, waaronder reclamant, met elkaar aan het toe werken naar een gezamenlijke ontsluiting van de verschillende parkeergarages. Voor Codrico gaat dit om de ontsluiting van de parkeergarage onder het Wandblok. Voor de realisatie van de gezamenlijke ontsluiting is de medewerking nodig van zoveel mogelijk partijen in de omgeving Pols Noord, hoe minder losse uitritten hoe beter voor de totale gebiedsontwikkeling. Samen met deze partijen is de gemeente de afgelopen periode druk bezig geweest om dit te organiseren. Met een gemeenschappelijke uitrit kan een groter autoluw gebied worden gecreëerd en wordt een gezamenlijke entree van meerdere ontwikkelingen gerealiseerd i.p.v. elke ontwikkeling een eigen entree. Dit is een duurzamere oplossing voor het gebied en verhoogt de kwaliteit van de verschillende ontwikkelingen en het gebied verder. De gemeente streeft ernaar dat op het moment van vaststelling van dit bestemmingsplan alle partijen in het gebied, waaronder reclamant, een overeenkomst zullen hebben ondertekend op basis waarvan zij een (financiële) bijdrage leveren aan deze gezamenlijke ontsluiting. Op dat moment is er privaatrechtelijke overeenstemming bereikt tussen gemeenten en reclamant over de komst van de parkeertunnel. Het gebrek aan (privaatrechtelijke) overeenstemming staat dan niet langer in de weg aan de realisatie van de parkeertunnel. Verder merken bij op dat de gronden van Van Herk niet benodigd zijn om tot een gemeenschappelijke uitrit te komen. In de uiteindelijke situatie nadat grondruilen hebben plaatsgevonden op basis van de te realiseren plannen is er geen grond van derden nodig om de tunnel te realiseren. Over deze grondruilen zijn in voor- en anterieure overeenkomsten afspraken gemaakt.
3. Uit een beoordeling die de gemeente heeft laten uitvoeren blijkt dat de ontwikkeling economisch uitvoerbaar is. Daarmee is dit in het kader van het (ontwerp)bestemmingsplan voldoende ondervangen en verdere afspraken zijn vastgelegd in een anterieure overeenkomst.

Voorstel

Wij stellen voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

11.7 Participatie

Er heeft geen serieuze participatie plaatsgevonden. De voorzitter van reclamant geeft aan bijeenkomsten te hebben bijgewoond, maar er was geen gelegenheid om te participeren. Er was enkel sprake van het zenden van informatie, inspraak op de plannen is er op geen enkele wijze geweest.

Reactie

Ten behoeve van de ontwikkeling is wel degelijk een uitvoerig participatietraject doorlopen, zie ook paragraaf 9.1 van de toelichting behorend bij het (ontwerp)bestemmingsplan. Daarnaast is op de website <https://hetcodricoterrein.nl/> de nodige informatie te raadplegen.

RED Company heeft in zowel de periode 2020-2021 als in de zomer van 2023 meerdere participatiemomenten georganiseerd. De uitkomsten en opzet van deze participatieronden is vastgelegd in verslagen, welke zijn toegevoegd als bijlage 15, 16 en 17 bij de toelichting van het (ontwerp)bestemmingsplan. In de verslagen is uitvoerig ingegaan op de vragen die gesteld zijn door de bezoekers en in hoeverre dit geresulteerd heeft in eventuele wijzigingen van het ontwerp.

De participatie heeft plaatsgevonden op het niveau van Informeren en Raadplegen. Volgens de participatiecirkel die we als gemeente hanteren gaat het hier om het participatieniveau Meedenken (Raadplegen) en Meeweten (Informeren). Het verspreidingsgebied van de uitnodiging voor de participatie over het Codrico terrein betrof alle bewoners van Katendrecht en van de Wilhelminapier. Het hele verspreidingsgebied omvatte ca. 5.000 adressen. Daarnaast heeft tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan een informatieavond plaatsgevonden. Het doel van deze avond is informeren, waarbij geïnteresseerden vragen kunnen stellen over de beoogde ontwikkeling en de wijze van bestemmen. Op basis daarvan kunnen zij bepalen of ze wel of niet een zienswijze willen indienen.

Voorstel

Wij stellen voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

11.8 Detailhandelsprogrammering nog niet gereed

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

Reactie

Uit het door Sweco uitgevoerde ladderonderzoek (bijlage 1 behorend bij de toelichting van het (ontwerp)bestemmingsplan) blijkt dat er behoefte is aan het beoogde detailhandelsprogramma. Opgemerkt wordt dat ook de provincie heeft aangegeven dat het programma wat hen betreft akkoord is en past binnen de omgevingsverordening. Er is voor het bestemmingsplan Rijnhaven, waar 3.000 m² detailhandel mogelijk wordt gemaakt, een distributieplanologisch onderzoek verricht dat duidelijk maakt dat de groei van het aantal woningen in Feijenoord draagvlak biedt voor een omvangrijk detailhandelsprogramma.

Deze locatie zal gefaseerd inspelen op de nieuwe vraag en hierop wordt in de loop der tijd getoetst. Door de toevoeging van detailhandel en andere consumentenvoorzieningen draagt dit plan juist bij aan de behoefte van bewoners en bezoekers in de toekomst.

Daarnaast werken de ontwikkelende partijen, waaronder reclamant, en de gemeente al een tijd gezamenlijk aan een integrale visie voor de programmering van het Pols Noord-gebied. Deze integrale visie is recent afgerond, maar al geruime tijd is de richting ervan bekend. Die inzichten zijn meegenomen in het bepalen van het aantal meters detailhandel en is dus alles behalve roekeloos verlopen.

Voorstel

Wij stellen voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

11.9 Strijdig besluit

Reclamant geeft aan de besluitvorming omtrent ontwerpbestemmingsplan is genomen in strijd met het beginsel van zorgvuldige voorbereiding (art. 3:2 Awb), zonder de benodigde belangenafweging (art. 3:4 lid 1 Awb) en in strijd met het evenredigheidsbeginsel (art. 3:4 lid 2 Awb), alsmede in strijd met het motiveringsbeginsel (art. 3:46 Awb).

Reactie

De stelling van reclamant dat het ontwerpbestemmingsplan is strijd is met de Awb, wordt niet gedeeld. De betreffende artikelen uit de Awb zijn wel degelijk gevolgd en doorlopen. Zo heeft de gemeente de nodige kennis omtrent de af te wegen belangen vergaard (conform artikel 3:2) en heeft de gemeente de bij het besluit betrokken belangen afgewogen (conform artikel 3:4). Daarbij is geconcludeerd dat geen sprake is van onevenredig nadelige gevolgen als gevolg van het besluit (conform artikel 3:4 lid 2). In dit kader wordt opgemerkt dat in de toelichting behorend bij het (ontwerp)bestemmingsplan is getoetst of het plan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening, ofwel of onder andere de aspecten uitzicht, privacy en zonlicht onevenredig verslechteren voor omwonenden. De invloed van het plan ten opzichte van de omgeving is hierbij beoordeeld. Uit deze toets is gebleken dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening en er geen onevenredige hinder wordt verwacht. Hiermee berust het besluit op een deugdelijke motivering zoals wordt vereist conform artikel 3:46 van de Awb.

Voorstel

Wij stellen voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

Reclamant 12 – Omwonende

Reclamant woont in het woongebouw Fenix I.

12.1 Bebouwing in groen aangewezen gebied

Reclamant geeft aan niet tegen de ontwikkeling van Katendrecht-Pols te zijn, gezien het huidige tekort aan woningen. Echter, mag het niet ten koste gaan van de al minimale groenvoorzieningen in het gebied. Aan reclamant is bij de start van het huurcontract van een woning in Fenix I de toezegging gedaan dat ernaast een park aangelegd zou worden. Met het ontwerpbestemmingsplan is op dit stuk groen het Veldblok gepland. Het verzoek is om de bestemming park te behouden en alleen het Codrico terrein zelf te bebouwen. Het stuk groen heeft namelijk ook een sociale functie, het bevordert de sociale cohesie in het gebied tussen oud- en nieuw Katendrecht. Zo zijn er onder andere gezamenlijke brunches, skaters uit de buurt en kinderen die komen voetballen.

Reactie

Verwezen wordt naar de beantwoording onder F.1.

Voorstel

Wij stellen voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

12.2 Bezonning

De bouw van het Veldblok en het optoppen van het Silogebouw zorgen ervoor dat een groot deel van de ochtendzon verdwijnt. In de zomer heeft reclamant zon van 6.00 – 13.00 uur, dit zal voor meer dan de helft worden gereduceerd.

Reactie

Verwezen wordt naar de beantwoording onder punt C.1. Voor de woning van reclamant geldt dat sprake is van een maximale afname van 00:10 uur en dat er in de plansituatie 04:55 uur zon resteert op 21 september. Dit is dus een zeer minimale afname van het aantal zonuren. De stelling dat de bezonning met meer dan de helft wordt gereduceerd, is onjuist.

Voorstel

Wij stellen voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

12.3 Bereikbaarheid (hulpdiensten) en verkeersveiligheid

Door de extreme dichtheid van de woningbouw komt de bereikbaarheid en de verkeersveiligheid onder druk te staan. Reclamant maakt zich zorgen over de bereikbaarheid van hulpdiensten.

Reactie

Ten behoeve van de ontwikkeling is zowel door Goudappel Coffeng als Royal Haskoning DHV een verkeerskundig onderzoek uitgevoerd. Het voorstel is om dit laatste onderzoek volledigheidshalve aan de toelichting van het bestemmingsplan toe te voegen. In afgelopen jaren is de hoeveelheid doorgaand verkeer op de Erasmusbrug reeds afgenomen, toch kent de corridor Erasmusbrug – Hillelaan – Maashaven vandaag de dag nog altijd een relatief groot aandeel gebiedsvreemd doorgaand autoverkeer dat geen herkomst of bestemming heeft direct rondom de Rijnhaven en Katendrecht. In de berekeningen met het verkeersmodel van de MRDH blijkt dat door de toename aan bestemmingsverkeer door de komst van alleen ontwikkelingen bij de Rijnhaven en Katendrecht dit aandeel doorgaand verkeer verminderd. Dit is goed te zien in de modelresultaten dat het verkeer Katendrecht in- en uitgaand Katendrecht via de Brede Hilledijk drukker wordt, maar dat het totale aandeel verkeer op de Hillelaan ongeveer gelijk blijft aan de huidige intensiteiten. Kortom: de bouwprojecten in de zuidelijke binnenstad rondom de Rijnhaven zorgen voor een verandering in de samenstelling van het type autoverkeer dat rijdt op de Postumalaan en Hillelaan. Het doorgaande autoverkeer vindt meer zijn weg via het omliggende stedelijke wegennet. Dit vertaalt zich door in meer autobewegingen via de Laan op Zuid alsook via de Stieltjesstraat en Willemsbrug, waar nog enige restcapaciteit is in het autonetwerk.

De bouw aan het Rijnhavengebied als onderdeel van de zuidelijke binnenstad is ook een geleidelijk proces. De bouw zal zich voortzetten in een tijdsperiode van vele jaren. Daarmee zal ook de verkeerssituatie in de zuidelijke binnenstad een geleidelijke transitie doormaken, naarmate steeds meer gebouwen worden opgeleverd. Naast het aangetoonde effect op het aandeel doorgaand verkeer, zet de gemeente voor bestemmingsverkeer in op meer verplaatsingen per OV, met de fiets of te voet. Bijvoorbeeld ook met de inzet op (bezoekers)parkeren aan de randen van de stad in de P+R voorzieningen. Tezamen met de beoogde aanpassingen aan de opstelvakken van de Brede Hilledijk zal de verkeersafwikkeling op de Postumalaan/ Hillelaan na realisatie van alle ontwikkelingen ordentelijk kunnen functioneren en dus ook voldoende ruimte bieden aan hulpdiensten. In aanvulling hierop wordt verwezen naar de reactie onder punt A.1 en A.2.

Voorstel

Wij stellen voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

12.4 Monumentale en beeldbepalende bebouwing

Het Veldblok onttrekt Rijksmonument Meelfabriek Latenstein en haar ensemble volledig aan het zicht van haar culturele en morele eigenaren, de bewoners van Katendrecht. Dit is tevens in strijd met artikel 5.130 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (hierna: Bkl) onder d eerste lid.

Reactie

Verwezen wordt naar de beantwoording onder punt B.4. In aanvulling daarop wordt opgemerkt dat de procedure is gestart volgens de voor 1 januari 2024 geldende wet- en regelgeving, waardoor het Bkl niet van toepassing is. Desondanks is het behoud van cultureel erfgoed wel degelijk van belang. Dit is ook de reden dat de monumentale bebouwing is voorzien van een dubbelbestemming, waardoor de bescherming van het monument is gewaarborgd.

Het Veldblok is zorgvuldig ontworpen als onderdeel van het Codrico-ensemble. Voor de ontwikkeling is een cultuurhistorisch onderzoek opgesteld, waarin o.a. de waarden van het ensemble wordt beschreven (bijlage 3 bij het (ontwerp)bestemmingsplan). In afstemming met de Commissie voor Welstand en Monumenten en de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed is het uiteindelijke ontwerp voor het Veldblok tot stand gekomen. En waarvoor uiteindelijk ook door de Commissie voor Welstand en Monumenten en de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed positief advies is afgegeven.

Reclamant stelt dat het monument aan het zicht onttrokken wordt van de Katendrechtters. Met de realisatie van het Veldblok is dat vanuit bepaalde (zichts)hoeken het geval, wanneer je het Veldblok niet toerekent aan het ensemble. Echter, de bebouwing van het ensemble wordt juist zichtbaarder en beleefbaarder doordat het voormalige fabrieksterrein en delen van het monumentale ensemble openbaar gebied dan wel openbaar toegankelijk worden. Bovendien wordt met het plan voor Codrico het monumentale ensemble zorgvuldig gerestaureerd en een

nieuw leven gegeven, daarmee de monumentale waarde langdurig behouden; voor iedereen, ook alle Katendrechtse.

Voorstel

Wij stellen voor de zienswijze ongegrond te verklaren

Reclamant 13 – Frame Onroerend Goed Maatschappij B.V.

13.1 Negatieve effecten van ontwikkeling op perceel reclamant

Reclamant vraagt onderbouwd kennis te nemen van het negatieve effect van de nieuwe ontwikkeling op haar percelen, te weten:

1. Uitzichtverlies
2. Aantasting situerings-waarde tijdens de bouw en definitief
3. Aanzuigwerking verkeer- en parkeerbewegingen
4. De (on-) bereikbaarheid van en naar de locatie
5. De ontstane vermindering van werk- en woongenot in de definitieve situatie
6. In het geheel betreft het de moeilijk voorspelbare fasering en de duur van de bouw van het gebied. En in de definitieve situatie de impact op de openbare ruimte en daarmee, de ruimtelijke ordening.

Reactie

Naar aanleiding van de effecten van de ontwikkeling van de reclamant het volgende:

1. Voor wat betreft uitzichtverlies wordt verwezen naar de beantwoording onder punt B.3.
2. Bouwoverlast is een uitvoeringsaspect, dit wordt niet onderzocht in het kader van het bestemmingsplan. Voorafgaand aan de werkzaamheden wordt een zogenaamd BLVC-plan opgesteld. Hierin zijn maatregelen opgenomen om overlast zo veel mogelijk te voorkomen. Daarnaast zijn er wettelijke regels vastgelegd in het Bouwbesluit (wetgeving tot 2024) en het Besluit bouwwerken leefomgeving (wetgeving vanaf 2024) waarmee rekening gehouden moet worden. De regels gaan over tijden en geluidproductie van de werkzaamheden. Overlast wordt hiermee zo veel mogelijk voorkomen of beperkt.
3. Voor wat betreft de effecten voor het aspect verkeer en parkeren wordt verwezen naar de beantwoording onder punt A.1, A.2 en A.3.
4. Voor wat betreft de (on-) bereikbaarheid van en naar de locatie wordt verwezen naar de beantwoording onder punt A.1, A.2, A.3 en A.4.
5. Voor wat betreft de ontstane vermindering van werk- en woongenot in de definitieve situatie wordt niet ontkend dat de situatie en het uitzicht wijzigt. Ter plaatse van het plangebied wordt vervangende nieuwbouw gerealiseerd, die zorgvuldig wordt ingepast in de omgeving. De gewijzigde situatie kan, en zal volgens de gemeente, ook een vermeerdering van het werk- en woongenot opleveren, bijvoorbeeld door meer voorzieningen in de buurt, meer bruikbare groenvoorzieningen, et cetera. Voor omwonenden, zo ook voor de reclamant is sprake van een gewijzigde situatie als het gaat om uitzicht. Wanneer toch een waardedaling van het onroerend goed plaatsvindt als gevolg van deze ontwikkeling, kan na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een planschadeclaim worden ingediend.
6. Het bestemmingsplan gaat niet over de fasering en duur van de bouw. In het kader van de omgevingsvergunningaanvraag wordt een BLVC-plan opgesteld waarin hier nader op zal worden ingegaan. In de toelichting behorend bij het (ontwerp)bestemmingsplan is derhalve getoetst of het plan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening, ofwel of onder andere de aspecten uitzicht, privacy en zonlicht onevenredig verslechteren voor omwonenden. De invloed van het plan ten opzichte van de omgeving is hierbij beoordeeld. Uit deze toets is gebleken dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening en er geen onevenredige hinder wordt verwacht.

