

Rotterdam

Ontwerpbestemmingsplan Mallegat

Nota overleg

Identificatie

projectnummer:
20221450

versie

datum:
28-09-2023

status:
definitief

opdrachtleider:
I. de Feijter

Overlegreacties

Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

Het concept van het ontwerpbestemmingsplan 'Mallegat' d.d. 13 maart 2023 is toegezonden aan diverse overleginstanties.

In het kader van het vooroverleg zijn reacties ontvangen van:

1. Waterschap Hollandse Delta
2. Provincie Zuid-Holland
3. Veiligheidsregio Rotterdam Rijnmond
4. Defensie
5. Rijkswaterstaat West-Nederland Zuid
6. ProRail
7. TenneT

De reacties en de beantwoording daarvan luiden als volgt:

Nr.	Reactie	Beantwoording
1.	Waterschap Hollandse Delta	
a.	Waterschap Hollandse Delta heeft op deze locatie waterstaatkundige belangen omdat de locatie is gelegen nabij de primaire waterkering en omdat de werkzaamheden een toename aan verharding veroorzaken van meer dan 500m². Werken in- en nabij waterstaatswerken zijn o.g.v. de Keur van waterschap Hollandse Delta 2014 vergunningplichtig. U stelt het onderstaande in het bestemmingsplan: <i>Compensatie-eisen Waterschap Hollandse Delta</i> <i>Het waterschap eist een compensatie van 10% open water voor de toename in verharding om ervoor te zorgen dat het huidige watersysteem niet zwaarder wordt belast.</i> <i>Aangezien het niet mogelijk is om op de plots zelf open water te creëren, volstaat voor het waterschap als alternatief een bergingsopgave van 100 mm ten opzichte van de toename aan verhard oppervlak.</i> <i>Bij leegloop van de bergingsvoorziening mag er maximaal 2 l/s/ha worden geloosd op het watersysteem (direct of via de riolering). Infiltratie is slechts in geringe mate mogelijk in het plangebied vanwege de ongunstige bodemsamenstelling.</i> Dit is niet zoals besproken met het waterschap: - Compensatie zo dicht mogelijk bij de locatie - Compensatie in hetzelfde peilgebied Wanneer dit niet mogelijk is kijken wij naar andere mogelijkheden zoals compenseren in een lager peilgebied of alternatieve berging. In de overleggen met de gemeente is er aangetoond dat compensatie in hetzelfde peilgebied mogelijk blijkt te zijn. Bij leegloop van de bergingsvoorziening mag er maximaal 2 l/s/ha	Vanwege de buitendijkse ligging zijn er geen maatregelen nodig om bestand te zijn tegen extreme regenval. De reactie van het waterschap is dan ook niet relevant voor Mallegat.

