



**Gemeente
Rotterdam**

ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING

Gemeente:	Rotterdam, Stadsontwikkeling, Bouw en woningtoezicht Postbus 6575, 3002 AN Rotterdam Telefoon: 14010 E-mail: bwt-vergunningen@rotterdam.nl
Namens:	Het College van Burgemeester en Wethouders
Kenmerk:	7863955/OMV.23.09.00179
Datum:	xxxxxxxx
Aanvrager:	REDC Rijnhaven Ontwikkeling B.V. T.a.v. [REDACTED] Antoine Platekade 1000 3072ME Rotterdam
Alleen digitaal verstuurd:	Aanvrager, [REDACTED] Gemachtigde, [REDACTED]
Opmerkingen	N.V.T.



Inhoudsopgave van besluit

- 1 Aanvraag**
- 2 Besluit**
- 3 Inwerkingtreding**
- 4 Project**
- 5 Voorschriften**
 - 5.1 Voorschriften activiteit 'Bouwen'
- 6 Aandachtspunten en opmerkingen**
- 7 Procedure**
- 8 Overwegingen**
 - 8.1 Activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'
 - 8.2 Activiteit 'Bouwen'
- 9 Documenten behorend bij dit besluit**
- 10 Rechtsmiddelen**
 - 10.1 Beroep



1 Aanvraag

Op 15 september 2023 hebben wij een aanvraag omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo), ontvangen voor de activiteit 'Bouwen'.

De aanvraag heeft betrekking op de locatie Rijnhaven Z.z. 15, 3072AJ in Rotterdam.

Het project betreft het realiseren van een nieuwbouw woontoren (Codrico Toren) met een 'mixed-use' plint ten behoeve van 763 woningen. In de plint (begane grond en 1^e verdieping) zijn er ruimten voor commerciële functies en horeca. In de kelder komen een fietsenstalling en diverse ruimten ten behoeve technische installaties. Het auto parkeren bevindt zich in de parkeergarage van het Wandblok.

Omdat het project in strijd is met de regels van het ter plaatse geldende bestemmingsplan wordt de aanvraag ook aangemerkt als een verzoek om omgevingsvergunning voor de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'. (Grondslag: Wabo, artikel 2.10, tweede lid)

2 Besluit

Wij besluiten de aangevraagde omgevingsvergunning te verlenen voor de activiteiten:

- 'Bouwen' (Grondslag: Wabo, artikel 2.1, eerste lid, onder a, met toepassing van Bouwbesluit 2012: artikel 1.3 (gelijkwaardigheidsbepaling))
- 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' (Grondslag: Wabo, artikel 2.1, eerste lid, onder c, met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 1 en in samenhang met bestemmingsplan 'Codrico terrein', artikel 10.2)

Crisis- en herstelwet

Op deze omgevingsvergunning is de Crisis- en herstelwet van toepassing.

Coördinatieregeling

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is een coördinatieregeling (Afdeling 3.6 Wro) opgenomen. Op basis hiervan kan besluitvorming die nodig is voor de realisatie van ontwikkelingen en projecten, in één voorbereidingstraject gebundeld worden. Hiermee is het mogelijk om de benodigde uitvoeringsbesluiten, zoals omgevingsvergunningen Wabo, te coördineren. In de raadsvergadering van 21 december 2023 heeft de raad besloten de coördinatieregeling ex artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening van toepassing te verklaren op de besluiten die genomen dienen te worden ten behoeve van de realisatie van het project 'Codrico' op de locatie Rijnhaven Z.z. 15 te Rotterdam.

Gezamenlijke voorbereidingsprocedure

De besluiten worden gezamenlijk voorbereid volgens Afdeling 3.4 Uniforme openbare voorbereidingsprocedure Awb. De ontwerpbesluiten worden met het ontwerpbestemmingsplan 'Codrico terrein' gezamenlijk ter inzage gelegd van 29 december 2023 tot en met 8 februari 2024, gedurende welke termijn in één keer ten aanzien van de gecoördineerde besluiten zienswijzen ingediend kunnen worden.



Dit besluit lichten wij op de volgende pagina's toe. Aan deze omgevingsvergunning zijn voorschriften verbonden.

Bent u het niet eens met dit besluit? Dan verwijzen wij u naar de 'Rechtsmiddelen' in dit document.

Bouwwerkzaamheden moeten tijdig vooraf worden gemeld, zie 'Start- en gereedmelding werkzaamheden' bij de aandachtspunten en opmerkingen.

Ondertekening

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Rotterdam,
namens deze,
concerndirecteur Stadsontwikkeling,
voor deze,

[Redacted signature]

afdelingshoofd Bouw- en Woningtoezicht

*Dit document is digitaal vastgesteld en daarom niet voorzien van een fysieke handtekening.

3 Inwerkingtreding

Het definitieve besluit treedt in werking met ingang van de dag na afloop van de beroepstermijn van zes weken, tenzij een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend. Als van deze mogelijkheid gebruik wordt gemaakt, treedt dit besluit niet in werking voordat op dit verzoek is beslist. *(Grondslag: Wabo, artikel 6.1, tweede lid, onder a)*

Uitgestelde inwerkingtreding bij mogelijke bodemvervuiling

Dit besluit treedt tevens niet eerder in werking dan nadat het traject van de bodem is doorlopen. In verband met het nog in te dienen (aanvullend) bodemonderzoek is er sprake van een uitgestelde inwerkingtreding van het besluit. Het bodemonderzoek en de daaruit mogelijk voortvloeiende trajecten moeten eerst zijn doorlopen. *(Grondslag: Wabo, artikel 6.2c)*

4 Project

De aanvraag heeft betrekking op de locatie Rijnhaven Z.z. 15, 3072AJ in Rotterdam.

Het project betreft het realiseren van een nieuwbouw woontoren (Codrico Toren) met een 'mixed-use' plint ten behoeve van 763 woningen. In de plint (begane grond en 1^e verdieping) zijn er ruimten voor commerciële functies en horeca. In de kelder komen een fietsenstalling en diverse ruimten ten behoeve technische installaties. Het auto parkeren bevindt zich in de parkeergarage van het Wandblok.



