



**Gemeente  
Rotterdam**

## OMGEVINGSVERGUNNING

**Gemeente:** Rotterdam, Stadsontwikkeling,  
Bouw en woningtoezicht  
Postbus 6575, 3002 AN Rotterdam  
Telefoon: 14010  
E-mail: [bwt-vergunningen@rotterdam.nl](mailto:bwt-vergunningen@rotterdam.nl)

**Namens:** Het College van Burgemeester en Wethouders

**Kenmerk:** 8194443/OMV.23.11.00208

**Datum:** 7 november 2024

**Aanvrager:** REDC Rijnhaven Ontwikkeling B.V.  
[REDACTED]  
Antoine Platekade 1000  
3072ME Rotterdam

**Alleen digitaal verstuurd:** Aanvrager [REDACTED] [@red-company.nl](mailto:[REDACTED]@red-company.nl)  
Gemachtigde [REDACTED] [@powerhouse-company.com](mailto:[REDACTED]@powerhouse-company.com)  
RCE, [omgevingsvergunning@culturelerfgoed.nl](mailto:omgevingsvergunning@culturelerfgoed.nl)

**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'
- 'Slopen in beschermd stads- of dorpsgezicht'
- '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 betreft de herbestemming en verbouwing van het Silogebouw (Elevatortoren, uit 1966). Het Silogebouw is opgedeeld in 2 gebouwdelen: C1 en C2. Het bestaande gebouw wordt opgetopt met 7 nieuwe bouwlagen.

Op de begane grond van gebouwdeel C1 zijn er commerciële ruimten, fietsenstallingen en ruimten ten behoeve technische installaties. De 1<sup>e</sup> t/m 18<sup>e</sup> verdiepingen worden ingericht met 102 woningen.

Op de begane grond van gebouwdeel C2 zijn er ruimten voor horeca, fietsenstalling en technische installaties. De 1<sup>e</sup> t/m 4<sup>e</sup> verdiepingen worden ingericht met kantoorruimten. De 5<sup>e</sup> t/m 8<sup>e</sup> verdiepingen worden ingericht met 8 woningen. De 9<sup>e</sup> t/m 12<sup>e</sup> verdiepingen worden ingericht met horeca.

De aangevraagde activiteit 'Slopen in beschermd stads- of dorpsgezicht' is hier niet van toepassing omdat de betreffende locatie niet is aangemerkt als beschermd stadsgezicht.

# 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)*)
- 'Slopen op grond 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



coördinatie-regeling 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 zijn met het ontwerpbestemmingsplan 'Codrico terrein' gezamenlijk ter inzage gelegd van 29 december 2023 tot en met 8 februari 2024. Gedurende deze termijn zijn 28 zienswijzen ingediend - namens 21 verschillende reclamanten - tegen de gecoördineerde besluiten. Deze zienswijzen zijn van een reactie voorzien in de Nota van Zienswijzen die onderdeel uitmaakt van het vaststellingbesluit van het bestemmingsplan 'Codrico terrein'.

Het ontwerpbestemmingsplan is mede naar aanleiding van enkele zienswijzen gewijzigd vastgesteld. Deze wijzigingen zijn beschreven in de Nota van Wijzigingen die onderdeel uitmaakt van het vaststellingbesluit van het bestemmingsplan 'Codrico terrein'. De zienswijzen hebben niet geleid tot wijziging van de ontwerp-omgevingsvergunningen.

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,

drs. A.F.C.M. Mulder,  
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 betreft de herbestemming en verbouwing van het Silogebouw (Elevatortoren, uit 1966). Het Silogebouw is opgedeeld in 2 gebouwdelen: C1 en C2. Het bestaande gebouw wordt opgetopt met 7 nieuwe bouwlagen.

Op de begane grond van gebouwdeel C1 zijn er commerciële ruimten, fietsenstallingen en ruimten ten behoeve technische installaties. De 1<sup>e</sup> t/m 18<sup>e</sup> verdiepingen worden ingericht met 102 woningen.