	worden geloosd op het watersysteem. Infiltratie is slechts in zeer geringe mate mogelijk in het plangebied vanwege de ongunstige bodemsamenstelling	
2.	Provincie Zuid-Holland	
a.	<i>Verantwoording groepsrisico</i> Het is van belang de ontwikkeling Feyenoord City in gezamenlijkheid te beschouwen. Binnen de individuele deelprojecten zijn er niet veel alternatieven om het groepsrisico naar beneden te krijgen. Als de totale ontwikkeling als één ontwikkeling wordt beschouwd, zijn er meer mogelijkheden om het risico te verlagen. Bij een gezamenlijke indiening is het groepsrisico hoger dan de oriëntatiewaarde en vragen wij de gemeenteraad om het risico af te wegen, de overschrijding van de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico, inclusief de mogelijke alternatieven, te verantwoorden en daarin een eigen afweging te maken.	Bij de beoordeling en afweging van de gevolgen voor het groepsrisico zijn de drie plots waarvoor op dit moment een bestemmingsplan wordt voorbereid in samenhang beschouwd. De verantwoording van het groepsrisico vormt een bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan. Daarnaast in het kader van de m.e.r.-beoordeling ook gekeken naar de hoogte van het groepsrisico wanneer ook de Waterkantplot wordt ontwikkeld. Voor deze plot wordt op dit moment nog geen bestemmingsplanprocedure doorlopen, maar eerst een stedenbouwkundige verkenning uitgewerkt. Voor de Mallegatplot, Rosestraatplot en Colosseumplot is er binnen de vastgestelde programmatische en ruimtelijke uitgangspunten geen speelruimte voor alternatieven die leiden tot een lager groepsrisico. De Waterkantplot is veel groter en biedt meer mogelijkheden. Bij het bepalen van de stedenbouwkundige uitgangspunten worden ook de gevolgen voor het groepsrisico betrokken.
b.	<i>Veiligheidszonerings oever Nieuwe Maas</i> De ontwikkeling vindt gedeeltelijk plaats binnen de veiligheidszone nieuwe Maas (artikel 6.21 Omgevingsverordening). Het plan houdt onvoldoende rekening met deze veiligheidszonerings. Op grond van de verordening is nieuwbouw in het gebied tot 25m vanaf de kade in beginsel niet toegestaan en tot 40m dient dit nader gemotiveerd te worden. In het gebied tussen 25 en 40m van de kade kan alleen bebouwing worden toegestaan als sprake is van een groot maatschappelijk of bedrijfseconomisch belang, de veiligheid voldoende is gegarandeerd en met het oog hierop advies is uitgebracht door de veiligheidsregio. In het kader van de ontwikkeling worden verschillende opties onderzocht die kunnen dienen als afscherming bij plasbrand en aanvaring. Op basis van deze	In nader overleg met VRR en provincie is toegelicht welke maatregelen ter hoogte van Mallegatplot worden genomen ter bescherming tegen plasbrand. Dit betreft een steiger met oilbooms (of een voorziening die vergelijkbare veiligheid tegen een plasbrand biedt), waarmee feitelijk de 25 meter vrijwaringszone tot een potentiële plasbrand is gegarandeerd. Deze maatregelen zijn geborgd in de planregels. Ook is een ontwerp voor het getijddepark uitgewerkt. Dit tezamen – hierbij mede betrokken de ontwikkeling van de stadsbrug- zal op termijn leiden tot een leggerwijziging.

	opties zou in overleg met Rijkswaterstaat de begrenzingslijn van de vaarweg kunnen worden verplaatst. Hiermee komt het planvoornemen grotendeels buiten de vrijwaringszone te liggen. Als de begrenzingslijn van de vaarweg is verlegd en genoemde maatregelen tegen een plasbrand afdoende zijn geborgd in het de regels van het plan, kan de gemeente gebruik maken van artikel 6.34 Afwijkingsmogelijkheid voor maatwerk. Er wordt in de toelichting beschreven dat de gemeente in gesprek is met de veiligheidsregio over mogelijke maatregelen. In de conclusie van de verantwoording externe veiligheid staat dat, gelet op de hoogte van het groepsrisico en de maatregelen er sprake is van een aanvaardbare risicosituatie. Dit kan niet zonder borging van de maatregelen in de planregels. In de planregels over Externe Veiligheid staat dat gemeente extra maatregelen ten behoeve van de veiligheidszone kan vragen. Deze regel is te vrijblijvend. In de regels moet expliciet geborgd zijn dat er pas ontwikkeld mag worden als de begrenzingslijn van de vaarweg is verlegd en positief advies van de veiligheidsregio gehandhaafd blijft en de daarin opgenomen maatregelen geborgd zijn in de regels.	Aan het verzoek om de maatregelen tegen plasbrand beter te verankeren in de planregels is tegemoetgekomen. In de planregels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarin is vastgelegd dat een omgevingsvergunning alleen wordt verleend als de benodigde voorzieningen tegen effecten van een plasbrand voor ingebruikname van de gebouwen zijn gerealiseerd.
c.	<i>Advies veiligheidsregio</i> Het advies van de veiligheidsregio en de borging van dat advies ontbreekt. De maatregelen die in de toelichting worden opgesomd zijn niet herleidbaar getoetst door de veiligheidsregio.	De VRR heeft gelijktijdig met het wettelijk vooroverleg advies uitgebracht. Het advies is onderdeel van de verantwoording van het groepsrisico (met daarin een afweging van de te treffen maatregelen). Het rapport met de verantwoording van het groepsrisico vormt een bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan.
d.	<i>Compensatie bedrijventerreinen</i> In beginsel is planologische compensatie van bedrijventerrein noodzakelijk. De te realiseren woningen op de locatie van het voorontwerp bestemmingsplan kunnen in de hindercirkel liggen van de planologisch mogelijke bedrijvigheid in het huidige bestemmingsplan. Hierdoor zou de woningbouw in de knel kunnen komen. Wij willen ook in dat opzicht het belang van het de compensatie bedrijventerrein benadrukken.	De locatie is in de provinciale verordening niet aangewezen als bedrijventerrein en hoeft daarom niet gecompenseerd te worden. De mogelijke gevolgen van de komst van woningbouw voor omliggende bedrijven is beschreven in de paragraaf Bedrijven en milieuzonering. Aan de toelichting hebben we een figuur toegevoegd met de van toepassing zijnde richtafstanden van de bedrijven en voorzieningen in de omgeving (op basis van de maximale planologische mogelijkheden), waaronder de bedrijven aan de Korte