5 Voorschriften

Aan deze omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden.

(Grondslag: Wabo, artikel 2.22, tweede lid, derde lid en Regeling omgevingsrecht)

5.1 Voorschriften activiteit 'Bouwen'

5.1.1 Voorschrift nog aan te leveren gegevens

Voor aanvang werkzaamheden

Uiterlijk drie weken van tevoren, tenzij een afwijkende termijn wordt genoemd, moeten onderstaande gegevens voor de start van de desbetreffende werkzaamheden aan ons ter goedkeuring worden aangeboden via www.omgevingsloket.nl onder kenmerk 7901227/OMV.23.09.00175. U kunt pas beginnen met de desbetreffende werkzaamheden als u heeft voldaan aan alle voorschriften en de aanvullende gegevens door ons zijn goedgekeurd.

U moet nog de volgende gegevens (zoals berekeningen, tekeningen en (test)rapporten) indienen:

Voor wat betreft de **constructie** (definitieve uitvoeringsdocumenten):

1. Een grondonderzoeksrapport en grondmechanisch advies t.b.v. de fundering;
2. De gewichts- en stabiliteitsberekening;
3. De toe te passen palen en het palenplan;
4. De constructies van beton;
5. De constructies van metaal;
6. De constructies van hout;
7. De constructies van steenachtig materiaal;
8. De constructies van glas (inclusief voorgeschreven beproeving);
9. De constructies van geprefabriceerde elementen één en ander met inbegrip van bevestigingsmiddelen en (eventuele) hijsvoorzieningen.

Voor wat betreft de **brandveiligheid**:

10. Nog aan te leveren brandpreventieve stukken (zoals certificaten, (test)rapporten, tekeningen) worden na nadere uitwerking van de ontwerpprincipes bepaald;

Voor wat betreft de **bouwplaats**:

11. Een definitief veiligheidsplan. U moet voor de afstemming hiervan vroegtijdig contact opnemen met de buiteninspecteur van Bouw- en Woningtoezicht. Uit het oogpunt van het voorkomen van onveilige situaties en het beperken van hinder tijdens het bouwen wordt verzocht het veiligheidsplan uit te werken volgens de landelijke richtlijn bouw- en sloopveiligheid. (Deze is hier te vinden: <https://www.bwtinfo.nl/dossiers/richtlijn-bouw-en-sloopveiligheid>);

(Grondslag: Bouwbesluit 2012, artikel 8.7 in samenhang met artikel 8.2 en de Landelijke Richtlijn Bouw- en Sloopveiligheid versie 1.2 augustus 2018, paragraaf 6.2)

12. De bijzondere tijdelijke (hulp)constructies;
13. De kraanfundatie.



Voor wat betreft **archeologisch onderzoek**:

14. Een archeologisch vooronderzoek op basis van een door Archeologie Rotterdam (BOOR) opgesteld Programma van Eisen (PvE).
Voor het opstellen van het PvE moet contact worden opgenomen met Archeologie Rotterdam (BOOR), via e-mail archeologie@rotterdam.nl onder vermelding van het OMV-nummer en adres.

Voor wat betreft de **gesteldheid van de bodem**:

15. Een verkennend bodemonderzoek ter plaatse van de huidige bebouwing (na sloop van de huidige bebouwing). Op de gehele locatie is asbestonderzoek noodzakelijk.

Voor wat betreft het **parkeren**:

16. Voorwaarde MaaS: de ontwikkelaar/vergunninghouder dient binnen 1 jaar na verlening van de omgevingsvergunning een plan van aanpak aan te leveren. Hierin wordt omschreven waar in de gebouwen het MaaS-aanbod (niet-zijnde deelauto's) een plek krijgt, wat de afspraken zijn, hoeveel en welke deelmobiliteiten terugkomen en hoe het aanbod voor een periode van minstens 10 jaar wordt gewaarborgd;
17. Minstens een half jaar voor oplevering overlegt de ontwikkelaar/vergunninghouder een intentieverklaring waarin de gemaakte afspraken met de deelaanbieder omschreven staan. Het aanbod (39 deelauto's) dient te worden gewaarborgd voor een periode van minstens 10 jaar;
18. Met de ontwikkelaar/vergunninghouder is afgesproken dat bij de kleinste woningcategorie (40-65m² GBO) niet 2 fietsplekken per woning gerealiseerd hoeven te worden op de onderste laag. Hier geldt het principe 1 hoog, 1 laag. Onduidelijk is of voor alle woningen aan deze voorwaarde wordt voldaan. De aanvrager maakt binnen 1 jaar na verlening van de omgevingsvergunning inzichtelijk dat wordt voldaan aan deze eis en past zo nodig het plan aan.

5.1.2 Voorschriften uitvoering

1. Rooilijn / bebouwingsgrens / uitgiftepeil
Het bouwwerk moet worden opgetrokken binnen de door Stadsbeheer-Basisinformatie uit te zetten rooilijn en/of bebouwingsgrens. Daarvoor kunt u contact opnemen via telefoonnummer 010-4899494 en/of via e-mail landmeten@rotterdam.nl. Ook moeten het bouwwerk en bouwperceel voldoen aan het door de gemeente vastgestelde beoogde uitgiftepeil ter plaatse. Het uitgiftepeil (en andere maatvoering) is opgenomen in het Stedenbouwkundig Maten Plan (SMP) van Stadsontwikkeling-Ruimte & Wonen. Niet bij alle bouwprojecten wordt een SMP opgesteld. Als geen SMP wordt opgesteld, moet voor het uitgiftepeil contact worden opgenomen met de uitgiftepeilencommissie, via uitgiftepeilen@rotterdam.nl. Ook voor vragen over vastgestelde uitgiftepeilen kan contact worden opgenomen via dit e-mailadres. Tijdens het uitzetten van de rooilijn en/of bebouwingsgrens wijst Basisinformatie ook een vast hoogtepunt (t.o.v. NAP) aan, waarmee de hoogtes van het bouwwerk ten opzichte van uitgiftepeil kunnen worden uitgezet. (Grondslag: Bouwbesluit 2012, artikel 1.24)

