



**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:	8194293/OMV.23.11.00207
Datum:	xxxxxxx
Aanvrager:	REDC Rijnhaven Ontwikkeling B.V. [redacted] Antoine Platekade 1000 3072ME Rotterdam Aanvrager [redacted] Gemachtigde, [redacted] RCE, omgevingsvergunning@cultureelerfgoed.nl
Alleen digitaal verstuurd:	
Opmerkingen	N.V.T.



Inhoudsopgave van besluit

- 1 Aanvraag**
- 2 Besluit**
- 3 Inwerkingtreding**
- 4 Project**
- 5 Voorschriften**
 - 5.1 Voorschriften activiteit 'Bouwen'
 - 5.2 Voorschriften activiteit 'Handelingen met gevolgen voor beschermde monumenten'
- 6 Aandachtspunten en opmerkingen**
- 7 Procedure**
- 8 Overwegingen**
 - 8.1 Toets ruimtelijke aspecten
 - 8.2 Activiteit 'Bouwen'
 - 8.3 Activiteit 'Handelingen met gevolgen voor beschermde monumenten'
 - 8.4 Activiteit 'Slopen op grond van ruimtelijke regels'
- 9 Documenten behorend bij dit besluit**
- 10 Rechtsmiddelen**
 - 10.1 Bezwaar
 - 10.2 Voorlopige voorziening



1 Aanvraag

Op 13 november 2023 hebben wij een aanvraag omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo), ontvangen voor de volgende activiteiten:

- 'Bouwen'
- 'Handelingen met gevolgen voor beschermde monumenten'
- 'Slopen op grond van ruimtelijke regels'

De aanvraag heeft betrekking op de kadastrale locatie RTD05 2260 G (nabij Veerlaan 3/ Rijnhaven Z.z. 15), 3072AJ in Rotterdam.

Het project betreft de herbestemming en verbouwing van het rijksmonument Latenstein (Molengebouw en Silogebouw uit 1954). Het rijksmonument is opgedeeld in 2 gebouwdelen: A en B

De begane grond en de 1e t/m de 6e verdiepingen van gebouwdeel A worden ingericht als hotel met in totaal 78 hotelkamers. De 7^e t/m 9^e verdiepingen worden ingericht met 3 woningen met de buitenruimten (dakterrassen) op de dakverdieping.

In gebouwdeel B worden uitsluitend utiliteitsfuncties (culturele publieke ruimte) geplaatst.

2 Besluit

Wij besluiten de aangevraagde omgevingsvergunning te verlenen voor de activiteiten:

- 'Bouwen' (*Grondslag: Wabo, artikel 2.1, eerste lid, onder a*)
- 'Handelingen met gevolgen voor beschermde monumenten' (*Grondslag: Wabo, artikel 2.1, eerste lid onder f in samenhang met artikel 9.1 van de Erfgoedwet en artikel 11 van de Monumentenwet 1988*)
- 'Slopen op grond van ruimtelijke regels' (*Grondslag: Wabo, artikel 2.1, eerste lid, onder g in samenhang met bestemmingsplan 'Codrico terrein', artikel 7*)

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,


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 b*)

4 Project

De aanvraag heeft betrekking op de kadastrale locatie RTD05 2260 G (nabij Veerlaan 3/ Rijnhaven Z.z. 15), 3072AJ in Rotterdam.

Het project betreft de herbestemming en verbouwing van het rijksmonument Latenstein (Molengebouw en Silogebouw uit 1954). Het rijksmonument is opgedeeld in 2 gebouwdelen: A en B.



De begane grond en de 1^e t/m de 6^e verdiepingen van gebouwdeel A worden ingericht als hotel met in totaal 78 hotelkamers. De 7^e t/m 9^e verdiepingen worden ingericht met 3 woningen met de buitenruimten (dakterrassen) op de dakverdieping.

In gebouwdeel B worden uitsluitend utiliteitsfuncties (culturele publieke ruimte) geplaatst.

Een deel van het complex is sinds 2014 een rijksmonument met monumentnummers 530958 (complex), 530959 (fabrieksgebouw) en 530960 (silogebouw).

In de voorliggende aanvraag is het de bedoeling om de voormalige meelfabriek Codrico volledig te herbestemmen en te transformeren waarbij een hotelfunctie, een culturele functie en een woonfunctie zijn beoogd.

De hele gebiedsontwikkeling Codrico bestaat uit een vijftal deelprojecten. Deze vijf projecten zijn: (1) het herbestemmen van het rijksmonument (2) het herbestemmen van het niet beschermde silogebouw uit 1966, (3) het (deels) slopen en realiseren van nieuwbouw van het niet als monument beschermde Wandblok, (4) het realiseren van een nieuwbouwtoren en (5) het realiseren van een nieuwbouw volume op een groenvlak naast het monument (het Veldblok).

