



HERZIEN

Aan de gemeenteraad

Gevraagd besluit:

Samenvattend stellen wij u voor:

1. de zienswijzen 1, 2.2, 3 en 9.8/10.8 gegrond te verklaren;
2. de zienswijzen 2.1, 2.3, 4.5, 5.5, 6.2, 6.3, 6.4, 6.7, 7.1, 7.2, 9.4, 9.5, 9.6, 9.9, 9.10, 10.4, 10.5, 10.6, 10.9, 10.10, 11.1, 11.2, 11.3 en 11.4 ongegrond te verklaren;
3. de zienswijzen 4.1, 4.2, 4.3, 4.4, 5.1, 5.2, 5.3, 5.4, 6.1, 6.5, 6.6, 8.1, 8.2, 8.3, 9.1, 9.2, 9.3, 9.7, 10.1, 10.2, 10.3 en 10.7 voor kennisgeving aan te nemen;
4. het bestemmingsplan 'Feijenoord', NL.IMRO.0599.BP1114Feijenoord-on01 met bijbehorende ondergrond BGT 131564, 131565, 131566, 131567, 132565 en 131566 in elektronische en papieren vorm vast te stellen, conform het voorstel van burgemeester en wethouders;
5. geen exploitatieplan vast te stellen.

NB: Dit raadsvoorstel betreft een door de wethouder toegezegd redactioneel herzien raadsvoorstel. De wijzigingen ten opzichte van het eerdere raadsvoorstel betreffen:

- Het voorstel om de zienswijzen 4.1, 4.2, 4.3, 4.4, 5.1, 5.2, 5.3, 5.4, 6.1, 6.5, 6.6, 8.1, 8.2, 8.3, 9.1, 9.2, 9.3, 9.7, 10.1, 10.2, 10.3 en 10.7 voor kennisgeving aan te nemen in plaats van deze ongegrond te verklaren. Dit omdat deze zienswijzen geen concreet verzoek ten aanzien van het bestemmingsplan bevatten, maar een stelling of een vraag;
- Het toevoegen van ambtshalve voorgestelde wijziging A9 aan de zienswijzenrapportage, waarmee wordt voorgesteld een korte samenvatting van het Toekomstperspectief Kop van Feijenoord 2040 als paragraaf 2.3.10 toe te voegen aan de toelichting van het bestemmingsplan

Waarom dit voorstel?/Waarom nu voorgelegd?

Met de vaststelling van dit bestemmingsplan krijgt het gebied een actueel planologisch kader. De vorm van het kader voldoet aan de landelijke technische eisen.



Het bestemmingsplan zit in de volgende fase:



Startfase

Concept- en ontwerpfase

Vaststellingsfase

Beroepsfase

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

Meerjarenprogramma voor de actualisering van bestemmingsplannen

Toelichting:

Aanleiding

Het nu geldende bestemmingsplan Feijenoord is niet meer actueel. Het opstellen van het bestemmingsplan gebeurt in het kader van het Meerjarenprogramma actualisering bestemmingsplannen. Voor vier projecten, Woningbouw Stampioenstraat, Havenlofts Nassauhaven, de Dukdalf-locatie en Piekstraat punt zijn recent vier gelijknamige (project-)bestemmingsplannen gemaakt. Voor het gebied rond de Piekstraat en het naastgelegen bedrijventerrein van Hunter Douglas wordt later een apart bestemmingsplan opgesteld.

Plangrenzen

Het bestemmingsplan gaat over de wijk Feijenoord en is gelegen in het grotere en gelijknamige gebied Feijenoord. De grenzen van het gebied zijn de Oranjeboomstraat, Steven Hoogendijkstraat, Roentgenstraat, het midden van de Nieuwe Maas, het Mallegat en de Rosestraat. Feijenoord is een gemengd woongebied en onderdelen van het gebied zijn het Nassauhavenpark, de Persoonsdam, de Persoonshaven, de Dillenburgblokken, het Simonsterrein, het bedrijventerrein Piekstraat en het NS-station Rotterdam-Zuid.

Ligging plangebied:





Ontwikkelingen

De enige nieuwe ontwikkeling die met het bestemmingsplan Feijenoord mogelijk wordt gemaakt is Persoonshaven 85. Dit pand betreft een schoolgebouw in twee bouwlagen. Het pand is niet meer in gebruik als school, en wordt tijdelijk verhuurd als bedrijfsruimte. De huidige bebouwing wordt gesloopt en vervolgens worden maximaal 32 woningen gerealiseerd in vier bouwlagen. Deze ontwikkeling is opgenomen op de verbeelding met een maximum bouwhoogte van 14 meter.

Cultuurhistorie

Voor het plangebied is een Cultuurhistorische verkenning opgesteld, na een uitgebreide beschrijving van de historie van het plangebied, is hierin ook een waardering gemaakt van de belangrijkste cultuurhistorische waarden van het gebied. Op basis hiervan hebben een groot aantal cultuurhistorisch waardevolle panden in het plangebied (met name langs de Oranjeboomstraat) ter bescherming de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie' gekregen, met daarin een sloopverbod.

Evenementen

De gemeenteraad heeft op 9 juli 2019 het nieuwe 'Beleidskader Evenementen' vastgesteld. Rotterdam wil zijn positie als evenementenstad behouden en uitbouwen. Daarnaast is één van de doelen in het beleid een goede balans tussen levendigheid en leefbaarheid. Er is ingezet op een betere spreiding van evenementen over de stad om de lusten en de lasten gelijkmatig over de stad te verdelen. Op basis van het Nationaal Programma Rotterdam Zuid is vanwege de pijler Cultuur voor Rotterdam Zuid ingezet op verlevendiging. In dit bestemmingsplan is op basis van historische cijfers en toekomstige ambities afgewogen hoeveel evenementen binnen de bestemmingsplangrens kunnen plaatsvinden waarbij er een goede balans tussen rust en reuring is. In de regels is opgenomen hoeveel evenementen toegestaan zijn, de maximale duur van alle evenementen samen, de omvang en de maximale geluidbelasting.

Milieu en natuur

In het kader van het opstellen van het bestemmingsplan is onderzoek verricht op de aspecten externe veiligheid, geluid, luchtkwaliteit, bodemkwaliteit, natuur/stikstof, bedrijven en milieuzonering en duurzaamheid. Op grond van de Wet geluidhinder is bij het opstellen van het nieuwe bestemmingsplan akoestisch onderzoek gedaan naar alle geluidgevoelige bestemmingen die nog niet zijn gerealiseerd, of waar nog geen omgevingsvergunning voor is afgegeven. Waar geluidbelastingen boven de voorkeurswaarden zijn berekend zijn deze als hogere waarden vastgesteld. Het Besluit hogere waarden is als bijlage bij de regels gevoegd.

De groepsrisico's van de relevante risicobronnen (0,5 maal de oriëntatiewaarde bij het spoor en aanzienlijk lager bij de andere risicobronnen) nemen niet toe door het bestemmingsplan en zijn door het college als verantwoord gezien.

Na de terinzagelegging is een stikstofberekening met het actuele rekenmodel uitgevoerd. Uit de berekening blijkt dat er zowel bij de aanlegfase als de gebruiksfase geen stikstofdepositie hoger dan 0,00 mol/ha/jr optreedt. Dit betekent dat nader onderzoek of maatregelen niet nodig zijn en het aspect stikstofdepositie geen belemmering vormt voor het bestemmingsplan, dit wordt met ambtshalve wijziging A4 verwerkt in de toelichting.



M.e.r.-beoordelingsplicht

Bij het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan is geconcludeerd dat het bestemmingsplan slechts voor een beperkte wijziging van de planologische situatie zorgt, en daarom niet als een stedelijk ontwikkelingsproject te beschouwen is in de zin van categorie D11.2 van het Besluit milieueffectrapportage. Daarom is er destijds geen vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd.

Als gevolg van recente jurisprudentie van de Raad van State heeft het college aanleiding gezien om alsnog een m.e.r.-beoordelingsbesluit te nemen. Uit deze m.e.r.-beoordeling blijkt dat er geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu worden verwacht. Het opstellen van een milieueffectrapport voor dit bestemmingsplan is dan ook niet noodzakelijk.

Advisering Wijkraad Feijenoord

Op 30 januari jl. heeft de Wijkraad van Feijenoord het volgende advies uitgebracht:

1. We missen een samenhangende visie op de ontwikkeling van dit stadsdeel, wat nog eens versterkt wordt door het bewust wit laten van grote, vrijkomende terreinen, zoals het voormalige Unilever-terrein en het terrein van Hunter Douglas. Daarvoor worden kennelijk aparte project-bestemmingsplannen gemaakt op postzegelniveau. Hoe verhouden dit bestemmingsplan en de toekomstige project-bestemmingsplannen zich tot elkaar? Hoe wordt het proces om tot een verantwoorde en samenhangende visie te komen vormgegeven? Welke stappen worden achtereenvolgens daarvoor gezet?
2. Welke condities liggen ten grondslag aan het programma voor de visieontwikkeling van de 'witte' locaties? Licht er al een visie of afwegingskader behalve de Rotterdamse omgevingsvisie, of is dit in de maak, specifiek voor deze locaties? En welke procedure is voorzien om bewonersinvloed in een vroege fase van planontwikkeling (een van de kernelementen van de omgevingswetgeving) te kunnen borgen? Zijn er al besluiten genomen die betrekking hebben op het afwegingskader dat ten grondslag moet liggen aan een later aan college en raad voor te leggen projectbesluit?
3. In het verlengde hiervan zouden wij graag inzicht willen krijgen in het inspraak-kader dat de gemeente Rotterdam hanteert. Dat is des te belangrijker als er private partijen, zoals projectontwikkelaars, betrokken zijn, die zich, althans volgens de nieuwe omgevingswet, al in een vroegtijdig stadium moeten verhouden tot de omgeving. Bewoners denken graag mee vanaf de fase van visieontwikkeling.
4. Het bestemmingsplan zou gebaseerd moeten zijn op de omgevingsvisie, die in 2021 is vastgesteld. Het eerste uitgangspunt van die omgevingsvisie luidt: "Rotterdam wordt een gezonde, groene en aantrekkelijke stad ..." Een inhoudelijke uitwerking van dit uitgangspunt voor Feijenoord in het onderhavige bestemmingsplan wordt node gemist.
5. Recent bleek uit onderzoek van het RIVM dat Rotterdam de minst gezonde stad van Nederland is. Feijenoord als wijk maakt hierop zeker geen uitzondering. In dit plan wordt niet ingegaan op deze opdracht, terwijl luchtkwaliteit, verkeerssituaties en speelmogelijkheden voor kinderen in Feijenoord veel te wensen over laten, om nog maar te zwijgen over de grote stenen vlaktes, die veel hittestress veroorzaken.
6. De wijk schreeuwt om méér, structureel en vooral biodiverser groen. Het plan zwijgt hierover en laat heel veel grijs. Dat is een gemiste kans! Hoe gaat de gemeente ervoor gaat



zorgen, dat artikel 14.1.c (groenvoorzieningen) in concrete plannen wordt verwerkt? Want nu is bijna alle openbare ruimte verkeer-verblijfsgebied, maar NIET groen. In andere woorden hoe kunnen artikelen 14.1 a, b, d, e, f, g, h er in de toekomst voor zorgen, dat artikel 14.1 c groenvoorziening niet kind van de rekening wordt?

7. We maken ons zorgen over het vele 'grijs' in de verbeelding van het bestemmingsplan. We weten intussen, dat op sommige grijze gebieden tijdelijke woningbouw gepland is, zoals op de Persoonsdam. (Voor een deel van het parkeerterrein van de Jumbo geldt hetzelfde. Ook dit terrein valt buiten het onderhavige bestemmingsplan.) Daarover bestaan bij bewoners heel veel vragen, maar dit bestemmingsplan geeft geen duidelijkheid. Wij vragen ons af welk afwegingskader ten grondslag heeft gelegen aan dit besluit en op welke wijze bewoners hierin gekend zijn. De meeste bewoners in het betreffende gebied weten van niets.

8. De bestemming van de wegen zoals die is opgenomen in het plan, is niet afgestemd op de huidige en toekomstige ontwikkelingen. Om het woon- en leefklimaat te verbeteren moeten er minder straten als "Verkeer-wegverkeer" bestemd worden en meer als "Verkeer-Verblijfsgebied" en waar mogelijk als "Verkeer-erf".

9. De bestemmingen "Sport- en speelterrein" dan wel "Groen" lijkt vrij willekeurig te zijn toegedeeld. Deze dienen te worden afgestemd op huidige en toekomstige gebruik, ook weer in het licht van komende ontwikkelingen.

Uiteindelijk is de kern van dit bezwaar dat het wijzigen van het bestemmingsplan Feijenoord gebeurt zonder enige afweging ten aanzien van de buurt als geheel en met uitsluiting van locaties waarvan de ontwikkeling verregaande en ingrijpende gevolgen gaat hebben voor het hele gebied.

Met name het bouwen van honderden woningen dat nu al in gang is gezet zonder aandacht te besteden aan de gevolgen voor de directe omgeving, zonder aandacht voor de auto- fiets- wandel en ov-infrastructuur en zonder expliciet de ontwikkeling van groen te noemen getuigt niet van zorgvuldige ruimtelijke planning.

Daar komt nog dat dit bestemmingsplan direct grenst aan het onlangs vernietigde bestemmingsplan Feyenoord City, zonder dat met een woord gesproken wordt over hoe eventuele toekomstige aansluiting ditmaal wel goed geregeld gaat worden. Erger nog, bijvoorbeeld bij het "Mallegat plot" wil de gemeente gewoon doorgaan met een postzegelplan, terwijl zorgvuldige ruimtelijke ordening juist vraagt om een goede afstemming aan beide kanten. Dit probleem is met de plannen voor een nieuwe brug direct aan de rand van het gebied Feijenoord extra nijpend geworden.