Voor wat betreft de **brandveiligheid**:

2. Voorschriften en eventuele gelijkwaardigheden worden na nadere uitwerking van de ontwerpprincipes nader bepaald.

Voor wat betreft de **bouwtechnische toets**:



3. Het aantal toiletten voor de niet-woonfuncties dient te voldoen aan de afdeling 4.2 van het Bouwbesluit 2012.

Voor wat betreft **bouwfysica**:

4. Voorschriften en eventuele gelijkwaardigheden worden na nadere uitwerking van de ontwerpprincipes nader bepaald.

Voor wat betreft **welstand**:

5. Er moet worden voldaan aan de voorschriften van de Commissie voor Welstand en Monumenten zoals opgenomen in het verslag van 20 december 2023. Een afschrift van dit verslag is als bijlage bij dit besluit gevoegd.

6. Voor wat betreft het **parkeren**:

- Het bouwwerk mag pas in gebruik worden genomen als de parkeervoorzieningen zijn gerealiseerd en tevens in gebruik kunnen worden genomen.
- *Informatieplicht geen recht op parkeervergunning*
Gebruikers van ontwikkelingen met een omgevingsvergunning op basis van deze beleidsregeling hebben ingevolge het Uitvoeringsbesluit parkeren in beginsel geen recht op een parkeervergunning op straat binnen het betaald parkeergebied. Dit geldt ook voor ontwikkelingen op locaties waar pas ná vergunningverlening betaald parkeren wordt ingevoerd. De ontwikkelaar informeert toekomstige eigenaren en gebruikers hierover tijdig en voldoende. Uitzonderingen op deze regel kunnen worden gemaakt wanneer het parkeren op straat wordt opgelost door toepassing van artikel 4, artikel 6, eerste lid, onderdeel b, artikel 8 of artikel 15. Bij het toepassen van artikel 15 wordt in de omgevingsvergunning gemotiveerd naar het parkeren op straat verwezen.
- *Bouwbesluit 2012 en beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2022, artikel 19, 17, artikel 3 lid 6 en bijlage 1 (ontwerpeisen fietsenstalling)*
De fietsparkeervraag van gebruikers (bewoners, werknemers, etc.) en bezoekers dient in beginsel binnen de plangrenzen van de ontwikkeling te worden gefaciliteerd en te voldoen aan de ontwerpeisen (routing, hellingspercentage, sociale veiligheid, afstanden, etc.). Voor het fietsparkeren voor bezoekers is het belangrijk dat deze stallingsplaatsen openbaar toegankelijk zijn en op loopafstand liggen van de bestemming conform de uitgangspunten van de Beleidsregeling. Voor zowel bewoners, werknemers en bezoekers is het van belang onderscheid te maken in fietsparkeren van de normale/standaard fiets (60% van de vraag) en voor gemiddeld 40% buitenmodelfietsen, 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).

6 Aandachtspunten en opmerkingen

1. Start- en gereedmelding werkzaamheden



U moet de start van de werkzaamheden uiterlijk twee dagen voordat u begint aan ons melden. Hetzelfde geldt voor het gereed melden van de werkzaamheden.

Hiervoor gebruikt u de onderstaande formulieren:

- Melding aanvang bouwwerkzaamheden
- Gereedmelding bouwwerkzaamheden

Deze vindt u op de website: <https://www.rotterdam.nl/omgevingsvergunning-bouwen-aanvragen> bij 'Meer informatie'. Na het invullen geeft u de documenten exact dezelfde bestandsnaam als hierboven genoemd. De formulieren moeten vervolgens worden ingediend via www.omgevingsloket.nl onder het huidige aanvraag/dossiernummer (7901227/OMV.23.09.00175).

Ook alle andere later aan te leveren stukken moeten via het omgevingsloket worden aangeboden. (Grondslag: Bouwbesluit 2012, artikel 1.25)

2. Archeologie

In het geval van het aantreffen van toevalsvondsten moet melding worden gedaan bij het bevoegd gezag gemeente Rotterdam, Archeologie Rotterdam (BOOR), via telefoon 010 -489 8500 of e-mail archeologie@rotterdam.nl onder vermelding van het adres.

3. Container, steiger of ander voorwerp

Voor het tijdelijk plaatsen van een container, steiger of ander voorwerp op, boven of langs de openbare weg/water heeft u een vergunning nodig van de afdeling stadsbeheer. Hiervoor verwijzen wij u naar de website <https://www.rotterdam.nl/loket/vergunning-gebruik-weg>.

4. Sloopmelding

Het voornemen tot slopen (sloopmelding) waarbij naar redelijke inschatting de hoeveelheid sloopaafval meer dan 10 m³ zal bedragen of asbest wordt verwijderd, moet u ten minste 4 weken voor de voorgenomen aanvang van de sloopwerkzaamheden indienen via www.omgevingsloket.nl. (Grondslag: Bouwbesluit 2012, artikel 1.26)

5. Brandveilig gebruik

In het kader van het onderwerp brandveilig gebruik bouwwerken zijn mogelijk nog andere toestemmingen vereist. (Grondslag gebruiksmelding / melding veilig in gebruikname: Bouwbesluit 2012, artikel 1.18, of grondslag vergunning voor brandveilig gebruik: Besluit omgevingsrecht, artikel 2.2)

6. Beschermde soorten

Indien er bij de sloop- en/of bouwwerkzaamheden beschermde soorten als bedoeld in de Wet natuurbescherming worden aangetroffen moet u dit melden bij het bevoegd gezag.

7. KLIC-melding

U wordt geadviseerd voor aanvang van de werkzaamheden een KLIC-melding te doen. Voor meer informatie hierover kunt u de website <https://zakelijk.kadaster.nl/klic-melding-kabel-en-leidinginformatie> raadplegen.