Voorstel

De structuur van de bestaande gebouwen is als uitgangspunt genomen bij de keuze voor de nieuwe functies. Nieuwe toevoegingen bouwen voort op de stedenbouwkundige en architectonische kenmerken van de bestaande bouwdelen. Het terrein rond de voormalige fabriek wordt openbaar gebied. De waterkant zal via zijstraten vanaf de Brede Hilledijk en Veerlaan bereikbaar worden voor de buurt.

Het als monument beschermde Molengebouw (1954, A) zal vrijwel volledig worden herbestemd naar een hotel. Op de kop van het Molengebouw is een deels publiek toegankelijke functie bedacht die tevens de hoofdentree van het hotel gaat vormen. Op de drie bovenste lagen van de kop worden drie appartementen gerealiseerd. Over het dak en door het ensemble heen worden vrij toegankelijke routes gemaakt, waaraan horecafuncties worden gekoppeld.

De Graansilo (1954, B) wordt getransformeerd naar een openbaar toegankelijk cultureel gebouw.

Restauratievisie

In de restauratievisie voor het Molengebouw (1954, bouwdeel A), de Graansilo (1954, bouwdeel B) en het Silogebouw (1966, bouwdeel C) worden per bouwdeel standpunten ingenomen en voorstellen voor spelregels voor het exterieur gedaan.

Spelregels voor het interieur zijn niet opgenomen, maar zullen bij een later in te dienen plan voor het interieur toegevoegd moeten worden. Het niet opnemen van het interieur heeft enerzijds te maken met de beperkte toegankelijkheid van het interieur op het moment van onderzoek, anderzijds ook met het gestelde in het bij de aanvraag gevoegde onderzoek dat de oorspronkelijke massa en assemblage van de bouwdelen de hoogste waarde vertegenwoordigt en dat de constructie aan de binnenzijde ten opzichte daarvan als van ondergeschikt belang moet worden gezien.



In de visie wordt ook gewezen op de technische staat van het gebouw maar vooral ook op de staat van het beton en het feit dat het betonherstel een cruciaal onderdeel vormt van de herbestemming. Hier is nog nader specialistisch onderzoek noodzakelijk. Pas als de risico's in kaart zijn gebracht, kunnen er keuzes worden gemaakt voor het benodigde herstel of bescherming van het beton. De impact van constructieve versterkingen, wijzigingen en het inbrengen van nieuwe constructies in een monumentale omgeving kunnen groot zijn. De uiteindelijke wijze van restaureren en wijze van versterken van de bestaande constructie moet voor een deel nog nader inzichtelijk te worden gemaakt.

Interieur

Doordat het complex nog in gebruik is, is het niet mogelijk om een goede opname te maken van de binnenzijde van de monumentale gebouwen en de technische staat, of om kleuronderzoek te verrichten. Om deze reden is gekozen om de aanvraag te splitsen in een casco+ gedeelte met betrekking tot de restauratie en de beoogde nieuwe indeling én een interieurplan. Voor het eerste deel is nu deze omgevingsvergunning aangevraagd. Voor het tweede deel wordt een separate omgevingsvergunningsaanvraag verwacht. Bij dit plan zal dan ook gekeken worden naar de aanwezige afwerkingen aan de binnenzijde en bijzondere historische elementen, welke behouden moeten blijven.

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 8194293/OMV.23.11.00207. 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):

- Een grondonderzoeksrapport en grondmechanisch advies t.b.v. de fundering;
- De controleberekening van de bestaande constructie ter plaatse van de wijzigingen;
- De gewichts- en stabiliteitsberekening;
- De toe te passen palen en het palenplan;
- De constructies van beton;
- De constructies van metaal;
- De constructies van hout;



- De constructies van steenachtig materiaal;
- De constructies van glas (inclusief voorgeschreven beproeving);
- De constructies van geprefabriceerde elementen één en ander met inbegrip van bevestigingsmiddelen en (eventuele) hijsvoorzieningen.

Voor wat betreft de **brandveiligheid**:

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

Voor wat betreft de **bouwplaats**:

- 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)

- De bijzondere tijdelijke (hulp)constructies;
- De kraanfundatie;

Voor wat betreft het **parkeren**:

- 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;
- 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;
- 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)

2. Voor wat betreft de **bouwtechnische toets**:

- De detaillering van hekwerken, (trap)balustraden en overige vloerafscheidingen moet worden uitgevoerd conform afdeling 2.3 van Bouwbesluit 2012.
- De afmetingen en detaillering van trappen en leuningen moet worden uitgevoerd conform afdeling 2.5 van Bouwbesluit 2012.
- Het aantal toiletten voor logies- en bijeenkomstfuncties dient te voldoen aan de afdeling 4.2 van het Bouwbesluit 2012.