Bij deze wijzigingen worden allerlei gebieden buiten beschouwing gelaten terwijl ze essentieel onderdeel van de buurt Feijenoord uitmaken, zowel in ruimtelijk als sociaal en economisch opzicht. Terwijl de ontwikkelingen op deze witte plekken grote gevolgen hebben voor buurt Feijenoord: ofwel het bouwen van nieuwe woningen kan niet zonder aanpassingen aan infrastructuur en groen in het bestaande gebied. Hiervan is niets terug te zien in het gewijzigde bestemmingsplan anders dan het uitsluiten van deze nieuwe ontwikkelingen. Die leidt tot de hiervoor beschreven problemen en dat betekent dat het bestemmingsplan in strijd is met de goede ruimtelijke ordening van artikel 3.1 Wro.

Het verzoek is dan ook om:

- Het bestemmingsplan van toepassing te laten zijn op ten minste de hele buurt Feijenoord;



- Het bestemmingsplan gebied als een geheel te benaderen, zonder uitsluiting van allerlei stukjes die in Feijenoord liggen en waar grote ontwikkelingen gaan plaatsvinden;
- Geen hogere waarden voor Wet geluidhinder toe te laten;
- Een hoorzitting te organiseren aangaande onze zienswijze/ bezwaren tegen dit bestemmingsplan.

Reactie

Het advies van de Wijkraad Feijenoord is gelijkloidend aan de zienswijze van reclamant 9. Voor een reactie op de bovenstaande punten wordt verwezen naar de reactie op de zienswijze van reclamant 9 in de bij het raadsvoorstel gevoegde zienswijzerapportage.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Feijenoord' heeft gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen, te weten met ingang van 2 december 2022 tot en met 12 januari 2023. Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn geen mondelinge, maar wel 11 schriftelijke zienswijzen ingekomen. De zienswijzen zijn aan de juiste instantie gericht en tijdig ingekomen, zodat reclamanten in hun zienswijze kunnen worden ontvangen. De ingekomen zienswijzen hebben voornamelijk betrekking op de plots Mallegat en Hunter Douglas/Piekstraat westzijde, het ontbreken van een integrale visie op de wijk, het groen en voorzieningen.

Een aantal zienswijzen geven aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan. Voor een samenvatting van de zienswijzen, ons commentaar en onze conclusie daarop wordt verwezen naar de zienswijzenrapportage. De zienswijzenrapportage bevat ook een aantal ambtshalve voorgestelde aanpassingen van het bestemmingsplan.

Financiële en juridische consequenties/aspecten:

Het bestemmingsplan legt hoofdzakelijk de bestaande situatie vast. Op het adres Persoonshaven 85 wordt de sloop van een leegstaande school en de bouw van nieuwe woningen in vier lagen mogelijk gemaakt. De gronden zijn in eigendom van de gemeente. Bij verkoop van de gronden aan een initiatiefnemer zal een overeenkomst worden gesloten waarin de kosten voor de gemeente gedekt zijn. Op andere locaties in het bestemmingsplan zijn de bebouwingsmogelijkheden uit het oude (thans geldende) bestemmingsplan overgenomen. Dit heeft dus geen financiële gevolgen voor het nieuwe bestemmingsplan. Het bestemmingsplan Feijenoord is gezien het bovenstaande financieel uitvoerbaar. Bij de vaststelling van dit bestemmingsplan hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

Burgemeester en wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

De burgemeester,

V.J.M. Roozen

A. Aboutaleb

Bijlage(n):

- Bijlage 1: ontwerpbestemmingsplan 'Feijenoord';
Bijlage 2: verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan;

Blad: 7
Datum: 7 november 2023
Ons kenmerk: M2306-1435



- Bijlage 3: ingekomen zienswijzen;
- Bijlage 4: namenlijst reclamanten/natuurlijke personen;
- Bijlage 5: advies Wijkraad Feijenoord;
- Bijlage 6: herziene zienswijzenrapportage



Ontwerpbesluit

De Raad van de gemeente Rotterdam,

gelezen het herziene voorstel van burgemeester en wethouders van 7 november 2023;

gelet op de Wet ruimtelijke ordening, het Besluit ruimtelijke ordening;

besluit:

1. de zienswijzen 1, 2.2, 3 en 9.8/10.8 gegrond te verklaren;
2. de zienswijzen 2.1, 2.3, 4.5, 5.5, 6.2, 6.3, 6.4, 6.7, 7.1, 7.2, 9.4, 9.5, 9.6, 9.9, 9.10, 10.4, 10.5, 10.6, 10.9, 10.10, 11.1, 11.2, 11.3 en 11.4 ongegrond te verklaren;
3. de zienswijzen 4.1, 4.2, 4.3, 4.4, 5.1, 5.2, 5.3, 5.4, 6.1, 6.5, 6.6, 8.1, 8.2, 8.3, 9.1, 9.2, 9.3, 9.7, 10.1, 10.2, 10.3 en 10.7 voor kennisgeving aan te nemen;
4. het bestemmingsplan 'Feijenoord', NL.IMRO.0599.BP1114Feijenoord-on01 met bijbehorende ondergrond BGT 131564, 131565, 131566, 131567, 132565 en 131566 in elektronische en papieren vorm vast te stellen, conform het voorstel van burgemeester en wethouders;
5. geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van

De griffier,

De voorzitter,

HERZIEN

Samenvatting en beantwoording van de zienswijzen

Hieronder de zijn de elf ingekomen zienswijzen puntsgewijs van een reactie en een voorstel voorzien. Bij de zienswijzen 1, 2.2, 3 en 9.8/10.8 wordt voorgesteld deze zienswijzen gegrond te verklaren, en het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen zoals is aangegeven.

Daarna zijn een aantal ambtshalve voorgestelde wijzigingen opgenomen, voorgesteld wordt het bestemmingsplan op de daar aangegeven manier gewijzigd vast te stellen.

1 Evides

1. Aanpassing regel Leiding - Water

In artikel 21.4.2 Uitgezonderde werkzaamheden staat dat het verbod uit artikel 21.4.1 niet geldt voor "graafwerkzaamheden als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten". Wij willen u dringend verzoeken om deze zinssnede te verwijderen uit de regelgeving. De Wibon ziet toe op het op zorgvuldige wijze uitvoeren van graafwerkzaamheden, deze is altijd van toepassing als er mechanische graafwerkzaamheden uitgevoerd worden. Gezien het grote belang van de leidingen is het onwenselijk dat er mechanische graafwerkzaamheden in de nabijheid van de leidingen worden uitgevoerd zonder dat deze van tevoren beoordeeld zijn door Evides. Dat is ook één van de voorname redenen dat wij dergelijk belangrijke leidingen graag opgenomen zien in bestemmingsplannen. Als de betreffende zinssnede in de regelgeving zou blijven staan kunnen er zonder vergunning graafwerkzaamheden direct boven de leiding worden uitgevoerd en is het risico op schade aan de leiding aanmerkelijk.

Reactie:

Wij zijn het eens met hetgeen Evides stelt. De genoemde zinssnede is inderdaad in strijd met de bescherming die met de dubbelbestemming 'Leiding - Water' wordt beoogd.

Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze gegrond te verklaren en het ontwerpbestemmingsplan als volgt aan te passen:

Regels:

De laatste zinsnede (alsmede graafwerkzaamheden als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten) wordt uit artikel 21.4.2 verwijderd.

"21.4.2 Uitgezonderde werkzaamheden

Zulks geldt niet voor werken en werkzaamheden gericht op het normale onderhoud en beheer van de betreffende gronden en de betreffende leiding en evenmin voor werken en werkzaamheden welke ten tijde van het van kracht worden van het plan in uitvoering waren, alsmede graafwerkzaamheden als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten."

2. Stichting Woonstad Rotterdam

2.1 Meenemen concreet initiatief

Reclamant is voornemens om de bestaande 55 woningen, gelegen aan de Oranjeboomstraat nrs. 239-271, te slopen en hiervoor in de plaats 91 hoogwaardige nieuwe woningen te

realiseren. Reclamant meent dat het concrete initiatief ten onrechte niet is meegenomen in het ontwerpbestemmingsplan.

De raad dient bij de vaststelling van een bestemmingsplan rekening te houden met een particulier initiatief betreffende ruimtelijke ontwikkelingen, voor zover dat initiatief voldoende concreet is, tijdig kenbaar is gemaakt en ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan, op basis van de op dat moment bekende gegevens, de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het initiatief kan worden beoordeeld. Reclamant meent dat haar initiatief aan de genoemde voorwaarden voldoet.

Reclamant verzoekt het bestemmingsplan aan te passen. Dit betekent in dit geval een verhoging van de maximale bouwhoogte naar 22 meter en een vergroting van het bouwvlak (e.e.a. conform massaontwerp van 18 oktober 2022) en het laten vervallen van een sloopverbod op de locatie van het initiatief.

Reactie:

Het bovengenoemde initiatief was tijdens het opstellen van het bestemmingsplan niet bekend, laat staan dat de gemeente zich heeft uitgesproken dit initiatief wenselijk te vinden. Het initiatief is daarom niet meegenomen in de voor het bestemmingsplan uitgevoerde onderzoeken, en niet opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Wij volgen de reclamant niet in de stelling dat het initiatief ten onrechte niet is meegenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Initiatieven worden alleen in een bestemmingsplan mogelijk gemaakt als de gemeente van mening is dat het initiatief past in een goede ruimtelijke ordening, en indien er een overeenkomst met de initiatiefnemer is.

Ook als de gemeente een initiatief wenselijk vindt, de benodigde onderzoeken zijn uitgevoerd en er een overeenkomst is, is opnemen in een bestemmingsplan nadat dit in ontwerp ter inzage heeft gelegen niet de juiste weg. Het zou van onbehoorlijk bestuur getuigen om dat te doen, aangezien belanghebbenden die tegen het initiatief zijn dan alleen nog in beroep kunnen gaan bij de Raad van State. En het past ook niet in een juiste vroegtijdige participatie met de omwonenden.

Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

2.2 Maximale bouwhoogte

Reclamant kan zich niet verenigen met de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen maximale bouwhoogte van 12 meter ter plaatse van de Oranjeboomstraat 239-271.

In het bestemmingsplan Feijenoord 2011 wordt de maximale bouwhoogte aangeduid met een maximum van vier bouwlagen. Het lagere deel van het bestaande gebouwencomplex heeft met vier bouwlagen een totale bouwhoogte van 13 meter. Het hogere gedeelte van het bestaande gebouwencomplex heeft met vier bouwlagen een hoogte van 15,47 meter.

Reclamant verzoekt in ieder geval de bestaande rechten te respecteren en de maximale bouwhoogte van de bestaande bebouwing op te nemen, te weten een maximale bouwhoogte van respectievelijk 13 meter en 15,5 meter.

Reactie:

De reclamant heeft gelijk. De in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen bouwhoogte van 12 meter is bij deze panden geen juiste vertaling van de bouwhoogte van vier bouwlagen die in het geldende bestemmingsplan is aangegeven. De bestaande bouwhoogte van de genoemde panden is inderdaad ongeveer 13 meter respectievelijk ongeveer 15,5 meter.

Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze gegrond te verklaren en het ontwerpbestemmingsplan als volgt aan te passen:

Verbeelding:

Op de verbeelding krijgen de panden Oranjeboomstraat 239-245 en Oranjeboomstraat 259-271 een bouwhoogte van 13 meter in plaats van 12 meter. De panden Oranjeboomstraat 247-257 krijgen op de verbeelding een bouwhoogte van 15,5 meter in plaats van 12 meter.

2.3 Sloopverbod in Waarde-Cultuurhistorie

Reclamant verzet zich tegen de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' met bijbehorende beperkingen. Reclamant is van mening dat een actuele grondslag voor het opnemen van de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' en de daarbij behorende planregels ontbreekt.

Daarnaast is reclamant van oordeel dat in het ontwerpbestemmingsplan onvoldoende is onderbouwd dat een sloopverbod de enige manier zou zijn om de cultuurhistorische waarden te behouden en dat niet kan worden volstaan met minder verstrekkende (plan)regels.

Tot slot meent cliënte dat onvoldoende is onderbouwd dat aan het belang van behoud van cultuurhistorische waarde een zwaarder gewicht moet worden toegekend dan aan het belang van toekomstbestendige en degelijke woningbouw.

Reactie:

Als onderbouwing voor het aan panden toekennen van de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' is niet, zoals de reclamant heeft aangenomen, de Cultuurhistorische verkenning wijk Feijenoord uit 2010 maar de Cultuurhistorische verkenning wijk Feijenoord uit 2018 gebruikt. Het was beter geweest als dit in de toelichting van het bestemmingsplan was aangegeven (dit zal alsnog gebeuren, met een redactionele wijziging), en als de cultuurhistorische verkenning als bijlage bij het bestemmingsplan was gevoegd.

Voor ons staat vast dat het opnemen van de dubbelbestemming, met daarin een verbod om panden geheel of gedeeltelijk te slopen (waarvan gemotiveerd kan worden afgeweken) de enige manier is om de cultuurhistorische waarde van panden op een effectieve wijze te beschermen. Wij zien niet in welke minder verstrekkende regeling toch dezelfde mate van bescherming van de cultuurhistorische waarden zou kunnen bieden. Daarom bevat het bestemmingsplan geen onderbouwing van de keuze voor de opgenomen regeling in plaats van een (ons niet bekend) alternatief.

De dubbelbestemming heeft niet tot doel om op voorhand het standpunt in te nemen dat aan het belang van behoud van cultuurhistorische waarde een zwaarder gewicht moet worden toegekend dan aan enig ander belang. De dubbelbestemming is opgenomen zodat de gemeente als er zich een concreet initiatief aandient, in overleg met de initiatiefnemer, een afweging van alle belangen waaronder cultuurhistorie kan maken. Waarbij idealiter aan alle belangen zoveel mogelijk tegemoet wordt gekomen.

Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

3. Pathé Theatres B.V.

3 Uitsluiten bioscoopinitiatieven

Pathé verzoekt de planregels zodanig aan te passen dat bioscoopinitiatieven zijn uitgesloten. Het gebruik van gronden in het Plangebied voor bioscopen binnen de begripsomschrijving van 'maatschappelijke voorzieningen' is volgens Pathé niet gewenst en wordt door uw gemeenteraad ook niet beoogd, althans daarvan wordt geen blijk gegeven in het Ontwerpbestemmingsplan. Omwille van de rechtszekerheid, en om discussie over de toelaatbaarheid van bioscopen op voorhand te voorkomen, vraagt Pathé uw gemeenteraad om dit in het definitieve bestemmingsplan in de planregels te verduidelijken. Pathé vraagt uw gemeenteraad om het definitieve bestemmingsplan 'Feijenoord' vast te stellen met inachtneming van onderhavige zienswijze en te borgen dat het bestemmingsplan de vestiging van bioscopen, filmhuizen of andere filmtheaters binnen de omschrijving van 'cultuur' en/of 'maatschappelijke voorzieningen' uitsluit.

Reactie:

Het wordt inderdaad door de gemeente niet beoogd om met het bestemmingsplan Feijenoord bioscopen en filmhuizen en dergelijke in de wijk Feijenoord mogelijk te maken (behalve indien het om kleinschalige filmhuizen gaat). Een bioscoop of filmhuis van gemiddelde/grote omvang past vanwege de verkeersaantrekkende werking, de openingstijden en de uitstraling niet bij het karakter van een woonwijk dat het plangebied hoofdzakelijk heeft. De vestiging van bioscopen/filmhuizen wordt echter door het ontwerpbestemmingsplan wel mogelijk gemaakt. Aangezien in de begripsbepalingen (artikel 1 van de regels) bij het begrip 'maatschappelijke voorzieningen' ook voorzieningen op het gebied van cultuur zijn genoemd, en bij het begrip 'cultuur' onder andere bioscopen/filmhuizen als voorbeeld zijn opgenomen. Wat voor een bioscoop of filmhuis geldt is eveneens van toepassing op een casino. Casino's vallen onder vrijetijdsbesteding/vermaak, en worden daardoor in het ontwerpbestemmingsplan impliciet mogelijk gemaakt op locaties waar maatschappelijke voorzieningen zijn toegestaan. Wij vinden het echter niet juist om het vertonen van films als culturele activiteit op voorhand geheel uit te sluiten. Aangezien dit in kleinschalige vorm naar ons oordeel past binnen de bestemming 'Maatschappelijk'. Daarom stellen wij voor om de begripsbepaling van 'cultuur' in artikel 1 van de regels zodanig aan te passen dat duidelijk is dat bioscopen en casino's daar niet onder vallen, en dat kleinschalige filmhuizen daar wel onder vallen.

Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze gegrond te verklaren en het ontwerpbestemmingsplan als volgt aan te passen:

Regels:

De huidige begripsomschrijving van 'cultuur' (die per abuis is genummerd als lid 1.xx) te vervangen door de voorgestelde begripsomschrijving met als lidnummer 1.31, en de daaropvolgende begrippen te hernummeren.

Huidig:

"1.xx Cultuur

Voorzieningen gericht op kunst, ontspanning, vrijetijdsbesteding en vermaak, zoals bioscopen/filmhuizen, musea, muziekcentra en theaters."

Voorgesteld:

"1.31 Cultuur

Voorzieningen gericht op kunst, ontspanning, vrijetijdsbesteding en vermaak, zoals kleinschalige filmhuizen, musea, muziekcentra en theaters, met uitzonderingen van bioscopen en casino's."

4. Reclamant 4

4.1 Voortbestaan Mallegatpark

Reclamant woont op enige honderden meter van het Mallegatpark en maakt zich grote zorgen over het voortbestaan van dit park als recreatie- en groengebied voor de reclamant zelf en voor de medebewoners. Feijenoord heeft al weinig groen en recreatie.

Reactie:

Wij begrijpen dat de reclamant zich zorgen maakt over het voortbestaan van het Mallegatpark, en over de daar voorziene woningbouw. Het Mallegatpark en de genoemde woningbouw maken echter geen onderdeel uit van het nieuwe ontwerpbestemmingsplan Feijenoord. Het Mallegatpark was een onderdeel van het bestemmingsplan Feyenoord City, en nu dit bestemmingsplan door de Raad van State is vernietigd is het geldende bestemmingsplan voor het Mallegatpark het (oude) bestemmingsplan Feijenoord dat in 2010 is vastgesteld. Omdat het Mallegatpark en het daar voorziene woongebouw geen onderdeel uitmaken van het ontwerpbestemmingsplan Feijenoord kan dit onderwerp niet aan de orde komen bij de behandeling van dit ontwerpbestemmingsplan en de zienswijzen die op dit plan zijn ingediend.

Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze voor kennisgeving aan te nemen.

4.2 Tegen woongebouw aan het Mallegatpark

Reclamant is tegen het bouwen van welk woongebouw van deze omvang aan het Mallegatpark. Bewoners van Feijenoord hebben steeds minder voorzieningen, steeds meer overlast en vervuiling, de Oranjeboomstraat wordt steeds drukker. Iedere verslechtering van ons leefklimaat moet tegengegaan worden. Feijenoord is een wijk met 4 verdieping huizen en dit tast het karakter van de wijk aan.

Reactie:

Verwezen wordt naar de reactie op zienswijze 4.1.

Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze voor kennisgeving aan te nemen.

4.3 Meer verkeer

Verder betekent zo een kolos van 24 verdiepingen veel meer verkeer, veel meer overlast. Het aanzien van de wijk verandert. Er wordt niets geregeld over het vele verkeer voor de bouw als dat hele complex met al die andere woningbouw er staat. Dat moet allemaal door de Oranjeboomstraat of de Persoonshaven.

Reactie:

Verwezen wordt naar de reactie op zienswijze 4.1.

Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze voor kennisgeving aan te nemen.

4.4 Onduidelijkheid bestemmingsplan

Op de tekening van het bestemmingsplan ziet reclamant 3 puntjes en er staat niet bij wat dat inhoudt. Er wordt in het hele bestemmingsplan niets vermeld over deze woonkolos.

Er wordt met ons geen rekening gehouden als er nu een bestemmingsplan wordt gepresenteerd, waarin staat dat bijna alles bij het oude blijft. En er wordt niets vermeld over de bouw van een woonkolos aan het eind van dit jaar.

Reactie:

Als bijlage bij de zienswijze van de reclamant is de tekening gevoegd die is opgenomen in paragraaf 1.4 'Vigerende bestemmingsplannen' van de toelichting van het bestemmingsplan. Op deze tekening is aangegeven welke bestemmingsplannen gelden binnen de plangrenzen van het ontwerpbestemmingsplan Feijenoord. Per abuis staat op deze tekening nog een achterhaalde versie van de plangrens van het ontwerpbestemmingsplan, inclusief het Mallegatpark dat later is overgegaan naar het bestemmingsplan Feyenoord City. Bij de drie puntjes gaat het om de in de ondergrond opgenomen bebouwing (inmiddels gesloopt) van de nutsvoorziening die daar aanwezig was. In het ontwerpbestemmingsplan Feijenoord is inderdaad niets opgenomen over woningbouw op de genoemde locatie, omdat deze locatie buiten de plangrenzen van het ontwerpbestemmingsplan ligt.

Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze voor kennisgeving aan te nemen.

4.5 Doel nieuw bestemmingsplan

Een nieuw bestemmingsplan moet zo zijn, dat de huidige bewoners daar enige voordeel van hebben en dat is niet het geval in dit ontwerpbestemmingsplan. Er komen geen nieuwe winkels bij, er is geen bibliotheek in opgenomen, een dienstencentrum voor de bejaarden zoals vroeger komt er niet. Een bestemmingsplan hoort eenzaamheid, armoede, overlast aan te pakken door de goede voorzieningen neer te zetten.

Reactie:

Het nieuwe bestemmingsplan Feijenoord is er een in een serie van bestemmingsplannen die voor heel Rotterdam worden gemaakt. Deze bestemmingsplannen zijn hoofdzakelijk bedoeld als vernieuwing van verouderde bestemmingsplannen, waarmee de huidige situatie/bebouwing op een goede manier wordt bestemd overeenkomstig huidige beleid en wetgeving. Het bestemmingsplan staat op veel locaties in het plangebied toe dat er maatschappelijke voorzieningen zoals een bibliotheek of een dienstencentrum komen. Maar met een bestemmingsplan kan niet worden gegarandeerd of afgedwongen dat deze voorzieningen er ook komen. Het bestemmingsplan maakt nieuwe winkels niet mogelijk, winkels zijn alleen toegestaan op de plekken waar deze nu zitten. Dit past in het beleid van de gemeente voor detailhandel, dat is gericht op het verkleinen van het aantal winkels in de wijk Feijenoord (aan de Oranjeboomstraat). De reden hiervoor is de korte afstand van de wijk Feijenoord tot de winkelgebieden Vuurplaat en Entrepot.

Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

5. Reclamant 5

Deze zienswijze is gelijklopend aan die van reclamant 4, verwezen wordt naar de behandeling van zienswijze 4.

6. Reclamant 6

6.1 Ontbreken samenhangend beeld

Uitgangspunt is, dat een nieuw bestemmingsplan op zo een manier het toekomstig grondgebruik regelt, dat de huidige bewoners van de wijk Feijenoord daar een voordeel van krijgen en dat de gevolgen/nadelen die er zijn van toekomstig grondgebruik voor de bewoners van de wijk worden benoemd en dat wordt aangegeven wat geregeld wordt om deze gevolgen te ondervangen. In het ontwerp is dat nagenoeg op geen enkele wijze het geval. Het ontwerp gaat over een deel van de wijk en wordt geen grondgebruik voor positieve ontwikkelingen voor de wijk in bestemd en het ontwerp heeft betrekking op dat deel van de wijk, waar geen grote ontwikkelingen zijn te verwachten. Daarentegen zijn grote stukken van de wijk eruit gelaten, daar waar wel een intensief gebruik van de grond is te verwachten. Een ontwerpbestemmingsplan hoort een samenhangend beeld te geven van wat de overheid wil met deze wijk en zijn bewoners. Die samenhang ontbreekt. Er wordt slechts meegedeeld, dat daar projectbestemmingsplannen voor zullen worden ingediend.

Reactie:

De reclamant stelt terecht dat de delen van de wijk waar grote ontwikkelingen te verwachten zijn uit het bestemmingsplan Feijenoord zijn gelaten. Hier is voor gekozen om te kunnen voldoen aan het doel dat dit bestemmingsplan heeft. Bestemmingsplannen worden om verschillende redenen gemaakt, om nieuwe ontwikkelingen mogelijk te maken of om een bestaande invulling van een gebied op een actuele manier te bestemmen. Het bestemmingsplan Feijenoord is hoofdzakelijk bedoeld als een vernieuwing van het verouderde bestemmingsplan, waarmee de huidige situatie/ bebouwing op een goede manier wordt bestemd overeenkomstig huidige beleid en wetgeving. De opgave van het vernieuwen van verouderde bestemmingsplannen heeft in de afgelopen jaren in de hele stad gespeeld, en staat los van de opgave om gewenste nieuwe ontwikkelingen met een bestemmingsplan mogelijk te maken. In het ontwerpbestemmingsplan Feijenoord ontbreekt

inderdaad een samenhangend beeld van de hele wijk en de verschillende ontwikkelingen die daarin en in de nabijheid daarvan worden voorzien, het is dan ook niet het doel van dit bestemmingsplan om dat beeld te geven.

Op 21 maart 2023 heeft het college het Toekomstperspectief Kop van Feijenoord 2040 vastgesteld. In dit document wordt wel een samenhangend beeld geboden voor de Kop van Feijenoord waaronder de wijk Feijenoord. Voor de totstandkoming van het toekomstperspectief zijn meerdere sessies georganiseerd met de wijkraad, de ontwikkelaars, Woonstad en maatschappelijke stakeholders uit de wijk. Het toekomstperspectief Kop van Feijenoord beschrijft de huidige situatie van de wijk en biedt een wenkend perspectief voor de toekomstige ontwikkeling van de wijk, dat sturing geeft aan de ontwikkelingen op korte, middellange en lange termijn.

Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze voor kennisgeving aan te nemen.

6.2 Onjuiste aankondiging

Er is sprake van een ontoereikende en verkeerde aankondiging. Een aankondiging in het gemeenteblad moet wezenlijke informatie verschaffen en moet de burger op de hoogte stellen van de ontwikkelingen die van belang zijn. Reclamant somt een aantal onjuistheden en onvolkomenheden in de aankondiging op. Dat geeft blijk van het niet serieus nemen van de betrokken burger. Reclamant vindt dit redenen om dit ontwerpbestemmingsplan af te wijzen.

Reactie:

In de gepubliceerde bekendmaking van de terinzagelegging van het bestemmingsplan staat vier ontwikkelingen genoemd die ook in de toelichting van het bestemmingsplan zijn beschreven. Het betreft in alle vier gevallen ontwikkelingen ten opzichte van het geldende bestemmingsplan, en zijn om die reden beschreven in de toelichting en opgenomen in de bekendmaking. Maar alleen bij ontwikkeling 2 (Persoonshaven 85) gaat het om nog te realiseren sloop en nieuwbouw. Dit komt in de toelichting duidelijker naar voren dan in de bekendmaking. De reclamant heeft gelijk dat de bekendmaking op dit punt onduidelijk is, het was wellicht beter geweest om alleen ontwikkeling 2 in de bekendmaking te noemen. Maar dat de tekst van de bekendmaking niet helemaal klopt doet geen afbreuk aan de inhoud van het bestemmingsplan.

Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

6.3 Ontbreken informatie ontwikkeling Mallegatpark en niet opnemen projectbestemmingsplannen

De reclamant stelt dat de schets van het ontwerpbestemmingsplan het Mallegatpark bevat, een belangrijk recreatiepark voor de bewoners van de wijk Feijenoord. De gemeente heeft vergaande plannen met de rand van het park, een woonkolos van meer dan 20 etages, maar daar is in het bestemmingsplan niets over terug te vinden. Merkwaardig is het buiten het bestemmingsplan laten van het stukje woningbouw aan de Stampioenstraat. Daar is veel om te doen geweest en dit is nu al gerealiseerd. Ook de havenlofts in de Nassauhaven zijn al gerealiseerd. De driehoek aan de Persoonsstraat gaat ook bebouwd worden. De plaatsen in de wijk, waar in de toekomst veel gebouwd gaat worden zoals langs de Piekstraat, het Hunter Douglasterrein en het voormalig Unileverterrein zijn buiten het bestemmingsplan gelaten.

Reactie:

Het Mallegatpark maakt geen onderdeel uit van het bestemmingsplan Feijenoord. Het is buiten de plangrens van dit bestemmingsplan gelegen, zoals is aangegeven op de verbeelding en afbeelding 1.3 'Ligging en begrenzing' in de toelichting. Op de afbeelding in paragraaf 1.4 'Vigerende bestemmingsplannen' staat per abuis een plangrens inclusief het Mallegatpark aangegeven. Deze afbeelding is alleen bedoeld om aan te geven welke bestemmingsplannen op dit moment in het plangebied gelden, en betreft geen schets van het bestemmingsplan. Omdat het Mallegatpark en de daar voorziene woningbouw geen onderdeel uitmaken van dit bestemmingsplan is daarover niets in dit bestemmingsplan opgenomen. Voor de woningbouw aan de Stampioenstraat en de havenlofts in de Nassauhaven zijn een aantal jaren geleden projectbestemmingsplannen vastgesteld, op basis waarvan deze ontwikkelingen zijn gerealiseerd. Omdat het om actuele en digitale projectbestemmingsplannen gaat zijn ze buiten de plangrenzen van het bestemmingsplan Feijenoord gelaten. De driehoek aan de Persoonsstraat gaat inderdaad ook worden bebouwd. Daartoe is in 2021 het projectbestemmingsplan 'Dukdalf-locatie, Feijenoord' vastgesteld. In 2021 is ook het projectbestemmingsplan 'Piekstraat punt' vastgesteld. Deze projectbestemmingsplannen zijn om dezelfde redenen buiten het bestemmingsplan Feijenoord gelaten. Het voormalig Unileverterrein is geen onderdeel van het bestemmingsplan Feijenoord omdat dit in 2016 was meegenomen in het bestemmingsplan Kop van Feijenoord. Het Hunter Douglasterrein en de bebouwing aan de andere kant van de Piekstraat zijn buiten het bestemmingsplan gelaten omdat de daar voorziene ontwikkelingen nog niet ver genoeg zijn om in een bestemmingsplan te kunnen worden opgenomen. Voor deze ontwikkelingen zal een projectbestemmingsplan worden opgesteld.

Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

6.4 Tegen beperken detailhandel

In het ontwerp is gekozen om detailhandel alleen toe te staan waar op het moment van het opstellen van dit plan detailhandel aanwezig is. De Oranjeboomstraat is een winkelstraat en dat moet het blijven. Dus wel meer detailhandel toestaan. Er zijn al allerlei voorzieningen uit de wijk verdwenen en dat moet worden gestopt. De wijk is verder voornamelijk woonwijk en de plannen gaan naar nog meer woningen. De mogelijkheid moet blijven meer detailhandel te vestigen in de Oranjeboomstraat.

Reactie:

In de "Gebiedskoers Detailhandel 2022-2025 Feijenoord" wordt de Oranjeboomstraat niet als een winkelstraat gezien maar als een gemixt gebied. Gezien de korte afstand van de wijk Feijenoord tot de winkelgebieden Vuurplaat en Entrepot is het beleid in deze gebiedskoers, evenals in de vorige gebiedskoers, gericht op het verkleinen van het aantal winkels aan de Oranjeboomstraat en in de rest van de wijk.

Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

6.5 Meer voorzieningen toestaan

Reclamant wil meer voorzieningen toestaan in de Oranjeboomstraat. Feijenoord heeft behoefte aan een bibliotheek, een dienstencentrum waar bewoners elkaar kunnen

ontmoeten en waar hulp- en informatie wordt geboden. Zoiets als het oude dienstencentrum aan de Rosestraat. Dat staat los van het huidige Huis van de Wijk waar welzijnsactiviteiten worden aangeboden.

Reactie:

Het bestemmingsplan staat op veel locaties in het plangebied toe dat er maatschappelijke voorzieningen zoals een bibliotheek of een dienstencentrum komen. Maar met een bestemmingsplan kan niet worden gegarandeerd of afgedwongen dat deze voorzieningen er ook komen.

Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze voor kennisgeving aan te nemen.

6.6 Gezichtsbepalend beeld

De hoek Persoonshaven en Rose-Spoorstraat, in het bestemmingsplan aangegeven als slooplocatie, is wat reclamant betreft een gezichtsbepalend beeld.

Reactie:

Het is een misverstand dat de hoek Persoonshaven en Rose-Spoorstraat een slooplocatie is. Het betreft één van de locaties waarvoor geluidonderzoek is uitgevoerd. Daarom is deze locatie aangegeven op de afbeelding in paragraaf 6.4.

Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze voor kennisgeving aan te nemen.

6.7 Het in het bestemmingsplan ontbreken van een integrale benadering en visie op de hele wijk

Reclamant heeft bezwaar tegen de begrenzing van het plangebied. De Raad van State heeft in zijn uitspraak van 26 oktober 2022 gewezen op de noodzaak van een integrale benadering van het plangebied Feyenoord City. Reclamant en anderen (waaronder de wijkraad van Feijenoord) pleiten al lang voor een integrale benadering van de wijk. Dat is steeds geweigerd en de Raad van Rotterdam gaat door met het geïsoleerd indienen van plannen o.a.:

1 Het goedkeuren van de omgevingsvergunning Persoonsdam 145 met buiten werking stellen van het huidige bestemmingsplan;

2 Het goedkeuren van dit ontwerpbestemmingsplan;

3 Het doorgaan met de werkzaamheden Roseknoop;

4 Het niet expliciet benoemen van hoogbouw in en bij het Mallegatpark.

Er wordt een ontwerpbestemmingsplan ter visie gelegd, waarin wat sloop locaties zijn aangewezen en waarin met geen woord gerept wordt over andere ontwikkelingen. Niet tot dit ontwerp behorend, maar wel genoemd is de bouw van 400 woningen op de parkeerplaats bij de Persoonsdam. Verder het goedgekeurde ontwerp hoogbouw aan de Piekstraat. En alle hoogbouw op het Unileverterrein. Reclamant vindt dit stukje bij stukje doordrukken van hoogbouwprojecten voor de hogere inkomens een aantasting van het karakter van de wijk. Een wegpesten van de huidige bewoners. De wijk Feijenoord en zijn bewoners hebben recht op een alles omvattende visie, neergelegd in een bestemmingsplan die het hele gebied beslaat en waarin duidelijk wordt voorzien in de behoeften van de bewoners, wat betreft betaalbaar wonen en veiligheid.

Reactie:

Voor wat betreft het in het bestemmingsplan ontbreken van een integrale visie op de hele wijk wordt verwezen naar de reactie op zienswijze 6.1.

Het nieuwe bestemmingsplan Feijenoord is er een in een serie van bestemmingsplannen die voor heel Rotterdam worden gemaakt. Deze gebiedsbestemmingsplannen zijn hoofdzakelijk bedoeld als vernieuwing van verouderde bestemmingsplannen, waarmee de huidige situatie/bebouwing op een goede manier wordt bestemd overeenkomstig huidige beleid en wetgeving. De plangrenzen van het bestemmingsplan zijn afgestemd op het doel van het bestemmingsplan: het actualiseren van het bestaande gebied. Ontwikkellocaties zijn (op één ontwikkeling van bescheiden omvang na) om die reden buiten de begrenzing van het bestemmingsplan gelaten en niet beschreven in de toelichting. De reclamant vraagt in plaats van het ter inzage gelegde bestemmingsplan om een (bestemmings)plan dat een ander en veel breder doel heeft. Namelijk een integraal plan dat een alles omvattende visie op de hele wijk geeft, en waarin verschillende grote ontwikkelingen zijn opgenomen.

Gebiedsbestemmingsplannen zoals Feijenoord worden voor het hele grondgebied van de gemeente gemaakt, ongeacht of er in een bepaald gebied wel of geen ontwikkelingen zijn voorzien. Dit bestemmingsplan voldoet aan het doel waarvoor het is gemaakt, en dat dit niet het soort plan is dat de reclamant voor de wijk wenselijk vindt doet daar geen afbreuk aan.

Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

7. ProRail

7.1 Detailhandel draagt bij aan sociale veiligheid

De mogelijkheden voor functiemenging (detailhandel in woongebieden) worden beperkt. De bedoeling daarachter is vermoedelijk dat detailhandel met ongewenste invloed op sociale veiligheid wordt geweerd. Daardoor worden ook de kansen van detailhandel met een positieve invloed op sociale veiligheid beperkt. Juist in de directe nabijheid van station Rotterdam Zuid is behoefte aan die positieve bijdrage aan sociale veiligheid in de avonden. Kunnen de planregels zo worden geformuleerd, dat die positieve impulsen wel gefaciliteerd worden? Daarnaast kan gedacht worden aan andere functies die hetzelfde doel bewerkstelligen, zoals poppodia, cursusruimten, et cetera.

Reactie:

Het ontwerpbestemmingsplan staat detailhandel alleen toe waar dit aanwezig is. De reden daarvoor is niet de vermeende invloed op de sociale veiligheid, maar het beleid van de gemeente om detailhandel te concentreren in een beperkt aantal winkelgebieden. De panden rondom het station hebben een bestemming die alleen wonen toestaat dan wel wonen op alle verdiepingen en een mix aan functies op de begane grond. Aan de westkant van de Rose-Spoorstraat hebben panden in het ontwerpbestemmingsplan deze laatste bestemming (Gemengd-2) gekregen, zodat hier de gebruiksmogelijkheden van de begane grond zijn verruimd. Wij zien een bestemmingsplan niet als een bruikbaar instrument om de sociale veiligheid mee te bevorderen. Het is niet duidelijk wat de invloed van bepaalde functies op de sociale veiligheid is. En functies die door de avondopenstelling een positief effect op de sociale veiligheid zouden kunnen hebben zullen in ieder geval een negatief effect hebben op de woon- en leefkwaliteit.

Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

7.2 Regeling loop- en fietspaden

De mobiliteit die uit de verdere verstedelijkingsopgave voortvloeit is niet op te lossen met meer asfalt en parkeerplaatsen. Zodoende ligt daar een kans om in te zetten op loop- en fietsbereikbaarheid, met name richting station Rotterdam Zuid. De loop- en fietsbereikbaarheid van dat station vanuit het plangebied wordt niet beschreven. Er staat in de planregels en de verbeelding geen regeling t.a.v. loop- en fietspaden. ProRail verzoekt om een dergelijke beschrijving en regeling alsnog in het bestemmingsplan op te nemen.

Reactie:

In algemene zin zijn wij het met de reclamant eens. De gemeente Rotterdam zet in op een mobiliteitstransitie, met meer investeringen in ov-, fiets- en loopverbindingen. Een groot deel van het plangebied heeft de bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied', 'Verkeer-Wegverkeer of 'Groen'. Overall binnen deze drie bestemmingen zijn wandel- en fietspaden toegestaan. Daarmee bevat het bestemmingsplan, zoals de reclamant wenst, een regeling voor wandel- en fietspaden. Omdat het bestemmingsplan ruime mogelijkheden voor wandel- en fietspaden biedt wordt er met het bestemmingsplan niet gestuurd op de exacte invulling en mogelijke veranderingen/toevoegingen in deze infrastructuur. Wij vinden het daarom niet zinvol om een beschrijving van (plannen voor) deze infrastructuur in het bestemmingsplan op te nemen.

Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

8. Reclamant 8

8.1 Omgevingsvisie

De reclamant is positief over de ambities die in paragraaf 2.3.1 'Omgevingsvisie' zijn benoemd. Maar betreurt het dat daaraan verderop geen concrete invulling wordt gegeven.

Reactie:

Het klopt dat de ambities uit de Omgevingsvisie in het bestemmingsplan Feijenoord geen concrete invulling krijgen. Dat is ook niet het doel van dit bestemmingsplan, dat is gericht op het vernieuwen van het huidige bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan maakt deel uit van

een programma om de bestemmingsplannen in Rotterdam te actualiseren. Een concrete invulling van de ambities in de Omgevingsvisie wordt wel gegeven in het Toekomstperspectief Kop van Feijenoord 2040, dat op 21 maart 2023 door het college is vastgesteld. Meer over het Toekomstperspectief Kop van Feijenoord 2040 is te vinden in de reactie op zienswijze 6.1.

Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze voor kennisgeving aan te nemen.

8.2 Klimaatzorgen, Rotterdam als stad van matiging

Hoe kan het dat Rotterdam in deze tijd van klimaatzorgen nog steeds voortgaat op de lijn van groei naar 'hoger, duurder, extremer, meer, meer, meer'. Dringt er dan helemaal niets door van de veranderende opvattingen hierover? Zou het niet veel beter 'scoren' als Rotterdam zich eens zou profileren als een stad van matiging, een stad die het aandurft om een grootste ommezwaai te maken wat dit betreft?