Voorstel

Wij stellen voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

13.2 M.e.r.-beoordeling

De gemeente Rotterdam heeft gekozen voor een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Uit de ter beschikking gestelde stukken kan onvoldoende opgemaakt worden op basis van welke uitgangspunten de gemeente Rotterdam heeft geoordeeld dat voor dit bestemmingsplan geen formele m.e.r.-beoordeling dient te worden verricht. De informatie geeft onvoldoende houvast om de impact van het bestemmingsplan te kunnen beoordelen. Reclamant wordt graag gekend in de overwegingen van de gemeente een formele m.e.r.-beoordeling voor dit bestemmingsplan achterwege te laten.

Reactie

Opgemerkt wordt dat op basis van gewijzigde inzichten is besloten wel degelijk een m.e.r.-beoordeling op te stellen voor het hele gebied Pols-Noord waarin diverse ontwikkelingen worden meegenomen. Op deze manier worden deze ontwikkeling meegenomen bij het beoordelen van de milieueffecten en wordt een zorgvuldige afweging omtrent de milieueffecten genomen. In aanvulling hierop wordt verwezen naar de beantwoording onder punt H.1 waar uitgebreid op de m.e.r.-beoordeling wordt ingegaan.

Voorstel

Wij stellen voor de zienswijze gegrond te verklaren. Voorgesteld wordt de m.e.r.-beoordeling voor Pols Noord alsmede het daarbij behorende besluit als bijlage aan het bestemmingsplan toe te voegen. Hiervoor wordt verwezen naar de Nota van wijzigingen onder punt 2.5, 2.6 en 2.7.

13.3 Mobiliteit

Het onderwerp mobiliteit wordt voor het bestemmingsplan alleen beoordeeld ten aanzien van haar relatie met de verkeersbewegingen over de Brede Hilledijk/Veerlaan. Wat reclamant betreft is het bestemmingsplan op dit punt niet zorgvuldig beoordeeld in het perspectief van haar directe omgeving.

Reactie

Verwezen wordt naar de beantwoording onder punt A.1, A.2, A.3 en A.7.

Voorstel

Wij stellen voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

13.4 Mobiliteit en parkeeraspecten

De plannen op en rond Katendrecht vragen om een diepgaandere uitwerking van alle mobiliteit en parkeeraspecten in plaats van sec. het bestemmingsplan gekoppeld aan de strategie van 'opknippen'.

Reactie

In het V-MRDH modelonderzoek dat voorligt ter planonderbouwing, zijn alle ontwikkelingen tot planjaar 2030 meegenomen. Zodoende is de verkeersgeneratie van de totale planontwikkeling op Katendrecht beschouwd en is van opknippen geen sprake. De parkeeropgave van de Codrico ontwikkeling is voorzien binnen de Codrico ontwikkeling, zoals dit ook zal gebeuren binnen de andere lopende bouwprojecten.

Voorstel

Wij stellen voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

13.5 Vrijstelling parkeernormen

Onduidelijk is op welke gronden voor Codrico een bijzonder gemeentelijk belang is gediend dat een vrijstelling van de parkeernormen rechtvaardigt.

Reactie

De parkeerberekening van Codrico is conform de normering uit beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2022, waarbij voor het autoparkeren de kortingen uit het parkeernormenbeleid zijn afgetrokken voor: OV-nabijheid, deelauto-aanbod en MaaS-aanbod. Onder de beantwoording van punt A.7 is hier nader op ingegaan. Het artikel bijzonder

gemeentelijk belang, waarbij de parkeereis (gedeeltelijk) wordt kwijtgescholden, is anders dan reclamant stelt, niet toegekend aan dit plan.

Voorstel

Wij stellen voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

13.6 Parkeeroverlast

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

Reactie

Er is sprake van een ongewenste situatie indien de ontwikkeling van het Codrico terrein parkeeroverlast zou veroorzaken. Hier is dan ook uitvoering aandacht aan besteed en in de planregels is geborgd dat in het kader van de omgevingsvergunning moet worden aangetoond dat wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Daarnaast is zoals benoemd op en rond Katendrecht betaald parkeren aanwezig waarbij bewoners worden uitgesloten van het recht op een vergunning voor straatparkeren. Straatparkeerders vallen daarmee in het betaald parkeerregime. Dit is een maatregel om overlast te voorkomen. Zie ook de reactie onder punt A.3 en A.8.

Voorstel

Wij stellen voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

13.7 Financiële en technische uitvoerbaarheid

In het kader van de uitvoerbaarheid stelt reclamant vraagtekens bij de financiële en technische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Aspecten die in dat kader een rol spelen zijn:

1. De uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan hangt in grote mate af van de haalbaarheid en de timing van de verplaatsing van de huidige fabriek naar de Giessenweg in de Spaanse Polder. Als de Codrico-fabriek niet verhuist, zijn de mogelijkheden voor de bedrijfsvoering onder het overgangsrecht zeer beperkt. Er is geen plan b of mogelijkheid dat de fabriek op Katendrecht in een 'andere' vorm haar activiteiten (tijdelijk) voortzet binnen de kaders van het ontwerpbestemmingsplan.
2. Er is privaatrechtelijke medewerking van grondeigenaren in de directe omgeving nodig voor het tot stand komen van de ontsluiting van parkeergarage onder het Wandblok. Concreet betekent dit dat toestemming van onder andere reclamant nodig om onder het Wandblok de parkeergarage uit te voeren. Hierover is nog geen overeenstemming bereikt.
3. In de toelichting wordt slechts summier ingegaan op de financiële haalbaarheid. Dit terwijl de financiering van het project niet gegarandeerd is. Voor een ambitieus bestemmingsplan dat woontorens van ruim 200 meter toestaat, dient een solide financiële onderbouwing te zijn. Deze ontbreekt vooralsnog.

Reactie

De financiële en economische uitvoerbaarheid speelt inderdaad een rol bij het bestemmingsplan. In dat kader wordt het volgende opgemerkt:

1. Voor de verplaatsing van de fabriek wordt via een separate procedure een vergunning aangevraagd. Deze aanvraag is reeds ingediend. In het (ontwerp)bestemmingsplan is (in artikel 4.4.4) opgenomen dat woningen in gebruik mogen worden genomen op het moment dat de bedrijfsactiviteiten van Codrico B.V. aan de Rijnhaven Zuidzijde 15 in Rotterdam geheel zijn beëindigd. Uit een externe beoordeling die de gemeente heeft laten uitvoeren, blijkt dat de ontwikkeling economisch uitvoerbaar is. Daarbij is ook rekening gehouden met de verplaatsing van de fabriek naar de Spaanse Polder. Inmiddels is ook de ontwikkelovereenkomst voor Spaanse Polder ten behoeve van de verhuizing van Codrico door de ontwikkelaar ondertekend. Met voorgaande is de uitvoerbaarheid van het

(ontwerp)bestemmingsplan voldoende ondervangen en verdere afspraken zijn vastgelegd in een anterieure overeenkomst.

2. Voor wat betreft de privaatrechtelijke medewerking van de grondeigenaren in de directe omgeving voor het tot stand komen van de ontsluiting van de parkeergarage onder het Wandblok wordt het volgende opgemerkt. Onder leiding van de gemeente zijn de ontwikkelaars in Pols Noord, waaronder reclamant, met elkaar aan het toe werken naar een gezamenlijke ontsluiting van de verschillende parkeergarages. Voor Codrico gaat dit om de ontsluiting van de parkeergarage onder het Wandblok. Voor de realisatie van de gezamenlijke ontsluiting is de medewerking nodig van zoveel mogelijk partijen in de omgeving Pols Noord, hoe minder losse uitritten hoe beter voor de totale gebiedsontwikkeling. Samen met deze partijen is de gemeente de afgelopen periode druk bezig geweest om dit te organiseren. Met een gemeenschappelijke uitrit kan een groter autoluw gebied worden gecreëerd en wordt een gezamenlijke entree van meerdere ontwikkelingen gerealiseerd i.p.v. elke ontwikkeling een eigen entree. Dit is een duurzamere oplossing voor het gebied en verhoogt de kwaliteit van de verschillende ontwikkelingen en het gebied verder. De gemeente streeft ernaar dat op het moment van vaststelling van dit bestemmingsplan alle partijen in het gebied, waaronder reclamant, een overeenkomst zullen hebben ondertekend op basis waarvan zij een (financiële) bijdrage leveren aan deze gezamenlijke ontsluiting. Op dat moment is er privaatrechtelijke overeenstemming bereikt tussen gemeenten en reclamant over de komst van de parkeertunnel. Het gebrek aan (privaatrechtelijke) overeenstemming staat dan niet langer in de weg aan de realisatie van de parkeertunnel. In de uiteindelijke situatie nadat grondruilen hebben plaatsgevonden op basis van de te realiseren plannen is er geen grond van derden nodig om de tunnel te realiseren. Over deze grondruilen zijn in voor- en anterieure overeenkomsten afspraken gemaakt.
3. Uit een externe beoordeling die de gemeente heeft laten uitvoeren blijkt dat de ontwikkeling economisch uitvoerbaar is. Daarbij is ook rekening gehouden met de verplaatsing van de fabriek naar de Spaanse Polder. Daarmee is dit in het kader van het (ontwerp)bestemmingsplan voldoende ondervangen en verdere afspraken zijn vastgelegd in een anterieure overeenkomst.

Voorstel

Wij stellen voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

13.8 Participatie

Er heeft geen serieuze participatie plaatsgevonden. Reclamant is niet voor de bijeenkomsten uitgenodigd en heeft deze dus ook niet bijgewoond.

Reactie

Ten behoeve van de ontwikkeling is wel degelijk een uitvoerig participatietraject doorlopen, zie ook paragraaf 9.1 van de toelichting behorend bij het (ontwerp)bestemmingsplan. Daarnaast is op de website <https://hetcodricoterrein.nl/> de nodige informatie te raadplegen.

RED Company heeft in zowel de periode 2020-2021 als in de zomer van 2023 meerdere participatiemomenten georganiseerd. De uitkomsten en opzet van deze participatieronden is vastgelegd in verslagen, welke zijn toegevoegd als bijlage 15, 16 en 17 bij de toelichting van het (ontwerp)bestemmingsplan. In de verslagen is uitvoerig ingegaan op de vragen die gesteld zijn door de bezoekers en in hoeverre dit geresulteerd heeft in eventuele wijzigingen van het ontwerp.

De participatie heeft plaatsgevonden op het niveau van Informeren en Raadplegen. Volgens de participatiecirkel die we als gemeente hanteren gaat het hier om het participatieniveau Meedenken (Raadplegen) en Meeweten (Informeren). Het verspreidingsgebied van de uitnodiging voor de participatie over het Codrico terrein betrof alle bewoners van Katendrecht en van de Wilhelminapier. Het hele verspreidingsgebied omvatte ca. 5.000 adressen. Daarnaast heeft tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan een informatieavond plaatsgevonden. Het doel van deze avond is informeren, waarbij geïnteresseerden vragen

kunnen stellen over de beoogde ontwikkeling en de wijze van bestemmen. Op basis daarvan kunnen zij bepalen of ze wel of niet een zienswijze willen indienen.

Wij hebben helaas moeten constateren dat reclamant inderdaad niet is uitgenodigd voor de informatieavond die is georganiseerd in het kader van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. Huurders van de eigendommen van reclamant zijn echter wel uitgenodigd. Daarbij wordt opgemerkt dat reclamant wel betrokken is (geweest) bij diverse projecten op Katendrecht en op regelmatige basis met de gemeente in overleg is. Ook wordt door reclamant geparticipeerd in diverse overleggen met andere ontwikkelaars als het gaat over BLVC, ontsluiting van parkeergarages, de retailvisie, mobiliteit etc. Reclamant is daarmee naar ons oordeel wel voldoende op de hoogte van en betrokken bij de diverse plannen, waaronder voorliggend (ontwerp)bestemmingsplan.

Voorstel

Wij stellen voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

Reclamant 14 – Botman Advocatuur namens omwonende

Reclamant woont in het woongebouw Fenix I.

14.1 Hoogte bebouwing niet passend

De maximale bouwhoogte in het nieuwbouwplan kent een ongefundeerde hoogte. Voor alle gebouwen geldt dat deze niet aansluiten bij de omliggende bebouwing, welke een lagere maximale bouwhoogte kent. Niet valt in te zien waarom voor de maximale bouwhoogte niet bij de woning van cliënt, of andere omliggende bebouwing, kan worden aangesloten. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt zou dit ook een stuk logischer zijn. Ook wordt niet duidelijk onderbouwd waarom er gekozen wordt voor deze hoogte.

Reactie

Verwezen wordt naar de beantwoording onder punt B.1.

Voorstel

Wij stellen voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

14.2 Aantal woningen per gebouw

Onduidelijk is hoeveel woningen er per gebouw gerealiseerd mogen worden. Omdat het aantal woningen per gebouw niet is gemaximeerd kan er in theorie zelfs een veelvoud aan woningen worden gerealiseerd.

Reactie

Het maximaal aantal woningen dat gebouwd mag worden is vastgelegd in artikel 4.3.1 van de planregels. Het maximale aantal woningen geldt inderdaad niet per gebouw, maar voor de gehele ontwikkeling. Dit betekent echter niet dat er een veelvoud aan woningen gerealiseerd kan worden. Te allen tijde dient binnen het bestemmingsplangebied aan het maximale aantal woningen te worden voldaan dat in de planregels is vastgelegd. Het aantal woningen per gebouw wordt beperkt door de maximale bouwvolumes die middels bouwvlakken op de verbeelding zijn vastgelegd. Het is niet noodzakelijk om het aantal woningen per gebouw vast te leggen.

Voorstel

Wij stellen voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

14.3 Ontwerp in strijd met welstand

Niet valt in te zien waarom op deze locatie niet wordt gekozen voor appartementencomplexen die passen bij het behoud van de fabriek. Het plan is volgens reclamant in strijd met de welstand. Reclamant wenst te benadrukken dat hij er recentelijk ter plaatse woonachtig is en de gemeente reclamant heeft voorgehouden dat deze fabriek zijn identiteit zou houden.

Reactie

De Commissie voor Welstand en Monumenten, die het mandaat heeft plannen te toetsen aan de welstandsnota en cultuurhistorie, heeft een positief advies (d.w.z. akkoord) gegeven. Verder deelt de gemeente de opvatting van reclamant niet dat de fabriek zijn identiteit verliest door deze herontwikkeling. Verwezen wordt naar de beantwoording onder punt B.1.

Voorstel

Wij stellen voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

14.4 Begrippen ontbreken in planregels

Het bestemmingsplan mist begrippen voor het definiëren van de planregels. Het gaat om de begrippen 'wonen' of hetgeen onder 'een woning' of 'huishouden' dient te worden verstaan.

Reactie

Het klopt dat het (ontwerp)bestemmingsplan geen definitieomschrijving kent van het begrip 'woning'. Wij zien er ook geen aanleiding toe omdat er geen reden is om nadere invulling te geven aan dit begrip. Op grond van het normale spraakgebruik is voldoende duidelijk is wat hieronder wordt verstaan.

Voorstel

Wij stellen voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

14.5 Doelgroepen en prijsklassen van de woningen ontbreken

In de toelichting van het bestemmingsplan zijn de doelgroepen van de woningen en de prijsklassen van de woningen te weinig onderbouwd. Dit is niet alleen onzorgvuldig, maar ook in strijd met een goede ruimtelijke ordening en het rechtszekerheidsbeginsel. Voorts is geen rekening gehouden met de maximale planologische mogelijkheden.

Reactie

Het woonprogramma zal voorzien in woningen voor diverse doelgroepen. De verhouding huur - koop is circa 65-35%. Vanuit zowel stedelijk beleid als de locatie is een inzet op het realiseren van minimaal 50% van het woonprogramma in het betaalbare segment, waarbij er circa 150 sociale woningen gerealiseerd worden. De beoogde segmentverdeling qua woninggroottes is als volgt: circa 50% is 40-65 m² gbo, circa 25% is 65-85 m² gbo, circa 25% is groter dan 85 m² gbo. In de anterieure overeenkomst zijn de afspraken omtrent het woningbouwprogramma vastgelegd. In het (ontwerp)bestemmingsplan is uitgegaan van een realistisch te verwachten maximaal planologische invulling van de ontwikkeling. In de toelichting behorend bij het (ontwerp)bestemmingsplan is in dat kader expliciet beoordeeld of het plan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. De invloed van het plan ten opzichte van de omgeving is hierbij inzichtelijk gemaakt. Uit deze toets is gebleken dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Voorstel

Wij stellen voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

14.6 Privacy

Bij de realisatie van de beoogde nieuwbouw wordt geen rekening gehouden met de privacy van de omwonenden.

Reactie

Verwezen wordt naar de beantwoording onder punt B.5.

Voorstel

Wij stellen voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

14.7 Uitzicht

Bij de realisatie van de beoogde nieuwbouw zal het uitzicht volledig tenietgaan.

Reactie

Verwezen wordt naar de beantwoording onder punt B.3.

Voorstel

Wij stellen voor de zienswijze voor kennisgeving aan te nemen.