8. Privaatrechtelijke verplichtingen

Houdt er rekening mee dat anderen (zoals eigenaar, VVE, burens, erfverpachter) mogelijk rechten hebben waardoor u de omgevingsvergunning niet kunt gebruiken. Controleer uw rechten en plichten volgens het Burgerlijk Wetboek (boek 5, [titel 4](#) e/o [titel 5](#)) en zorg voor benodigde toestemmingen zoals in bijvoorbeeld een huur- of erfpachtcontract.



9. Horeca

U heeft (vermoedelijk) een exploitatievergunning nodig. Hiervoor verwijzen wij u naar: <https://www.rotterdam.nl/loket/exploitatievergunning/>.

10. Vergunning Inname openbare grond

Voor het plaatsen van voorwerpen (zoals reclamezuilen en billboards, reclame-uitingen aan lichtmasten of aan bouwsteigers, straatmeubilair, fietsenstalling, plantenbakken, vlaggenmasten, etc.) op of boven de openbare weg heeft u een vergunning inname openbare grond nodig van Bureau Overige Vergunningen (Bouw- en Woningtoezicht). Hiervoor verwijzen wij u naar: <https://www.rotterdam.nl/loket/vergunning-inname-openbare-grond/>

7 Procedure

Wettelijk kader

Het besluit is gebaseerd op de door u ingediende aanvraag, de Wabo en andere afgeleide regelgeving. In de betreffende onderdelen van dit besluit vindt u de overwegingen die tot de verlening van de omgevingsvergunning hebben geleid.

Dit besluit is voorbereid met de uitgebreide voorbereidingsprocedure (*Grondslag: Wabo, paragraaf 3.3*)

Crisis- en herstelwet

Op deze omgevingsvergunning is de Crisis- en herstelwet van toepassing omdat de aanvraag betrekking heeft op een gebiedsontwikkeling en werken van lokaal of regionaal belang. (*Grondslag: Crisis- en herstelwet, artikel 1.1 eerste lid, in samenhang met Bijlage I*)

Ontvankelijkheid

Naar het oordeel van Bouw- en Woningtoezicht zijn er voldoende gegevens en bescheiden overlegd, waardoor aannemelijk is gemaakt dat de aanvraag voldoet aan de indieningsvereisten. (*Grondslag: Wabo artikel 2.8, Besluit omgevingsrecht paragraaf 4.2 en de Regeling omgevingsrecht*)

8 Overwegingen

8.1 Activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

8.1.1 Bestemmingsplan

De locatie waar de aanvraag betrekking op heeft, ligt in het gebied waar het bestemmingsplan 'Katendrecht Pols' van kracht is. De aanvraag is in strijd met de regels van het bestemmingsplan.

Voor deze afwijking is de uitgebreide procedure noodzakelijk. Wegens de grootte van het plan is hiervoor een projectbestemmingsplan in voorbereiding. Dit plan kan alleen mogelijke worden gemaakt tegelijk of na vaststelling van het projectbestemmingsplan 'Codrico



terrein'. Vervolgens kan onderstaande minimale overschrijding middels een binnenplanse reguliere procedure worden afgeweken. Zodoende wordt alleen het gewijzigde deel van het plan aan het projectbestemmingsplan getoetst.

8.1.2 Projectbestemmingsplan

Voor de locatie waar de aanvraag betrekking op heeft, wordt tevens een projectbestemmingsplan voor opgesteld 'Codrico terrein' en heeft hierin de volgende bestemmingen:

Enkelbestemmingen

- Artikel 4 'Gemengd'
- Artikel 5 'Verkeer – Verblijfsgebied'

Dubbelbestemmingen

- Artikel 6 'Waarde – Archeologie'

Aanduidingen

- Bouwvlak
- Maximum bouwhoogte: 53m, 115m, 190m en 220 meter

Het project voldoet niet aan de volgende regels:

- Artikel 4.2.2, omdat de maximaal toegestane bouwhoogte van 220m met circa 3m door de liftopbouw wordt overschreden.

Dubbelbestemming waarde archeologie

Omdat het plangebied deel uitmaakt van een archeologisch kansrijk gebied is een archeologisch vooronderzoek op deze locatie noodzakelijk. De beoordeling met motivering van Archeologie Rotterdam (BOOR) is opgenomen in de brief van 23 oktober 2023 onder kenmerk AS23/09868-23/0019436. Naar aanleiding hiervan zijn voorschriften in deze omgevingsvergunning opgenomen. De brief maakt onderdeel uit van dit besluit. *(Grondslag: bestemmingsplan 'Codrico terrein', artikel 6.3.5, lid b)*

Afwijkingsmogelijkheid

In de regels van het bestemmingsplan is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor het afwijken van de maximum toegestane bouwhoogte door techniek. *(Grondslag: Wabo, artikel 2.10, tweede lid en artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 1 en in samenhang met bestemmingsplan 'Codrico terrein', artikel 10.2)*

Motivering

Aan het project kan medewerking worden verleend, omdat er vanuit ruimtelijk oogpunt geen bezwaar tegen bestaat.

Het project Codrico Toren is onderdeel van de herontwikkeling van het Codrico-terrein, dat de verplaatsing van de Codrico-fabriek, de herontwikkeling van monument en silogebouw en sloop-/nieuwbouw van 3 projecten omvat.

De toren is een van die nieuwbouwprojecten en wordt gerealiseerd naast de Bayhouse. Voor de ontwikkeling is een NvU opgesteld, die in 2021 door de raad is vastgesteld. Op basis van die NvU hebben gemeente en ontwikkelaar de plannen verder uitgewerkt tot een ontwerpbestemmingsplan en omgevingsvergunningen voor de bouwprojecten. Gedurende dit proces heeft er, naast de doorontwikkeling van de plannen, ook participatie en gesprekken met welstand plaatsgevonden. Dit heeft geleid tot een aantal aanpassingen in



de toren, die vanuit stedenbouw op alle punten akkoord is. Zo is bijvoorbeeld de toren gedraaid, passend binnen het NvU, ten behoeve van een beter windklimaat en de beëindiging aangepast om te voldoen aan het hoogbouwbeleid (sunspots). De bouwhoogte wijkt om die reden minimaal af van de ruimte geboden in het NvU en het bestemmingsplan maar zorgt voor een betere inpassing. Beide aspecten komen de integrale plankwaliteit van het Codrico-terrein en de omgeving ten goede. Om die reden wordt toepassing gegeven aan een afwijking van het bestemmingsplan.