Reactie:

Het bestemmingsplan bevat geen omvangrijke (hoog)bouwplannen. Zodat hetgeen de reclamant stelt geen zienswijze op dit bestemmingsplan is. Klimaatverandering en duurzaamheid zijn voor de gemeente Rotterdam belangrijke thema's. En nieuwbouw van woningen is dat gezien het woningtekort evenzeer. Wij zien het bouwen van nieuwe woningen in het stedelijk gebied en de opgaven op het gebied van klimaat en duurzaamheid niet als tegenstellingen. Het bouwen in bestaand stedelijk gebied is duurzamer dan het verstedelijken van buitengebied.

Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze voor kennisgeving aan te nemen.

8.3 Gentrificatie

Tweede punt betreft de gentrificatie die in gang is gezet in deze wijk. Reclamant woont hier nu 12 jaar met veel plezier en vindt het leuk om te wonen in een gemengde wijk. Dat de Turkse groenteboer in haar buurt plaats heeft moeten maken voor de kluswoningen vindt reclamant verschrikkelijk. Deze trend lijkt te worden doorgezet. Reclamant wil niet wonen in een tweede Katendrecht-plus!

Reactie:

Wat betreft soorten woningen is er weinig variatie in de wijk Feijenoord. Een aantal jaren geleden is een beweging in gang gezet om daarin verandering aan te brengen. Van de verschillende nieuwbouwplannen voor met name woningen wordt alleen de sloop/nieuwbouw aan de Persoonshaven 85 met dit bestemmingsplan nieuw mogelijk gemaakt. In het geldende bestemmingsplan is de groenteboer die aan de Nijverheidstraat aanwezig was bestemd met de aanduiding 'Winkel'. In het ontwerpbestemmingsplan is het niet meer mogelijk om hier een winkel te vestigen. Verspreid liggende winkels passen niet in het beleid van de gemeente. Of de ontwikkelingen op Katendrecht en in Feijenoord als gentrificatie vallen te typeren is een kwestie van perspectief. De grootste verandering die in deze wijken heeft plaatsgevonden en zal plaatsvinden is de komst van veel nieuwe woningen in plaats van industrie. Dit kan onzes inziens geen gentrificatie worden genoemd.

Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze voor kennisgeving aan te nemen.

9. Reclamant 9 (samen met 6 andere bewoners)

9.1 Samenhangende visie

Reclamanten missen een samenhangende visie op de ontwikkeling van dit stadsdeel, wat nog eens versterkt wordt door het bewust wit laten van grote, vrijkomende terreinen, zoals het voormalige Unilever-terrein en het terrein van Hunter Douglas. Daarvoor worden kennelijk aparte project-bestemmingsplannen gemaakt op postzegelniveau. Hoe verhouden dit bestemmingsplan en de toekomstige projectbestemmingsplannen zich tot elkaar? Hoe wordt het proces om tot een verantwoorde en samenhangende visie te komen vormgegeven? Welke stappen worden achtereenvolgens daarvoor gezet?

Reactie:

Het bestemmingsplan Feijenoord bevat inderdaad geen samenhangende visie op de ontwikkelingen van het stadsdeel. De omgevingsvisie 'De Veranderstad, werken aan een wereldstad voor iedereen' is de integrale visie op de fysieke leefomgeving voor heel Rotterdam. In de reactie op zienswijze 9.2 wordt hier nader op ingegaan. Een samenhangende visie specifiek op het stadsdeel waaronder de wijk Feijenoord wordt gegeven in het Toekomstperspectief Kop van Feijenoord 2040, dat op 21 maart 2023 door het college is vastgesteld. Meer over het Toekomstperspectief Kop van Feijenoord 2040 is te vinden in de reactie op zienswijze 6.1.

De grote vrijkomende bedrijfsterreinen zijn bewust buiten de grenzen van het bestemmingsplan gelaten. Er zijn twee redenen waarom bestemmingsplannen worden gemaakt, het mogelijk maken van nieuwe ontwikkelingen en het actualiseren van verouderde bestemmingsplannen. Het bestemmingsplan Feijenoord heeft het laatste tot doel. Het is onderdeel van een actualiseringsopgave voor de hele gemeente. Dit gebiedsbestemmingsplan staat los van de projectbestemmingsplannen voor de ontwikkelingen, en zou ook zijn gemaakt als deze ontwikkelingen er niet waren.

Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze voor kennisgeving aan te nemen.

9.2 Grondslag visieontwikkeling

Welke condities liggen ten grondslag aan het programma voor de visieontwikkeling van de 'witte' locaties? Ligt er al een visie of afwegingskader behalve de Rotterdamse omgevingsvisie, of is dit in de maak, specifiek voor deze locaties? En welke procedure is voorzien om bewonersinvloed in een vroege fase van planontwikkeling (een van de kernelementen van de omgevingswetgeving) te kunnen borgen? Zijn er al besluiten genomen die betrekking hebben op het afwegingskader dat ten grondslag moet liggen aan een later aan college en raad voor te leggen projectbesluit?

Reactie:

Het bovengenoemde Toekomstperspectief Kop van Feijenoord 2040 bevat een visie en kader voor het hele gebied waaronder de ontwikkellocaties die buiten de plangrenzen van het bestemmingsplan Feijenoord zijn gelaten. Voor de totstandkoming van het toekomstperspectief zijn meerdere sessies georganiseerd met de wijkraad, de ontwikkelaars, Woonstad en maatschappelijke stakeholders uit de wijk. Daarnaast zijn er voor de

ontwikkellocaties Piekstraat-West en Upfield (het voormalige terrein van Unilever) door het college ambitedocumenten vastgesteld. Deze ambitedocumenten zijn openbaar.

Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze voor kennisgeving aan te nemen.

9.3 Inspraak-kader

In het verlengde hiervan zouden reclamanten graag inzicht willen krijgen in het inspraak-kader dat de gemeente Rotterdam hanteert. Dat is des te belangrijker als er private partijen, zoals projectontwikkelaars, betrokken zijn, die zich, althans volgens de nieuwe Omgevingswet, al in een vroegtijdig stadium moeten verhouden tot de omgeving. Bewoners denken graag mee vanaf de fase van visieontwikkeling.

Reactie:

Het is inderdaad zo dat de Omgevingswet vroegtijdige participatie stimuleert. Ook los van de Omgevingswet is (vroegtijdige) participatie voor de gemeente een belangrijk thema. Hoe de participatie bij een bepaald plan/project wordt vormgegeven is maatwerk, afhankelijk van het soort project. Inspraak kan een onderdeel zijn van participatie.

Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze voor kennisgeving aan te nemen.

9.4 Omgevingsvisie

Het bestemmingsplan zou gebaseerd moeten zijn op de omgevingsvisie, die in 2021 is vastgesteld. Het eerste uitgangspunt van die omgevingsvisie luidt: "Rotterdam wordt een gezonde, groene en aantrekkelijke stad ..." Een inhoudelijke uitwerking van dit uitgangspunt voor Feijenoord in het onderhavige bestemmingsplan wordt node gemist.

Reactie:

Het bestemmingsplan is een actueel en digitaal bestemmingsplan voor de bestaande situatie. De inhoud van het bestemmingsplan is conform het huidige beleid van de gemeente, waaronder de omgevingsvisie. Zo wordt met het bestemmingsplan gestuurd op het voorkomen van verspreid liggende detailhandel, en worden cultuurhistorische waarden beschermd. De aanwezige groenstructuur wordt beschermd met de bestemming 'Groen'. En binnen de verkeersbestemmingen maakt het bestemmingsplan vergroening mogelijk. Op deze wijze draagt het bestemmingsplan bij aan het bovengenoemde uitgangspunt van de omgevingsvisie.

Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

9.5 Gezonde stad

Recent bleek uit onderzoek van het RIVM dat Rotterdam de minst gezonde stad van Nederland is. Feijenoord als wijk maakt hierop zeker geen uitzondering. In dit plan wordt niet ingegaan op deze opdracht, terwijl luchtkwaliteit, verkeerssituaties en speelmogelijkheden voor kinderen in Feijenoord veel te wensen over laten, om nog maar te zwijgen over de grote stenen vlaktes, die veel hittestress veroorzaken.

Reactie:

In het bestemmingsplan wordt hier inderdaad niet op ingegaan. De toelichting van het bestemmingsplan dient om de juridische regeling op de verbeelding en samenhang met de regels toe te lichten. Het nader ingaan op opgaven en wenselijke ontwikkelrichtingen waar dit bestemmingsplan geen invloed op heeft hoort daar niet bij.

Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

9.6 Groenvoorzieningen

De wijk schreeuwt om méér, structureel en vooral biodiverser groen. Het plan zwijgt hierover en laat heel veel grijs. Dat is een gemiste kans! Hoe gaat de gemeente ervoor zorgen, dat artikel 14.1.c (groenvoorzieningen) in concrete plannen wordt verwerkt? Want nu is bijna alle openbare ruimte verkeer-verblijfsgebied, maar NIET groen. In andere woorden hoe kunnen artikelen 14.1 a, b, d, e, f, g, h er in de toekomst voor zorgen, dat artikel 14.1 c groenvoorziening niet kind van de rekening wordt?

Reactie:

Wij zijn het niet eens met de stelling dat bijna alle openbare ruimte niet groen is. Grote structurele groengebieden, zoals het Nassaupark, hebben de bestemming 'Groen' gekregen. Binnen de bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied' (artikel 14) is zoals de reclamant aangeeft ook groen toegestaan. Ook binnen de bestemming 'Verkeer-Wegverkeer' is dit het geval. Er is binnen deze twee bestemmingen ook groen mogelijk en aanwezig, maar deze gronden worden ook ingenomen door de benodigde infrastructuur: wegen, trottoirs en parkeerplaatsen. Het bestemmingsplan regelt binnen de verkeersbestemmingen niet de precieze locaties van en de verhoudingen tussen de verschillende toegestane gebruiksmogelijkheden.

Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

9.7 Grijs gebieden

Reclamanten maken zich zorgen over het vele 'grijs' in de verbeelding van het bestemmingsplan. Reclamanten weten intussen, dat op sommige grijze gebieden tijdelijke woningbouw gepland is, zoals op de Persoonsdam. (Voor een deel van het parkeerterrein van de Jumbo geldt hetzelfde. Ook dit terrein valt buiten het onderhavige bestemmingsplan.) Daarover bestaan bij bewoners heel veel vragen, maar dit bestemmingsplan geeft geen duidelijkheid. Reclamanten vragen zich af welk afwegingskader ten grondslag heeft gelegen aan dit besluit en op welke wijze bewoners hierin gekend zijn. De meeste bewoners in het betreffende gebied weten van niets.

Reactie:

De genoemde locaties zijn inderdaad in beeld als locaties voor (tijdelijke) woningbouw. Het bestemmingsplan doet hierover geen uitspraken, aangezien deze mogelijke ontwikkelingen geen onderdeel zijn van dit bestemmingsplan.

Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze voor kennisgeving aan te nemen.

9.8 Bestemming van de wegen

De bestemming van de wegen zoals die is opgenomen in het plan, is niet afgestemd op de huidige en toekomstige ontwikkelingen. Om het woon- en leefklimaat te verbeteren moeten er minder straten als 'Verkeer-Wegverkeer' bestemd worden en meer als 'Verkeer-Verblijfsgebied' en waar mogelijk als 'Verkeer-Erf'.

Reactie:

Tussen de bestemmingen 'Verkeer-Wegverkeer' en 'Verkeer-Verblijfsgebied' zit een nuanceverschil. Deze bestemmingen laten vrijwel hetzelfde gebruik toe. De bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied' staat wel speelvoorzieningen en horecaterrassen toe en geen trambanen, en bij de bestemming 'Verkeer-Wegverkeer' is dit omgekeerd. Zodat een verschuiving tussen deze bestemmingen slechts een beperkt dan wel indirect effect op het woon- en leefklimaat kan hebben. De Rosestraat, de Oranjeboomstraat en twee wegen daartussen hebben de bestemming 'Verkeer-Wegverkeer' gekregen. Wij zijn echter van mening dat de bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied' beter past bij het wegtype van de Oranjeboomstraat en de twee wegen tussen deze weg en de Rosestraat. Wij stellen daarom voor de zienswijze op dit punt gegrond te verklaren. De bestemming 'Verkeer-Erf' wordt gebruikt voor particuliere terreinen waarop parkeren is toegestaan. Wij zien geen redenen om deze bestemming ook aan openbaar gebied toe te kennen. Woonerven zijn ook mogelijk binnen de bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied'.

Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze gegrond te verklaren en het ontwerpbestemmingsplan als volgt aan te passen:

Verbeelding:

De Oranjeboomstraat, de (hele) Steven Hoogendijkstraat en Burgdorfferstraat krijgen de bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied' in plaats van de bestemming 'Verkeer-Wegverkeer'.

9.9 Groene gebieden

De bestemmingen 'Sport- en speelterrein' dan wel 'Groen' lijkt vrij willekeurig te zijn toegedeeld. Deze dienen te worden afgestemd op huidige en toekomstige gebruik, ook weer in het licht van komende ontwikkelingen. Het verzoek is om de komende 7 jaren het aandeel groene gebieden met 30 % te laten toenemen en hiervoor dus nu ruimte te bestemmen in het bestemmingsplan.

Reactie:

De bestemming 'Sport- en speelterrein' is alleen aan de aanwezige sport- en speelterreinen toegekend. Het structurele groen heeft de bestemming 'Groen' gekregen. Binnen de verkeersbestemmingen is ook groen toegestaan. De begrenzing tussen deze bestemmingen en de bestemming 'Groen' is daarom enigszins arbitrair. Dit bestemmingsplan biedt dus mogelijkheden om meer groen te realiseren dan thans in de wijk aanwezig.

Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

9.10 Afweging ten aanzien van de buurt

Uiteindelijk is de kern van dit bezwaar dat het wijzigen van het bestemmingsplan Feijenoord gebeurt zonder enige afweging ten aanzien van de buurt als geheel en met uitsluiting van

locaties waarvan de ontwikkeling verregaande en ingrijpende gevolgen gaat hebben voor het hele gebied.