Op de begane grond van gebouwdeel C2 zijn er ruimten voor horeca, fietsenstalling en technische installaties. De 1<sup>e</sup> t/m 4<sup>e</sup> verdiepingen worden ingericht met kantoorruimten. De 5<sup>e</sup> t/m 8<sup>e</sup> verdiepingen worden ingericht met 8 woningen. En de 9<sup>e</sup> t/m 12<sup>e</sup> verdiepingen worden ingericht met horeca.

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 (Toren) en (5) het realiseren van een nieuwbouw volume op een groenvlak naast het monument (het Veldblok).

## 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.omgevingswet.overheid.nl](http://www.omgevingswet.overheid.nl) onder kenmerk 8194443 / OMV.23.11.00208, zoals beschreven op: <https://www.rotterdam.nl/omgevingsvergunning>.

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 controleberekening van de bestaande constructie ter plaatse van de wijzigingen;
3. De gewichts- en stabiliteitsberekening;
4. De toe te passen palen en het palenplan;
5. De constructies van beton;
6. De constructies van metaal;
7. De constructies van hout;
8. De constructies van steenachtig materiaal;
9. De constructies van glas (inclusief voorgeschreven beproeving);
10. De constructies van geprefabriceerde elementen één en ander met inbegrip van bevestigingsmiddelen en (eventuele) hijsvoorzieningen.

Voor wat betreft de **brandveiligheid**:

11. Ontruimingsalarminstallatie (inclusief het PvE);
12. Brandmeldinstallatie (inclusief het PvE);
13. Productcertificaat brandmeldinstallatie en ontruimingsalarminstallatie;
14. Droge blusleiding(en) (met capaciteitsberekening);
15. Luchtbehandelingsinstallatie;
16. Certificaten van puien, deuren en bouwdelen waarvoor eisen ten aanzien van de weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag gelden, te weten: 30 WBDBO, 60 WBDBO (incl. Ra en/of R200-rookcriterium);
17. Brandwerendheid voor de bouwconstructie, waarvoor een tijdsduur geldt met betrekking tot bezwijken, te weten: 60 minuten;
18. Huisinstallatie/type rookmelder;

Voor wat betreft **gezondheid en energiezuinigheid (bouwfysica)**:

19. Een aangepaste bouwkundige set, afgestemd op de benodigde gevelvoorzieningen in rapport 'B.2023.0386.42.R003 versie 006' (DGMR d.d. 21-10-2024) met titel 'Aanvraag omgevingsvergunning bouwen | bouwfysica'.

Voor wat betreft de **bouwplaats**:

20. 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)*

21. De bijzondere tijdelijke (hulp)constructies;
22. De kraanfundatie.

Voor wat betreft het **parkeren**:

23. 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;
24. 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;
  25. Met de ontwikkelaar/vergunninghouder is afgesproken dat bij de kleinste woningcategorie (40-65m<sup>2</sup> 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](mailto: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](mailto: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 **bouwtechnische toets**:

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

Voor wat betreft de **brandveiligheid**:

5. Verschillen  
Indien er verschillen zijn op de tekeningen of/en het rapporten, of andere documenten, zijn de hoger aangegeven waarden maatgevend aan dit project.
6. Bovengrondse brandkraan en bereikbaarheid  
Bij de beoordeling van deze bouwaanvraag gaat de BrandPreventieCommissie er van uit dat:
  - er openbare bluswatervoorziening aanwezig is of wordt gerealiseerd, conform artikel 6.30 van het Bouwbesluit 2012.
  - de bereikbaarheid via de openbare weg aanwezig is of wordt gerealiseerd, conform artikel 6.37 van het Bouwbesluit 2012.