8.1.3 Conclusie

De aanvraag is getoetst aan de van toepassing zijnde bestemmingsplannen. Het project voldoet niet aan de planregels. De activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' is van toepassing. (Grondslag: Wabo, artikel 2.1, eerste lid, onder c)

Er wordt toepassing gegeven aan het afwijken van de regels uit het bestemmingsplan, zoals beschreven in de vorige paragrafen.

8.1.4 Parkeren

Het project moet voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor auto's en fietsen.

(Grondslag: bestemmingsplan Codrico terrein, artikel 11)

De 'Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2022' (hierna: beleidsregeling) is van kracht. (Grondslag: Beleidsregeling, artikel 3)

De locatie van het plan ligt in gebiedstype A als bedoeld in artikel 2, tweede lid van de Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2022.

Berekening nieuwe autoparkeereis

De autoparkeereis met betrekking tot woningen, is volgens tabel 4.1 uit De Beleidsregeling 2022, bepaald op 854 autoparkeerplaatsen. De berekening van deze parkeereis ziet er als volgt uit:

<u>Woonfunctie(s)</u>	<u>Aantal</u>	<u>Norm</u>	<u>Eis</u>
40 tot 65 m ²	779 woning(en)	0,40 per woning	311,60
65 tot 85 m ²	499 woning(en)	0,60 per woning	299,40
85 tot 120 m ²	230 woning(en)	1,00 per woning	230
≥ 120 m ²	11 woning(en)	1,20 per woning	13,20
<u>Autoparkeereis o.b.v. woonfunctie(s)</u>			854,20

De autoparkeereis met betrekking tot niet-woningen, is volgens tabel 4.2 uit De Beleidsregeling 2022, bepaald op 193 autoparkeerplaatsen. De berekening deze parkeereis ziet er als volgt uit:



<u>Niet-Woonfunctie(s)</u>	<u>Aantal</u>	<u>Norm</u>	<u>Eis</u>
<i>Werken</i>			
Kantoor	10999 m ² <u>bvo</u>	0,76 per 100 m ²	83,59
Bedrijfsverzamelgebouw/Atelier	290 m ² <u>bvo</u>	0,72 per 100 m ²	2,09
Arbeidsintensief/ <u>bezoekersextensief</u> bedrijf	2345 m ² <u>bvo</u>	0,67 per 100 m ²	15,71
<i>Winkelen</i>			
Detailhandel (incl. kringloopwinkel en apotheek)	875 m ² <u>bvo</u>	0,38 per 100 m ²	3,33
<i>Sport en recreatie</i>			
Dansstudio, sportschool	884 m ² <u>bvo</u>	0,1 per 100 m ²	0,88
<i>Cultuur</i>			
Museum	1546 m ² <u>bvo</u>	0,02 per 100 m ²	0,31
<i>Horeca</i>			
Café/bar	1000 m ² <u>bvo</u>	0,40 per 100 m ²	4,00
Restaurant	1047 m ² <u>bvo</u>	1,60 per 100 m ²	16,75
Hotel	82 kamer(s)	0,50 per kamer	41,00
<i>Zorg</i>			
1e <u>lijns</u> gezondheidscentra (huisarts, etc.)	48 kamers	0,53 per kamer	25,44
<u>Autoparkeereis</u> o.b.v. niet-woonfunctie(s)			193,10
Totale <u>autoparkeereis</u> (woonfunctie(s) + niet woonfunctie(s))			1047,30

Artikel 5. Dubbelgebruik

Bij deze bouwaanvraag is er sprake van verschillende functies. Daarbij zijn de parkeervoorzieningen toegankelijk voor alle mogelijke gebruikers. Er kan daarom een korting van 193,10 worden gegeven op de autoparkeereis. Er is besloten deze korting toe te kennen.

Autoparkeereis na correctie, *dubbelgebruik* 854,20

Artikel 12. Korting van de parkeereis voor gebouwen met bijbehorende of toegewezen parkeervoorziening: nabijheid OV-halte

De ontwikkeling ligt binnen een straal van 000-400m (respectievelijk 250m) vanaf metrostation Rijnhaven. Hierdoor komt de ontwikkeling in aanmerking voor een korting op de autoparkeereis van 30%. Dit resulteert in een verlaging van 256,26. Er is besloten deze korting toe te kennen.

Autoparkeereis na korting, *nabijheid OV-halte* 597,94

Artikel 13 lid 2. Korting van de parkeereis voor gebouwen met een bijbehorende of toegewezen parkeervoorziening: betaald parkeergebied

Voor de woonfunctie(s) worden 39 commerciële deelauto's minimaal 10 jaar beschikbaar gesteld, op geoormerkte deelautoparkeerplaatsen, op eigen terrein. Om deze reden komt het woninggedeelte van de bouwaanvraag in aanmerking voor een korting van 18%. Dit resulteert in een korting van 156,00 op de autoparkeereis voor de woonfunctie(s). Er is besloten deze korting toe te passen.



Voorwaarde deelmobiliteiten

Minstens een half jaar voor oplevering overlegt de aanvrager/ontwikkelaar een intentieverklaring waarin de gemaakte afspraken met de deelaanbieder omschreven staan. Het aanbod (39 deelauto's) wordt gewaarborgd voor een periode van minstens 10 jaar

Autoparkeereis na korting, deelauto's (woonfunctie)	441,94
Waarvan geoormerkt als deelauto-parkeerplaats(en)	39

Artikel 13 lid 3. Korting van de parkeereis voor gebouwen met een bijbehorende of toegewezen parkeervoorziening: betaald parkeergebied

Ten minste 10 jaar wordt MaaS beschikbaar gesteld, voor alle toekomstige gebruikers van de ontwikkeling. Als gevolg hiervan kan de autoparkeereis met ten hoogste 20% worden verlaagd. De ontwikkeling komt hiermee in aanmerking voor een maximale korting van 170,84 op de autoparkeereis. Er is besloten deze korting toe te passen.