3. Voor wat betreft de **brandveiligheid**:

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

4. Voor wat betreft **bouwfysica**:

Voorschriften en eventuele gelijkwaardigheden worden na nadere uitwerking van de ontwerpprincipes nader te bepalen.

5. Voor wat betreft **welstand**:

Er moet worden voldaan aan de voorschriften van de Commissie voor Welstand en Monumenten zoals opgenomen in het verslag van 6 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).

5.2 Voorschriften activiteit 'Handelingen met gevolgen voor beschermde monumenten'

5.2.1 Voorschrift nog aan te leveren gegevens

Van een aantal onderdelen is expliciet aangegeven dat ze buiten de zogenaamde demarcatielijn vallen en geen onderdeel zijn van de voorliggende aanvraag. Hiervoor wordt verwezen naar het document '2710 A B OV 002 notitie aanvraag demarcatie OV 231113 II', d.d. 13 november 2023.

Voor de volgende onderdelen dient separaat een omgevingsvergunningsaanvraag te worden ingediend:

1. Voor het gehele interieur, de afwerking, de inrichting ten behoeve van de verschillende functies en alle installaties is een separate aanvraag omgevingsvergunning vereist. Nader cultuurhistorisch en bouwtechnisch onderzoek, een restauratievisie en kleuronderzoek zullen onderdeel uit moeten maken van deze aanvraag. Ook zal er een uitgebreide inventarisatie moeten worden volgen van de waardevolle onderdelen en artefacten in het interieur en een voorstel moeten worden geformuleerd voor de omgang ermee en de inpassing ervan.
2. Voordat de werkzaamheden aan de binnenzijde starten is het wenselijk dat er zicht is op de definitieve afwerking en het installatieverloop. Met de werkzaamheden aan de binnenzijde mag daarom niet eerder worden gestart dan dat een interieur- en installatieplan is vergund.
3. Er dient een uitgewerkt, door de restauratiearchitect ondersteund reclameplan voor het in- en exterieur (hoeveelheid, materiaal, vorm, bevestigingsmethoden, kleur- en lichtintensiteit, inclusief wayfinding: type, uitstraling en positie) ter beoordeling te worden ingediend.

5.2.2 Voorschriften

Aan dit onderdeel van de vergunning worden de volgende voorschriften verbonden. Aanvullende gegevens dienen ter goedkeuring te worden voorgelegd aan bureau Monumenten & Cultuurhistorie vóórdat er wordt begonnen met de werkzaamheden:

1. Alle toekomstige aanvragen en planwijzigingen die na verlening van deze omgevingsvergunning in het kader van de herbestemming en invulling worden ingebracht, dienen vergezeld te gaan van een oplegnotitie waarin de samenhang tussen de voorgestelde ingrepen en het monument wordt beschreven en de inpasbaarheid gemotiveerd.



2. Er dient onderzoek naar de betonrestauratie en de visie voor betonherstel en naar de algemene bouwtechnische staat te worden uitgevoerd conform de uitvoeringsrichtlijnen 2003 en 2005 van de stichting ERM.
3. Een uitgewerkt werkplan voor het herstel en restauratiewerkzaamheden op basis van de onderzoeken naar de algemene bouwtechnische staat en naar de staat van het beton, dient ter beoordeling te worden voorgelegd.
4. Eventuele benodigde versterkingen aan de constructie, voortkomend uit de onderzoeken en als gevolg van voortschrijdend inzicht dienen voorafgaand aan de uitvoering ter goedkeuring te worden voorgelegd.
5. Er dient een nader uitgewerkt voorstel te worden geformuleerd voor de nieuwe puien aan de zuidzijde van bouwdeel A3 (Bloemsilo, souterrain en begane grond). De nieuwe deuren ter plaatse van het souterrain dienen te worden uitgelijnd met de indeling van de gevelpui en de aansluiting met begane grondvloer dient inzichtelijk te worden gemaakt en ter beoordeling te worden voorgelegd.
6. Er dienen aangepaste en nader uitgewerkte details en fragmenten te komen voor de geïsoleerde voorzetwanden ter plaatse van de beoogde woningen en hotelkamers van gebouw A. Deze detailtekeningen dienen ter beoordeling te worden voorgelegd.