14.8 Geluidsoverlast

Reclamant maakt zich zorgen over de geluidsoverlast ten gevolge van het bouwen, maar ook de overlast na realisatie ervan.

Reactie

Bij bouwwerkzaamheden zal er altijd wat geluid geproduceerd worden. Dit zorgt soms voor overlast bij omwonenden. De mate van geluidsoverlast is erg afhankelijk van het constructief ontwerp, de bouwmethodiek, bouwplaatsinrichting, transportrouting en andere maatregelen.

In de ontwerpkeuzes en het uitvoeringsplan van het Codrico terrein is altijd aandacht besteed aan de omgeving. Dit heeft zich niet beperkt tot geluid(overlast), maar ook bodemvervuiling, stank, stofvorming, trillingen, zettingen, lichtvervuiling, verkeersmaatregelen en veiligheid komen hierbij aan bod.

De bouwbranche is gereguleerd door middel van het (voorheen geldende) Bouwbesluit, wat te allen tijde wordt gevolgd. Hierin staat bijvoorbeeld dat er op werkdagen tussen 07:00 en 19:00 gewerkt mag worden, opdat er geen overlast is in de ochtend, avond en de weekenden. Buiten de minimale vereisten uit het Bouwbesluit wordt er gestreefd de omgevingshinder waar mogelijk tot het minimum te beperken.

De uitwerking hiervan is samengevat in het BLVC-plan, wat staat voor Bereikbaarheid, Leefbaarheid, Veiligheid en Communicatie. In dit plan worden deze thema's uitgelicht en worden de genomen preventieve en correctieve maatregelen specifiek beschreven. Dit plan is in samenwerking met de Gemeente Rotterdam gemaakt en onderdeel van de vergunningsaanvraag. Hiermee wordt gestreefd de hinder in alle bouwfasen naar een acceptabel niveau te brengen. Hieronder worden voor de grootste geluidsbronnen de maatregelen kort beschreven:

- Het bovengrondse sloopwerk zal waar mogelijk uitgevoerd worden volgens de Japanse sloopmethode. Japans slopen is het slopen van een gebouw waarbij zo min mogelijk ruimte om het gebouw heen ingenomen wordt, en juist zoveel mogelijk gebruik wordt gemaakt van het gebouw zelf. Hier wordt het gebouw van bovenaf naar beneden verwijderd en wordt het sloopafval via de liftschachten van het gebouw zelf afgevoerd.
- De paalfundering wordt gerealiseerd met grout-injectie schroefpalen waarbij de geluidshinder tot een minimum wordt beperkt, ten opzichte van gangbaar paalsysteem waarbij moet worden geheid.
- Er wordt onderzocht om de bouwkuip uit te voeren met een cutter-soil-mix (csm-)wand in plaats van de traditionele damwand. Het aanbrengen van een csm-wand is een trillingsarme uitvoeringsmethode.
- De bovenbouw zal gebouwd worden met een meeklimmend veiligheids-/bouwscherm. Dit betekent dat de bouw altijd binnen een afgeschermd omgeving wordt gedaan. Hiermee wordt geluid-, stof- en lichthinder afgeschermd en wordt directe blootstelling van de omgeving voorkomen.
- Het aantal transportbewegingen wordt geminimaliseerd door vrachten van verschillende partijen te combineren op één transport en deze just-in-time aan te voeren. Daarnaast wordt onderzocht om grote bouwelementen of grote hoeveelheden te transporteren per schip/duwbak, waarmee exceptioneel transport over de weg wordt geminimaliseerd.

Voorstel

Wij stellen voor de zienswijze voor kennisgeving aan te nemen.

14.9 Akoestisch onderzoek

In het akoestisch onderzoek is geen rekening gehouden met de maximaal planologische mogelijkheden.

Reactie

Voor wat betreft het akoestisch onderzoek is wel degelijk rekening gehouden met de maximaal planologische mogelijkheden. De maximale volumes zijn gemodelleerd en er is rekening gehouden met de verkeersaantrekkende werking van het plan zoals dat in het verkeersmodel is opgenomen. Verder wordt verwezen naar de beantwoording onder punt E.1.

Voorstel

Wij stellen voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

14.10 Windhinder

De bouw van zeer hoge gebouwen zorgt voor windhinder. Bij het beoogde plan wordt onvoldoende onderzocht wat de gevolgen voor omwonenden zijn.

Reactie

Verwezen wordt naar de beantwoording onder punt D.1.

Voorstel

Wij stellen voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

14.11 Uitgangspunten parkeeronderzoek

Bij het onderzoek naar de parkeerbehoefte is niet uitgegaan van de maximale planologische mogelijkheden.

Reactie

Verwezen wordt naar de beantwoording onder punt A.8.

Voorstel

Wij stellen voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

14.12 Notitie verkeersafwikkeling onvolledig

In de notitie betreffende de verkeersafwikkeling wordt geen expliciete rekening gehouden met de cumulatieve impact van alle andere nieuwbouwplannen in de nabije omgeving.

Reactie

Verwezen wordt naar de beantwoording onder punt A.1.

Voorstel

Wij stellen voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

14.13 Onvolledigheid verkeerskundig onderzoek

In het verkeerskundig onderzoek ontbreekt de specifieke route van de verkeersstromen naar de parkeerplaatsen. Zo hebben de parkeergarage van het Veldblok en de Fenix Q-park gedeeltelijk dezelfde toegangsweg.

Reactie

Verwezen wordt naar de beantwoording onder punt A.4.

Voorstel

Wij stellen voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

14.14 Onvolledigheid analyse Goudappel Coffeng

In de analyse van Goudappel Coffeng is geen vermelding gemaakt van de parkeerbehoefte voor brommers, scooters en motoren.

Reactie

Verwezen wordt naar de beantwoording onder punt A.6.

Voorstel

Wij stellen voor de zienswijze gegrond te verklaren en het onderzoek van Goudappel Coffeng te vervangen door een nieuwe versie van het onderzoek. Hiervoor wordt verwezen naar de Nota van wijzigingen onder punt 2.3 en 2.4.

14.15 Parkeerplaatsen

De hoeveelheid parkeerplaatsen wijkt ten onrechte af van de CROW-normen.

Reactie

Het klopt dat het aantal parkeerplaatsen lager is dan CROW in richtlijnen omschrijft. Nieuwbouwwontwikkelingen binnen de gemeente worden getoetst aan het parkeernormenbeleid. De lagere normen voor autoparkeren uit het parkeernormenbeleid zijn passend bij het stedelijk beleid van de gemeente. In de Rotterdamse binnenstad wordt door de gemeente ingezet op meer verplaatsingen te voet, met de fiets of het OV (metrostation Rijnhaven).

Voorstel

Wij stellen voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

14.16 Stikstofdepositieberekening

De stikstofdepositieberekening vertoont een te optimistisch karakter.

Reactie

Voor de aanleg-/bouwphase is voor de bepaling van de verkeersbewegingen uitgegaan van kentallen voor de aanleg-/bouw van appartementen. Deze kentallen zijn gebaseerd op inventarisaties die zijn uitgevoerd voor de inzet van materieel bij diverse recente woningbouwprojecten. De emissies ten gevolge van de aanleg van woningen zijn sterk afhankelijk van onder andere de bouwwijze, type woningen en gebruikte materialen. Doorgaans neemt de emissie per woning af naarmate het aantal woningen dat gelijktijdig gerealiseerd wordt toeneemt. Gezien het grote aantal woningen dat in onderhavig plan wordt gerealiseerd, is hiermee geen sprake van een onderschatting. Daarnaast is in het onderzoek – in het kader van een worst case benadering – rekening gehouden met een zeer ruime rijroute van het verkeer. Het aantal verkeersbewegingen tijdens de gebruiksfase is op basis van het verkeerskundig onderzoek door het bureau Goudappel Coffeng bepaald. Hier is geen sprake van een aanname maar van een concrete berekening van het te verwachten aantal verkeersbewegingen op basis van het maximale programma dat met het (ontwerp)bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt. Ook hiervoor geldt dat er een zeer ruime rijroute is gemodelleerd, waardoor sprake is van een worst case benadering. Dit betreft daarom eveneens geen onderschatting. Daarbij is voorgesteld het maximale aantal parkeerplaatsen vast te leggen in de regels, zodat de verkeersaantrekkende werking nooit hoger zal zijn dan waar in het stikstofdepositieonderzoek van is uitgegaan, zie ook de beantwoording onder punt A.1. Verder wordt opgemerkt dat het meest nabijgelegen stikstofgevoelige Natura 2000-gebied, de Biesbosch, zich bevindt op circa 20 kilometer afstand ten zuidoosten van het plangebied. Dat feit alleen al maakt dat het niet aannemelijk is dat er effecten te verwachten zijn van de beoogde planontwikkeling.

Voorstel

Wij stellen voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

14.17 Bezinning

Reclamant geniet erg van de opkomende zon. Na realisatie van de plannen zal dat niet meer het geval zijn. De woning van reclamant zou niet meegenomen zijn in de bezonningsstudie.

Reactie

Op grond van de systematiek van het Afwegingskader bezonning, worden alleen toetspunten geplaatst op (en resultaten weergegeven van) de woningen op de eerste woonlaag. Dit betekent dat de woning van reclamant niet is voorzien van een toetspunt, nu de woning van reclamant zich niet op de eerste (maar op de zesde) woonlaag bevindt. Naar aanleiding van de zienswijze is de bezonning op de woning van reclamant in beeld gebracht. Voor deze woning geldt dat sprake is van een maximale afname van 00:25 uur en dat er in de plansituatie 04:50 uur zon resteert op 21 september (zie bijlage 1 bij deze zienswijzenrapportage). De afname van de zonuren is op deze woning dus relatief beperkt.

Voor een uitgebreidere toelichting op bezonning wordt verwezen naar de beantwoording onder punt C.1.

Voorstel

Wij stellen voor de zienswijze voor kennisgeving aan te nemen.

14.18 Afbreuk van waardering en aanzicht monument

De monumentale status van Meelfabriek Latenstein wordt ernstig geschaad door de beoogde nieuwbouw. Er zal sprake zijn van aanzienlijke afbreuk van zowel de waardering als het aanzicht van het monument. Om deze reden kan het monument niet worden opgenomen in het coördinatiebesluit.

Reactie

Reclamant stelt dat de monumentale status zwaar aangetast wordt in aanzicht en waardering. En dat het monument daarom geen onderdeel van het coördinatiebesluit zou moeten zijn. Gemeente heeft een andere zienswijze op deze punten dan reclamant en staat daarin niet alleen. In de planvorming is juist het rijksmonument (met het Silogebouw met de nieuwbouw eromheen) integraal beschouwd, ontworpen en gewogen op onder andere aanzicht/waardering. Het plan met de diverse deelprojecten is integraal voorgelegd aan zowel de Commissie voor Welstand en Monumenten en de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed. Zij zijn verantwoordelijk voor de toetsing van ruimtelijke kwaliteit en erfgoedwaarde. Beide hebben een positief advies afgegeven. Zonder die positieve adviezen had het rijksmonument ook geen onderdeel uit kunnen maken van het coördinatiebesluit. Voor een reactie op het betrekken van de omgevingsvergunning in het coördinatiebesluit wordt verwezen naar de beantwoording onder punt I.1.

Voorstel

Wij stellen voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

14.19 Aanleg park

De gemeente heeft in het verleden toegezegd om het openbare terrein om te vormen tot een park.

Reactie

Verwezen wordt naar de beantwoording onder punt F.1.

Voorstel

Wij stellen voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

Zienswijze Reclamant 15 – Pathé Theaters BV

Reclamant heeft tevens een separate zienswijze ingediend op de ontwerp-omgevingsvergunning. Deze wordt bij de behandeling van de zienswijzen op deze ontwerpbesluiten behandeld.

15.1 Realisatie bioscoop

Reclamant vreest dat de komst van nieuwe bioscopen binnen het plangebied Codrico terrein zal leiden tot onnodig nieuw ruimtebeslag met onaanvaardbare structurele leegstand elders tot gevolg.

Reactie

Er is een behoefteonderzoek uitgevoerd door Sweco (zie bijlage 1 bij de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan). Uit dit onderzoek volgt dat er behoefte bestaat aan een bioscoop in het (plan)gebied. Ook volgt uit het onderzoek dat deze functie goed past bij de positionering van het gebied, de horeca en overige publieksfuncties in het gebied versterkt en bijdraagt aan de bekendheid van het terrein en de leefbaarheid en levendigheid van het gebied. Dit zijn eveneens belangrijke pijlers voor de gemeente bij de ontwikkeling van het Codrico terrein en breder bij de ontwikkeling van de Pols van Katendrecht, waarbij dit gebied een binnenstedelijke recreatieve functie krijgt. Daarnaast wordt er in Feijenoord de komende jaren veel nieuwe woningen gerealiseerd, wat maakt dat er een groei zal optreden van het aantal inwoners en bezoekers.

De gemeente ziet op basis van het behoefteonderzoek wel aanleiding om de omvang van een bioscoop te beperken. In het onderzoek wordt aangegeven dat er een kwantitatieve behoefte is van 1.500 m². Voorgesteld wordt om -gelet op de uitkomsten van het onderzoek- het bvo voor een bioscoop te maximeren in de planregels van het bestemmingsplan tot 1.500 m². Dit is een kleinschalig bioscoop. Hiermee wordt voldoende gewaarborgd dat er geen overaanbod ontstaat en dat de functie niet van een omvang is die concurreert met het bestaande aanbod van bioscopen.

Voorstel

Wij stellen voor de zienwijze gegrond te verklaren en een maximale omvang van een bioscoop te borgen in de planregels door artikel 4.3.3 sub e aan te vullen zoals in de Nota van wijzigingen onder punt 1.1 is voorgesteld.

15.2 Toevoegen begrippen

Het ontwerpbestemmingsplan staat binnen het plangebied ook bioscopen toe met een commercieel concept vergelijkbaar met reclamant. Reclamant stelt zich op het standpunt dat de behoefte aan dit soort reguliere, commerciële bioscopen niet uit de plantoelichting van het ontwerpbestemmingsplan volgt. Onder de definitie van "cultuur en ontspanning" valt een bioscoop. Reclamant betoogt dat het wenselijk is om onder de functie "cultuur en ontspanning" de begrippen 'kleinschalig filmhuis' of 'kleinschalig filmtheater' op te nemen i.p.v. bioscoop.

Reactie

Wij menen dat met het voorstel onder 15.1 om de omvang van de functie te begrenzen, tegemoet wordt gekomen aan het verzoek van reclamant om de kleinschaligheid van de functie te borgen in het bestemmingsplan.

Voorstel

Wij stellen voor de zienwijze gegrond te verklaren en artikel 4.3.3 sub 3 van de planregels aan te scherpen, zie ook punt 1.1 van de Nota van wijzigingen.

Reclamant 16 pro forma – Omwonende

16.1 Pro forma

Reclamant verzoekt om termijn te stellen voor het aanvullen van de gronden.

Reactie

Gemeente heeft de reclamant de gelegenheid geboden de zienswijze aan te vullen, maar de reclamant heeft hier geen gebruik van gemaakt.

Voorstel

Deze zienswijze wordt niet verder in behandeling genomen.

Reclamant 17 – Omwonende

Reclamant woont in het woongebouw 't Leidsche Veem.

17.1 Strijdigheid met Woonvisie

Woningbouwprogramma staat haaks op de Woonvisie, de regionale opgave en de behoeften van Rotterdammers, aspecten die hierbij een rol spelen zijn:

1. Het beoogde woningbouwprogramma is in strijd met de daadwerkelijke vraag in Rotterdam en de expliciete wens van de provincie om 2/3 betaalbaar te bouwen, waarvan 30-50% sociaal.
2. Zowel het bestemmingsplan als de omgevingsvergunningen waarborgen onvoldoende de bouw van 'voldoende sociale woningbouw'.
3. De nieuwbouwplannen stroken niet met de behoefte en betaalcapaciteit van de meeste Rotterdammers. De prijs-kwaliteitverhouding matcht niet met de daadwerkelijke behoefte van doorstromers en vestigers. Zo zijn de woningen in het plan doorgaans te klein.
4. De vraag naar de overige functies – kantoren, hotels en horeca – is onvoldoende bewezen.

Reactie

De ontwikkeling draagt wel degelijk bij aan de behoefte aan woningen die volgt uit het woningbouwprogramma, de regionale opgave en de behoefte van Rotterdammers. Hierna wordt dit aan de hand van de aangehaalde aspecten nader toegelicht:

1. Er is geen verplichting om 2/3 betaalbaar (sociaal + middensegment) te realiseren. Het programma voor de Codrico ontwikkeling is 50% betaalbaar. Dit is vastgelegd in de NvU, die in overeenstemming is met het indertijd geldende woonbeleid en op basis waarvan een financiële bijdrage is verleend vanuit de Woningbouwimpuls. Het programma voor de Codrico ontwikkeling is ook goedgekeurd door Provincie Zuid-Holland.
2. De realisatie van sociale woningen in deze ontwikkeling is privaatrechtelijk vastgelegd. Wat betreft het aandeel sociaal, zie de beantwoording onder het voorgaande punt.
3. Gemeente Rotterdam hanteert het nieuw Rotterdams Kwaliteitsbeleid Wonen, dat voor verschillende woonmilieus en uiteenlopende woningtypes de minimale grootte definieert. De groottes voor het centrumstedelijke woonmilieu zijn overgenomen in de NvU voor de Codrico ontwikkeling.
4. De vraag naar de overige functies – kantoren, hotels en horeca – is wel degelijk bewezen. Hiervoor wordt verwezen naar de ladderonderbouwing van Sweco, welke is toegevoegd als bijlage 1 bij de toelichting van het (ontwerp)bestemmingsplan.