7. Automatische OAI (ontruimingsalarminstallaties), i.c.m. BMI (brandmeldinstallatie) met ruimtebewaking bij doodlopende einden (indien van toepassing):  
Ruimten moeten worden voorzien van een automatische ontruimingsalarminstallatie en een brandmeldinstallatie met ruimtebewaking.
8. Nieuwe (omvang van de) brandmeldinstallatie  
Het gebouw moet worden voorzien van een brandmeldinstallatie. De omvang van de bewaking van de brandmeldinstallatie moet voldoen aan:
  - Gebouw C2: volledige bewaking ZONDER doormelding;Voordat u het gebouw in gebruik neemt moet de brandmeldinstallatie zijn voorzien van een geldig inspectiecertificaat dat is afgegeven op grond van het CCV-inspectieschema Brandbeveiliging.
9. Nieuwe (omvang van de) ontruimingsalarminstallatie  
De ontruimingsalarminstallatie moet zijn van het type B/LUID. Voordat u het gebouw in gebruik neemt moet de installatie door de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond/ Regionale Brandweer met positief resultaat zijn getest.
10. Blusleiding  
De op de tekening aangegeven voedingspunten van de DROGE leidingen moeten worden vastgesteld in overleg met de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond/ Regionale Brandweer. Voordat u het gebouw in gebruik neemt moeten de leidingen, inclusief de eventueel daarbij behorende pompinstallaties, met positief resultaat zijn getest. De resultaten van deze test moeten volgens bijlage A van NEN 1594 worden verwerkt in een keuringsrapport, volgens bijlage B van deze norm. U moet een kopie van het rapport aan ons aanbieden zodat wij kunnen beoordelen of de test is uitgevoerd door een deskundige.
11. Vluchtdeuren  
De op tekening aangegeven vluchtdeuren moeten over de minimaal vereiste breedte kunnen worden geopend zonder dat gebruik moet worden gemaakt van een sleutel of ander los voorwerp. De deuren moeten in de aangegeven richting draaien.
12. Brandweerlift  
De brandweerliften, inclusief de verkeersruimte als bedoeld in afdeling 2.16 van het Bouwbesluit, moeten voldoen aan NEN-EN 81-72 en hoofdstuk 17 van het boek 'Brandbeveiligingsinstallaties' van de Nederlandse Vereniging voor Brandweezorg en Rampenbestrijding. Voordat u het gebouw in gebruik neemt moeten de brandweerliften door het Liftinstituut zijn goedgekeurd. Daarnaast moeten de voeding en de ventilatie moet door de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond/ Regionale Brandweer met positief resultaat zijn getest.
13. Noodverlichting  
De verlichting van de op tekening met ANV aangegeven ruimten moeten zijn aangesloten op een voorziening voor noodstroom. Voordat u het gebouw in gebruik neemt moet de noodverlichtingsinstallatie zijn getest middels een lichtsterktemeting. Van deze meting moet een rapportage worden opgesteld. Deze rapportage moet aan ons worden aangeboden via [www.omgevingswet.overheid.nl](http://www.omgevingswet.overheid.nl)





14. Vluchtrouteaanduiding

De op tekening aangegeven vluchtwegaanduiding geeft de minimaal vereiste vluchtwegaanduidingen weer op basis van de bouwkundige aspecten van het gebouw. Het gebruik van het gebouw en de daarbij behorende nadere inrichting kan leiden tot nader vereiste aan te brengen vluchtwegaanduidingen. Vluchtwegaanduidingen in de met ANV aangegeven ruimten moeten zijn aangesloten op een voorziening voor noodstroom.

15. Brandslanghaspels (niet voor de woningen)

De op tekening aangegeven brandslanghaspels mogen een maximale lengte hebben van 30 meter en moeten een inwendige diameter hebben van 19 mm. De brandslanghaspels moeten op het drinkwaterleidingnet worden aangesloten en tegen vorst zijn beschermd.

16. Draagbare handblusmiddelen

Het pand moet worden voorzien van draagbare handblusmiddelen conform de NEN 4001. Voordat het gebouw in gebruik wordt genomen in overleg met brandweer kan het pand worden voorzien van paar extra draagbare handblusmiddelen conform de NEN 4001. De voorziening voor het bestrijden van brand worden duidelijk zichtbaar opgehangen of gemarkeerd met een pictogram als bedoeld in NEN 3011.