Voorwaarde MaaS

De aanvrager/ontwikkelaar dient binnen 1 jaar na verlening van de omgevingsvergunning een plan van aanpak aan te leveren. Hierin wordt omschreven waar in de gebouwen het MaaS-aanbod (niet-zijnde deelauto's) een plek krijgt, wat de afspraken zijn, hoeveel en welke deelmobiliteiten terugkomen en hoe het aanbod voor een periode van minstens 10 jaar wordt gewaarborgd.

Autoparkeereis na korting, Mobility as a Service (MaaS)	271,10
Totaal	271

Parkeeroplossing autoparkeereis

Artikel 3, lid 6 De parkeereis wordt volledig op eigen terrein gerealiseerd

Er zijn 367 autoparkeerplaatsen, waarvan 39 geoormerkt als deelauto-parkeerplaats(en), beschikbaar op eigen terrein. Hiermee wordt wel voldaan aan de autoparkeereis van 271 waarvan 39 geoormerkt als deelauto-parkeerplaats(en).

Deze ontwikkeling is opgesplitst in 5 aanvragen:

- OMV.23.09.00175 Rijnhaven Z.z. 15 (CODRICO VELDBLOK)
- OMV.23.09.00176 Rijnhaven Z.z. 15 (CODRICO WANDBLOK)
- OMV.23.09.00179 Rijnhaven Z.z. 15 (CODRICO TOREN)
- OMV.23.11.00207 Rijnhaven Z.z. 15 (CODRICO MONUMENT, gebouwdelen A&B)
- OMV.23.11.00208 Rijnhaven Z.z. 15 (CODRICO SILOGEBOUW 1966, gebouwdelen C1&C2)

Voor deze ontwikkeling is één geheel advies opgesteld, dat van toepassing is op alle vijf de genoemde vergunningaanvragen.

Voorwaarde autoparkeren

De bouwwerken in de genoemde vergunningaanvragen mogen pas in gebruik worden genomen als de parkeervoorzieningen zijn gerealiseerd en tevens in gebruik kunnen worden genomen.

Conclusie autoparkeereis

Het plan voldoet onder voorwaarde aan de autoparkeereis.



Berekening nieuwe fietsparkeereis

De fietsparkeereis met betrekking tot woningen, is volgens bijlage 2 uit De Beleidsregeling 2022, bepaald op 3789 fietsparkeerplaatsen. De berekening van deze parkeereis ziet er als volgt uit:

<u>Woonfunctie(s)</u>	<u>Aantal</u>	<u>Norm</u>	<u>Eis</u>
Appartement 40 tot 65 m ²	779 woning(en)	2 per woning	1558
Appartement 65 tot 85 m ²	499 woning(en)	3 per woning	1497
Appartement 85 tot 120 m ²	230 woning(en)	3 per woning	690
Appartement ≥ 120 m ²	11 woning(en)	4 per woning	44
<u>Fietsparkeereis o.b.v. woonfunctie(s)</u>			3789

De fietsparkeereis met betrekking tot niet-woningen, is volgens tabel 4.3 uit De Beleidsregeling 2022, bepaald op 621 fietsparkeerplaatsen. Hiervan zijn 319 voor lang stallen en 302 voor kort stallen bedoeld. De berekening deze parkeereis ziet er als volgt uit:

<u>Niet-Woonfunctie(s)</u>	<u>Aantal</u>	<u>Norm</u>	<u>Eis</u>
Kantoor	10999 m ² bvo	2,00 per 100 m ²	219,98
Bedrijfsverzamelgebouw/Atelier (min. 10 fpp)	290 m ² bvo	2,00 per 100 m ²	10,00
Arbeidsintensief/bezoekersextensief bedrijf	2345 m ² bvo	1,00 per 100 m ²	23,45
<i>Winkelen</i>			
Detailhandel (incl. kringloopwinkel en apotheek)	875 m ² bvo	2,70 per 100 m ²	23,63
<i>Sport en recreatie</i>			
Dansstudio, sportschool	884 m ² bvo	5,00 per 100 m ²	44,20
<i>Cultuur</i>			
Museum	1546 m ² bvo	0,90 per 100 m ²	13,91
<i>Horeca</i>			
Café/bar	1000 m ² bvo	10,00 per 100 m ²	100,00
Restaurant	1047 m ² bvo	10,00 per 100 m ²	104,70
Hotel	82 kamer(s)	0,40 per kamer	32,80
<i>Zorg</i>			
1e lijns gezondheidscentra (huisarts, etc.)	48 kamers	1,00 per kamer	48,00
<u>Fietsparkeereis o.b.v. niet-woonfunctie(s)</u>			620,67
<u>Waarvan aandeel kort stallen</u>			302,31
Totale <u>Fietsparkeereis</u> (woonfunctie(s) + niet woonfunctie(s))			4409,67
Totaal			4410
<u>Waarvan aandeel kort stallen</u>			302

Artikel 5. Dubbelgebruik

Bij deze bouwaanvraag is er sprake van verschillende functies. Daarbij zijn de parkeervoorzieningen toegankelijk voor alle mogelijke gebruikers. Er kan daarom een korting van 190,42 worden gegeven op de fietsparkeereis. Er is besloten deze korting toe te kennen.

fietsparkeereis na correctie, *dubbelgebruik* 4219



Fietsparkeereis langparkeren (incl. buitenmodelpercentages)

3917 langparkeren (afgesloten, wind- en weersbestendig), waarvan:

- 60% reguliere fpp = 2350
- 15% beperkt afwijkend = 588 (parkeervakken met afmetingen breedte van 0,5m of rekken)
- 15% sterk en/of beperkt o.b.v. doelgroep = 588
- 10% sterk afwijkend = 391 (parkeervakken met afmetingen breedte van 1m)

Fietsparkeereis kortparkeren (incl. buitenmodelpercentages)

302 kortparkeren (openbaar toegankelijk), waarvan:

- 60% reguliere fpp = 182
- 15% beperkt afwijkend = 45 (parkeervakken met afmetingen breedte van 0,5m of rekken)
- 15% sterk en/of beperkt afwijkend o.b.v. doelgroep = 45
- 10% sterk afwijkend = 30 (parkeervakken met afmetingen breedte van 1m)

Parkeeroplossing fietsparkeereis

Artikel 3, lid 6 De parkeereis wordt volledig op eigen terrein gerealiseerd

Er zijn 4374 fietsparkeerplaatsen beschikbaar op eigen terrein. Hiermee wordt kwantitatief wel voldaan aan de fietsparkeereis van 4291.