	Het uitvoeren van het woon-werkakkoord Feyenoord City is uitgangspunt voor medewerking aan dit plan. De provincie blijft hierover dan ook graag met de gemeente in gesprek.	Stadionweg. De conclusie blijft dat bedrijven niet worden beperkt in hun bedrijfsvoering. Hoewel de compensatie voor de onderhavige locatie niet noodzakelijk is, blijft het woon-werkakkoord wel van toepassing voor de verdere planvorming in het gebied, waarvoor de bestemmingsplannen nog opgesteld zullen worden. Het gesprek over de uitvoering willen we uiteraard voeren.
e.	<i>Woningbouw</i> In het eerder gesloten woon-werkakkoord Feyenoord City van januari 2021, staan afspraken over de 3.700 woningen die gerealiseerd zouden worden. Hiervan zouden er minimaal 450 sociale huurwoningen zijn. Binnen het bestemmingsplan Mallegat worden geen sociale huurwoningen gerealiseerd. Dit draagt niet bij aan het behalen van de doelstelling van 450 sociale huurwoningen in de eerste 3.700 woningen. Doordat het nieuwe stadion geen deel meer uitmaakt van de plannen, komt er ruimte vrij voor meer woningbouw. Het extra aantal woningen dat gerealiseerd gaat worden zal getoetst worden aan het vigerende omgevingsbeleid en valt dus buiten de afspraken in het woon-werkakkoord. Daarom vragen wij voor dat deel een hoger aandeel sociale huurwoningen op te nemen dat bijdraagt aan vermindering van het grote tekort van sociale huurwoningen in de regio, zoals ook vastgelegd in het Regioakkoord 2022. Het zou voor de verdeling van de woningen over het gehele plangebied goed zijn als in verschillende fases van de bouw sociale woningbouw zit. Hierdoor wordt ook voorkomen dat er pas aan het eind van de realisatie van Feyenoord City wordt voorzien in het benodigde aantal sociale huurwoningen.	In het gesloten woon-werkakkoord Feyenoord City van januari 2021, staan afspraken over de 3.700 woningen die gerealiseerd zouden worden binnen Feyenoord City. Hiervan zouden er minimaal 450 sociale huurwoningen zijn. Omdat het nieuwe stadion geen deel meer uitmaakt van de plannen, komt er ruimte vrij voor meer woningbouw. De provincie vraagt voor dat deel een hoger aandeel sociale huurwoningen op te nemen dat bijdraagt aan vermindering van het grote tekort van sociale huurwoningen in de regio, zoals ook vastgelegd in het Regioakkoord 2022. De in het voorliggende bestemmingsplan opgenomen woningen vallen echter onder de gemaakte afspraken van het woon-werkakkoord. Deze afspraken gelden op gebiedsniveau en zullen op deze manier gerealiseerd worden. Uiteraard is er wel een vertaling naar afzonderlijke plots, rekening houdend met kenmerken van aangrenzende wijken. Is daar veel sociale voorraad, dan telt het nieuwbouwprogramma weinig sociaal. Dit geldt voor de plots bij de wijken Hillesluis en Feijenoord, waar ook de Mallegatplot onder valt. Is er in de bestaande wijk weinig sociale voorraad, dan telt het nieuwbouwprogramma relatief veel sociaal. Dit geldt voor de Waterkant bij de buurt Veranda, die geen onderdeel uitmaakt van dit bestemmingsplan. Zo dragen ontwikkelingen gericht bij aan verdere differentiatie en