17. Rookmelders NEN 2555

De op tekening met RM aangegeven ruimten moeten zijn voorzien van rookmelders. Deze rookmelders dienen onderling te zijn gekoppeld. Voordat u het gebouw in gebruik neemt moet de installatie door ons met positief resultaat zijn getest.

18. Zelfsluitende woningtoegangsdeuren

De zelfsluitende woningtoegangsdeuren moeten als vrijloopdeurdrangers worden uitgevoerd (aangestuurd door rookmelders). Deze moeten voldoen aan R200 criteria.

19. Gebruiksmelding (indien van toepassing)

Het is verboden om zonder of in afwijking van een gebruiksmelding een bouwwerk in gebruik te nemen.

20. Vluchtdeuren, vluchtbreedte (het gebouw C1)

Alle vluchtdeuren en de vluchtbreedte in het gebouw C1 moeten worden gecontroleerd en gemeten tijdens de oplevering. Indien deze niet voldoen, het gebouw mag niet in gebruik worden genomen.

Voor wat betreft **welstand**:

21. 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.

Voor wat betreft het **parkeren**:

22. 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.

23. 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 'Na de aanvraag'. Na het invullen geeft u de documenten exact dezelfde bestandsnaam als hierboven genoemd.

De formulieren moeten vervolgens worden ingediend via [www.omgevingswet.overheid.nl](http://www.omgevingswet.overheid.nl) onder kenmerk 8194443/OMV.23.11.00208, op de wijze als beschreven op: <https://www.rotterdam.nl/omgevingsvergunning>.

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](mailto: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 m<sup>3</sup> zal bedragen of asbest wordt verwijderd, moet u ten minste 4 weken voor de voorgenomen aanvang van de sloopwerkzaamheden indienen via [www.omgevingswet.overheid.nl](http://www.omgevingswet.overheid.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. Beschermden soorten

Indien er bij de sloop- en/of bouwwerkzaamheden beschermden 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 'Codrico terrein' van kracht is. De gronden hebben daarin de volgende bestemmingen:

Enkelbestemmingen

- Artikel 3 'Gemengd'
- Artikel 4 'Verkeer - Verblijfsgebied'

Dubbelbestemmingen

- Artikel 5 'Waarde - Archeologie'
- Artikel 6 'Waarde - Cultuurhistorie'

Aanduidingen

- Maatvoering: maximum bouwhoogte: 6,5m, 10m, 48m en 70m

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 6.2.4*)

### 8.1.2 Parkeren

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

(*Grondslag: bestemmingsplan Codrico terrein, artikel 10.1*)

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

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.

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 <sup>2</sup>	779 woning(en)	0,40 per woning	311,60
65 tot 85 m <sup>2</sup>	499 woning(en)	0,60 per woning	299,40
85 tot 120 m <sup>2</sup>	230 woning(en)	1,00 per woning	230
≥ 120 m <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup> <u>bvo</u>	0,76 per 100 m <sup>2</sup>	83,59
Bedrijfsverzamelgebouw/Atelier	290 m <sup>2</sup> <u>bvo</u>	0,72 per 100 m <sup>2</sup>	2,09
Arbeidsintensief/ <u>bezoekersextensief</u> bedrijf	2345 m <sup>2</sup> <u>bvo</u>	0,67 per 100 m <sup>2</sup>	15,71
<i>Winkelen</i>			
Detailhandel (incl. kringloopwinkel en apotheek)	875 m <sup>2</sup> <u>bvo</u>	0,38 per 100 m <sup>2</sup>	3,33
<i>Sport en recreatie</i>			
Dansstudio, sportschool	884 m <sup>2</sup> <u>bvo</u>	0,1 per 100 m <sup>2</sup>	0,88
<i>Cultuur</i>			
Museum	1546 m <sup>2</sup> <u>bvo</u>	0,02 per 100 m <sup>2</sup>	0,31
<i>Horeca</i>			
Café/bar	1000 m <sup>2</sup> <u>bvo</u>	0,40 per 100 m <sup>2</sup>	4,00
Restaurant	1047 m <sup>2</sup> <u>bvo</u>	1,60 per 100 m <sup>2</sup>	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 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 geormerkte 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, <i>deelauto's (woonfunctie)</i>	441,94
<i>Waarvan geormerkt als deelautoparkeerplaats(en)</i>	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 geormerkt als deelautoparkeerplaats(en), beschikbaar op eigen terrein. Hiermee wordt wel voldaan aan de autoparkeereis van 271 waarvan 39 geormerkt als deelautoparkeerplaats(en).