5.2.3 Onvoorziene werkzaamheden monument

Voor de uitvoering van werkzaamheden die niet onder deze vergunning vallen moet contact worden opgenomen via monumenten@rotterdam.nl met vermelding van ons kenmerk. Er zal worden beoordeeld of nadere plangoedkeuring nodig is. Dit geldt ook als tijdens de uitvoering tot dan toe onbekende onderdelen van het monument, die mogelijk (cultuur)historische waarde bezitten, worden aangetroffen.

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 'Na de aanvraag'. 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 (8194293/OMV.23.11.00207).

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 sloopafval 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. 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.
8. Horeca
U heeft (vermoedelijk) een exploitatievergunning nodig. Hiervoor verwijzen wij u naar: <https://www.rotterdam.nl/loket/exploitatievergunning/>.
9. 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 Toets ruimtelijke aspecten

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'
- Artikel 7 'Waarde - Cultuurhistorie'

Aanduidingen

- Maatvoering: maximum bouwhoogte: 9m, 20m, 35m, 47m en 48m
- Functieaanduiding: terras
- Bouwaanduiding: specifieke bouwaanduiding - luifel

Het project voldoet aan de regels van het bestemmingsplan.

Dubbelbestemming waarde archeologie

Het project heeft geen gevolgen voor deze dubbelbestemming.

Dubbelbestemming waarde cultuurhistorie

Wegens de ligging op de voor Waarde – Cultuurhistorie bestemde gronden, geldt een sloopverbod. Gelet hierop is de activiteit 'Slopen op grond van ruimtelijke regels' van toepassing. Van het sloopverbod kan worden afgeweken indien door het slopen het aanzien en/of karakteristiek van het (totale) gevelbeeld niet of niet in betekenende mate wordt geschaad.

Er is in dit geval sprake van zwaarwegende maatschappelijke, technische, dan wel economische overwegingen. Tevens is verbouw mogelijk op de plaats van het gedeeltelijk te slopen bouwwerk met inachtneming van de vanuit cultuurhistorisch oogpunt van belang zijnde stedenbouwkundige, bouwkundige, architectonische en ensemble waarden.

Alvorens te beslissen op de aanvraag is advies van de commissie voor Welstand en Monumenten gevraagd. De commissie heeft 6 december 2023 een positief advies gegeven waardoor wordt afgeweken van het sloopverbod. (*Grondslag: bestemmingsplan Codrico terrein, artikel 7.2*)

8.1.3 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 o.b.v. niet-woonfunctie(s)</u>			193,10
Totale <u>autoparkeereis</u> (woonfunctie(s) + niet woonfunctie(s))			1047,30

Artikel 5. Dubbelgebruik

Bij deze bouwvraag 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 0-400m (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 deelautoparkeerplaats(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 deelautoparkeerplaats(en), beschikbaar op eigen terrein. Hiermee wordt wel voldaan aan de autoparkeereis van 271 waarvan 39 geoormerkt als deelautoparkeerplaats(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)

8.1.4 Conclusie

De aanvraag is getoetst aan de van toepassing zijnde bestemmingsplannen. Het project voldoet aan de planregels.



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 het volgende uitgangspunt:

- Verbouw (Grondslag: Bouwbesluit 2012, artikel 1.12)

Met inachtneming van de voorschriften bij deze vergunning heeft u voldoende aannemelijk gemaakt dat het project voldoet aan de eisen uit het Bouwbesluit 2012.

8.2.2 Bouwverordening Rotterdam 2010 (Bodem)

Het project heeft geen gevolgen voor de bodem omdat het bouwwerkzaamheden betreft waarbij geen bodemroerende werkzaamheden plaatsvinden. (Grondslag: Bouwverordening Rotterdam 2010, artikel 2.4.1, onder b)

8.2.3 Bestemmingsplan

De toetsing van het project aan het bestemmingsplan is opgenomen bij de 'Toets ruimtelijke aspecten', onder punt 8.1.

8.2.4 Advies van de commissie voor Welstand en Monumenten

Het advies van de commissie voor Welstand en Monumenten is opgenomen bij de activiteit 'Handelingen met gevolgen voor beschermde monumenten', onder punt 8.3.1. (Grondslag: Wabo, artikel 2.10, eerste lid onder d en Woningwet, artikel 12)

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.

8.3 Activiteit 'Handelingen met gevolgen voor beschermde monumenten'

De aanvraag is voor wat betreft de activiteit 'Handelingen met gevolgen voor beschermde monumenten' getoetst aan de van toepassing zijnde beoordelingscriteria. (Grondslag: Wabo, artikel 2.15, Erfgoedwet artikel 9.1 en Monumentenwet 1988 artikel 15)

8.3.1 Advies van de commissie voor Welstand en Monumenten

Het advies van de commissie voor Welstand en Monumenten van 6 december 2023 is positief onder voorwaarde. Een afschrift van het advies is bij dit besluit gevoegd.