		kansen voor wooncarrière. De fasering van de sociale woningbouw komt overeen met de in beeld zijnde fasering ten tijde van het sluiten van het woon-werkakkoord.
3.	Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond	
	Voor de beoordeling van de drie afzonderlijke bestemmingsplannen (“Colosseumweg”, “Rosestraat” en “Mallegat”) worden ze door de VRR in gezamenlijkheid bekeken. De VRR baseert haar beoordeling onder andere op het groepsrisicobeleid van de gemeente Rotterdam, het Externe Veiligheidsbeleid en het Omgevingsveiligheidsbeleid van de VRR. Door de gezamenlijke toename van het groepsrisico tot 1.45 t.o.v. de oriëntatiewaarde, valt het planvoornemen onder de categorie “zwaar” van het groepsrisicobeleid van de gemeente Rotterdam. Dit houdt in dat er een zeer uitgebreide verantwoordingsprocedure doorlopen moet worden én een expliciet collegebesluit ten aanzien van het aanvaarden van de risico’s benodigd is. Voor het bepalen van het effect en voor het bepalen van maatregelen met betrekking tot zeer kwetsbare bestemmingen wordt uitgegaan van de 1% letaliteitscontour van het worst case scenario. Voor het bepalen van het effect en voor het bepalen van gewenste maatregelen voor (beperkt) kwetsbare bestemmingen wordt de 1% letaliteitscontour van het meest geloofwaardige scenario gebruikt. De VRR onderschrijft de afwegingen in paragraaf 5.3.7, met onderstaande maatregelen concretiseert de VRR de afwegingen:	De uitgebreide verantwoording van het groepsrisico is onderdeel van het ontwerpbestemmingsplan. Het aanvaarden van de risico’s met in achtneming van de te treffen maatregelen is opgenomen in een apart collegebesluit.
a.	Omgevingsmaatregelen De VRR adviseert rondom de te realiseren gebouwen in het plangebied zorg te dragen voor toereikende bereikbaarheid en bluswatervoorzieningen. De regionaal vastgestelde ‘Handleiding advies bluswater en bereikbaarheid VRR’ biedt mogelijkheden om daar invulling aan te geven.	Hier wordt zorg voor gedragen.
b.	Bouwkundige maatregelen Maak binnen de 100% letaliteitscontour van het BLEVE-scenario (140 meter vanuit het hart van de spoorbaan) geen (her)ontwikkeling van zeer kwetsbare bestemmingen mogelijk.	Het bestemmingsplan maakt geen zeer kwetsbare bestemmingen mogelijk.