#### **Conclusie autoparkeereis**

Het plan voldoet onder voorwaarde aan de autoparkeereis.

#### **Berekening nieuwe 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 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.



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 <sup>2</sup>	779 woning(en)	2 per woning	1558
Appartement 65 tot 85 m <sup>2</sup>	499 woning(en)	3 per woning	1497
Appartement 85 tot 120 m <sup>2</sup>	230 woning(en)	3 per woning	690
Appartement ≥ 120 m <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup> <u>bvo</u>	2,00 per 100 m <sup>2</sup>	219,98
Bedrijfsverzamelgebouw/Atelier (min. 10 fpp)	290 m <sup>2</sup> <u>bvo</u>	2,00 per 100 m <sup>2</sup>	10,00
Arbeidsintensief/ <u>bezoekersextensief</u> bedrijf	2345 m <sup>2</sup> <u>bvo</u>	1,00 per 100 m <sup>2</sup>	23,45
<i>Winkelen</i>			
Detailhandel (incl. kringloopwinkel en apotheek)	875 m <sup>2</sup> <u>bvo</u>	2,70 per 100 m <sup>2</sup>	23,63
<i>Sport en recreatie</i>			
Dansstudio, sportschool	884 m <sup>2</sup> <u>bvo</u>	5,00 per 100 m <sup>2</sup>	44,20
<i>Cultuur</i>			
Museum	1546 m <sup>2</sup> <u>bvo</u>	0,90 per 100 m <sup>2</sup>	13,91
<i>Horeca</i>			
Café/bar	1000 m <sup>2</sup> <u>bvo</u>	10,00 per 100 m <sup>2</sup>	100,00
Restaurant	1047 m <sup>2</sup> <u>bvo</u>	10,00 per 100 m <sup>2</sup>	104,70
Hotel	82 kamer(s)	0,40 per kamer	32,80
<i>Zorg</i>			
1e <u>lijns</u> 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.

*(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)*



### 8.1.3 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 de volgende uitgangspunten:

- Verbouw (Grondslag: Bouwbesluit 2012, artikel 1.12)
- Met toepassing van gelijkwaardigheidsbepaling (Grondslag: Bouwbesluit 2012, artikel 1.3)

Met inachtneming van de voorschriften bij deze vergunning 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**

*Toepassing systeem met terugslagkleppen*

Voor wat betreft het realiseren van de vereiste rookscheidingen tussen de woningen / brandcompartiment en de schachten, is bij dit project gekozen voor een systeem met zgn. terugslagkleppen in de ventilatiekanalen. Deze toepassing is beoordeeld door het bevoegd gezag als best beschikbare oplossing om invulling te geven aan de NEN 6075. Het gekozen systeem, zoals uitgewerkt in de brandveiligheidsrapportage behorend bij dit besluit, is zodoende voldoende acceptabel om te kunnen voldoen aan artikel 2.94a van het Bouwbesluit 2012. (Grondslag: Bouwbesluit 2012: artikel 1.3 (gelijkwaardigheid))

### 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

Op 6 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)

### 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 '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)

### 8.3.1 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)

### 8.3.2 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. Bij een bestandsgrootte van meer dan 10 MB worden deze via een aparte service verzonden, zodat u deze kunt downloaden.