Voorstel

Wij stellen voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

17.2 Bouwhoogte en -volume strijdig met regels

Bouwhoogte en -volume is in strijd met regels en belastend voor de omgeving en gezondheid, de volgende aspecten spelen hierbij een rol:

1. De voorziene bebouwing overschaduwde volledig de bestaande gebouwen, waardoor de unieke kwaliteiten en gelaagdheid niet meer gerespecteerd en behouden wordt.
2. De Hoogbouwvisie biedt de mogelijkheid de 'Rotterdamse laag' van 25 naar 40 meter te verhogen. In dit plan gaat het om meer dan 'accenten'. Daarbij komt dat de twee torens van het Wandblok met de bouwhoogte van 75 meter een aanzienlijke afwijking vormen voor het bouwvolume boven de 40 meter.
3. Door de massieve blokken van 75 meter, samen met de Toren van 220 meter ontstaat er een ware muur van hoogbouw, wat de Rijnhaven visueel aanzienlijk doet inkrimpen. De haven wordt daarmee gederangeerd tot een miezerig 'vijvertje'.
4. De hogere bebouwing zorgt voor omgevingshinder, namelijk voor de ongewenste schaduwvorming.

Reactie

Voor wat betreft de inpassing van de volumes en hoogte wordt verwezen naar de beantwoording onder punt B.1. Aan de hand van de aangehaalde aspecten vindt onderstaand de verdere beantwoording plaats:

1. Uit de figuren die zijn opgenomen onder de beantwoording van punt C.1 volgt dat de bestaande bebouwing niet volledig wordt overschaduwd. Bij de totstandkoming van de plannen is rekening gehouden met de in de omgeving aanwezige bebouwing. Over het volume en hoe en waar dit in het project opgenomen wordt in relatie tot de aanwezige bebouwing is goed nagedacht, zie hiervoor ook de beantwoording onder punt B.1.
2. De Hoogbouwvisie is van toepassing op de toren in de planvorming voor Codrico. De rest van de nieuwbouw betreft geen hoogbouw conform de definitie zoals gehanteerd in de Hoogbouwvisie: Hoogbouw wordt gedefinieerd als een gebouw waarvan de hoogste verdiepingsvloer op 70 meter of hoger ligt. Dat is bij het Wandblok en Veldblok niet het geval. De bouwhoogte van het Wandblok is niet afgeleid uit de Hoogbouwvisie, maar gebaseerd op de context: op het bestaande volume, op het rijksmonument en de opbouw met wandgebouwen langs de zuidzijde van de Rijnhaven. Zoals The View, Bayhouse en Fenix I. De twee accenten erop zijn vormgegeven als optoppingen, wat in de omgeving op vele plekken voorkomt. Het is dus een contextuele opbouw, wat inderdaad dan wel weer aansluit bij de Hoogbouwvisie, die spreekt over een Rotterdamse laag (waarmee men een soort van basishoogte van volumes in het gebied bedoelt).
3. Het Rijnhavenbekken wordt inderdaad omgeven door steeds meer grote en hoge bebouwing, wat de beleving van de ruimte en het bekken verandert. De gemeente vindt dit echter goed in balans en het wordt het nog beter in balans gebracht doordat er aan de zijde van de Kaap ook bebouwing met een goede maat/schaal gerealiseerd wordt. Tevens is er nog steeds sprake van een groots havenbekken. De gemeente herkent zich er niet in dat er een miezerig 'vijvertje' overblijft.
4. Er is inderdaad sprake van een bepaalde mate van schaduwvorming. Dit is meegewogen in de beoordeling van de plannen en in de toelichting van het (ontwerp)bestemmingsplan is hierop ingegaan. Daaruit volgt dat er geen sprake is van onevenredige hinder voor de omgeving.

Voorstel

Wij stellen voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

17.3 Verkeersaantrekkende werking

De verkeersaantrekkende werking heeft niet alleen effect op Katendrecht, maar ook op Wilhelminaplein, Entrepot en Afrikaanderwijk.

Reactie

Terecht wordt opgemerkt dat verkeer van en naar het Rijnhavengebied zich ook verdeelt over het grotere stedelijke wegennetwerk, zoals de Laan op Zuid, Stieltjesstraat en Willemsbrug. De verkeersmodelstudie die onderdeel uitmaakt van de planonderbouwing van de Codrico ontwikkeling is gebaseerd op regionaal verkeersmodel V-MRDH in planjaar 2030. In planjaar 2030 bevat het verkeersmodel de verschillende bouwplannen in de nabije omgeving, waaronder ook Wilhelminaplein, Entrepot en Afrikaanderwijk. Dit planjaar omvat zowel de plannen op de Pols waarvan reeds een bestemmingsplan is vastgesteld, als de overige plannen waar op dit moment de planvorming nog van loopt. Aanvullend wordt verwezen naar de beantwoording onder punt A.1.

Voorstel

Wij stellen voor de zienswijze voor kennisgeving aan te nemen.

17.4 Verkeersafwikkeling

De verkeersafwikkeling is niet doordacht, er is te weinig ruimte voor alle weggebruikers. Daarnaast is het aantal verkeersbewegingen te optimistisch (te klein) ingeschat. De volgende aspecten spelen een rol:

- 17.4.1. Het bestemmingsplan en de omgevingsvergunningen bevatten onvoldoende waarborgen voor het veiligstellen en verbeteren van de mobiliteit, verkeersafwikkeling en (verkeers)veiligheid.

- 17.4.2. Compenserend verkeer (taxi's, reparatiediensten, koeriers- en bezorgdiensten) zijn niet meegenomen in de berekening van de verkeersintensiteit en de analyse van de afwikkelingscapaciteit.
- 17.4.3. Uit de verkeersstudie blijkt dat het kruispunt Hillelaan – Brede Hilledijk nu al overbelast is. Dit zal met het voorgenomen plan alleen maar verder toenemen.
- 17.4.4. Ingrepen aan het verkeersnetwerk moeten vooraf inzichtelijk gemaakt worden.
- 17.4.5. Verkeersafwikkeling in het plangebied zelf is niet doordacht.
- 17.4.6. Brommers, scooters en motoren zijn niet meegenomen in het verkeerskundig onderzoek. Tevens is voor deze voertuigen en fietsen te weinig stallingsmogelijkheden voorzien voor zowel bewoners als bezoekers.
- 17.4.7. Uit de documentatie komt niet naar voren hoe de verkeersstromen naar de parkeerplaatsen toelopen en wanneer de voorgenomen parkeercapaciteit geheel benut zal worden.
- 17.4.8. Er is geen ruimte voor het parkeren van onderhoudsbusjes en mantelzorgers.
- 17.4.9. Het is schandalig dat de kortingen op de parkeerplaatsen alle groepen gebruikers/bewoners treffen, behalve de eigenaren van de grootste woningen die gegarandeerd een parkeerplaats hebben.
- 17.4.10. Veel gebruikers hebben geen vaste/gegarandeerde parkeerplaats. In de berekeningen van dubbelgebruik worden onrealistische aannames gedaan.

Reactie

Er is uitvoerig onderzoek uitgevoerd naar de verkeersafwikkeling en de verkeersbewegingen. Hierna wordt dit aan de hand van de aangehaalde aspecten nader toegelicht:

- 17.4.1. Verwezen wordt naar de beantwoording onder punt A.1.
- 17.4.2. Verwezen wordt naar de beantwoording onder punt A.5.
- 17.4.3. Verwezen wordt naar de beantwoording onder punt A.2.
- 17.4.4. Gebiedsontwikkeling is een dynamisch, langjarig proces. Gronden komen beschikbaar, bouwprojecten vinden doorgang, lopen door elkaar heen, worden opgestart en met regelmaat aangepast. De stad is nooit af en de behoefte aan woningen is onverminderd groot. Tegelijkertijd heeft de gemeente mobiliteitsambities die continue aan tijdsgeest onderhevig zijn, ook verandert het gebruik van de verkeersmodaliteiten in de stad (mobiliteitstransitie). Doordat zowel (bouwplannen in) de stad als gemeentelijke mobiliteitsambities beweeglijk zijn, is het niet mogelijk om voorafgaand aan alle bouwplannen een verkeerssysteem vast te leggen. Daarom wordt in de RO-procedure van ieder bouwproject een planonderbouwing gemaakt, met daarin wat mobiliteit betreft een verkeersmodel-onderzoek. Het regionale V-MRDH verkeersmodel planjaar 2030 bevat de plannen die naar verwachting in 2030 gereed zullen zijn. Door te werken met planjaren monitort de gemeente of de planontwikkelingen in lijn blijven met het aanwezige verkeersnetwerk. Uit de formele planonderbouwing volgen eventuele netwerkaanpassingen. Een voorbeeld hiervan is de extra linksaf-opstelstrook Wilhelminapier af als gevolg van de herziening bestemmingsplan Kop van Zuid, of de aanbevelingen die nu voorliggen voor de Codrico ontwikkeling, zoals ook beschreven onder A.2.
- 17.4.5. Verwezen wordt naar de beantwoording onder punt A.1.
- 17.4.6. Verwezen wordt naar de beantwoording onder punt A.6. Daarnaast wordt opgemerkt dat de beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2022 minimum-parkeernormen voorschrijft, voor zowel de auto als fiets. Volgens de beleidsregeling is het van belang om voor bewoners, werknemers en bezoekers onderscheid te maken in fietsparkeren van de normale/standaard fiets (60% van de vraag) en voor buitenmodelfietsen (gemiddeld 40% van de vraag), waarvan 10% sterk afwijkende buitenmodelfietsen (scooters, bakfietsen, etc.), 15% beperkt afwijkende fietsen (elektrische fietsen, fietsen met kratjes, etc.) en 15% sterk of beperkt afwijkende fietsen (te bepalen op basis van doelgroep). De beoordeling hiervan vindt plaats in het kader van de omgevingsvergunningaanvraag. Aangegeven kan worden dat voor de ontwikkeling van Codrico circa 4.400 fietsparkeerplaatsen nodig zijn waarvan circa 1.300 fietsparkeerplaatsen voor afwijkende maten inclusief circa 440 plekken voor bakfietsen en scooters. Het aantal fietsplekken in de Codrico ontwikkeling voldoet aan deze aantallen

en verdeling in afwijkend formaat fietsachtigen, die de door de beleidsregeling worden voorgeschreven.

17.4.7. Verwezen wordt naar de beantwoording onder punt A.4.

17.4.8. De reducties voor wat betreft het bepalen van de parkeerbehoefte zijn toegepast conform het gemeentelijke parkeerbeleid. Op het moment dat een initiatiefnemer ervoor kiest om parkeerplaatsen toe te wijzen aan woningen, dan is deze volledige parkeerplaats uitsluitend beschikbaar voor de bewoners van de betreffende woning en is een dergelijke parkeerplaats niet voor andere bewoners / gebruikers beschikbaar. Bij het bepalen van de totale parkeerbehoefte is hier dan ook rekening mee gehouden.

17.4.9. De gemeentelijke parkeernormen in gebiedstype A bevinden zich veelal onder de één per woning en kunnen verder worden verlaagd met gebruik van verschillende vrijstellingsmogelijkheden. Tegenover deze vrijstellingen staat aanbod van mobiliteitsalternatief (deelmobiliteit, OV, fiets). Dat betekent dat niet iedere gebruiker of iedere bewoner van de Rotterdamse binnenstad een eigen auto zal kunnen bezitten. Inpassen van deze aantallen parkeerplaatsen zou niet alleen ruimtelijk en financieel een onmogelijkheid zijn, ook zou het resulteren in te grote hoeveelheden autobewegingen richting de binnenstad. De gemeente zet in de binnenstad in op verplaatsingen te voet, met de fiets of het OV. Het gebruik van de parkeergarage en de toewijzing van de vakken daarbinnen, is aan de eigenaar van de parkeergarage.

17.4.10. Verwezen wordt naar de beantwoording onder punt A.8. Daarnaast wordt het volgende opgemerkt. De Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam schrijft voor hoe dubbelgebruik wordt toegepast binnen bouwontwikkeling in de gemeente. Hiervoor gelden standaard aanwezigheidspercentages gedurende verschillende momenten van de dag. De berekening van de Codrico-ontwikkeling is getoetst aan deze methode en percentages.

Voorstel

Wij stellen voor de zienswijze gegrond voor wat betreft de onderdelen 2 en 6 te verklaren en het onderzoek van Goudappel Coffeng te vervangen door een nieuwe versie van het onderzoek. Hiervoor wordt verwezen naar de Nota van wijzigingen onder punt 2.3 en 2.4. Wij stellen voor om de zienswijze ongegrond te verklaren voor de overige onderdelen.

17.5 Klimaatbestendigheid

Het project draagt niet bij aan klimaatbestendigheid en maakt de omgeving ongezonder en onveiliger. De volgende aspecten spelen hierbij een rol:

1. Bouw in het buitendijks gebied brengt risico's met zich mee die onvoldoende zijn ondervangen in het bestemmingsplan en in de omgevingsvergunningseisen.
2. De grote druk op de bodem betekent een verzakingsrisico voor de omliggende bouw. Veiligheid van de omliggende bestaande gebouwen is onvoldoende onderzocht en gegarandeerd.
3. Hoogbouw leidt tot verhoging van hittestress in het gebied en draagt bij tot de verslechtering van het klimaat in een bredere omgeving.

Reactie

De beantwoording vindt plaats aan de hand van de aangehaalde aspecten:

1. Bij de verdere uitwerking van de plannen wordt wel degelijk rekening gehouden met de buitendijkse ligging van het plangebied. Om aan de provinciale veiligheidsnorm voor lokaal individueel risico te voldoen geldt voor ontwikkelingen een uitgiftepeil van ten minste 3,30 meter boven NAP. De gemeente adviseert om buitendijks een uitgiftepeil te hanteren van 3,60 meter boven NAP (voor kwetsbare functies 3,90 meter boven NAP). Het oostelijk deel van de ontwikkeling sluit aan op de nieuwbouw van de Pols Noordzijde waar een peilmaat van +3,90 meter boven NAP gehanteerd wordt in verband met het overstromingsrisico. Dit heeft betrekking op de Toren en het Wandgebouw. De kade aan de Rijnhavenzijde is bestaand en ligt op +3,30 meter boven NAP. In de buitenruimte zal deze hoogte overbrugd worden naar minimaal +3,60 meter boven NAP en bij voorkeur +3,90 meter boven NAP (zie ook paragraaf 2.2.2 en 5.3.3 van de toelichting van het (ontwerp)bestemmingsplan).

2. Ten behoeve van de ontwikkeling zijn reeds sonderingen uitgevoerd. De ontwikkeling zal rekening houden met de ter plaatse aanwezige bodemopbouw en de druk op de bodem. De zettingsanalyse zal in een later stadium (voorafgaand aan de bouw) gaan plaatsvinden. Hiermee is voldoende gewaarborgd dat er geen verzakking optreedt als gevolg van deze ontwikkeling.
3. Voor wat betreft hittestress wordt in de aanmeldnotitie (bijlage 18 behorend bij de toelichting bij het (ontwerp)bestemmingsplan) hierop ingegaan. In dat kader is een klimatologisch onderzoek uitgevoerd. Daaruit volgt de impact van de beoogde ontwikkeling ten aanzien van hittestress relatief beperkt is. Tevens geldt dat het project wel degelijke bijdraagt aan meer kwalitatief groen in het gebied. Het huidige groen ter hoogte van de Veerlaan/Timorstraat, dat bestaat uit een aantal bomen in een gazon, draagt zeer weinig bij aan het vergroten van de biodiversiteit en het reduceren van hittestress. Aangezien er momenteel op het Codrico terrein geen groen aanwezig is, zal er per saldo alleen maar groen bij komen tussen het Veldblok, het Fabrieksgebied en het Silogebouw. Bovendien zal dit groen veel diverser en gelaagder zijn, zowel inheems als uitheems, zodat de beplanting voorbereid is op een steeds warmer wordend klimaat. Daarnaast zal het een grotere diversiteit aan insecten en vogels trekken. Eventuele extra maatregelen kunnen worden getroffen om de situatie verder te optimaliseren. Van significant negatieve effecten is geen sprake.

Voorstel

Wij stellen voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

17.6 Bebouwing in groen aangewezen gebied

Het project draagt niet bij aan vergroening van het gebied en laat daarnaast openbaar groen gebied verdwijnen. Het verdwijnen van het beloofde park staat haaks op de afspraken die met de bewoners zijn gemaakt en strookt niet met de vergroeningsambities van de gemeente.

Reactie

Verwezen wordt naar de beantwoording onder F.1.

Voorstel

Wij stellen voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

17.7 Windhinder

Bestemmingsplanregels stellen geen eisen ten aanzien van de windkwaliteit, noch toetsingskaders voor het beoordelen van de aanvaardbaarheid van windhinder.