c.	Realiseer eventuele (her)ontwikkeling van zeer kwetsbare bestemmingen binnen de 1% letaliteitscontour (330 meter vanuit het hart van het spoor) zodanig dat deze beschermd zijn tegen brandoverslag als gevolg van een BLEVE. Hierbij kan voor de gevels en daken gericht naar het spoor gedacht worden aan blinde gevels of het beperken van het glasoppervlak. De gevels, daken en/of glasoppervlakken die gericht zijn naar het spoor, behoren bestand te zijn tegen een warmtestralingsflux > 25 kW/m². Bij de verlening van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen dient bij de brandpreventieve toets rekening te worden gehouden met de effecten van een BLEVE op de gevel/het dak.	Het bestemmingsplan maakt geen zeer kwetsbare bestemmingen mogelijk.
d.	Het plangebied ligt deels binnen de 25 meter vrijwaringszone van de Nieuwe Maas, zoals benoemd in artikel 6.19 van de Omgevingsverordening van de Provincie Zuid-Holland. Dit betekent dat de ontwikkeling alleen mogelijk gemaakt kan worden door een afwijking van dit artikel, waarbij een gelijkwaardige veiligheid wordt gerealiseerd. Om dit te realiseren dient het object zodanig geconstrueerd te zijn dat aanwezige personen er veilig kunnen schuilen of voldoende tijd en gelegenheid hebben om veilig te vluchten. Hierbij kan voor de gevels en dak gericht naar de Nieuwe Maas gedacht worden aan blinde gevels/daken of het beperken van het glasoppervlak. De gevels, daken en/of glasoppervlakken die gericht zijn naar de Nieuwe Maas, behoren bestand te zijn tegen een warmtestralingsflux > 15 kW/m². Bij de verlening van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen dient bij de brandpreventieve toets rekening te worden gehouden met de effecten van een plasbrand op de gevel/dak. Daarnaast dient ervoor gezorgd te worden dat de aanwezigen in geval van een plasbrand veilig kunnen vluchten (van de Nieuwe Maas af).	Nu de 25 meter afstand is gegarandeerd, zie reactie onder 2b, zijn de eisen van schuilen en maatregelen aan gevels en daken vanwege potentiële plasbrand niet meer relevant.
e.	Het plangebied ligt deels binnen de 25-40 meter vrijwaringszone van de Nieuwe Maas. Daarom dient ervoor gezorgd te worden dat de aanwezigen in geval van een plasbrand veilig kunnen vluchten (van de Nieuwe Maas af). Dit vraagt om voldoende brede vluchtwegen, waarbij de vluchtwegen te allen tijde vrij van obstakels gehouden te worden.	Uiteraard wordt gezorgd voor veilige vluchtwegen van de Maas af.
f.	Installatietechnische maatregelen	Er wordt voorzien in afsluitbare onderdelen.

	Construeer het gebouw zodanig dat bij een toxische wolk de mogelijkheden tot zelfredzaamheid van aanwezigen verbeterd worden (conform 2.10 van de Regeling Bouwbesluit 2012). Als deuren, ramen en ventilatieopeningen afsluitbaar zijn en het luchtverversingssysteem uitgeschakeld kan worden is een gebouw geschikt om enkele uren in te schuilen.	
g.	Organisatorische maatregelen Draag zorg voor een goede voorlichting en instructie van de aanwezige personen zodat men weet hoe te handelen tijdens een Bij het sluiten van een huur-/koopcontract kunnen bewoners op de (externe) veiligheidsrisico's gewezen worden. Er kan informatie worden verstrekt over de maatregelen die zijn getroffen ter voorkoming en bestrijding van incidenten en over de daarbij te volgen gedragslijn. Op de website www.rijnmondveilig.nl vindt u meer informatie over wat te doen in geval van een incident.	Er wordt voorzien in voorlichting en instructie.
h.	Naast het advies geeft de VRR in een bijlage aan wat de maatgevende risicobronnen en worst case Scenario's zijn voor de ontwikkeling.	De verantwoording groepsrisico in de bijlage bij het bestemmingsplan is afgestemd op de maatgevende risicobronnen en scenario's.
4.	Defensie	
a.	Defensie heeft geen onoverkomelijke bezwaren tegen te voorgenomen ontwikkelingen, maar heeft wel enige zorgen over de voorgenomen bouwhoogte, relatief dicht bij de Van Ghentkazerne (VGK). Zo maakt het bestemmingsplan 'Mallegat', waarvan de locatie direct aan het water en tegenover De Esch ligt, een bouwhoogte van 75 meter mogelijk. Deze locatie ligt – grof gemeten – op een afstand van ± 1000 meter van de VGK. De VGK heeft al te maken met hoogbouw in de directe omgeving, namelijk aan de Nesserdijk, wat al beperkingen stelt aan de operationele bedrijfsvoering op de VGK. De randvoorwaarden dienen duurzaam gewaarborgd te blijven om op de VGK ongezien operaties te kunnen voorbereiden. De voorgenomen hoogbouw van voornoemde bestemmingsplan, hoewel op een grotere afstand gelegen, zorgen mogelijk voor meer beperkingen op de operationele bedrijfsvoering. Dat is onwenselijk.	De ontwikkeling op Mallegat heeft gelet op de afstand tot de Van Ghentkazerne geen effect op de operationele bedrijfsvoering. De gemeente blijft met Defensie in gesprek over de zorgen die leven rond andere ontwikkelingen in de Oostflank, zoals het Toepad en de derde stadsbrug.
b.	In hoeverre heeft dit bestemmingsplan een relatie met de nieuwe noord-zuid oeververbinding waarvoor een MIRT-studie is uitgevoerd. Het ligt voor de hand,	De effecten van de stadsbrug op de verkeersafwikkeling zijn inzichtelijk gemaakt. De geluideffecten van de stadsbrug