Artikel 19. Ontwerpkwaliteit van stallingen & Bijlage 1. Ontwerpeisen voor stallingen fiets en scooter

De fietsparkeeroplossing voorziet in de buitenmodelpercentages.

De fietsparkeeroplossing voor langparkeerders is overdekt via de bovenkant.

De fietsparkeeroplossing voor langparkeerders is weer- en windbestendig, via afschermingen aan de zijkanten.

De fietsparkeeroplossing voor langparkeerders is afsluitbaar.

Voorwaarde Fietsparkeren

Met de aanvrager/ontwikkelaar is afgesproken dat bij de kleinste woningcategorie (40-65GBO) niet 2 fietsplekken per woning gerealiseerd hoeven worden op de onderste laag. Hier geldt het principe 1 hoog, 1 laag. Onduidelijk is of voor alle woningen aan deze voorwaarde wordt voldaan. De aanvrager maakt binnen 1 jaar inzichtelijk dat wordt voldaan aan deze eis en past zonodig het plan aan.

Conclusie fietsparkeereis

Het plan voldoet onder voorwaarde aan de fietsparkeereis.

Deze ontwikkeling is opgesplitst in 5 aanvragen:

- OMV.23.09.00175 Rijnhaven Z.z. 15 (CODRICO VELDBLOK)
- OMV.23.09.00176 Rijnhaven Z.z. 15 (CODRICO WANDBLOK)
- OMV.23.09.00179 Rijnhaven Z.z. 15 (CODRICO TOREN)
- OMV.23.11.00207 Rijnhaven Z.z. 15 (CODRICO FABRIEKSGEBOUW, gebouwdelen A&B)
- OMV.23.11.00208 Rijnhaven Z.z. 15 (CODRICO SILOGEBOUW 1966, gebouwdelen C1&C2)



Voor deze ontwikkeling is één geheel advies opgesteld, dat van toepassing is op alle vijf de genoemde vergunningaanvragen.

(Grondslagen: Parapluherziening parkeernormering Rotterdam, de Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2022 artikel 2, Artikel 3, Artikel 5, Artikel 12, Artikel 13 en Artikel 19)

8.2 Activiteit 'Bouwen'

De aanvraag is voor wat betreft de activiteit 'Bouwen' getoetst aan de van toepassing zijnde beoordelingscriteria. *(Grondslag: Wabo artikel 2.10)*

8.2.1 Bouwbesluit 2012

De aanvraag is getoetst aan het Bouwbesluit 2012 met de volgende uitgangspunten:

- Nieuwbouw *(Grondslag: Bouwbesluit 2012)*
- Met toepassing van gelijkwaardigheidsbepaling *(Grondslag: Bouwbesluit 2012, artikel 1.3)*

Met inachtneming van de voorschriften bij deze omgevingsvergunning in combinatie met de ondergenoemde opgenomen gelijkwaardigheidsoplossingen heeft u voldoende aannemelijk gemaakt dat het project voldoet aan de eisen uit het Bouwbesluit 2012.

Gelijkwaardigheid brandveiligheid

Hoogbouw-plus, vloer hoger dan 200m t.o.v. meetniveau

De aanvraag betreft een bouwwerk met een gebruiksgebied hoger dan 70m boven het meetniveau. Om die reden zal invulling moeten worden gegeven aan de functionele eisen voor hoogbouw van het Bouwbesluit 2012. In dit geval is ervoor gekozen om het bouwwerk uit te werken conform de SBRCUnet publicatie 'Brandveiligheid in hoge gebouwen, Handreiking' Rotterdam augustus 2014. Omdat er tevens sprake is van een gebruiksgebied hoger dan 200m boven het meetniveau, is daarnaast aansluiting gezocht bij de 'Rotterdamse Brandveiligheidsvisie Hoogbouw & Hoogbouw-plus', concept-versie 2.0, d.d.19-september-2021. Dit biedt een mate van brandveiligheid welke als gelijkwaardig is beoordeeld aan het beoogde met genoemde artikelen. *(Grondslag: Bouwbesluit 2012: artikel 1.127 / 2.128 (prestatie-eis) en artikel 1.3 (gelijkwaardigheid))*

Voor de toepassing van de bovengenoemde gelijkwaardigheidsoplossingen worden aan deze omgevingsvergunning een aantal voorwaarden verbonden welke zijn opgenomen in de voorschriften.

8.2.2 Bouwverordening Rotterdam 2010 (Bodem)

Voor de realisatie van het project moeten eerst bouwwerken worden gesloopt. Als de bestaande bebouwing is gesloopt moeten, voorafgaande aan de bouw, aanvullende bodem- en asbestonderzoeken plaatsvinden. Naar aanleiding hiervan zijn voorschriften in dit besluit opgenomen. Dit heeft gevolgen voor de inwerkingtreding van dit besluit. *(Grondslag: Bouwverordening Rotterdam 2010, artikel 2.1.5, vijfde lid en Regeling omgevingsrecht: artikel 2.7, derde lid)*

8.2.3 Bestemmingsplan

De toetsing van het project aan het bestemmingsplan is opgenomen bij de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening', onder punt 8.1.