8.3.2 Advies van de staatssecretaris van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap

De staatssecretaris van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap heeft op 5 december 2023 positief onder voorwaarde geadviseerd. Een afschrift van het advies van de staatssecretaris aan de Gemeente Rotterdam is bij dit besluit gevoegd.

8.3.3 Motivering

Wij volgen het advies van de commissie voor Welstand en Monumenten en gedeeltelijk het advies van de staatssecretaris van Onderwijs Cultuur en Wetenschap.

Restauratievisie

In de restauratievisie wordt in de basis behoudend omgegaan met de nog aanwezige onderdelen van het complex. De visie stelt in het kader van het omgaan met tijdslagen dat de oorspronkelijke opzet uit de bouwtijd uitgangspunt is bij de restauratie- en herbestemmingsopgave. Vanuit de cultuurhistorische waardering zijn de architectuur en het historisch functionalistische verhaal even waardevol en vraagt dit om een zorgvuldige afweging die aan beiden recht doet. Uiteindelijk zal ook na herbestemming het gegroeide fabriekscomplex en haar functioneren herkenbaar moeten zijn.

De spelregels voor het interieur zijn nog niet in de restauratievisie opgenomen, maar zullen bij een later in te dienen plan voor het interieur toegevoegd moeten worden. Het gestelde in de aanvraag dat de oorspronkelijke massa en assemblage van de bouwdelen de hoogste waarde vertegenwoordigt en dat de constructie aan de binnenzijde ten opzichte daarvan als van ondergeschikt belang wordt gezien, wordt door het bevoegd gezag niet onderschreven. Het interieur valt geheel onder de monumentenbescherming en ingrepen zullen zich ten opzichte van de monumentwaarden moeten verantwoorden.

Bij het nog op te stellen interieurplan zal duidelijk moeten worden hoe de bestaande en beschermde functionele onderdelen en artefacten in het interieur van de gebouwdelen opgenomen gaan worden in het plan. De restauratievisie pleit in deze wel voor zo veel mogelijk behoud. Een inventarisatie van deze elementen en een voorstel voor de omgang ermee en de inpassing ervan zal als voorwaarde worden opgenomen.

Met betrekking tot de constructieve, de museale, bouwfysische en de (installatie)technische aspecten wordt volgens de restauratievisie nog nader onderzoek noodzakelijk geacht. De uitkomsten van deze onderzoeken zullen van invloed zijn bij de uiteindelijke restauratie en herbestemming. Deze onderdelen zullen als onderdeel van het interieurplan moeten worden ingediend. Dit wordt als voorwaarde bij deze vergunning opgenomen.

Voorgestelde functies

Door de aanvraag te splitsen in een casco+ en een uitgewerkt interieurplan inclusief een uitgewerkt plan voor de installaties en een reclameplan (indiening nog verwacht), wordt nu een indeling vastgelegd, waarna er verdere uitwerking plaats kan vinden nadat de nog noodzakelijke onderzoeken zijn uitgevoerd. De voorgestelde functies zijn in deze aanvraag op hoofdlijnen uitgewerkt. De benodigde installaties voor deze functies zijn in de voorliggende aanvraag uitgewerkt tot op het niveau van de ruimtereservering. In de interieuruitwerking zal nog moeten worden bepaald hoe het interieur zal worden uitgewerkt en de installaties hierin worden ingepast. De restauratiearchitect dient hierbij nadrukkelijk betrokken te zijn.



Cascoherstel

Voor de herbestemming is restauratie van het casco noodzakelijk. Er dient aanvullend onderzoek te worden gedaan naar de algemene bouwtechnische kwaliteit en de staat van het beton. Op basis hiervan kan een gedetailleerd werkplan worden opgesteld. Dit is een voorwaarde bij deze omgevingsvergunning.

Ingrepen Molengebouw (1954), bouwdeel A (A1 t/m A4)

Het Molengebouw (A) krijgt een hotelfunctie. Dit gebouw bestaat uit meerdere bouwdelen die een wisselende structuur hebben. Het overgrote deel van dit gebouw bestaat uit de ondiepe middenbeuk van de malerij. In deze zone wordt het inpassen van het hotel goed mogelijk geacht in combinatie met de beschermde waarden van het monument. Voor het herbestemmen van de bouwdelen van het molengebouw waar zich nog silo's bevinden zijn meer ingrepen noodzakelijk. Gelet op de het principe van een silo zullen er in alle gevallen bij een herbestemming ingrepen in de structuur nodig zijn om een andere functie mogelijk te maken. Door het behoud van de aanzetten van de silo's bij de gevel en het gebruik van delen van de silo als draagbalken voor de vloeren, blijft de structuur van de silo's afleesbaar.