Met name het bouwen van honderden woningen dat nu al in gang is gezet zonder aandacht te besteden aan de gevolgen voor de directe omgeving, zonder aandacht voor de auto- fiets-wandel en ov-infrastructuur en zonder expliciet de ontwikkeling van groen te noemen getuigt niet van zorgvuldige ruimtelijke planning.

Daar komt nog dat dit bestemmingsplan direct grenst aan het onlangs vernietigde bestemmingsplan Feyenoord City, zonder dat met een woord gesproken wordt over hoe eventuele toekomstige aansluiting ditmaal wel goed geregeld gaat worden. Erger nog, bijvoorbeeld bij het "Mallegat plot" wil de gemeente gewoon doorgaan met een postzegelplan, terwijl zorgvuldige ruimtelijke ordening juist vraagt om een goede afstemming aan beide kanten. Dit probleem is met de plannen voor een nieuwe brug direct aan de rand van het gebied Feijenoord extra nijpend geworden.

Bij deze wijzigingen worden allerlei gebieden buiten beschouwing gelaten terwijl ze essentieel onderdeel van de buurt Feijenoord uitmaken, zowel in ruimtelijk als sociaal en economisch opzicht. Terwijl de ontwikkelingen op deze witte plekken grote gevolgen hebben voor buurt Feijenoord: ofwel het bouwen van nieuwe woningen kan niet zonder aanpassingen aan infrastructuur en groen in het bestaande gebied. Hiervan is niets terug te zien in het gewijzigde bestemmingsplan anders dan het uitsluiten van deze nieuwe ontwikkelingen. Die leidt tot de hiervoor beschreven problemen en dat betekent dat het bestemmingsplan in strijd is met de goede ruimtelijke ordening van artikel 3.1 Wro.

Het verzoek is dan ook om:

- Het bestemmingsplan van toepassing te laten zijn op ten minste de hele buurt Feijenoord;
- Het bestemmingsplan gebied als een geheel te benaderen, zonder uitsluiting van allerlei stukjes die in Feijenoord liggen en waar grote ontwikkelingen gaan plaatsvinden;
- Geen hogere waarden voor Wet geluidhinder toe te laten;
- Een hoorzitting te organiseren aangaande deze zienswijze/ bezwaren tegen dit bestemmingsplan;
- Op regelmatige basis overleg te organiseren tussen bewoners en gemeentelijke projectleiders die verantwoordelijk zijn voor de ontwikkeling van het groen.

Reactie:

Zoals gezegd heeft dit bestemmingsplan een beperkte doelstelling. Als het geldende bestemmingsplan actueel genoeg zou zijn dan was dit gebiedsbestemmingsplan niet opgesteld. Wij begrijpen dat de reclamanten zich zorgen maken over de omvangrijke ontwikkelingen in en rondom de wijk Feijenoord. Maar dit bestemmingsplan kan niet het integrale plan zijn dat de reclamanten wensen. Elke ontwikkeling heeft een eigen dynamiek en planning. Daarom zullen voor de ontwikkelingen project-bestemmingsplannen worden opgesteld. Hetgeen een bestemmingsplan mogelijk maakt moet voldoen aan een 'goede ruimtelijke ordening'. Dat ontwikkellocaties buiten het bestemmingsplan zijn gelaten betekent niet dat het bestemmingsplan op zichzelf in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Bij elk van de projectbestemmingsplannen zal op basis van onderzoek gemotiveerd moeten worden dat de ontwikkelingen die daarmee mogelijk worden gemaakt passen in een goede ruimtelijke ordening.

Het 'besluit hogere waarden', dat ten behoeve van het bestemmingsplan is genomen, is niet bedoeld om een hogere geluidbelasting dan de huidige geluidbelasting toe te staan. Met dit

besluit stelt het college vast dat de berekende geluidbelasting op locaties waar nieuwe woningen kunnen komen acceptabel is.

Het verzoek om regelmatig overleg over het groen is geen zienswijze op het bestemmingsplan.

Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

10. Reclamant 10

Deze zienswijze is gelijklopend aan die van reclamant 9, verwezen wordt naar de behandeling van zienswijze 9.

11. Zorg Vastgoed Management BV (ZVM) en Bri-Mi Vastgoed BV (Bri-Mi)

Inleiding

ZVM ontwikkelt aan de Piekstraat het woongebouw 'The Peak'. Dit gebeurt op de locatie Piekstraat 61-65. Bri-Mi is eigenaar van het perceel. De gemeente, ZVM en Bri-Mi (samen de reclamant) voeren over de ontwikkeling van het woongebouw al langere tijd overleg. De gemeente heeft geen bezwaar tegen woningbouw op deze locatie en staat positief tegenover de ingebrachte plannen van ZVM.

De reclamant geeft aan ook tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Parapluherziening industriezones Feijenoord en Maas- Rijnhaven' een zienswijze te hebben ingediend. En zij wijst op de samenhang tussen deze zienswijzen.

11.1 Begrenzing plangebied

De Piekstraat-Westzijde en het bedrijventerrein van Hunter Douglas maken ten onrechte geen deel uit van het plangebied. Net als voor het gebied dat wel in de herziening is opgenomen, geldt dat actualisatie van de bestemmingen op dat gebied nodig is omdat het niet langer actueel is.

Het is ook heel vreemd dat bij de herziening van een bestemmingsplan een midden in het plangebied gelegen gebied – met belangrijke ruimtelijke gevolgen voor het woon- en leefklimaat van het wel in het bestemmingsplan opgenomen gebied – buiten de herziening wordt gehouden. Een goede reden hiervoor ontbreekt.

De begrenzing van het gebied van het ontwerpbestemmingsplan is in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Reclamant verzoekt om de Piekstraat-Westzijde en het bedrijventerrein van Hunter Douglas onderdeel te laten zijn van het ontwerpbestemmingsplan.

Reactie:

De reden van het buiten het bestemmingsplan laten van de Piekstraat-Westzijde en het bedrijventerrein van Hunter Douglas is dat voor beiden terreinen grote ontwikkelingen worden voorzien die nog niet ver genoeg zijn om in een bestemmingsplan meegenomen te kunnen worden. De gemeente heeft zodoende voor het bestemmingsplan Feijenoord drie mogelijkheden: de genoemde terreinen buiten het bestemmingsplangebied laten, deze terreinen opnemen conform de huidige situatie, of wachten met het bestemmingsplan voor de wijk Feijenoord totdat de ontwikkelingen op de genoemde terreinen in een bestemmingsplan kunnen worden opgenomen. Wij zien de eerste mogelijkheid als de beste, en hebben daarvoor gekozen. Wij zien niet hoe de begrenzing van een bestemmingsplangebied in strijd kan zijn met een goede ruimtelijke ordening. Dit begrip gaat over de wijze van bestemmen binnen een plangebied. De genoemde terreinen meenemen

met de huidige bestemmingen kan wel als strijdig met een goede ruimtelijke ordening worden gezien. Omdat de huidige bestemmingen niet langer de door de gemeente gewenste en voorziene invulling van deze terreinen weergeven. Wachten met het gebiedsbestemmingsplan voor de wijk Feijenoord totdat de ontwikkelingen aan weerszijden van de Piekstraat daarin meegenomen kunnen worden vinden wij niet zinvol, en niet passen bij het doel van de actualiseringsopgave waar dit bestemmingsplan een onderdeel van is.

Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

11.2 Concreet initiatief

Het criterium van de goede ruimtelijke ordening brengt met zich mee dat de gemeenteraad van concrete initiatieven die tijdig kenbaar zijn gemaakt en waarvan de ruimtelijke aanvaardbaarheid kan worden beoordeeld, moet bezien of die in het plan als zodanig kunnen worden bestemd.

De reclamant heeft al concrete plannen ingediend. De gemeente heeft positief gereageerd op deze plannen. De reclamant ging er niet vanuit dat de gemeente een ontwerpbestemmingsplan voor de wijk Feijenoord zou opstellen en ter inzage zou leggen zonder hun plan mee te nemen. Reclamant is niet over de komst van het ontwerpbestemmingsplan geïnformeerd. Nergens is bovendien een deugdelijke motivering kenbaar gemaakt waarom het concrete plan van de reclamant niet in het bestemmingsplan is opgenomen. De reclamant verzoekt om de projectlocatie mee te nemen in het ontwerpbestemmingsplan en een bestemming te geven overeenkomstig de concrete plannen van de reclamant.

Reactie:

Zoals de reclamant heeft aangegeven zijn er al enige tijd gesprekken gaande tussen de gemeente en reclamant over het ontwikkelen het woongebouw 'The Peak'. Een ontwikkeling die pas mogelijk is als de omgevingsvergunning van Hunter Douglas is ingetrokken. De gemeente wil de voorziene ontwikkelingen voor de Piekstraat-Westzijde en het bedrijventerrein van Hunter Douglas mogelijk maken met een (project)omgevingsplan voor beiden gebieden. Het bestemmingsplan Feijenoord is hoofdzakelijk bedoeld als een vernieuwing van het verouderde bestemmingsplan, waarmee de huidige situatie/ bebouwing op een goede manier wordt bestemd overeenkomstig huidige beleid en wetgeving. De opgave van het vernieuwen van verouderde bestemmingsplannen heeft in de afgelopen jaren in de hele stad gespeeld, en staat los van de opgave om gewenste nieuwe ontwikkelingen met een bestemmingsplan mogelijk te maken. In de reactie op zienswijze 11.1 is uitgelegd waarom de gebieden aan weerszijden van de Piekstraat buiten het plangebied van het gebiedsbestemmingsplan Feijenoord zijn gelaten. De reclamant is in gesprek met de gemeente over een plan om de door haar en door de gemeente gewenste ontwikkeling van 'The Peak' mogelijk te maken. Wij zien daarom niet in waarom de gemeente de reclamant actief zou moeten informeren over een gebiedsbestemmingsplan dat met een ander doel dan het mogelijk maken van ontwikkelingen is opgesteld, en waarbij de locatie van de reclamant buiten de plangrenzen van dat bestemmingsplan is gelaten. Op dit moment kan het plan van de reclamant niet met een bestemmingsplan/omgevingsplan mogelijk worden gemaakt. Inwilligen van het verzoek van de reclamant betekent dus het stilleggen van de procedure van het ontwerpbestemmingsplan Feijenoord, dit bestemmingsplan ingrijpend wijzigen, en dit bestemmingsplan op een nog onbekend moment opnieuw als ontwerp ter inzage te

leggen. Dat zou zeer nadelig zijn voor de gemeente terwijl dit geen voordelen voor de reclamant oplevert. Wij stellen u daarom voor het verzoek van de reclamant niet in te willigen.

Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

11.3 Hunter Douglas schrappen maatbestemming

De in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan opgenomen informatie over Hunter Douglas is verouderd. Hunter Douglas was actief met een non-ferro metaalgieterij/-smelterij met een productiecapaciteit van >4000 ton per jaar. Deze activiteiten zijn gestaakt. De productielijn is ontbonden en essentiële onderdelen van de fabriek zijn verkocht. Hunter Douglas zal gaan verhuizen.

Reclamant verzoekt het bedrijventerrein van Hunter Douglas toe te voegen aan het bestemmingsplan teneinde de maatbestemming uit artikel 3.3.1.b van het huidige bestemmingsplan te schrappen.

Reactie:

Aangezien een bestemmingsplan een juridisch document is telt voor de juiste wijze van bestemmen de omgevingsvergunning voor de bovengenoemde bedrijfsactiviteiten, en niet of deze bedrijfsactiviteiten (al dan niet tijdelijk) zijn gestaakt. Als het terrein van Hunter Douglas opgenomen zou zijn in het ontwerpbestemmingsplan dan zou ook de genoemde maatbestemming uit het geldende bestemmingsplan zijn overgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Het niet overnemen van deze maatbestemming zou in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening. En zou bovendien een juridisch risico voor de gemeente betekenen.

Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

11.4 Hunter Douglas geluidzone

Er geldt nog altijd een geluidszone voor het (huidige) industrieterrein. Deze geluidszone strekt tot ver in de wijk en heeft daarom ook gevolgen voor de woningen in het gebied. Er is geen enkele reden om de hele wijk met de gevolgen van een geluidszone te confronteren voor een industrieterrein dat niet meer actief is. Door het laten vervallen van de maatbestemming verdwijnt het industriegebied. Hierdoor kan de gemeenteraad gelijktijdig de geluidzone opheffen.

Reactie:

De geluidzone rondom het gezoneerde industrieterrein 'Feijenoord' lag over een groot gebied waaronder de hele wijk Feijenoord. Dit gezoneerde industrieterrein bestond uit meerdere delen waaronder het terrein van Hunter Douglas. Daarom klopt het niet dat met het laten vervallen van de maatbestemming dan wel het intrekken van de omgevingsvergunning deze geluidzone zou zijn vervallen. Door de inwerkingtreding van de 'Parapluherziening industriezones Feijenoord en Maas- Rijnhaven' is deze grote geluidzone komen te vervallen. Nu is het terrein van Hunter Douglas overeenkomstig de omgevingsvergunning als het 'gezoneerd industrieterrein Piekstraat Feijenoord' aangewezen, met daaromheen een geluidzone die zich uitstrekt over een deel van de wijk Feijenoord. Als de omgevingsvergunning voor Hunter Douglas is ingetrokken dan is het geen belemmering voor

de ontwikkeling van de reclamant dat in de paraplusherziening (en in het bestemmingsplan Feijenoord) nog een geluidzone rondom het terrein van Hunter Douglas is aangegeven.

Voorstel:

Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

Ambtelijk voorgestelde aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan

A1 Redactionele wijzigingen

Wij stellen u voor om ondergeschikte redactionele wijzigingen in het bestemmingsplan door te voeren. Deze wijzigingen hebben geen juridische gevolgen.