8.2.4 Advies van de commissie voor Welstand en Monumenten

Op 20 december 2023 heeft de Commissie voor Welstand en Monumenten advies gegeven, het standpunt is overgenomen. Het project voldoet aan redelijke eisen van welstand onder voorwaarde dat het project conform de genoemde voorschriften wordt uitgevoerd. (Grondslag: Wabo, artikel 2.10, eerste lid onder d en Woningwet, artikel 12)

Een afschrift van het welstandsadvies is bij dit besluit gevoegd.

8.2.5 Wet natuurbescherming

In het kader van de Wet natuurbescherming moeten effecten op gebieds- en soorten bescherming als gevolg van het project inzichtelijk worden gemaakt.

Stikstof

Het projectgebied vormt geen onderdeel van een natuur- of groengebied met een beschermde status, zoals Natura 2000. Op basis van de ingediende AERIUS-berekeningen, kan geconcludeerd worden dat met de aanlegfase en gebruiksfase wordt voldaan aan de gestelde eisen. Dit houdt in dat er geen natuurvergunning nodig is en er geen validatie hoeft te worden gedaan.

Het voorgenomen gebruik leidt niet tot negatieve effecten op beschermde natuurgebieden of beschermde soorten. Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor het project. Het project is uitvoerbaar binnen het gestelde in de Wet natuurbescherming.

9 Documenten behorend bij dit besluit

De aanvraag is beoordeeld op basis van de onderstaande stukken. De documenten heeft u al in uw bezit. Alleen de documenten gemarkeerd met "X" zijn bij dit besluit meegezonden. Deze bevatten correcties of betreffen stukken die nog niet in uw bezit zijn.

	Datum	Bestandsnaam	Docnum	
1	15-9-2023	55970-N001-V1-RSC.pdf	4294403	
2	15-9-2023	CC3 toets OMV Codrico toren.pdf	4294404	
3	15-9-2023	M2300795-04 oriënterend damwandadvies.pdf	4294405	
4	15-9-2023	M2300795-05 oriënterend bemalingsadvies.pdf	4294406	
5	15-9-2023	M2300795-07 oriënterend funderingsadvies toren.pdf	4294407	
6	15-9-2023	jve23-015rp5973 - Rapportage technische installaties voor aanvraag omgevingsvergunning.pdf	4294409	
7	15-9-2023	formulier-toetsingskader-veilig-onderhoud-2012-Toren.pdf	4294410	
8	15-9-2023	H 8751-2-RA [rapport brandveiligheid]	4294413	
9	15-9-2023	H 8751-6-RA [rapport bouwfysica]	4294416	
10	27-10-2023	Beoordeling BOOR Rijnhaven Codrico.pdf	4311672	X
11	27-10-2023	Bijlage 5 Onderzoek verkeersafwikkeling.pdf	4311674	
12	27-10-2023	Bijlage 6 Stikstofdepositieonderzoek.pdf	4311675	
13	13-11-2023	Bijlage 8 Akoestisch onderzoek	4318805	
14	13-11-2023	Toren voorlopig funderingsadvies Aanvulling 2.pdf	4319222	
15	13-11-2023	Rapportage Verkeersonderzoek Codrico Rotterdam.pdf	4319225	
16	28-11-2023	H 8751-4-RA-001.pdf	4326178	



17	28-11-2023	H 8751-3-RA-003.pdf	4326179
18	29-11-2023	10588 - N002A - constructieve uitgangspuntennotitie AO.pdf	4326559
19	29-11-2023	10588 - N003A - beschouwing tweede draagweg.pdf	4326560
20	29-11-2023	10588 - N004A - PvA externe toetsing.pdf	4326561
21	29-11-2023	10588 - N006 - Uitgangspunten installatiesparingen AO.pdf	4326562
22	29-11-2023	10588 - N009 - Reactie second opinion AO.pdf	4326563
23	29-11-2023	10588 - N010 - Risicoanalyse t.b.v. AO.pdf	4326564
24	29-11-2023	10588 - N011 - Reactie vragen BoWoTo.pdf	4326565
25	29-11-2023	jve23-015no6307 - Addendum rapportage technische installaties_ Aanvulling.pdf	4326727
26	15-12-2023	231214 Mobiliteit Aanvulling.pdf	4333660
27	18-12-2023	OV.T.0000 Situatie Aanvulling 3.pdf	4335526
28	18-12-2023	OV.T.0100 Plattegronden Aanvulling 3.pdf	4335527
29	18-12-2023	OV.T.0200 Doorsneden Aanvulling 3.pdf	4335528
30	18-12-2023	OV.T.0300 Gevels Aanvulling 3.pdf	4335529
31	18-12-2023	OV.T.0400 Fragmenten Aanvulling 3.pdf	4335530
32	18-12-2023	OV.T.0500 Details Aanvulling 3.pdf	4335531
33	18-12-2023	OV.T.2010 KMST Aanvulling 3.pdf	4335536
34	18-12-2023	Parkeerbalansen per gebouw Codrico 1512.pdf	4335538
35	20-12-2023	Advies welstand OMV.23.09.00179 Rijnhaven Z.z. 15	4340983

X

10 Rechtsmiddelen

10.1 Beroep

Aangezien sprake is van een gecoördineerde procedure met het bestemmingsplan 'Codrico terrein' kunnen belanghebbenden binnen zes weken na de eerste dag van de terinzagelegging van dit besluit een beroepschrift indienen.

U moet het beroepschrift richten aan:

Raad van State
Afdeling Bestuursrechtspraak
Postbus 20019
2500 EA DEN HAAG

Hiervoor is griffierecht verschuldigd.

Het beroepschrift heeft geen schorsende werking. U kunt daarom, als u beroep heeft ingesteld tegen de omgevingsvergunning, ook een verzoek om voorlopige voorziening indienen bij de hiervoor genoemde rechtbank. Hiervoor is griffierecht verschuldigd.

Op het besluit is de Crisis- en herstelwet van toepassing. Dit betekent dat u in het beroepschrift moet aangeven welke beroepsgronden u aanvoert tegen het besluit. Na afloop van de termijn van zes weken kunnen geen nieuwe beroepsgronden meer worden aangevoerd. Vermeld in het beroepschrift dat de Crisis- en herstelwet van toepassing is.