In de kopgevel van de ruwe tarwesilo (A1) worden voor de lichttoetreding van de achtergelegen hotelkamers 12 nieuwe ramen voorgesteld. Hiermee wijzigen de oorspronkelijk gesloten gevels van dit bouwdeel. Het maken van ramen in die gevel heeft invloed op het nu gesloten karakter ervan, maar is met een goede detaillering voorstelbaar in het kader van de herbestemming.

De voorgestelde details van de voorzetwanden en verlaagde plafonds ter plaatse van de hotelkamers in de 'Malerij' (het middelste deel van het Molengebouw) en woningen in de 'Personeelsopbouw' overtuigen nog niet. In de voorgestelde details lijken de bestaande penanten en balken te veel te zijn weggewerkt. Middels deelfragmenten en uitgewerkte/aangepaste details kan dit aspect worden ondervangen. Voor dit onderdeel is een voorwaarde aan deze omgevingsvergunning verbonden.

Zwembad onder de Ruwe tarwesilo (A1)

Het beoogde zwembad in het souterrain van de Ruwe tarwesilo (A1) lijkt een interessante positie voor een dergelijke functie. Door de plaatsing boven de vloer zijn hier geen directe bezwaren tegen. De inpassing van de benodigde installaties zal in het plan voor het interieur nog beoordeeld moeten worden.

Aanpassingen bouwdeel Bloemsilo's (A3)

Bij het souterrain van bouwdeel A3 (Bloemsilo) wordt een goederenentree gerealiseerd. Hiervoor worden aan de zuidzijde een hellingbaan en kleine trap gemaakt, die naar de iets verdiepte nieuwe dubbele deuren leiden. Via een nieuw bordes kunnen dan de goederen met een te plaatsen hefplatform naar het lagere vloerniveau van het souterrain worden gebracht. Vanuit de benodigde logistiek is deze aanpassing voorstelbaar. Wel is het wenselijk dat de nieuwe deuren in dit geveldeel ter plaatse van het souterrain in lijn zijn met de pui indeling en dat de stijlen vloeiend overlopen. Daarbij zal nog duidelijk moeten worden gemaakt hoe de vloer gaat aansluiten op deze pui. Een uitwerking hiervan wordt voor de uitvoering verwacht. Voor dit onderdeel is een voorwaarde aan deze omgevingsvergunning verbonden.



Transformatorhuis voor het Molengebouw (A2)

In het transformatorhuis dat aan de kadezijde tegen het Molengebouw staat worden diverse ingrepen gedaan om hier de entree naar o.a. de wellness te creëren en ruimte te maken voor het inbrengen van nutsvoorzieningen en diverse technische ruimten. Deze invulling gebeurt binnen de structuur van het transformatorhuis.

Dakvolume op het Molengebouw 1954 (A)

De malerij, het middelste deel van het Molengebouw, wordt voorzien van een nieuw volume op het dak. Dit is in vormtaal een voorzetting van de nu reeds aanwezige geschakelde dubbele dakopbouw met schaaldaken. Het volume wordt gezien als een duidelijk ondergeschikte en passende toevoeging, die zich voegt naar het monument.

Bouwdeel B, Silogebouw 1954

Voor dit gebouwdeel wordt een publieke, museale, invulling voorgesteld. Om de transformatie mogelijk te maken worden de silo's doorbroken en worden er nieuwe vloeren geplaatst. In het plan is opgenomen dat één silo niet wordt voorzien van tussenvloeren. Deze silo blijft dus als één geheel te ervaren. Ten behoeve van een horeca-invulling wordt voorgesteld om twee venstersparingen aan de bovenzijde van twee silo's te maken, waarbij in vorm en detaillering gerefereerd wordt aan een oorspronkelijk aanwezig raam in een van de andere silo's. Hoewel de staatssecretaris nog niet overtuigd is van dit onderdeel van het plan, achten wij dit onderdeel passend. De vensters volgen de vorm van silo's.

Luchtbruggen

Het Codrico-complex telt diverse loopbruggen, die de complexonderdelen onderling verbinden. In het plan blijven de meeste bruggen behouden. Het betreft specifiek de beide bruggen tussen het Molengebouw en de Graansilo, tussen de Graansilo en Silogebouw en tussen het Wandgebouw en Graansilo. Deze loopbruggen blijven in het plan gehandhaafd en worden gedeeltelijk hersteld of aangepast.