Reactie

Gezien de resultaten van het windhinderonderzoek is er geen aanleiding om in het bestemmingsplan regels op te nemen ten aanzien van de windkwaliteit. Desondanks is hiervoor volledigheidshalve een voorwaardelijke verplichting opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Er wordt terecht aangegeven dat de voorwaardelijke verplichting in het ontwerpbestemmingsplan een onvoldoende toetsingskader is om de aanvaardbaarheid van het windklimaat te beoordelen. Mede om die reden wordt voorgesteld om het artikel te wijzigen zodat de voorwaardelijke verplichting een concrete toetsingskader bevat en een verplichting om eventueel benodigde maatregelen om de vereiste kwaliteit te behalen, ook daadwerkelijk te treffen en in stand te houden (zie ook de Nota van wijzigingen onder 1.2). Uit de toelichting van het (ontwerp)bestemmingsplan en het daarbij behorende windhinderonderzoek volgt dat windklasse D overal in de openbare ruimte wordt behaald. Het aspect windkwaliteit is aanvaardbaar en dit aspect staat de ontwikkeling niet in de weg staat.

Voorstel

Wij stellen voor de zienswijze gegrond te verklaren en artikel 4.4.2 zodanig te wijzigen dat de planregel een concreet toetsingskader bevat, zie ook de Nota van wijzigingen onder 1.2.

17.8 Windhinder

Het windhinderonderzoek is onvolledig, aangezien het uiteindelijke scenario van het Veldblok in de vorm waarvoor de omgevingsvergunning is aangevraagd niet is gedaan.

Reactie

Reclamant geeft aan dat het windhinder onderzoek onvolledig is, omdat de exacte uitwerking van het Veldblok niet is opgenomen in de studie. In het onderzoek is een groot aantal varianten doorgerekend. Het klopt wat reclamant stelt dat het volume van het Veldblok zoals dat met de omgevingsvergunning is aangevraagd, niet exact aansluit bij één van de onderzochte varianten. Er zijn echter wel soortgelijke volumes onderzocht voor het Veldblok. Op basis van kennis en ervaring is door Peutz vastgesteld dat het te verwachten windklimaat van het aangevraagde volume, vergelijkbaar zal zijn met een van de eerder onderzochte volumes (Veldblok model B in het windonderzoek). Daarmee kan worden vastgesteld het windhinderonderzoek wel degelijk volledig is als het gaat om de onderbouwing van het (ontwerp)bestemmingsplan. Aanvullend wordt verwezen naar de beantwoording onder punt D.1.

Voorstel

Wij stellen voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

17.9 Windklimaat rondje Rijnhaven

Uit de windhinderstudie van Peutz blijkt dat de toegestane hoogbouw tot verslechtering van het windklimaat leidt. Windklimaat 'matig' tot 'slecht' (D en E) op de plaatsen die deel uitmaken van 'rondje Rijnhaven' staat haaks op het voornemen van de gemeente om een doorlopend recreatiegebied te creëren, waar mensen slenterend en zittend van de haven kunnen genieten.

Reactie

Wanneer wordt uitgegaan van doorlopen is geen sprake van windklimaat E. Bij de locaties die onderdeel uitmaken van het rondje Rijnhaven is het de verwachting dat naast het hoofdzakelijk doorlopen er ook locaties gecreëerd kunnen worden om te zitten/slenteren. Bij de benodigde inrichting van dit gebied zal rekening moeten worden gehouden met het windklimaat. Concreet betekent dit dat bij het bepalen van de locaties waar gezeten/geslenterd kan worden ook gezocht moeten worden naar een qua windklimaat optimale positie. Dit is overigens ook een samenspel met de verdere terreinindeling en de invloed daarvan op het (lokale) windklimaat. En wellicht ten overvloede wordt vermeld dat het windklimaat ook in de huidige situatie overwegend als matig of slecht moet worden beoordeeld in het licht van slenteren/zitten.

Voorstel

Wij stellen voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

17.10 Schaduwvorming

Hoogbouw en optopping van de bestaande gebouwen leidt tot schaduwvorming op de delen van 'het rondje Rijnhaven'. Dit staat haaks op de belofte van een prettig verblijfsgebied in en rond de Rijnhaven.

Reactie

De gemeente heeft beleid voor bezonning van woningen (Afwegingskader bezonning) en de bezonning van de openbare ruimte (Hoogbouwvisie). In het bezonningsonderzoek is daarom de bezonning voor de bestaande woningen inzichtelijk gemaakt. Uit het bezonningsonderzoek valt echter af te leiden dat ter plaatse van het water van Rijnhaven inderdaad sprake is van schaduwwerking. Dit effect wordt in de bredere afweging tegen andere betrokken belangen (waaronder het belang van de woningbouw) aanvaardbaar geacht. Verder is de gemeente niet van mening dat de schaduwwerking een dusdanig effect heeft op het Rondje Rijnhaven dat het er niet langer prettig verblijven is.

Voorstel

Wij stellen voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

17.11 Bescherming monument en beeldbepalend gebouw

De bescherming van het monument en het beeldbepalend gebouw is ondermaats. Het bestemmingsplan en de omgevingsvergunningen bieden onvoldoende waarborgen voor het behoud van het beeldbepalende monument (het Silo-gebouw) en zorgen ervoor dat het monument deels gesloopt wordt en voor een overgroot deel aan het zicht wordt onttrokken. Er lijkt geen rekening te worden gehouden met de cultuurhistorische verkenning welke is uitgevoerd door Crimson (2020). Concreet is het verzoek om de voorgenomen sloop van de delen van het complex van architect Vegter te heroverwegen, om minder volumetoevoeging toe te staan, de zichtbaarheid van het karakter van het monument te beschermen en scherpere eisen te stellen in het bestemmingsplan.

Reactie

Met de aanwijzing tot Rijksmonument is juist de bescherming van de bebouwing gegarandeerd.

Voor wat betreft het Silogebouw, heeft de gemeente deze behandeld als beeldbepalend, ook al had het gebouw die status officieel niet. Met dit (ontwerp)bestemmingsplan wordt deze wel toegekend aan het silogebouw. En bescherming betekent niet dat er geen ontwikkeling en/of functiewijziging meer mogelijk is. Dit is echter alleen mogelijk wanneer deze het monument/beeldbepalende gebouw recht aan doet/de monumentwaarde respecteert. Verder wordt naar de beantwoording onder punt B.4.

Daarnaast is over het volume en hoe en waar dit in het project opgenomen wordt in relatie tot de aanwezige monumentale en beeldbepalende bebouwing goed nagedacht, zie ook de beantwoording onder B.1. Daarbij is wel degelijk rekening gehouden met de uitgevoerde cultuurhistorische verkenning waarnaar wordt verwezen.

Voorstel

Wij stellen voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

17.12 Participatie

De participatie is ondermaats geweest. Er was enkel sprake van informeren en er was geen ruimte voor inspraak. De meeste afspraken werden achter de schermen gedaan, middels achterkamertjespolitiek, wat het vertrouwen in het stadsbestuur en de ontwikkelaar ernstig ondermijnt.

Reactie

Ten behoeve van de ontwikkeling is wel degelijk een uitvoerig participatietraject doorlopen, zie ook paragraaf 9.1 van de toelichting behorend bij het (ontwerp)bestemmingsplan. Daarnaast is op de website <https://hetcodricoterrein.nl/> de nodige informatie te raadplegen.

RED Company heeft in zowel de periode 2020-2021 als in de zomer van 2023 meerdere participatiemomenten georganiseerd. De uitkomsten en opzet van deze participatieronden is vastgelegd in verslagen, welke zijn toegevoegd als bijlage 15, 16 en 17 bij de toelichting van het (ontwerp)bestemmingsplan. In de verslagen is uitvoerig ingegaan op de vragen die gesteld zijn door de bezoekers en in hoeverre dit geresulteerd heeft in eventuele wijzigingen van het ontwerp.

De participatie heeft plaatsgevonden op het niveau van Informeren en Raadplegen. Volgens de participatiecirkel die we als gemeente hanteren gaat het hier om het participatieniveau Meedenken (Raadplegen) en Meeweten (Informeren). Het verspreidingsgebied van de uitnodiging voor de participatie over het Codrico terrein betrof alle bewoners van Katendrecht en van de Wilhelminapier. Het hele verspreidingsgebied omvatte ca. 5.000 adressen. Daarnaast heeft tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan een informatieavond plaatsgevonden. Het doel van deze avond is informeren, waarbij geïnteresseerden vragen kunnen stellen over de beoogde ontwikkeling en de wijze van bestemmen. Op basis daarvan kunnen zij bepalen of ze wel of niet een zienswijze willen indienen.

Voorstel

Wij stellen voor de zienswijze voor kennisgeving aan te nemen.

17.13 Verzoek aanpassing plan

Het verzoek is om in de plannen ruimte te maken voor de maakindustrie en werkplaatsen/ateliers voor publieke gebruiken.

Reactie

Volgens het (ontwerp)bestemmingsplan zijn bedrijfsactiviteiten tot en met milieucategorie 2 toegestaan alsmede bedrijven die daarmee naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn. Op deze wijze is wel degelijk ruimte aanwezig voor het vestigen van eventuele bedrijven in de maakindustrie. Ook ateliers en werkplaatsen/ateliers zijn daarmee toegestaan. Op het moment dat het gaat om ruimtes voor publieke gebruiken dan gaat het mogelijk meer om ruimten met een maatschappelijke functie. Het (ontwerp)bestemmingsplan biedt reeds ruimte voor maatschappelijke voorzieningen, zodat wel degelijk ruimte aan dergelijke functies wordt geboden.

Voorstel

Wij stellen voor de zienswijze voor kennisgeving aan te nemen.

17.14 Noodzaak en motivering coördinatiebesluit ontbreekt

Er bestaat geen noodzaak tot een gecoördineerd besluit en er wordt ook geen motivering voor gegeven.

Reactie

Verwezen wordt naar de beantwoording onder punt I.1.

Voorstel

Wij stellen voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

17.15 Crisis- en herstelwet

Reclamant geeft aan dat in de aankondiging van het bestemmingsplan niet is aangegeven dat de Crisis- en herstelwet van toepassing is, maar dat dit wel is opgenomen in de ontwerp-omgevingsvergunningen. Reclamant vraagt zich af hoe dit zit.

Reactie

De ontwikkeling van het Codrico terrein is een gebiedsontwikkeling als bedoeld in 3.1 van bijlage I bij de Crisis- en herstelwet (Chw). Dit betekent dat op zowel het bestemmingsplan als de omgevingsvergunningen Afdeling 2 Chw van toepassing is, zie hiervoor artikel 1.1, lid 1 sub a en sub b Chw. In het geval van omgevingsvergunningen is dit opgenomen in het besluit zelf. Voor het bestemmingsplan geldt dat hiervan mededeling zal worden gedaan in de kennisgeving van het vaststellingsbesluit. Het gevolg van het van toepassing zijn van deze afdeling, is dat er afwijkende procedureregels gelden voor de beroepsprocedure bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Dit geldt dus zowel voor het bestemmingsplan als voor de omgevingsvergunningen.

Voorstel

Wij stellen voor de zienswijze voor kennisgeving aan te nemen.

Zienswijze 18 – Is komen te vervallen

Reclamant 19 – Omwonende

Reclamant woont in het woongebouw Fenix I.

19.1 Woo-verzoek

Reclamant heeft een Woo-verzoek ingediend en wacht nog op de verstrekking van de documenten. Het idee is ontstaan dat moedwillig wordt aangestuurd op een onomkeerbare situatie. Dat kan en mag niet volgens reclamant het resultaat zijn van besluitvorming door een

coalitie die in het coalitieakkoord nog een speerpunt maakte van transparantie. Reclamant stelt voor om het gecoördineerde besluit tot het verlenen van de omgevingsvergunningen en het wijzigen van het bestemmingsplan uit te stellen tot uit de aangevraagde documenten dat geen van de betrokkenen een verborgen en niet verdedigbaar belang hebben en daarnaar hebben gehandeld.

Reactie

Het Woo-verzoek is nog in behandeling. Ondertussen zijn er drie besluiten en twee sets documenten met de reclamant gedeeld. Op dit moment wordt er gewerkt om verder invulling te geven aan het verzoek. Wij zien geen reden om de verlening van de omgevingsvergunningen uit te stellen in afwachting van de afronding van het Woo-verzoek.

Voorstel

Wij stellen voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

19.2 Coördinatiebesluit

Het coördinatiebesluit lijkt een poging een zorgvuldige afweging van belangen te vermijden en een aanzienlijk belang vanuit de vastgoedsector te belonen.

Reactie

Verwezen wordt naar de beantwoording onder punt I.1.

Voorstel

Wij stellen voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

Reclamant 20 – Omwonende

Reclamant woont in het woongebouw Fenix I. Reclamant is op hetzelfde adres woonachtig als reclamant 8.

20.1 Uitzicht

Reclamant heeft een appartement in Fenix I met uitzicht op het monument. Met de beoogde ontwikkeling zal een groot deel van dit monument vanuit Katendrecht volledig aan het zicht worden onttrokken.

Reactie

Verwezen wordt naar de beantwoording onder punt B.3. Er wordt erkend dat het uitzicht wijzigt, maar dit is geen aanleiding om de bouwmogelijkheden in het bestemmingsplan te wijzigen.

Voorstel

Wij stellen voor de zienswijze voor kennisgeving aan te nemen.

20.2 Bezinning

Door de voorgestelde hoogte van het Veldblok verdwijnt de zon aan de oostzijde van Fenix I volledig tot ca. 11.30 uur, terwijl reclamant nu vrijwel de hele ochtend van de zon kan genieten.

Reactie

Verwezen wordt naar de beantwoording onder punt C.1. Voor de woning van reclamant geldt dat sprake is van een maximale afname van 1:20 uur en dat er in de plansituatie 03:50 uur zon resteert. Hoewel er een afname van het aantal zonuren (in de ochtend) optreedt, is dit geen aanleiding om de bouwmogelijkheden in het bestemmingsplan te wijzigen.

Voorstel

Wij stellen voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

20.3 Strijdigheid met bestemmingsplan “Katendrecht-Pols”

Reclamant geeft aan dat het bestemmingsplan “Katendrecht-Pols” met voeten wordt getreden, het gebied waar het Veldblok moet komen te staan, heeft de bestemming ‘Erf’, wat een parkje

moet worden. Reclamant wil dat de voorgenomen ontwikkeling niet ten koste gaat van de al minimale aanwezige groenvoorzieningen. Daarnaast wordt geen rekening gehouden met de aangegeven hoogten in het bestemmingsplan "Katendrecht-Pols".

Reactie

Het (ontwerp)bestemmingsplan voor het Codrico terrein voorziet het betreffende plangebied van een nieuw planologisch kader, zodat de beoogde herontwikkeling van het gebied mogelijk wordt gemaakt. Het (ontwerp)bestemmingsplan vervangt het aangehaalde bestemmingsplan "Katendrecht-Pols" en het bestemmingsplan "Katendrecht-Kern". In dit kader wordt opgemerkt dat volgens het eerder geldende bestemmingsplan "Katendrecht-Pols" ter plaatse van het plangebied sprake was van een bestemming 'Bedrijf-3'. De plankaart waarnaar wordt verwezen, lijkt er één van een eerder geldend bestemmingsplan te zijn welke inmiddels is vervangen door voornoemd bestemmingsplan. Volgens het bestemmingsplan "Katendrecht-Kern", was sprake van een bestemming 'Bedrijven'. Met het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan krijgen de gronden waar de bebouwing is voorzien een bestemming 'Gemengd' en de omliggende gronden krijgen een bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied'. Binnen deze bestemming zijn groenvoorzieningen wel degelijk toegestaan. Voor de inrichting van het openbaar gebied wordt nog een inrichtingsplan opgesteld.

Voorstel

Wij stellen voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

20.4 Bouwhoogte

Reclamant verzoekt de optopping van het Silogebouw en de hoogte van het Veldblok aan te passen, al dan niet de besluitvorming daaromtrent uit te stellen en deze gebouwen niet mee te nemen in het bestemmingsplan.

Reactie

Het Veldblok en het Silogebouw maken onderdeel uit van de integrale herontwikkeling van het Codrico terrein. De gemeenteraad heeft besloten om het bestemmingsplan en de benodigde omgevingsvergunningen voor de ontwikkeling van het Codrico ontwikkeling in één gecoördineerde procedure voor te bereiden. Daarnaast geldt dat de uitwerking van zowel het Veldblok als Silogebouw gereed is om te worden vergund. Deze zienswijze geeft geen aanleiding om daarvan af te wijken. Voor een toelichting op de stedenbouwkundige uitwerking van de (her)ontwikkeling van deze gebouwen, wordt verwezen naar punt B.1.

Voorstel

Wij stellen voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

Reclamant 21 – Is komen te vervallen (ondergebracht onder 6)

Reclamant 22 – Omwonende

Reclamant woont in het woongebouw Fenix I.

22.1 Gevolgen voor kwaliteit en leefbaarheid omwonenden

De ontwikkeling is veelomvattend en heeft grote gevolgen voor de directe omgeving en daarmee de kwaliteit en leefbaarheid van de woning van reclamant.