A2 Cultuurhistorie

In paragraaf 3.3 'Cultuurhistorie' van de toelichting is op bladzijde 24 de volgende tekst opgenomen: "Voor het plangebied is een Cultuurhistorische verkenning opgesteld, na een uitgebreide beschrijving van de historie van het plangebied, is hierin ook een waardering gemaakt van de belangrijkste cultuurhistorische waarden van het gebied". Hierbij zijn niet de naam en datum van de Cultuurhistorische verkenning opgenomen. Wij stellen voor (zie ook de reactie op zienswijze 2.3) om aan de toelichting toe te voegen dat het gaat om de Cultuurhistorische Verkenning voor de wijk Feijenoord uit 2018, vastgesteld door B&W op 2 april 2019. Tevens stellen wij voor om deze Cultuurhistorische verkenning als bijlage 9 bij de toelichting aan het bestemmingsplan toe te voegen.

A3 Bestemming nutsvoorziening Persoonsdam

In het geldende bestemmingsplan Feijenoord heeft het voormalige (inmiddels gesloopte) nutsgebouw van Stedin, ter plaatse van de Persoonsdam, de bestemming 'Bedrijf-Nutsvoorziening'. Omdat de voormalige nutsvoorziening inmiddels is gesloopt, een nieuwe nutsvoorziening op deze locatie onwaarschijnlijk is, er andere plannen voor deze locatie zijn en gezien de toenmalige eigendomssituatie, heeft de betreffende locatie in het ontwerpbestemmingsplan Feijenoord de bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied' gekregen. Het voormalige nutsgebouw is echter gekocht, en het erfpachtcontract is overgenomen, door Transformatiehaven BV. Zij hebben een omgevingsvergunning gekregen om tijdelijk (voor een periode van 15 jaar) in afwijking van het bestemmingsplan woningen op deze locatie te realiseren. De financiering van de tijdelijke woningen is mede gebaseerd op het gegeven dat de locatie nu de bestemming 'Bedrijf-Nutsvoorziening' heeft, met een aanzienlijk hogere grondwaarde dan het geval is als deze locatie de bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied' zou hebben. Het met het nieuwe bestemmingsplan veranderen van de bestemming van 'Bedrijf-Nutsvoorziening' naar 'Verkeer-Verblijfsgebied' is om deze reden niet juist, en zou grote nadelige gevolgen hebben voor de ontwikkelaar en voor de gemeente. Daarom stellen wij u voor om de bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied' die in het ontwerpbestemmingsplan aan deze locatie is toegekend weer terug te veranderen naar de bestemming 'Bedrijf-Nutsvoorziening' die deze locatie in het oude thans nog geldende bestemmingsplan heeft.

A4 M.e.r.-beoordelingsbesluit

Bij het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan is geconcludeerd dat het bestemmingsplan slechts voor een beperkte wijziging van de planologische situatie zorgt, en daarom niet als een stedelijk ontwikkelingsproject te beschouwen is in de zin van categorie D11.2 van het Besluit milieueffectrapportage. Daarom is er destijds geen m.e.r.-beoordeling uitgevoerd. Als gevolg van recente jurisprudentie van de Raad van State hebben wij aanleiding gezien om alsnog een m.e.r.-beoordelingsbesluit te nemen. Wij stellen u daarom

voor om de huidige tekst in paragraaf 6.2 'Milieu effectrapportage' te vervangen door de onderstaande tekst, en om het genoemde m.e.r.-beoordelingsbesluit als bijlage 10 bij de toelichting op te nemen.

Voorgesteld wordt om de huidige tekst in paragraaf 6.2.1 van de toelichting te vervangen door de volgende tekst:

"Om te bepalen of het bestemmingsplan m.e.r.-(beoordelings)plichtig is, is het programma getoetst aan de Nederlandse en Europese wetgeving. Het bestemmingsplan maakt één sloop/nieuwbouw ontwikkeling mogelijk, Persoonshaven 85. Dit pand is een niet meer in gebruik zijnde schoolgebouw in twee bouwlagen. Het bestemmingsplan maakt het mogelijk dat in plaats van de huidige bebouwing maximaal 32 woningen worden gerealiseerd in vier bouwlagen. Deze mogelijkheid moeten worden gezien als een stedelijk ontwikkelingsproject zoals omschreven in het Besluit m.e.r. kolom 1, opgenomen in het onderdeel D 11.2: *De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.*

In de nabijheid van het plangebied zijn verschillende grootschalige ontwikkelingen met voornamelijk woningen voorzien. De ontwikkelmogelijkheid naar 32 woningen die in het bestemmingsplan Feijenoord is opgenomen heeft geen enkele financiële, organisatorische of bouwkundige samenhang met andere ontwikkelingen in de omgeving. De gronden van de ontwikkellocatie zijn in eigendom van de gemeente. Bij verkoop van de gronden aan een initiatiefnemer zal een overeenkomst worden gesloten waarin de kosten voor de gemeente gedekt zijn. Ook is er geen sprake van een afhankelijkheidsrelatie tussen de ontwikkeling in het bestemmingsplan en andere ontwikkelingen.

Zoals uit het bovenstaande blijkt is er voor het bestemmingsplan Feijenoord een m.e.r.-beoordeling nodig. De genoemde ontwikkeling is de (opzichzelfstaande) voorgenomen activiteit waarvoor de m.e.r.-beoordeling nodig is. Omdat de 32 woningen die het bestemmingsplan mogelijk maakt onder de drempelwaarde ligt van 2.000 woningen en een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² gaat het om een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Deze beoordeling is uitgevoerd. Het college heeft besloten dat er geen MER hoeft te worden opgesteld, omdat er geen belangrijke nadelige gevolgen te verwachten zijn voor het milieu. Het m.e.r.-beoordelingsbesluit is als bijlage 3 bij de toelichting van dit bestemmingsplan gevoegd."

A5 Aanpassen geluidzone industrie

Op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan Feijenoord zijn de geluidzones van het gezoneerde industrieterrein 'Feijenoord' en het gezoneerde industrieterrein 'Maas- en Rijnhaven' aangegeven. Met de inwerkingtreding van het bestemmingsplan 'Parapluherziening industriezones Feijenoord en Maas- Rijnhaven' zijn deze industrieterreinen en de geluidzones daaromheen komen te vervallen. In plaats daarvan is de geluidzone rondom het nieuw aangewezen industrieterrein 'Piekstraat Feijenoord' (het terrein van Hunter Douglas) over een deel van het plangebied komen te liggen. Wij stellen u voor om de twee vervallen geluidzones die nu op de verbeelding staan te vervangen door de thans geldende geluidzone. Teven stellen wij u voor om de toelichting hierop te wijzigen, als volgt:

De huidige tekst in paragraaf 6.4.3 'Industrielawaai' wordt vervangen door:

"Bij het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan lag een groot deel van het plangebied binnen de geluidzone van het industrieterrein 'Maas-Rijnhaven', en het hele plangebied

binnen de geluidzone van het industrieterrein 'Feijenoord'. Nu zijn deze gezoneerde industrieterreinen en de geluidzones daaromheen komen te vervallen. In plaats daarvan is de geluidzone rondom het nieuw aangewezen industrieterrein 'Piekstraat Feijenoord' (het terrein van Hunter Douglas) over een deel van het plangebied komen te liggen. Zoals op de verbeelding is aangegeven met de gebiedsaanduiding 'geluidzone - industrie piekstraat feijenoord'. In het als bijlage 3 bij de regels van het bestemmingsplan gevoegde besluit hogere waarden zijn voor de geluidsgevoelige locaties 1, 3, 4 en 5 hogere waarden vastgesteld voor de geluidbelasting door het industrieterrein 'Feijenoord'. Nu dit industrieterrein is komen te vervallen kunnen deze hogere waarden ook als vervallen worden beschouwd. De vier genoemde locaties liggen niet binnen de geluidzone van het industrieterrein 'Piekstraat Feijenoord'. Deze geluidzone ligt geheel binnen de vervallen geluidzone en het instellen van de nieuwe geluidzone brengt geen verandering in de geluidproductie met zich mee. Zodoende is industrielawaai niet langer van invloed op de nieuwe geluidsgevoelige situaties in het bestemmingsplan Feijenoord. De huidige tekst in paragraaf 6.4.5.3 wordt vervangen door: Industrielawaai zorgt niet voor overschrijdingen van de voorkeurswaarde op de gevels van de nieuwe geluidsgevoelige situaties.

A6 Stikstof

Ten behoeve van het ontwerpbestemmingsplan is geen stikstofberekening uitgevoerd. Omdat de enige ontwikkeling in het bestemmingsplan beperkt van omvang is, de afstand tot stikstofgevoelige natuurgebieden groot en bij grotere ontwikkelingen in de omgeving geen planbijdrage aan de stikstofdepositie is berekend, werd dit niet nodig geacht. Gezien de wijzigingen in wetgeving en jurisprudentie vinden wij het nu wel nodig dat een stikstofberekening ten grondslag ligt aan het bestemmingsplan. De stikstofdepositie in de aanleg- en gebruiksfase van de met het bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkeling is thans berekend, met het meest recente AERIUS-model. Voorgesteld wordt om paragraaf 6.8.2 'Gebiedsbescherming' hierop aan te passen zoals hieronder is aangegeven. En om de uitgevoerde stikstofberekening als bijlage 9 bij de toelichting toe te voegen.

De onderstaande alinea in paragraaf 6.8.2 wordt geschrapt:

"Vanwege de grote afstand tot stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden, de zeer beperkte omvang van de nieuwe ontwikkelingen en het feit dat er bij (grotere) plannen in de (directe) omgeving geen stikstofeffecten optreden, valt uit te sluiten dat de ontwikkelingen in het plangebied een negatief effect hebben op stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden."

In plaats daarvan wordt de volgende alinea opgenomen:

"Uit de ten behoeve van het bestemmingsplan uitgevoerde stikstofdepositieberekening blijkt dat er zowel bij de aanlegfase als de gebruiksfase geen stikstofdepositie hoger dan 0,00 mol/ha/jr optreedt. Dit betekent dat nader onderzoek of maatregelen niet nodig zijn en het aspect stikstofdepositie geen belemmering vormt voor het bestemmingsplan."

A7 Bodem

In paragraaf 6.6 'Bodem' is de volgende tekst opgenomen:

"Het bestemmingsplan voorziet niet in direct in nieuwbouw waarvoor ingrepen in de bodem nodig zijn. Het milieuaspect bodemverontreiniging speelt geen rol bij de functiewijzigingen van bestaande panden, en vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan."

Deze tekst klopt niet. Op één locatie (Persoonshaven 85) voorziet het bestemmingsplan in sloop van een school en nieuwbouw van woningen. Daarom wordt voorgesteld om de bovenstaande tekst te vervangen door de volgende tekst:

"In het bestemmingsplan is één sloop/nieuwbouwlocatie opgenomen (Persoonshaven 85). In de bouwplanfase dient na sloop een bodemonderzoek te worden uitgevoerd, en dient in het kader van de bouwvergunning een geschiktheidsverklaring te worden verkregen. Gezien de indicatieve bodemkwaliteit zal deze geschiktheidsverklaring naar verwachting kunnen worden verkregen. Het milieuaspect bodemverontreiniging vormt daarom geen belemmering voor het bestemmingsplan. Bodemverontreiniging speelt geen rol bij de functiewijzigingen van bestaande panden."

A8 Duurzaamheid

In het ontwerpbestemmingsplan Feijenoord is geen paragraaf 'Duurzaamheid' opgenomen. Hetgeen bij ontwerpbestemmingsplannen met een recentere datum wel het geval is. Wij stellen u voor om in het bestemmingsplan Feijenoord alsnog de onderstaande paragraaf 'Duurzaamheid' op te nemen.

"4.1.7 Duurzaamheid

Algemeen

Duurzaamheid is van fundamenteel belang voor de leefbaarheid in Rotterdam: nu en in de toekomst. Bij nieuwe initiatieven is duurzaam bouwen integraal onderdeel van de ontwerpopgave. In 2019 werd het Rotterdams Duurzaamheidskompas vastgesteld als overkoepeling voor al het duurzaamheidsbeleid van de gemeente Rotterdam. Hierin geeft de gemeente de richting aan hoe de komende jaren wordt gewerkt aan een duurzame stad. Duurzaamheid is grofweg met vier thema's te omschrijven: energietransitie, circulaire economie, klimaatbestendige stad en gezonde leefomgeving. Deze thema's hebben invloed op elkaar en kunnen dus ook niet los van elkaar worden gezien.

Energietransitie

Voor het alternatief op aardgas zet Rotterdam in op stadsverwarming. Grote delen van Rotterdam kennen nu al een warmtenet en in combinatie met de restwarmte die de regio heeft (industriële restwarmte) is dit een energetische en kostenefficiënte oplossing voor oa. het verwarmen van nieuwe maar ook bestaande woningen.

Circulaire economie

De basis voor een circulaire economie ligt in principe van het voorkomen en het verminderen van het gebruik van primaire grondstoffen, het verlengen van levensduur van producten, het hergebruik van producten en onderdelen en het recyclen van materialen en grondstoffen. Oftewel: reduce, re-use and recycle.