De kabelgoot/brug tussen het Wandgebouw en Molengebouw komt te vervallen. Deze verbinding is een belangrijke historische functionele verbinding tussen de gebouwen. Door de beperkte gebruiks- en transformatiemogelijkheden van deze laatste brug kan er mee worden ingestemd om deze brug vooralsnog te laten vervallen.

Installaties en leidingverloop

Voor de technische ruimten en schachten zijn in het plan diverse ruimtes gereserveerd. De precieze dimensionering en de lucht in- en uitlaat zijn nog niet bekend. Deze onderdelen dienen in het interieurplan verder te worden uitgewerkt. Voor dit onderdeel is een voorwaarde bij deze vergunning opgenomen.

Interieur afwerking, kunst en vaste inrichting

De afwerking en inrichting zal later met de toekomstige exploitanten worden uitgewerkt. Er zal hiervoor een separate vergunningsaanvraag moeten worden ingediend. Een opname van de historische interieurafwerkingen, kunstwerken, installatieonderdelen, markeringen en dergelijke is hierbij voorwaardelijk. Ook zal moeten worden aangegeven hoe hiermee zal worden omgegaan. De restauratiearchitect dient bij de uitwerking van de plannen hiervoor betrokken te zijn. Voor dit onderdeel is een voorwaarde aan deze vergunning verbonden.



Reclameplan

In de voorliggende aanvraag worden beperkte voorstellen gedaan voor reclame-uitingen op de panden. Zo is er een positie aangegeven op de luifel aan de westkant van de Malerij (gebouw A) en wordt er een aanzet gedaan voor vier grote letters op de Personeelsopbouw van gebouw A en een enkele positie op de luifel entree gebouw B. Afhankelijk van de invulling met functies zal het reclameplan verder moeten worden uitgewerkt en is een separate vergunningsaanvraag noodzakelijk. Voor dit onderdeel is een voorwaarde aan deze vergunning verbonden.

Inrichting kade en behoud van industriële sporen

De hoge monumentale waarde van de meelfabriek schuilt mede in de gebruiksgeschiedenis: de productie en opslag van meel. Dat is ook zichtbaar aan de sporen in de directe omgeving in de vorm van kranen, installaties en kade-inrichting. Het is van belang dat deze sporen in het zicht en ervaarbaar blijven bij nieuw gebruik. Hoewel het terrein geen onderdeel uitmaakt van deze aanvraag, is het wenselijk dat bij de herbestemming ook aandacht aan de buitenruimte wordt geschonken en hier een plan voor wordt opgesteld.

Wanneer de voorschriften in acht worden genomen, wordt met dit plan aannemelijk gemaakt dat er in deze fase van de planvorming voldoende rekening wordt gehouden met de monumentwaarden.

8.4 Activiteit 'Slopen op grond van ruimtelijke regels'

De aanvraag is voor wat betreft de activiteit slopen op grond van ruimtelijke regels getoetst aan de van toepassing zijnde beoordelingscriteria. (*Grondslag: Wabo artikel 2.16*)

8.4.1 Bestemmingsplan

De toetsing van het project aan het bestemmingsplan is opgenomen bij de 'Toets ruimtelijke aspecten' onder punt 8.1. (*Grondslag: Wabo art 2.1 eerste lid onder g of h*)

8.4.2 Advies van de commissie voor Welstand en Monumenten

Gelet op het positieve onder voorwaarden advies van de Commissie voor Welstand en Monumenten kan medewerking worden verleend aan het slopen van het bestaande pand met betrekking tot de activiteit 'Slopen op grond van ruimtelijke regels'.

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	13-11-2023	10590 - N01A - Constructieve uitgangspunten notitie BA d.d. 13-11-2023.pdf	4319104	
2	13-11-2023	jve23-023rp6133 - Rapportage technische installaties incl. bijlagen.pdf	4319105	
3	13-11-2023	89_20231107_visie.pdf	4319106	
4	13-11-2023	2710 A B OV 004 kleur-materiaal-staat 231113.pdf	4319109	
5	13-11-2023	2710 A OV BS 020 plattegronden 231113.pdf [plt bestaand gebouw A]	4319110	