Reactie

Begrijpelijk is dat de reclamant aangeeft dat de ontwikkeling veelomvattend is. Het betreft inderdaad een herontwikkeling waarmee een significant woonprogramma op de locatie wordt toegevoegd. De gemeente heeft echter een forse woningbouwopgave en het is een uitdaging om daar invulling aan te geven. Met het vertrek van de fabriek naar de Spaanse Polder is het de uitgelegde kans om dit gebied te transformeren naar een woon-werklocatie welke zorgvuldig tot stand is gekomen. In het kader van het (ontwerp)bestemmingsplan is toegelicht dat de impact van het vertrek van de huidige fabriek, een locatie waar volgens het eerder geldende planologische kader bedrijfsactiviteiten tot en met een milieucategorie 4 van de lijst van

bedrijfsactiviteiten waren toegestaan, en de herontwikkeling betekent. In de toelichting behorend bij het (ontwerp)bestemmingsplan is in dat kader expliciet beoordeeld of het plan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. De invloed van het plan ten opzichte van de omgeving is hierbij inzichtelijk gemaakt. Uit deze toets is gebleken dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Voorstel

Wij stellen voor de zienswijze voor kennisgeving aan te nemen.

22.2 Ruimtelijke indeling Nico Koomanskade 95 – 101

In de huidige ruimtelijke indeling van de Nico Koomanskade is voor de kadewoningen (huisnummers 95 – 101) de privacy en veiligheid van de bewoners slecht gewaarborgd. In tegenstelling tot de bedoeling van de gemeente destijds, wat inhield dat voetgangers, fietsers en scooters de route van het spoor zouden volgen, verloopt het verkeer veelal direct langs de gevels van de kadewoningen. Door de plaatsing van het Veldblok pal op de route van het spoor, zal dit alleen maar erger worden. Het verzoek is om de buitenruimte van de kadewoningen zo in te richten dat passanten richting de waterkant van de kade worden geleid en worden weggeleid van de gevels van de woningen.

Reactie

Verwezen wordt naar de beantwoording onder punt G.1.

Voorstel

Wij stellen voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

Reclamant 23 – Omwonende

Reclamant woont in het woongebouw Fenix I.

23.1 Aantasting monumentale waarde

De monumentale waarde van Meelfabriek Latenstein, incl. de grote silo en de iconische groene kubus wordt enorm aangetast in negatieve zin door de hoogte van de diverse bouwprojecten.

Reactie

Verwezen wordt naar de beantwoording onder punt B.1 en B.4.

Voorstel

Wij stellen voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

23.2 Hoogte bebouwing niet passend

Het karakter van de wijk Katendrecht wordt met de beoogde ontwikkeling (nog verder) aangetast, de solitaire toren is echt niet passend op de kade van de Rijnhaven.

Reactie

Verwezen wordt naar de beantwoording onder punt B.1.

Voorstel

Wij stellen voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

23.3 Bezonnig

Licht en zon zullen verder verdwijnen voor de achterliggende woongebouwen.

Reactie

Verwezen wordt naar de beantwoording onder punt C.1. Voor de woning van reclamant geldt dat sprake is van een maximale afname van 00:35 uur en dat er in de plansituatie 09:20 uur zon resteert op 21 september. Voor wat betreft daglicht kan het gelet op de afstand van de woning van de reclamant tot het Veldblok nooit zo zijn dat ter plaatse van de woning van de reclamant sprake is van te weinig daglicht.

Voorstel

Wij stellen voor de zienswijze voor kennisgeving aan te nemen.

23.4 Bebouwing in groen aangewezen gebied

Het kleine stukje groen wordt opgeofferd voor het Veldblok.

Reactie

Verwezen wordt naar de beantwoording onder punt F.2.

Voorstel

Wij stellen voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

23.5 Aantasting bomenrij

De geplande tunnel onder de Brede Hilledijk zal de prachtige bomenrij aldaar aantasten.

Reactie

De Brede Hilledijk en de daar geplande tunnel maken geen onderdeel uit van het (plangebied van) het (ontwerp)bestemmingsplan Codrico terrein. Voor dit gebied zal nog een inrichtingsplan moeten worden opgesteld, zie ook de beantwoording onder F.2. Hier wordt dan ook niet nader op ingegaan.

Voorstel

Wij stellen voor de zienswijze voor kennisgeving aan te nemen.

23.6 Beperkte beroepsmogelijkheden door coördinatiebesluit

Door de gecoördineerde besluiten wordt de beroepsmogelijkheid onaanvaardbaar beperkt.

Reactie

Verwezen wordt naar de beantwoording onder punt I.1.

Voorstel

Wij stellen voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

23.7 Verkeersafwikkeling

De enorme hoeveelheid woningen leidt ertoe dat de bereikbaarheid van Katendrecht per auto nog moeizamer wordt, evenals het uit Katendrecht rijden.

Reactie

Verwezen wordt naar de beantwoording onder punt A.3.

Voorstel

Wij stellen voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

23.8 Plinten

Reclamant vraagt zich af hoe de nieuwe plinten worden gevuld, aangezien er nu al veel leegstand is in de plinten van gebouwen.

Reactie

De invulling van de plinten zal bestaan uit functies die met het (ontwerp)bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt. Uit de uitgevoerde ladderonderbouwing volgt dat daar behoefte aan is. De initiatiefnemer zal gezamenlijk met de gemeente een plintenstrategie uitwerken.

Voorstel

Wij stellen voor de zienswijze voor kennisgeving aan te nemen.

Reclamant 24 – Omwonende

Reclamant woont in het woongebouw Fenix I.

24.1 Uitstellen besluitvorming en Veldblok uit coördinatiebesluit

Verzoek van reclamant is om de besluitvorming met betrekking tot het Veldblok tot nader order uit te stellen en het Veldblok uit het coördinatiebesluit te lichten. Volgens reclamant kan de omgevingsvergunning niet worden afgegeven omdat een omvangrijke, belangrijke en zeer ter discussie staande wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk is voor realisatie. De bezwaren voor het Veldblok zijn zo talrijk, dat het volgens reclamant verstandig is het Veldblok ook uit het coördinatiebesluit te halen. Hierdoor kunnen de bezwaren in een niet beperkte bezwaarprocedure getoetst worden.

Reactie

Verwezen wordt naar de beantwoording onder punt I.1.

Voorstel

Wij stellen voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

24.2 Veldblok

Het Veldblok is geen serieuze toevoeging als het gaat om het oplossen van de woningnood. Het is slechts het creëren van meer meters BVO een dus winst voor de ontwikkelaar.

Reactie

Ter plaatse van het Veldblok zijn op dit moment 195 woningen voorzien. Hiermee wordt wel degelijk een significante bijdrage geleverd aan de vraag naar woningen en daarbij kan het beoogde aantal woningen -zoals in de NvU is vastgelegd - zonder de woningen in dit gebouw niet worden behaald.

Voorstel

Wij stellen voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

24.3 Woonprogramma Veldblok

Het Veldblok voldoet ten onrechte niet aan de door de gemeente opgestelde voorwaarde dat minimaal 20% oplopend naar 30% van de nieuwbouwplannen uit sociale woningbouw bestaat.

Reactie

De minimum percentages waar reclamant naar verwijst, zijn stedelijke doelstelling en zijn niet op ieder project rechtstreeks van toepassing. In de NvU voor de Codrico ontwikkeling is het aandeel sociaal vastgesteld op 10%. In aanvulling daarop wordt vermeld dat het Rotterdamse woningbouwprogramma, inclusief de Codrico ontwikkeling met verdeling over prijssegmenten volgens de NvU, ook door de Provincie is goedgekeurd.

Voorstel

Wij stellen voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

24.4 Privacy

Het Veldblok tast direct de privacy van de bewoners van Fenix I aan de oostzijde aan.

Reactie

Verwezen wordt naar de beantwoording onder punt B.5. Er wordt erkend dat het uitzicht wijzigt, maar dit is geen aanleiding om de bouwmogelijkheden in het (ontwerp)bestemmingsplan te wijzigen.

Voorstel

Wij stellen voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

24.5 Uitzicht

Het Veldblok tast direct het uitzicht van de bewoners van Fenix I aan de oostzijde aan.

Reactie

Verwezen wordt naar de beantwoording onder punt B.3.

Voorstel

Wij stellen voor de zienswijze voor kennisgeving aan te nemen.

24.6 Bebouwing in groen aangewezen gebied

Reclamant heeft de woning gekocht met de toezegging van de aanleg van een mooi park aan de oostzijde. Naast het feit dat het park nog steeds niet is aangelegd, wordt het als dumpplek van de gemeente gebruikt. Het Veldblok wordt nu deels gebouwd op het stuk grond met de bestemming openbaar groen (park). Het verzoek is om de bestemming park te behouden en alleen het Codrico terrein zelf te bebouwen, mogelijk ook als dit ten koste gaat van het Veldblok.

Reactie

Verwezen wordt naar de beantwoording onder punt F.1.

Voorstel

Wij stellen voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

24.7 Bezonnig

Door de bouw van het Veldblok gaat reclamant een groot deel van de ochtendzon missen. Voor sommige woningen aan de oostzijde en het Boutique hotel is dit de enige zonneschijn die zij ontvangen.

Reactie

Verwezen wordt naar de beantwoording onder punt C.1. Voor de woning van reclamant geldt dat er geen afname van bezonnig optreedt als gevolg van dit plan.

Voorstel

Wij stellen voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

24.8 Mobiliteit

Door de enorme toename van het aantal woningen op Katendrecht, levert dit problemen op voor de mobiliteit. Nu wordt ervan uitgegaan dat veel mensen geen auto meer hebben, maar dat is een utopie. De mens wil flexibele mobiliteit en zal dus vooral een eigen auto willen.

Reactie

Verwezen wordt naar de beantwoording onder punt A.1, A.2 en A.3. Verder wordt opgemerkt dat toekomstige bewoners van de Codrico ontwikkeling er bewust voor kiezen om in de Rotterdamse binnenstad te gaan wonen en daarbij wel of geen parkeerplaats af te nemen. De gemeente zet in de binnenstad in op meer verplaatsingen te voet, met de fiets of het OV (metrostation Rijnhaven is nabij gelegen). Toekomstige gebruikers en bewoners worden uitgesloten van een parkeervergunning voor straatparkeren.

Voorstel

Wij stellen voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

24.9 Hoogte Veldblok

Het Veldblok is veel te hoog en staat overigens niet in de pols van Katendrecht, maar valt in de historische kern. Daar gelden andere hoogbouwbeperkingen.

Reactie

Verwezen wordt naar de beantwoording onder punt B.1.

Voorstel

Wij stellen voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

24.10 Afstand tussen Veldblok en Fenix I

Het Veldblok staat te dicht op het architectonisch bekroonde Fenix I en neemt de glans en schoonheid van het toekomstig monumentale gebouw en haar omgeving weg.

Reactie

Verwezen wordt naar de beantwoording onder punt B.2. Gemeente is overigens verheugd te lezen dat reclamant Fenix I een monumentwaardig gebouw vindt. Wij zijn ook trots op die ontwikkeling.

Voorstel

Wij stellen voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

24.11 Monumentale en beeldbepalende bebouwing

Het Veldblok onttrekt Rijksmonument Meelfabriek Latenstein en haar ensemble volledig aan het zicht van haar culturele en morele eigenaren.

Reactie

Verwezen wordt naar de beantwoording onder punt B.4.

Voorstel

Wij stellen voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

Reclamant 25 – Is komen te vervallen (ondergebracht onder 10)

Reclamant 26 – Is komen te vervallen (ondergebracht onder 10)

Reclamant 27 – Is komen te vervallen (ondergebracht onder 10)

Reclamant 28 – Is komen te vervallen (ondergebracht onder 10)

Notitie

betreft: Bestemmingsplan Codrico Terrein
Aanvullende input voor Nota zienswijzen m.b.t. bezonning Fenix I

datum: 22 april 2024

referentie: OO/OO/ /HA 8751-20-NO

1 Inleiding

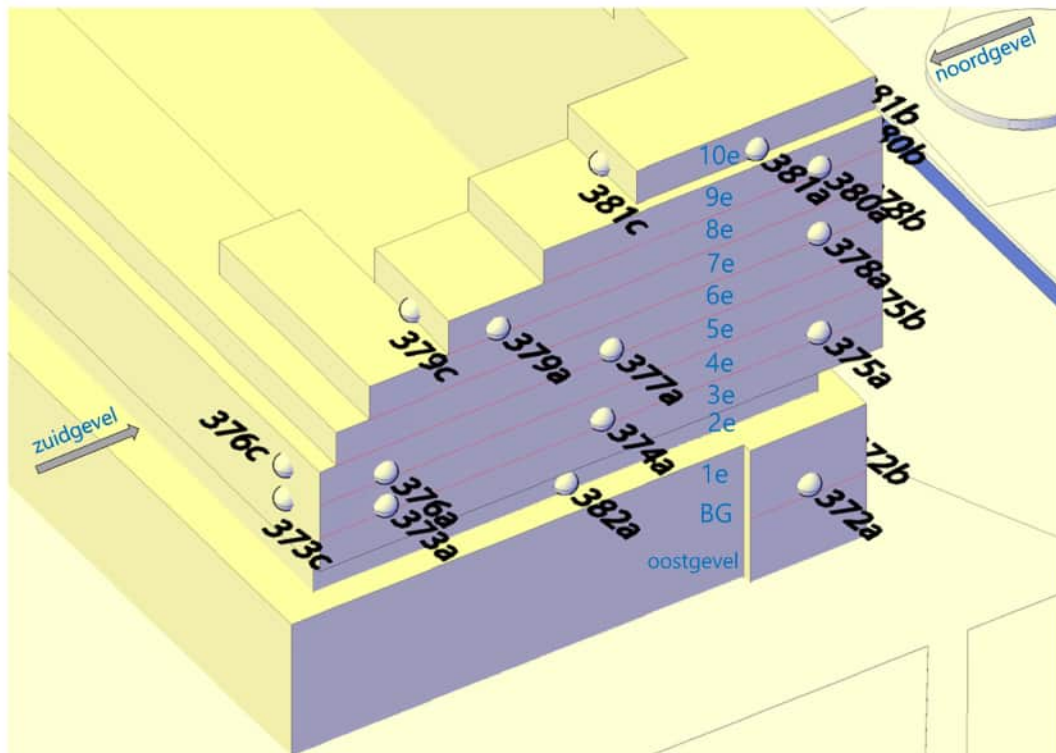
In notitie HA 8751-15-NO-002 wordt input gegeven voor de op te stellen Nota zienswijzen. Aanvullend daarop bevat voorliggende notitie nadere informatie over de bezonningsduur ter plaatse van een aantal specifieke gevels van appartementengebouw Fenix I:

- Begane grond, hoekwoning noord/oostgevel
- 2e verdieping, midden oostgevel
- 4e verdieping, hoekwoning noord/oostgevel
- 4e verdieping, midden oostgevel
- 4e verdieping, hoekwoning zuid/oostgevel
- 5e verdieping, hoekwoning zuid/oostgevel
- 6e verdieping, midden oostgevel
- 7e verdieping, hoekwoning noord/oostgevel
- 8e verdieping, hoekwoning zuid/oostgevel
- 9 e verdieping, hoekwoning noord/oostgevel
- 10e verdieping hoekwoning noord/oost/zuidgevel

2 Bezonning

Op de te beschouwen woninggevels zijn meetpunten in het 3D-model geplaatst. Afhankelijk van de oriëntatie is de letter a, b of c toegevoegd voor respectievelijk de oostgevel, de noordgevel en de zuidgevel. Een afbeelding van het model met de meetpunten is te zien in f 2.1.

De beoordeling wordt betrokken op de gezamenlijke bezonning van deze geveldelen, waarbij tenminste 1 van de gevels in de zon moet vallen om als bezonning mee te tellen in het totaal.



f 2.1 Aanvullend aanzicht meetpunten Fenix I

Uit tabel t 2.1 volgt dat ter plaatse van alle getoetste appartementen op de toetsingsdatum 21 september ruimschoots voldaan wordt aan het criterium van 2 uren bezonning na realisatie van de beoogde ontwikkeling. De afname van de bezonning op de toetsingsdatum is op geen van de onderzochte geveldelen meer dan 1 uur en 20 minuten.

t 2.1 Rekenresultaten afwegingskader bezonning

Verdieping	Plansituatie			Referentiesituatie			Afname bezonning			Beoordeling
	nummer	totaal	oost a	noord b	zuid c	totaal	oost a	noord b	zuid c	
372 BG	03:55	03:55	00:00	-	04:40	04:40	00:00	-	00:45	voldoet
373 4e	09:45	05:05	-	09:45	09:45	05:05	-	09:45	00:00	voldoet
374 4e	04:55	04:55	-	-	05:05	05:05	-	-	00:10	voldoet
375 4e	03:50	03:50	00:00	-	05:10	05:10	00:00	-	01:20	voldoet
376 5e	09:50	05:10	-	09:50	09:50	05:10	-	09:50	00:00	voldoet
377 6e	04:50	04:50	-	-	05:15	05:15	-	-	00:25	voldoet
378 7e	04:00	04:00	00:00	-	05:20	05:20	00:00	-	01:20	voldoet
379 8e	09:55	05:25	-	09:55	09:55	05:25	-	09:55	00:00	voldoet
380 9e	04:00	04:00	00:00	-	05:20	05:20	00:00	-	01:20	voldoet
381 10e	09:20	04:15	00:00	09:20	09:55	05:20	00:00	09:55	00:35	voldoet
382 2e	03:00	03:00	00:00	-	03:00	03:00	00:00	-	00:00	voldoet

Nota van wijzigingen
Bestemmingsplan Codrico terrein

Herziene Versie

INHOUDSOPGAVE

1	Inleiding	3
2	Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen	3
3	Ambtshalve wijzigingen	6

1

INLEIDING

Dit document vormt de Nota van Wijziging bij de vaststelling van het bestemmingsplan. Deze Nota vormt het overzicht van alle wijzigingen die bij de vaststelling zijn voorgesteld in de regels en op de verbeelding, die samen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan vormen. Hoofdstuk 2 bevat de wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen en hoofdstuk 3 de ambtelijke wijzigingen. *Deze herziene versie is aangevuld met ambtshalve voorgestelde wijzigingen van de planregels met betrekking tot het borgen van nestgeluid. Tevens wordt ambtshalve voorgesteld de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen verwijzing naar het bestemmingsplan 'Parapluherziening evenementen' te laten vervallen.*

2

WIJZIGINGEN NAAR AANLEIDING VAN ZIENSWIJZEN

In onderstaande tabellen zijn de wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen toegelicht en is aangegeven op welk onderdeel van het bestemmingsplan de wijziging betrekking heeft.