	Datum	Bestandsnaam	Docnum	
1	13-11-2023	89_20231107_visie.pdf	4319161	
2	13-11-2023	2710 C OV 004 kleur-materiaal-staat 231113.pdf	4319163	
3	13-11-2023	2710 C OV BS 031 - Bestaand C1 231113.pdf [tekeningen bestaand]	4319164	
4a	04-09-2024	2710 C OV NS 031 - 034 gevelaanzichten.pdf	4461637	
5	13-11-2023	2710 C OV SL 031 - 034 gevelaanzichten 231113.pdf	4319167	
6a	18-12-2023	2710 C1 OV NS 100 details 231211.pdf	4335484	
7a	04-09-2024	2710 C1 OV NS 020 - 028 plattegronden.pdf	4461638	
8	13-11-2023	2710 C1 OV NS 041 doorsnede AA 231113.pdf [dsn nieuw_gebouw C1]	4319170	
9	13-11-2023	2710 C1 OV NS 051 gevel fragment 231113.pdf	4319171	
10	13-11-2023	2710 C1 OV SL 020 - 024 plattegronden 231113.pdf [plt sloop_gebouw C1]	4319174	



11	13-11-2023	2710 C1 OV SL 041 doorsnede AA 231113.pdf [dsn sloop_gebouw C1]	4319175	
12	13-11-2023	2710 C2 OV 100 details 231113.pdf	4319176	
13	13-11-2023	2710 C2 OV BS 019 - 029 plattegronden 231113.pdf [plt bestaand_gebouw C2]	4319177	
14	13-11-2023	2710 C2 OV BS 041 - 042 doorsneden 231113.pdf [dsn bestaand_gebouw C2]	4319178	
15a	04-09-2024	2710 C2 OV NS 019 - 027 plattegronden	4461639	
16	13-11-2023	2710 C2 OV NS 041 - 042 doorsneden 231113.pdf [dsn nieuw_gebouw C2]	4319180	
17	13-11-2023	2710 C2 OV SL 019 - 029 plattegronden 231113.pdf [plt sloop_gebouw C2]	4319183	
18	13-11-2023	2710 C2 OV SL 041 - 042 doorsneden 231113.pdf [dsn sloop_gebouw C2]	4319184	
19a	04-09-2024	2710 OV 014 renvooi Gebouw A, B, C1, C2.pdf	4461640	
20	13-11-2023	2710 OV NS 015 situatie 231113.pdf	4319186	
21	13-11-2023	2710 OV 003 ontwerptoelichting 231113.pdf	4319187	
22	13-11-2023	10590 - N02 - Constructieve uitgangspunten notitie BA C1 en C2 d.d. 13-11-2023.pdf	4319188	
23	13-11-2023	Rapportage Verkeersonderzoek Codrico Rotterdam.pdf	4319189	
24	13-11-2023	Bijlage 5 Onderzoek verkeersafwikkeling.pdf	4319194	
25a	05-11-2024	HA 8751-4-RA-004 [rapport stikstof]	4493030	
26a	11-09-2024	B2023038641R002	4464930	
27	14-12-2023	Advies welstand OMV.23.11.00208 Rijnhaven Z.z. 15	4333633	X
28	15-12-2023	B2023038642R004v3 Rapportage bouwfysica en akoestiek Silo gebouw C2 versie 3.pdf	4333650	
29a	22-10-2024	B2023038642R003v6.pdf	4485415	
30	15-12-2023	jve23-023no6342 Addendum rapportage technische installaties voor aanvraag omgevingsvergunning_C1_C2.pdf	4333652	
31	15-12-2023	231214 Mobiliteit Aanvulling.pdf	4333657	
32	18-12-2023	2710 C1 OV NS 020 begane grond 231211.pdf	4335482	
33	18-12-2023	Parkeerbalansen per gebouw Codrico 1512.pdf	4335487	
34'	23-10-2024	H 8751-10-NO	4489953	
35'	23-10-2024	Definitief HW besluit hogere waarden Codrico.pdf	4489950	X
36'	28-10-2024	[24bb004627] Bijlage 5 behorende bij 24bb006595 over nota zienswijzen Codrico terrein (met bijlage)	4489949	X
37'	13-11-2024	jve23-023rp6132- Rapportage technische installaties incl. bijlagen.pdf	4319191	

## 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.