6	13-11-2023	2710 A OV BS 030 gevelaanzichten 231113.pdf [gev bestaand gebouw A]	4319111	
7	13-11-2023	2710 A OV BS 040 doorsneden 231113.pdf [dsn bestaand gebouw A]	4319112	
8	13-11-2023	2710 A OV NS 020 plattegronden 231113.pdf [plt nieuw gebouw A]	4319113	
9	13-11-2023	2710 A OV NS 030 gevelaanzichten 231113.pdf [gev nieuw gebouw A]	4319114	
10	13-11-2023	2710 A OV NS 040 doorsneden 231113.pdf [dsn nieuw gebouw A]	4319115	
11	13-11-2023	2710 A OV NS 050 fragmenten 231113.pdf	4319116	
12	13-11-2023	2710 A OV NS 100 detailboek 231113.pdf [gebouw A]	4319117	
13	13-11-2023	2710 A OV SL 020 plattegronden 231113.pdf [plt sloop gebouw A]	4319120	
14	13-11-2023	2710 A OV SL 030 gevelaanzichten 231113.pdf [gev sloop gebouw A]	4319121	
15	13-11-2023	2710 A OV SL 040 doorsneden 231113.pdf [dsn sloop gebouw A]	4319122	
16	13-11-2023	2710 B OV 020 BS plattegronden 231113.pdf [plt bestaand gebouw B]	4319123	
17	13-11-2023	2710 B OV 030 BS gevelaanzichten 231113.pdf [gev bestaand gebouw B]	4319124	
18	13-11-2023	2710 B OV 040 BS doorsneden 231113.pdf [dsn bestaand gebouw B]	4319125	
19	13-11-2023	2710 B OV BS 051 3D axometrie 231113.pdf	4319126	
20	13-11-2023	2710 B OV NS 020 plattegronden 231113.pdf [plt nieuw gebouw B]	4319127	
21	13-11-2023	2710 B OV NS 030 gevels 231113.pdf [gev nieuw gebouw B]	4319128	
22	13-11-2023	2710 B OV NS 040 doorsneden 231113.pdf [dsn nieuw gebouw B]	4319129	
23	13-11-2023	2710 B OV NS 051 3D axometrie 231113.pdf	4319130	
24	13-11-2023	2710 B OV NS 100 detailboek 231113.pdf [gebouw B]	4319131	
25	13-11-2023	2710 B OV SL 020 plattegronden 231113.pdf [plt sloop gebouw B]	4319132	
26	13-11-2023	2710 B OV SL 030 gevels 231113.pdf [gev sloop gebouw B]	4319133	
27	13-11-2023	2710 B OV SL 040 doorsneden 231113.pdf [dsn sloop gebouw B]	4319134	
28	13-11-2023	2710 OV 014 Renvooi 231113.pdf	4319137	
29	13-11-2023	2710 OV BS 015 situatie 231113.pdf	4319138	
30	13-11-2023	2710 OV NS 015 situatie 231113.pdf	4319139	
31	13-11-2023	2710 OV 003 ontwerpverlichting 231113.pdf	4319141	
32	13-11-2023	formulier-toetsingskader-veilig-onderhoud-2012-MV.pdf	4319142	
33	13-11-2023	B2023038641R001v2 Rapportage brandveiligheid Monument A versie 2.pdf	4319146	
34	13-11-2023	B2023038641R003 Rapportage brandveiligheid Blok B.pdf	4319147	
35	13-11-2023	B2023038642R002v2 Rapportage bouwfysica en akoestiek Silo gebouw B versie 2.pdf	4319149	
36	13-11-2023	Rapportage Verkeersonderzoek Codrico Rotterdam.pdf	4319150	
37	13-11-2023	Bijlage 5 Onderzoek verkeersafwikkeling.pdf	4319152	
38	13-11-2023	Bijlage 6 Stikstofdepositieonderzoek.pdf	4319153	
39	13-11-2023	HA 8751-13-NO.pdf [conclusie akoestisch onderzoek]	4319157	
40	17-11-2023	2710 A B OV 002 notitie aanvraag demarcatie OV 231113 II.pdf	4321431	
41	6-12-2023	RCE advies 1470386 Rijnhaven Z.z. 15	4329365	X
42	14-12-2023	Advies welstand OMV.23.11.00207 Rijnhaven Z.z. 15	4333630	X
43	15-12-2023	B2023038642R001v3 Rapportage bouwfysica en akoestiek Monument A versie 3.pdf	4333653	
44	15-12-2023	jve23-023no6339 Addendum rapportage technische installaties voor aanvraag omgevingsvergunning A.pdf	4333654	
45	15-12-2023	jve23-023rp6133 - Rapportage technische installaties incl. bijlagen 1.pdf	4333655	
46	15-12-2023	231214 Mobiliteit Aanvulling.pdf	4333656	
47	18-12-2023	Parkeerbalansen per gebouw Codrico 1512.pdf	4335488	



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.