Planregels

Nr.	Categorie	Was	Wordt	N.a.v. zienswijze nr. + toelichting
1.1	Inhoudelijke wijziging regels	Artikel 4.3.3 sub e Cultuur en ontspanning, als bedoeld in artikel 4.1 onder f is toegestaan met een maximaal oppervlakte van 3.500 m ² b.v.o.	Artikel 4.3.3 sub e Cultuur en ontspanning, als bedoeld in artikel 4.1 onder f is toegestaan met een maximaal oppervlakte van 3.500 m ² b.v.o. waarbij maximaal 1.500 m ² b.v.o. mag worden ingevuld door een bioscoop in de vorm van een filmhuis en/of theater.	Zienswijze 15.1 en 15.2 Het doel is om de planregels meer in lijn te brengen met de ladderonderbouw en expliciet op te nemen dat maximaal 1.500 m ² aan een bioscoop in de vorm van een filmhuis en/of theater mag worden gerealiseerd.
1.2	Inhoudelijke wijziging regels	Artikel 4.4.2 Windhinder a. Voor het bouwen van een gebouw met een hoogte van meer dan 30 meter dient in het kader van de omgevingsvergunning voor het aspect bouwen door de aanvrager een windhinderonderzoek te worden overgelegd. Dit onderzoek moet inzicht bieden in de mogelijke gevolgen van windhinder in de omgeving van het gebouw en de eventueel daaruit voortvloeiende te nemen maatregelen en/of aan te leggen voorzieningen. b. Burgemeester en wethouders zijn ter voorkoming van onevenredige windhinder en/of windgevaar bevoegd nadere eisen te stellen ten behoeve van het realiseren van de te treffen maatregelen en voorzieningen, zoals die uit het onderzoek als bedoeld in lid a naar voren zijn gekomen.	Artikel 4.4.2 Windhinder a. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen staat vast dat ter plaatse van het openbaar gebied geen windgevaar optreedt en sprake is van minimaal kwaliteitsklasse D conform NEN 8100. b. De (gebouw)maatregelen die nodig zijn om de kwaliteitsklasse als bedoeld onder a te behalen, dienen te worden gerealiseerd en in stand te worden gehouden.	Zienswijze 17.7 In de planregels was reeds een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor het aspect windhinder. Op basis van jurisprudentie dient de voorwaardelijke verplichting te worden aangepast, zodat de norm een toetsbare norm bevat. Voor de volledigheid wordt opgemerkt dat uit het onderzoek bij het bestemmingsplan blijkt dat kwaliteitsklasse D haalbaar is.

Toelichting

Nr.	Categorie	Was	Wordt	N.a.v. zienswijze nr. + toelichting
2.1	Toelichting	Paragraaf 6.4	Paragraaf 6.4 Alinea toevoegen waar wordt ingegaan op nestgeluid: <i>Scheepvaartlawaaï</i> De westkant van het plangebied ligt langs de Nieuwe Maas en de monding van de Maashaven. De schepen die daar varen kunnen van invloed zijn op het geluid in de omgeving. Voor het aspect scheepvaartlawaaï bestaat geen wettelijk kader. In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt de geluidbelasting door scheepvaart meegewogen bij het vaststellen van hogere waarden voor wettelijke geluidbronnen. De hoogste berekende geluidbelasting door scheepvaart is 53 dB (zie ook bijlage 8). <i>Afgemeerde schepen</i> Het geluid afkomstig van afgemeerde schepen in de Maas- en Rijnhaven, de Waal- en Eemhaven en aan de Parkkade op de gevels van de nieuwe woningen is voor dit bestemmingsplan een relevante geluidbron. Dit geluid wordt nestgeluid genoemd. Voor het geluid afkomstig van schepen bestaat zijn in de Wet geluidhinder geen normen opgenomen. Het is echter wel een geluidbron die in het kader van een goede ruimtelijke ordening in overweging moet worden genomen bij nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen. Onder de Omgevingswet wordt de benodigde geluidwering van de gevels bepaald aan de hand van het gezamenlijke geluid; dit is het energetisch opgetelde geluid van alle relevante wettelijke geluidbronnen (weg, rail, industrie incl. nestgeluid). De geluidsbelasting van afgemeerde schepen op de locaties waar het bestemmingsplan Codrico terrein nieuwe woningen mogelijk maakt is berekend. De geluidbelasting bedraagt maximaal 56 dB (zie bijlage 8). <i>Cumulatie</i> Aangezien in voorliggende situatie hogere waarden aangevraagd moeten worden, is het benodigd om de cumulatie van geluid nader te beschouwen. In de voorliggende situatie bedraagt de gecumuleerde geluidbelasting ten gevolge van wegverkeers- en industriellawaai (exclusief nestgeluid en het geluid van scheepvaart) ter plaatse van de gevels van de beoogde geluidsgevoelige functies ten hoogste 60 dB. Daarnaast is in het kader van een goede ruimtelijke ordening berekend wat het gesommeerde geluid als gevolg van industriellawaai, nestgeluid en het	Zienswijze 1.1 De geluidbelasting ten gevolge van nestgeluid was voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan nog niet beschikbaar. 27 februari 2024 zijn de resultaten beschikbaar gesteld. Voorgesteld wordt deze resultaten te verwerken in het bestemmingsplan.

			geluid van varende schepen is. Hieruit volgt een geluidbelasting van maximaal 58 dB. In voorliggende situatie is geen sprake van een overschrijding van de van toepassing zijnde maximale ontheffingswaarden. Een hoge gecumuleerde geluidbelasting op een dergelijke stedelijke locatie is bovendien niet ongebruikelijk. Daarnaast wordt gestreefd om kwalitatief hoogwaardige woningen te realiseren waarmee een prettig woon- en leefklimaat ter plaatse van de beoogde woningen wordt nagestreefd. De beoogde woningen zullen wat betreft het binnenniveau in ieder geval voldoen aan de nieuwbouweisen uit het Bouwbesluit 2012 (dan wel het Besluit bouwwerken leefomgeving). Hiermee zal een aanvaardbaar akoestisch binnenniveau worden gewaarborgd. Geadviseerd wordt rekening te houden met een hogere gevelwering en het berekende spectrum voor nestgeluid en scheepvaartlawaai (industrie incl. scheepvaart en nestgeluid) bij het bepalen van de geluidwering.	
2.2	Toelichting	N.v.t.	Rapport Nestgeluid wordt als nieuwe bijlage 20 toegevoegd (bijlage 11 bij dit raadsvoorstel) + het akoestisch onderzoek (bijlage 8) wordt geactualiseerd zodat een overkoepelende beoordeling van het aspect geluid is opgenomen.	Zienswijze 1.1 Bijlage met rekenresultaten wordt voorgesteld als bijlage toe te voegen aan het bestemmingsplan (bijlage 11 bij dit raadsvoorstel), alsook het akoestisch onderzoek (bijlage 8) te actualiseren zoals onder punt 2.1 beschreven zodat een overkoepelende beoordeling van het aspect geluid is opgenomen.
2.3	Toelichting	Het onderzoek verkeer in parkeren (bijlage 5 behorend bij de toelichting) is aangevuld/aangepast.	Bijlage 5 van de toelichting wordt vervangen. Op hoofdlijnen zijn de volgende wijzigingen doorgevoerd: - Aantal hotelkamers in tabel 1.5 is in lijn gebracht met het beoogde plan. - Aantal deelauto's is geactualiseerd (paragraaf 2.2). - Korting voor niet-woonfuncties is nader toegelicht (paragraaf 2.2). - Paragraaf 2.3 en 2.4 zijn geactualiseerd n.a.v. de uitgangspunten in paragraaf 2.2. - Berekening fietsparkeerplaatsen is nader toegelicht (paragraaf 4.1). - Paragraaf 4.2, 4.3 en 4.4 zijn geactualiseerd.	7.7, 7.10, 7.11, 14.14, 17.4.2 en 17.4.6. Het onderzoek is op een aantal punten geactualiseerd (zie ook kolom 'wordt') Voorgesteld wordt om deze nieuwe versie van het onderzoek als bijlage aan het bestemmingsplan toe te voegen in plaats van het eerder toegevoegde onderzoek.
2.4	Toelichting	Paragraaf 6.3	Paragraaf 6.3 is in lijn gebracht met het meest recente onderzoek van Goudappel Coffeng (bijlage 5 behorend bij de toelichting), zie ook punt 2.3. Tevens is deze paragraaf in lijn gebracht met het onderzoek van RHDHV, zie punt 5.10). Daarnaast wordt de toelichting zodanig aangevuld dat ook uit deze	7.7, 7.10, 7.11, 14.14, 17.4.2 en 17.4.6.

			tekst blijkt wat de uitgangspunten voor het verkeersonderzoek zijn geweest, wat de resultaten zijn en welke maatregelen verder zijn dan wel worden onderzocht, mede in het licht van de zienwijzen die zijn ingediend.	
2.5	Toelichting	Paragraaf 6.13	Paragraaf 6.13 De inhoud van paragraaf 6.13 wordt aangepast in lijn met de resultaten van de m.e.r.-beoordeling voor Pols Noord. In navolging van de vormvrije m.e.r.-beoordeling voor Codrico is voor het gebied Pols Noord volledigheidshalve een m.e.r.-beoordeling uitgevoerd (zie bijlage 23). Daaruit blijkt ook dat het opstellen van een MER niet nodig is en aanzienlijke negatieve effecten als gevolg van de ontwikkeling in Pols Noord niet zijn te verwachten. Dit wordt bevestigd in het m.e.r.-beoordelingsbesluit (zie ook bijlage 24).	Zienschijze 11.4 en 13.2 De ontwikkeling van Pols-Noord valt in het Omgevingsbesluit onder één van de categorieën waarvoor afgewogen dient te worden of sprake is van een mer-(beoordelings)plicht. De beoogde ontwikkeling valt in het kader van een stedelijk ontwikkelingsproject in de Omgevingsregeling onder J11. "Stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen". Dit betekent dat er een directe mer-(beoordelings)plicht geldt. Om inzicht te geven in potentiële milieueffecten is een mededeling in het kader van de mer-beoordeling opgesteld en is vervolgens een besluit genomen.
2.6	Toelichting	N.v.t.	Bijlage 23 M.e.r.-beoordeling Pols Noord wordt als nieuwe bijlage toegevoegd (bijlage 8 bij dit raadsvoorstel).	Zie de toelichting onder punt 2.5. Dit nieuwe rapport wordt als extra bijlage aan het bestemmingsplan toegevoegd.
2.7	Toelichting	N.v.t.	Bijlage 24 M.e.r.-beoordelingsbesluit Pols Noord wordt als nieuwe bijlage toegevoegd (bijlage 7 bij dit raadsvoorstel).	Zie de toelichting onder punt 2.5. Het nieuwe besluit wordt als extra bijlage aan het bestemmingsplan toegevoegd.

3

AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

In onderstaande tabellen zijn de voorgestelde ambtshalve wijzigingen toegelicht en is aangegeven op welk onderdeel van het bestemmingsplan de wijziging betrekking heeft. Opgemerkt wordt dat er op de verbeelding geen wijzigingen worden voorgesteld door te voeren.

Planregels

Nr.	Categorie	Was	Wordt	Toelichting
4.1	Inhoudelijke wijziging regels	Artikel 6.3.1 In het belang van de archeologische monumentenzorg is het verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en	Artikel 6.3.1 In het belang van de archeologische monumentenzorg is het verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders de hierna onder	Per abuis was in de regels opgenomen dat de drempelwaarde van 2 meter gold ten opzichte van NAP. Dit dient ten opzichte van maaiveld te worden bepaald. Dit wordt hersteld.

		wethouders de hierna onder 6.3.2 genoemde werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of te doen c.q. te laten uitvoeren die dieper reiken dan 2 meter beneden NAP en die tevens een terreinoppervlak groter dan 200 m ² beslaan.	6.3.2 genoemde werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of te doen c.q. te laten uitvoeren die dieper reiken dan 2 meter beneden maaiveld en die tevens een terreinoppervlak groter dan 200 m ² beslaan.	
4.2	Inhoudelijke wijziging regels	N.v.t.	Artikel 11.2 Maximaal aantal parkeerplaatsen Er mogen niet meer dan 452 parkeerplaatsen voor autoparkeren in het plangebied gerealiseerd worden.	In de onderzoeken is uitgegaan van de verkeersaantrekkende werking zoals deze in het verkeersmodel van de gemeente Rotterdam is opgenomen. Wanneer de verkeersaantrekkende werking per parkeerplaats zou worden berekend zal de verkeersaantrekkende werking van het plan lager uitvallen. Volledigheidshalve is besloten het aantal parkeerplaatsen in de planregels te maximaliseren. Door het maximale aantal parkeerplaatsen vast te leggen zal de verkeersaantrekkende werking nooit hoger worden, dan waar in de onderzoeken vanuit is gegaan.
4.3	Inhoudelijke wijziging regels (toevoeging definitie)	N.v.t.	Artikel 2.30 Gezamenlijk geluid Het geluid in dB Lden als gevolg van wegverkeerslawaaï, industrielawaai, nestgeluid en scheepvaartgeluid, energetisch opgeteld zonder correctie voor de verschillen in hinderlijkheid. (onder gelijktijdige vernummering opvolgende artikelliden)	Gezien de locatie van de ontwikkeling moet de gevelisolatie, behalve op wegverkeerslawaaï en industrielawaai, worden afgestemd op het aanwezige nestgeluid en scheepvaartlawaaï ter borging van een goed woon- en leefklimaat. Daarom wordt voorgesteld om een binnenwaarde voor gezamenlijk geluid op te nemen in de planregels van het bestemmingsplan. Hiermee wordt gewaarborgd dat de gevelisolatie ook rekening houdt met de (nu nog niet) wettelijke geluidbron nestgeluid. Zonder het opnemen van een binnenwaarde zou de gevelisolatie alleen afgestemd hoeven te worden op de Wgh-bronnen wegverkeerslawaaï en industrielawaai.
4.4	Inhoudelijke wijziging regels (toevoeging artikellid 4.3.5.	N.v.t.	Artikel 4.3.5. <i>4.3.5 Realiseren geluidgevoelige objecten</i> Gebouwen mogen uitsluitend worden gebruikt ten behoeve van Geluidgevoelige objecten indien: a. Het Gezamenlijk geluid in verblijfsruimten van de woning of in een ander geluidgevoelig gebouw bij gesloten ramen en deuren niet meer bedraagt dan 36 dB; en b. de totale geluidbelasting van industrielawaai, nestgeluid en	Zie Toelichting bij 4.3.

			scheepvaartgeluid in verblijfsruimten van de woning of een ander geluidgevoelig gebouw bij gesloten ramen en deuren niet meer bedraagt dan 35 dB(A); en c. de geluidbelasting van wegverkeerslawaai in verblijfsruimten van de woning of een ander geluidgevoelig gebouw bij gesloten ramen en deuren niet meer bedraagt dan 33 dB.	
4.5	Inhoudelijke wijziging planregels	Artikel 1 Artikel 1 Van toepassing verklaring De regels van het bestemmingsplan "Parapluherziening evenementen", zoals vastgesteld op 3 februari 2022, blijven onverminderd van toepassing. Voorliggend bestemmingsplan "Codrico terrein" laat de regels uit de parapluherziening ongewijzigd	Artikel 1 vervalt, onder gelijktijdige vernumming van de daarop volgende artikelen	Het is juridisch technisch niet mogelijk om een eerder (paraplu)bestemmingsplan van toepassing te laten verklaren in een nieuw vast te stellen bestemmingsplan. Daar komt bij dat het niet nodig is om de grond in het openbaar gebied dat valt binnen dit bestemmingsplan, te bestemmen voor evenementen. Met het schrappen van artikel 1, worden de overige artikelen hernummerd