	dat de verkeersintensiteit zal toenemen zullen er diverse verkeerskundige aanpassingen aan de Nesserdijk plaatsvinden. Daardoor zal de geluidscontour van de nieuwe oeververbinding opschuiven richting de VGK. In hoeverre is rekening gehouden met de bebouwingsmogelijkheden en aanrij- en uitruktijden van VGK? Indien deze beperkt worden, wenst defensie daarvoor gecompenseerd te worden.	worden inzichtelijk gemaakt in de voorbereiding op het ruimtelijk besluit dat deze brug mogelijk maakt.
5.	Rijkswaterstaat West-Nederland Zuid	
a.	Op het bestemmingsplan 'Mallegat' heeft Rijkswaterstaat West-Nederland Zuid de volgende reacties: Onder 4.1.2 is ons belangenkader goed benoemd, met verwijzing naar titel 4.3 Barro. Er wordt verzocht dit ook op te nemen onder 5.3.5. (Water) met expliciete verwijzing naar het toetsingskader Waterwet (waterbesluit, waterregeling) en BGR (Besluit Grote Rivieren).	Deze opmerking wordt verwerkt. De Beleidslijn Grote rivieren werd echter al benoemd.
b.	In de toelichting wordt gesproken over recreatiemogelijkheden op de oever. In de regels echter krijgt de bestemming Water (artikel 4) ook de functie extensieve recreatie. Voordat Rijkswaterstaat West-Nederland Zuid, gelet op haar functie als water- en nautisch beheerder van de Nieuwe Maas hiermee kan instemmen, wordt verzocht met ons hierover in overleg te gaan.	Hierover wordt in overleg getreden met Rijkswaterstaat.
6.	ProRail	
a.	Het aspect duurzame bereikbaarheid in samenhang met de stations is in het plan goed uitgewerkt. De parkeernorm past bij het gebieds- en bouwtype en daarop zijn ook nog eens reducties toegepast vanwege: de nabijheid van het station, dubbelgebruik en deelauto's. De duurzame bereikbaarheid van het station en daarmee de fietsbereikbaarheid van het station zijn voor ons ook belangrijke aandachtspunten voor deze ontwikkeling. Vanuit dat oogpunt merkt ProRail op dat in paragraaf 5.3.2. onder de kop "Fietsparkeren" nog "PM" staat. Wij vertrouwen erop dat in de volgende planfase is uitgewerkt hoe de gemeente het fietsparkeren voor deze plannen nader vorm gaat geven.	Zowel voor auto- als voor fietsparkeren geldt dat voldaan moet worden aan de gemeentelijke beleidsregel op dit punt. Dit is verankerd in de regels van het bestemmingsplan. Voldoende fietsparkeren is dus verzekerd.
7.	TenneT	

a.	Binnen de grenzen van dit plan heeft TenneT (na een eerste beoordeling) noch bovengrondse-, noch ondergrondse hoogspanningsverbindingen in beheer. Zij hebben dan ook geen opmerkingen op het plan	De reactie wordt ter kennisgeving aangenomen
----	--	--