Klimaatbestendige stad

Om hevige regenval, langdurige droogte en hitte, grondwater onder- en overlast en bodemdaling aan te pakken zijn ingrepen noodzakelijk in openbaar gebied en op particulier terrein. Klimaatadaptatie, het aanpassen van Rotterdam aan die verandering, is nodig. Door het klimaatadaptief ontwerpen van de buitenruimte (openbare en private ruimte) en gebouwen zijn er ook kansen om doelen voor natuurwaarden te koppelen (natuurinclusief bouwen en biodiversiteit). Voor de gebouwde omgeving in Hoogvliet zijn extreme hoosbuien de meest in het oog springende veroorzakers van schade en overlast. Deze overlast, overbelasting van de riolering door piekbelasting dient in de toekomst door een robuust systeem voorkomen te worden. Hoe dit plaatsvindt is onderdeel van nadere uitwerking. De

gemeentelijke ambitie is om in de volgende volgorde met water om te gaan: water lokaal nuttig gebruiken, water vasthouden, water bufferen en water vertraagd afvoeren. Meer en langere periodes met hoge temperaturen kunnen leiden tot gezondheidsproblemen (hittestress), in het bijzonder voor kwetsbare inwoners (ouderen, zieken). In woningen en buitenruimtes moet voldoende verkoeling mogelijk zijn tijdens hittegolven. Schaduwrijke bomen en oppervlaktewater leveren een bijdrage aan de benodigde verkoeling.

Gezonde leefomgeving

Een gezonde leefomgeving hangt af van verschillende factoren, onder andere: De milieukwaliteit (geluidhinder, luchtkwaliteit, geurhinder, bodemkwaliteit: zie hoofdstuk 6), de mate/kwaliteit van groen in de omgeving en hittestress (zie hierboven).

Plangebied

Het bestemmingsplan Feijenoord bevat één nieuwe ontwikkelmogelijkheid, de sloop van een school en de nieuwbouw van 32 woningen (Persoonshaven 85), en op verschillende locaties wordt in de plint transformatie van niet-woonfuncties naar woningen mogelijk gemaakt. Voor het bestemmingsplan zelf is duurzaamheid geen sturend thema geweest, daarvoor is de bouwplanfase het geëigende moment. Het Rotterdamse kwaliteitsbeleid wonen is van toepassing op nieuwbouwprojecten en bij transformaties, waarbij de functie wijzigt naar wonen. Het kwaliteitsbeleid zal initiatiefnemers van nieuwbouw- en transformatieplannen van tevoren duidelijk maken welke elementen de gemeente van belang acht voor het realiseren van woningbouw met toekomstwaarde. De gronden van de ontwikkellocatie zijn in eigendom van de gemeente. Er zal daarom t.z.t. bij ontwikkeling een nota van uitgangspunten moeten worden vastgesteld. Via de nota van uitgangspunten zal worden gestuurd op het realiseren van de duurzaamheidsambities.”

A9 Toekomstperspectief Kop van Feijenoord 2040

Voorgesteld wordt als paragraaf 2.3.10 een korte samenvatting van het Toekomstperspectief toe te voegen aan de toelichting van het bestemmingsplan, als volgt:

“2.3.10 Toekomstperspectief Kop van Feijenoord 2040

Vastgesteld door B&W op 21 april 2023

In Rotterdam vinden op dit moment en de komende jaren veel ontwikkelingen plaats. De stad is in trek. Om de aantrekkelijkheid van Rotterdam zo goed mogelijk te benutten voor de Kop van Feijenoord is besloten een nieuw toekomstperspectief op te stellen. Hierin wordt de verdichtingsopgave als de katalysator gezien voor de ontwikkeling van de Kop van Feijenoord. Het Toekomstperspectief richt zich hoofdzakelijk op het fysieke domein, maar biedt ook handvatten voor het sociale domein. Als vertrekpunt is voor het Toekomstperspectief gebruik gemaakt van o.a. het Masterplan uit 2011, NPRZ Handelingsperspectief uit 2013 en een Gebiedsvisie uit 2015. Het Toekomstperspectief is in lijn met de Omgevingsvisie Rotterdam uit 2021. In de Omgevingsvisie drie strategische gebieden aangemerkt waar meerdere grote opgaven bij elkaar komen en tegelijkertijd kansen liggen om stedelijke doelstellingen te realiseren. Dit zijn Binnenstad, Rotterdam Zuid en Alexander tot Zuidplein. Kop van Feijenoord maakt onderdeel uit van twee van de drie gebieden. Gebieden die ook elk een eigen uitwerking in koers en gebiedskeuzes kennen. Kop van Feijenoord ligt nu nog relatief in de luwte maar gaat in de nabije toekomst onderdeel uitmaken van een binnenstad op twee oevers.”

Bestemmingsplan 'Feijenoord'

De Raad van de gemeente Rotterdam,

gelezen het herzien voorstel van burgemeester en wethouders van 7 november 2023
(raadsvoorstel nr. 23bb007430);

gelet op de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening;

besluit:

1. de zienswijzen 1, 2.2, 3 en 9.8/10.8 gegrond te verklaren;
2. de zienswijzen 2.1, 2.3, 4.5, 5.5, 6.2, 6.3, 6.4, 6.7, 7.1, 7.2, 9.4, 9.5, 9.6, 9.9, 9.10, 10.4, 10.5, 10.6, 10.9, 10.10, 11.1, 11.2, 11.3 en 11.4 ongegrond te verklaren;
3. de zienswijzen 4.1, 4.2, 4.3, 4.4, 5.1, 5.2, 5.3, 5.4, 6.1, 6.5, 6.6, 8.1, 8.2, 8.3, 9.1, 9.2, 9.3, 9.7, 10.1, 10.2, 10.3 en 10.7 voor kennisgeving aan te nemen;
4. het bestemmingsplan 'Feijenoord', NL.IMRO.0599.BP1114Feijenoord-on01 met bijbehorende ondergrond BGT 131564, 131565, 131566, 131567, 132565 en 131566 in elektronische en papieren vorm vast te stellen, conform het voorstel van burgemeester en wethouders;
5. geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 7 en 9 november 2023.

De griffier,

I.C.M. Broeders

De voorzitter,

A. Aboutaleb



Aan de gemeenteraad

Gevraagd besluit:

Samenvattend stellen wij u voor om conform het voorstel van burgemeester en wethouders de aanpassingen vast te stellen, die op aanwijzing van de eigenaar van het pand aan de Nijverheidsstraat 53 (hierna: 'de eigenaar' en 'het pand') zijn opgesteld in verband met het eerder door de gemeenteraad vastgestelde bestemmingsplan 'Feijenoord'.

Waarom dit voorstel?/Waarom nu voorgelegd?

Bij beroepsschrift van 22 december 2023 is beroep ingesteld tegen het op 7 november 2023 vastgestelde bestemmingsplan 'Feijenoord'.

Gedurende die procedure is aan het licht gekomen dat een vergissing is gemaakt ten aanzien van de bestemming voor het pand aan de Nijverheidsstraat 53. Die vergissing houdt geen verband met de lopende beroepsprocedure. Op verzoek van de eigenaar wordt hierbij voorgesteld de vergissing te herstellen.

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

Eerder vastgesteld bestemmingsplan 'Feijenoord' d.d. 7 november 2023.

Toelichting:

De gemeenteraad heeft op 7 november 2023 het bestemmingsplan 'Feijenoord' vastgesteld. Tegen dat bestemmingsplan is beroep ingesteld. In de beroepsprocedure moet nog uitspraak worden gedaan door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Hangende de beroepsprocedure heeft de eigenaar de gemeente erop geattendeerd dat het pand aan de Nijverheidsstraat 53 anders is bestemd dan wat de bedoeling is geweest. De eigenaar was in overleg met de gemeente om het pand te renoveren en er een horecagelegenheid in te vestigen. Bij die overleggen was overeengekomen dat op alle verdiepingen van het pand horeca zou kunnen worden gevestigd. Er is daartoe een omgevingsvergunning verleend die mogelijk maakt dat horeca op alle verdiepingen van het pand kan worden geëxploiteerd.



Daarnaast is overeengekomen dat - behoudens op de begane grond - op alle verdiepingen een woonfunctie toegestaan zou zijn. In het bestemmingsplan dat is vastgesteld op 7 november 2023 was artikel 4 aldus geformuleerd, dat daaruit volgde dat in het pand in het geheel geen woonfunctie was toegestaan en alleen op de begane grond een horecafunctie was voorzien. Er is sprake van een vergissing.

Met dit herstelbesluit wordt die vergissing gecorrigeerd overeenkomstig de bedoeling die de eigenaar en de gemeente voor hebben gestaan en overeenkomstig de verleende omgevingsvergunning. De hiervoor beschreven vergissing heeft enkel verband met de lopende beroepsprocedure tegen het bestemmingsplan.

De huidige tekst in het bestemmingsplan:

Artikel 4 Gemengd - 1

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

[...]

e. woningen, met dien verstande dat wonen op de Nijverheidstraat 53 niet is toegestaan;

[...]

g. ter plaatse van de functieaanduiding 'horeca', tevens voor horeca, uitsluitend op de begane grond.

Dit geldt voor Oranjeboomstraat 30, 169, 171-173, 197B, 257, Nijverheidsstraat 53 en in het blok op de hoek Feijenoordkade/Nijverheidstraat tot maximaal 200 m² b.v.o.;

Wordt vervangen door:

Artikel 4 Gemengd - 1

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

[...]

e. woningen, met dien verstande dat op de Nijverheidstraat 53 wonen op de begane grond niet is toegestaan;

[...]

g. ter plaatse van de functieaanduiding 'horeca', tevens voor horeca, uitsluitend op de begane grond op de adressen Oranjeboomstraat 30, 169, 171-173, 197B en 257, en in het blok op de hoek Feijenoordkade/Nijverheidstraat (tot maximaal 200 m² b.v.o.), en op het adres Nijverheidsstraat 53 op alle verdiepingen;

Financiële en juridische consequenties/aspecten:

Volgens de rechtspraak van de Afdeling (zie o.a. ABRvS 22 februari 2012, ECLI:NL:RVS:2012:BV6546) hoeft in twee gevallen een besluit waarmee een bestemmingsplan wordt vastgesteld niet voorbereid te worden met afdeling 3.4 van de Awb. Dat is in het geval het gaat om het doorvoeren van wijzigingen die ten opzichte van een ter inzage gelegd ontwerpbestemmingsplan ofwel naar aard en omvang van ondergeschikte aard zijn ofwel naar aard en omvang niet leiden tot een wezenlijk ander plan. Uit de rechtspraak (zie o.a. wederom ABRvS 22 februari 2012, ECLI:NL:RVS:2012:BV6546) volgt dat indien het vastgestelde bestemmingsplan wordt aangepast zonder dat een zienswijze daarvoor de aanleiding is geweest, het moet gaan om een wijziging van ondergeschikte aard. Daarvan is in dit geval sprake.



Derhalve kan dit herstelbesluit worden vastgesteld zonder de uniforme openbare voorbereidingsprocedure uit hoofdstuk 3.4 van de Awb te volgen.

De eigenaar van het pand is akkoord met het voorgestelde herstelbesluit.

Verder volgt uit artikel 6:19 Awb dat de beroepen die zijn ingesteld tegen het vastgestelde bestemmingsplan van 7 november 2023 van rechtswege mede betrekking hebben op de wijziging die door middel van bijgevoegd herstelbesluit worden aangebracht.

Het planidentificatienummer van het gewijzigde bestemmingsplan is NL.IMRO.0599.BP1114Feijenoord-va01.dwg.

Het raadsvoorstel heeft geen financiële consequenties.

Het bijbehorende ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

G.J.D. Wigmans

De burgemeester,

C.J. Schouten



Ontwerpbesluit

De Raad van de gemeente Rotterdam,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 18 maart 2025

gelet op artikel 6:19 van de Algemene wet bestuursrecht, de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening;

overwegende dat:

besluit:

1. Het bestemmingsplan "Feijenoord" (planidentificatienummer van het gewijzigde bestemmingsplan: NL.IMRO.0599.BP1114Feijenoord-va01.dwg) zodanig te wijzigen dat artikel 4 Gemengd 1, sub e komt te luiden:
e. woningen, met dien verstande dat op de Nijverheidstraat 53 wonen op de begane grond niet is toegestaan;
2. Het bestemmingsplan "Feijenoord" (planidentificatienummer van het gewijzigde bestemmingsplan: NL.IMRO.0599.BP1114Feijenoord-va01.dwg) zodanig te wijzigen dat artikel 4 Gemengd – 1, sub g komt te luiden:
g. ter plaatse van de functieaanduiding 'horeca', tevens voor horeca, uitsluitend op de begane grond op de adressen Oranjeboomstraat 30, 169, 171-173, 197B en 257, en in het blok op de hoek Feijenoordkade/Nijverheidstraat (tot maximaal 200 m² b.v.o.), en op het adres Nijverheidsstraat 53 op alle verdiepingen;

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van

De griffier,

De voorzitter,

Wijziging van het bestemmingsplan 'Feijenoord', m.b.t. de locatie Nijverheidstraat 53

De Raad van de gemeente Rotterdam,

gelezen het raadsvoorstel van burgemeester en wethouders van 18 maart 2025
(raadsvoorstel nr. 25bb001899/25bo003701);

gelet op artikel 6:19 van de Algemene wet bestuursrecht, de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening;

besluit:

1. Het bestemmingsplan "Feijenoord" (planidentificatienummer van het gewijzigde bestemmingsplan: NL.IMRO.0599.BP1114Feijenoord-va01.dwg) zodanig te wijzigen dat artikel 4 Gemengd 1, sub e komt te luiden:
e. woningen, met dien verstande dat op de Nijverheidstraat 53 wonen op de begane grond niet is toegestaan;
2. Het bestemmingsplan "Feijenoord" (planidentificatienummer van het gewijzigde bestemmingsplan: NL.IMRO.0599.BP1114Feijenoord-va01.dwg) zodanig te wijzigen dat artikel 4 Gemengd – 1, sub g komt te luiden:
g. ter plaatse van de functieaanduiding 'horeca', tevens voor horeca, uitsluitend op de begane grond op de adressen Oranjeboomstraat 30, 169, 171-173, 197B en 257, en in het blok op de hoek Feijenoordkade/Nijverheidstraat (tot maximaal 200 m² b.v.o.), en op het adres Nijverheidsstraat 53 op alle verdiepingen;

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 10 april 2025.

De griffier,

I.C.M. Broeders

De voorzitter,

C.J. Schouten