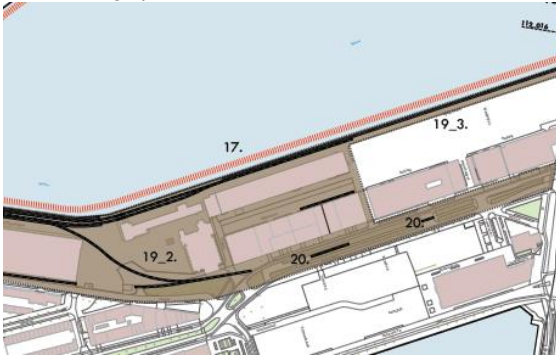
Toelichting

Nr.	Categorie	Was	Wordt	Toelichting
5.1	Toelichting	Het akoestisch onderzoek (bijlage 8 behorend bij de toelichting) is aangevuld/aangepast n.a.v. het aangepaste bouwvlak van het Veldblok.	Bijlage 8 van de toelichting wordt vervangen.	De nieuwe situering van het Veldblok (zie ook punt 3.1 uit deze Nota van wijzigingen) is meegenomen in de nieuwe versie van het akoestisch onderzoek.
5.2	Toelichting	Paragraaf 9.3 Ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, zal eenieder gedurende zes weken, in de gelegenheid worden gesteld een zienswijze in te dienen met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan. Gedurende de periode van terinzagelegging zal een informatieavond georganiseerd worden waar eenieder vragen kan stellen met betrekking tot het	Paragraaf 9.3 wordt naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan aangepast en aangevuld. Het ontwerpbestemmingsplan is op grond van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht voor gedurende 6 weken terinzagegelegd. Binnen deze 6 weken is een ieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze op het plan indienen en is een informatieavond georganiseerd. De ingekomen zienswijzen zijn beoordeeld en beantwoord in een Nota van Zienswijzen en waar noodzakelijk overgenomen in het bestemmingsplan. Vervolgens is er nog de mogelijkheid tot het instellen van beroep bij de Raad van State. Met de formele bestemmingsplanprocedure en omwonenden die op de hoogte zijn gehouden, wordt de maatschappelijke uitvoerbaarheid van voorliggend plan voldoende gewaarborgd.	Paragraaf 9.3 was opgesteld voorafgaand aan de terinzagelegging en is nu aangepast aangezien de terinzagelegging heeft plaatsgevonden.

		terinzageliggend ontwerpbestemmingsplan.		
5.3	Toelichting	Paragraaf 3.2	Paragraaf 3.2 Waar werd gesproken over 2 meter beneden NAP is dit aangepast in 2 meter onder maaiveld.	Per abuis was in de toelichting opgenomen dat de drempelwaarde van 2 meter gold ten opzichte van NAP. Dit dient ten opzichte van maaiveld te worden bepaald. Dit wordt hersteld.
5.4	Toelichting	Paragraaf 6.9	Paragraaf 6.9 Aangezien de aangevraagde ontheffing inmiddels is verleend is hiervoor in paragraaf 6.9 een aanvullende tekst opgenomen, te weten: "De benodigde ontheffing is d.d. 3 april 2024 verleend, zodat dit aspect geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling." Daarnaast werd gesproken over een schubvaren, maar dit betreft een schubvaren/blaasvaren. De tekst in de toelichting is hiermee in lijn gebracht. "Aan de kade van de Rijnhaven groeit mogelijk de beschermde plantensoort schubvaren/blaasvaren. De groeiplaats ligt 60 meter ten oosten van de onderzoekslocatie. Mogelijk kan tijdens de werkzaamheden de kademuur aangetast worden. Voorafgaand aan de werkzaamheden zal een veldbezoek worden uitgevoerd om de aanwezigheid van de varen vast te stellen dan wel uit te sluiten. Tijdens de werkzaamheden zal indien noodzakelijk ervoor gewaakt worden dat schubvaren/blaasvaren niet aangetast wordt."	Ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan was de ontheffing in het kader van de Wnb nog niet verleend. Nu dit wel het geval is, is dit in de toelichting verwerkt. Daarnaast werd gesproken over een schubvaren, maar dit betreft een schubvaren/blaasvaren. De tekst in de toelichting is hiermee in lijn gebracht.
5.5	Toelichting	Paragraaf 6.13	Paragraaf 6.13 De inhoud van paragraaf 6.13 wordt aangepast in lijn met de resultaten van de m.e.r.-beoordeling voor Pols Noord. In navolging van de vormvrije m.e.r.-beoordeling voor Codrico is voor Pols Noord volledigheidshalve een m.e.r.-beoordeling uitgevoerd (zie bijlage 23). Daaruit blijkt ook dat het opstellen van een MER niet nodig is en aanzienlijke negatieve effecten als gevolg van de ontwikkeling in Pols Noord niet zijn te verwachten. Dit wordt bevestigd in het m.e.r.-beoordelingsbesluit (zie ook bijlage 24).	De ontwikkeling van Pols-Noord valt in het Omgevingsbesluit onder één van de categorieën waarvoor afgewogen dient te worden of sprake is van een mer-(beoordelings)plicht. De beoogde ontwikkeling valt in het kader van een stedelijk ontwikkelingsproject in de Omgevingsregeling onder J11. "Stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen". Dit betekent dat er een directe mer-(beoordelings)plicht geldt. Om inzicht te geven in potentiële milieueffecten is een mededeling in het kader van de mer-beoordeling opgesteld en is

				vervolgens een besluit genomen.
5.6	Toelichting	N.v.t.	Aanmeldnotitie Pols Noord wordt als nieuwe bijlage 23 toegevoegd (bijlage 8 bij dit raadsvoorstel).	Zie de toelichting onder punt 5.5. Dit nieuwe rapport wordt als extra bijlage aan het bestemmingsplan toegevoegd.
5.7	Toelichting	N.v.t.	M.e.r.-beoordelingsbesluit Pols Noord wordt als nieuwe bijlage 24 toegevoegd (bijlage 7 bij dit raadsvoorstel).	Het nieuwe besluit wordt als extra bijlage aan het bestemmingsplan toegevoegd.
5.8	Toelichting	Paragraaf 6.11.2	De inhoud van paragraaf 6.11.2 over bezonning wordt aangevuld met de volgende tekst Het ontwerpbestemmingsplan bood specifiek voor wat het Veldblok betreft meer planologische ruimte dan noodzakelijk is voor de daadwerkelijk ontwikkeling van dit Veldblok. Als gevolg is besloten het volume van het Veldblok meer in lijn te brengen met het beoogde ontwerp. De effecten van deze aanpassing op de schaduwwerking zijn in een separate notitie inzichtelijk gemaakt (zie bijlage 22). Het effect is relevant voor de naastgelegen woningen in Fenix I. Uit het onderzoek volgt dat de aanpassing van het Veldblok een positief effect heeft op de bezonning van deze appartementen. Er wordt nog steeds voldaan aan het Afwegingskader bezonning.	In paragraaf 6.11.2 worden de consequenties van de nieuwe situering van het Veldblok inzichtelijk gemaakt (zie ook punt 3.1 uit deze Nota van wijzigingen).
5.9	Toelichting	N.v.t.	Oplegnotitie bezonning wordt als nieuwe bijlage 22 toegevoegd (bijlage 12 bij dit raadsvoorstel).	In de oplegnotitie worden de consequenties van de nieuwe situering van het Veldblok inzichtelijk gemaakt (zie ook punt 3.1 uit deze Nota van wijziging).
5.10	Toelichting	N.v.t.	Het microsimulatie-onderzoek van RHDHV wordt als nieuwe bijlage 25 toegevoegd (bijlage 10 bij dit raadsvoorstel).	Dit onderzoek geeft inzicht in de effecten van een aantal geadviseerde maatregelen alsook in de verkeersafwikkeling van de twee verkeerslicht geregelde kruispunten van de Hillelaan. Mede gelet op de zorgen van reclamanten is gekozen om dit onderzoek als extra onderbouwing bij het bestemmingsplan te voegen.
5.11	Toelichting	Paragraaf 3.3	Voor het gebied Rijnhaven en omgeving is in 2018 een Cultuurhistorische Verkenning opgesteld door bureau Flexus in opdracht van de gemeente Rotterdam en deze is op 2 april 2019 vastgesteld door B&W. In deze Cv wordt de historie van de Rijnhaven beschreven en wordt een analyse en waardering gegeven van de haven als geheel en de verschillende zijden in het bijzonder. Het havenbassin van de Rijnhaven heeft altijd vijf zijden gekend. Al deze zijden hadden voor én na de Tweede Wereldoorlog tot aan globaal de jaren '70, een heel eigen stedenbouwkundige opzet, eigen programmatische	In het ontwerpbestemmingsplan werd nog onvoldoende tekst gewijd aan de cultuurhistorische verkenning die is uitgevoerd voor het gebied Rijnhaven en omgeving. Voorgesteld wordt om deze tekst

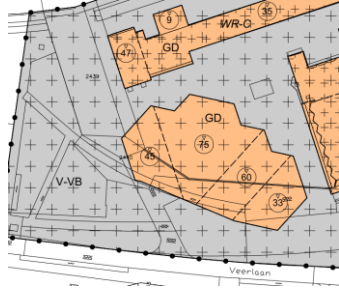
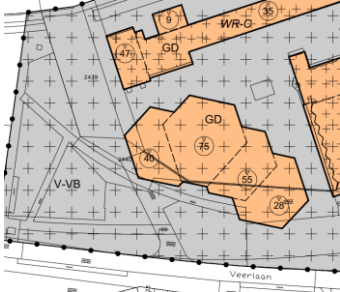
			accenten, eigen opbouw, karakteristieken en silhouet van de kadebebouwing, eigen doorsnedeprofielen van kades, bebouwing en achterliggende ontsluitingsstraten, eigen rooilijnkarakteristieken en een eigen inrichting van de openbare ruimte. In het kort is dit de analyse van het plangebied 'Codrico': Rijnhaven Zuidzijde ('pols' van Katendrecht): Een pierenhaven als de Wilhelminapier, maar onvolkomen ontwikkeld, omdat de middenstrook met vemen en pakhuizen nooit helemaal gerealiseerd is. Pakhuis Santos bleef een eenzame uitzondering, als hoog bakstenen veembebouw. Langs de kades stonden voor en na de Tweede Wereldoorlog loodsen met halfronde daken of flauw hellende zadeldaken. De dichtheid van kranen op de kade was hier zeer groot. De middenstrook werd ingevuld met bedrijfjes en bijbehorende ommuurde erven. De Brede Hilledijk is een vroeg-16e eeuwse dijk die de achterliggende Hillepolder tegen de rivier beschermde. De huidige Brede Hilledijk ligt nog op precies dezelfde locatie als de oude dijk, en zelfs de knik ter hoogte van het Siloplein komt op historische kaarten voor. De Hilledijk is intact gelaten door De Jongh, omdat heel Katendrecht simpelweg werd opgehoogd en de dijk daarin geheel is opgenomen. Wanneer de sporen de bocht omgingen of ombogen was er geen ruimte voor bebouwing en ontstonden er een grote open ruimten. Het Siloplein is zo'n ruimte. De vele goederensporen over de Hilledijk zijn de laatste 10 jaar grotendeels verwijderd, op enkele stukken bij Codrico en op de Hilledijk-oost na. Aan de vormgeving van de openbare ruimte werd – zeker in de ontstaansperiode van de haven – betrekkelijk veel aandacht besteed, vooral op locaties waar wonen of representatie om weloverwogen inrichtingsmiddelen vroeg. Op de havenkades was functionaliteit de norm. Hier was op geen enkele plek sprake van bomen of wandelvoorzieningen. De openbare ruimte was uitsluitend ingericht op zwaar verkeer. Alleen de hekken die de bedrijfskades afsloten waren vaak representatief en weelderig vormgegeven. Waardering van de bebouwing 	alsnog aan te vullen
--	--	--	---	----------------------

			1-5. Rijksmonument  6-7. Gemeentelijk monument  8. Toekomstig monument  9-14. Waardevol object zonder status  Rijksmonumenten: 5. Latenstein * ; Bouwjaar: 1950-1953 ; Architect oudste deel: J.J. M. Vegter ; Oorspronkelijke functie: meelfabriek ; Huidige functie: in gebruik bij voedingsmiddelenindustrie. Waardevolle objecten zonder status <i>Alle objecten hieronder hebben een hoge cultuurhistorische waarde</i> 14. Complex onderdelen Latenstein zonder cultuurhistorische status. Hieronder bevinden zich een substantieel aantal cultuurhistorisch van belang zijnde gebouwdelen, waaronder een enorme silo met machinehuis aan de Veerlaan en een grote fabrieksvleugel aan de Rijnhaven Oostzijde. Waardering openbare ruimte en infrastructuur  kraanrail  spoorrail  15. kadewand uit 1901  16. kadewand jaren '20  17. naoorlogse kade wanden 1946-1947  18. nieuwe contour koninginnenhoofd  19. kade- en bedrijfsvloerinrichtingen  20. treinsporen Brede Hilledijk  De naoorlogse kadewanden uit de wederopbouwperiode (1946-1947) (kaart nr 17): Deze kadewanden worden gekenmerkt door een betonnen funderingsvloer op betonnen funderingspalen. In enkele gevallen was hierbij ook sprake van (hergebruik van) houten palen. De doorgaande kadewand is opgebouwd uit basaltblokken met hierin ingelaten haalkommen. Tegen de kadewand zijn op meerdere locaties houten wrijfstijlen gemonteerd. Op de kade bevinden zich op	
--	--	--	--	--

			meerdere locaties bolders van het type Olifantskop, een bolder die deze bijnaam gekregen heeft omdat de kop van de bolder robuust is uitgevoerd en drie kleine 'slurfjes' bevat. De trapjes die op meerdere plaatsen op de kadewand gemonteerd zijn, zijn uit een latere periode. Het principe van deze kadewanden is na de Tweede Wereldoorlog op meerdere locaties toegepast en heeft op zich geen hoge zeldzaamheidswaarde. Omgeving van Latenstein (kaart nr 19.2): Ook hier is sprake van een groot aantal elementen die aansluiten op de havenkarakteristiek van de locatie. Te noemen zijn ten eerste de bestrating van stelconplaten en betonklinkers. Ook de karakteristieke havenkraan bij Latenstein, de gangway, het losse ketel- en trafohuisje, maar ook de spoorrails en kraanbaanrails dragen bij aan het specifieke havenbedrijfskarakter. De kraanrails lopen hier door langs de volledige kaderand. Treinsporen Brede Hilledijk (kaart nr 20): Op meerdere plaatsen zijn langs de Brede Hilledijk nog spoorrails aanwezig van de havenspoorlijn. Scharnier bij Latenstein, afwijkende situatie en bijzondere doorsteek (kaart nr 27): Het Siloplein is in potentie een belangrijke ruimtelijke koppeling c.q. stapsteen voor bezoekers van Katendrecht en Rijnhaven. Vanaf de aanleg van de haven tot op de huidige dag is de aanpalende locatie Latenstein een ruimtelijk en functioneel scharnier tussen de kop van Katendrecht en de Pols. Hier was steeds sprake van een breuk in de verkavelingsopzet langs de haven en van een afwijkende functie. Vanaf de vestiging van de American Cotton and Oil Company tot en met Latenstein/Codrico stonden hier – met als intermezzo de periode van jaren '20 tot jaren '40 toen hier de enorme Cuba-Mexicoloods van de Holland-Amerika Lijn stond – fabrieken, die grondstoffen of halffabrikaten verwerkten tot producten. Met de bouw van meelfabriek Latenstein ontstond een complex met een eigen logica, gedicteerd door meelverwerking. Om de kade vanaf de Brede Hilledijk en Veerlaan per spoor te bereiken werd de brede doorgang geformeerd tussen Latenstein en de Fenixloodsen, het huidige Siloplein. De huidige situatie wordt gekenmerkt door drie kwaliteiten: • Een wijds uitzicht op de havenkom van de Rijnhaven en Wilhelminapier en een koppeling van de havenkade met de historische havenwijk Katendrecht. • Het enorme silovolume van Latenstein op de hoek Veerlaan – Brede Hilledijk. Deze is een krachtige en betekenisvolle beëindiging van het Polsgebied. Dit gebied heeft een ander karakter dan de kop van Katendrecht. • Bebouwing met architectuur uit verschillende tijdsperiodes bevindt zich rond het Siloplein: de historische bebouwing aan de Atjehstraat/ Veerlaan, de loods Fenix I en het samenstel van bouwvolumes van Latenstein met zijn voorplantsoen. De ongebruikelijke combinatie van gebouwen en de aansluiting op de karakteristieke Atjehstraat verschaft de locatie een grote ruimtelijke spanning en verhalende betekenis.	
5.12	Toelichting	Paragraaf 1.4.	In paragraaf 1.4 worden de passages over het bestemmingsplan "Parapluherziening evenementen" geschrapt.	Het is juridisch technisch niet mogelijk om een eerder (paraplu) bestemmingsplan van toepassing te

				laten verklaren in een nieuw vast te stellen bestemmingsplan. Zie ook Toelichting bij nr. 4.5
--	--	--	--	---

Verbeelding

Nr.	Categorie	Was	Wordt	Toelichting
6.1	Verbeelding		Het volume van het Veldblok is als volgt aangepast: 	Er is geconstateerd dat het volume van het Veldblok ruimer dan nodig was bestemd. Om de honingraadvorm te borgen en om niet meer bouwhoogte toe te staan dan strikt noodzakelijk, wordt een wijziging deze wijziging voorgesteld zodat het volume meer in lijn wordt gebracht met het beoogde ontwerp.