



HERZIEN RAADSVOORSTEL

Aan de gemeenteraad

ontvangen op 120624 door de griffie

Gevraagd besluit:

Samenvattend stellen wij u voor:

1. de ingekomen zienswijzen 2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 2.6, 2.7, 4.1, 4.2, 4.3, 4.4, 4.7, 4.8, 5.1, 5.2, 5.3, 5.5, 6.1, 6.2, 6.3, 6.4, 6.6, 6.7, 6.8, 6.9, 6.10 tegen het ontwerpbestemmingsplan Mallegat **ongeground** te verklaren conform de zienswijzenrapportage, die integraal onderdeel uitmaakt van dit raadsvoorstel;
2. de ingekomen zienswijzen 1.1, 3.1 en 3.2 tegen het ontwerpbestemmingsplan Mallegat **gegrond** te verklaren conform de zienswijzenrapportage, die integraal onderdeel uitmaakt van dit raadsvoorstel;
3. de ingekomen zienswijzen 2.5, 4.5, 4.6, 5.4 en 6.5 **voor kennisgeving aan te nemen conform de zienswijzenrapportage**, die integraal onderdeel uitmaakt van dit raadsvoorstel;
4. het bestemmingsplan Mallegat met bijbehorende ondergrond ;NL.IMRO.0599.BP2221Mallegat-on01 in elektronische vorm gewijzigd vast te stellen, overeenkomstig het voorstel burgemeesters en wethouders inclusief wijzigingsvoorstellen, die integraal onderdeel uitmaakt van dit raadsvoorstel;
5. geen exploitatieplan in de zin van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Herzien raadsvoorstel

Dit is een herzien raadsvoorstel naar aanleiding van behandeling in de subcommissie bestemmingsplannen van 4 juni 2024.

- Conform het advies van de subcommissie, is het voorstel om zienswijze 3.2 gegrond te verklaren (i.p.v. ongegrond).
- Conform het advies van de subcommissie, is het voorstel om zienswijze 2.5, 4.5, 4.6, 5.4 en 6.5 voor kennisgeving aan te nemen (i.p.v. ongegrond).

De herziene zienswijzenrapportage is bijgevoegd.

Waarom dit voorstel?/Waarom nu voorgelegd?

Het ontwerpbestemmingsplan Mallegat heeft met ingang van woensdag 1 november 2023 tot en met dinsdag 12 december 2023 ter inzage gelegen. Omdat terinzagelegging voor in werking treden van de Omgevingswet per 1 januari 2024 heeft plaatsgevonden, is de



-oude- Wet ruimtelijke ordening nog van toepassing. Uw raad wordt daarom gevraagd het bestemmingsplan op grond van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

NB. Tegelijk met het ontwerpbestemmingsplan Mallegat lagen ook de ontwerpbestemmingsplannen voor het Colosseumweg en de Rosestraat ter inzage. Voor de vaststelling van het bestemmingsplan Colosseumweg wordt verwezen naar het betreffende raadsvoorstel.

Met betrekking tot de vaststelling van de Rosestraat wordt het volgende opgemerkt. Het bestemmingsplan voor de Rosestraat kan op dit moment niet worden vastgesteld omdat er nog geen (concept)overeenkomst is met ProRail (als eigenaar van benodigde gronden). ProRail werkt op dit moment aan de volgende stap (het opstellen van het zogenoemde referentieontwerp voor de nieuwe locatie) om te komen tot de benodigde verplaatsing van het onderstation/relaishuis. Uit gesprekken met ProRail blijkt geenszins dat niet tot overeenstemming gekomen zal worden over de verwerving van die gronden en die verplaatsing niet kan plaatsvinden. Ook vindt de taxatie van de betreffende grond plaats.

Met betrekking tot het bestemmingsplan voor de Rosestraat heeft ProRail echter aangegeven tegen een voortijdig vastgesteld bestemmingsplan in beroep te gaan bij de Raad van State als dit plaatsvindt voordat er definitieve overeenstemming is over de benodigde verplaatsing. Dit aangezien het bestemmingsplan voor de Rosestraat de huidige bestemming van de betreffende gebouwen 'wegbestemd'.

Het verschil met het bestemmingsplan voor de Colosseumplot is dat de 'spoorse' functies (met name de kabels en leidingen behorend bij het onderstation/relaishuis liggend onder de doorgetrokken Colosseumweg) van ProRail ook mogelijk blijven binnen dit nieuwe bestemmingsplan. Daarom heeft bij dit bestemmingsplan ProRail alleen aangegeven dat men niet wil dat er onomkeerbare stappen gezet worden ten aanzien van de huidige situatie, maar geen beroep zal aantekenen tegen een vastgesteld bestemmingsplan. Gezien de verwachte overeenstemming met ProRail zal dit ook niet het geval zijn en is die toezegging (geen onomkeerbare stappen) ook aan ProRail gedaan.

Het is wel het streven om het bestemmingsplan Rosestraat in 2024 voor vaststelling aan te bieden, mits de volgende stap met ProRail op dat moment is afgerond. Overigens is er bij de Rosestraat momenteel geen sprake van een vergevorderd-vergunbaar- ontwerp voor het bouwplan. Dit is wel het geval bij het Mallegat en de Colosseumweg. Daarom is het van groot belang dat die bestemmingsplannen wel voor de zomer worden vastgesteld in verband met de WBI-subsidie (Woningbouwimpuls) die anders dreigt te vervallen. Binnen het plangebied voor de Colosseumweg -dat ook de doortrekking van de Colosseumweg mogelijk maakt- heeft ProRail enkele kleine stukjes grond in eigendom. Voornamelijk gronden waar kabels en leidingen ten behoeve van het onderstation en relaishuis liggen. Voor het bestemmingsplan Mallegat spelen geen zaken die met de positie van ProRail te maken hebben.

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

- Stadsvisie Rotterdam/Ruimtelijke Ontwikkelingsstrategie 2030
- Omgevingsvisie Rotterdam (2021)
- Gebiedsvisie Stadionpark (B&W, 1 februari 2018)
- Masterplan Feyenoord City (Raad 28-11-2019)
- Woon-werkakkoord Feyenoord City provincie Zuid -Holland (januari 2021)
- Aangenomen motie "Ruimte voor koop" (19bb24541)



Toelichting

De ontwikkellocatie Mallegat is prominent gelegen aan de rand van de wijk Feijenoord en grenst aan de Nieuwe Maas en het Mallegatpark. De locatie legt de verbinding tussen deze wijk, het Mallegatpark en de nieuwe ontwikkelingen binnen Feyenoord City. De locatie biedt ruimte aan een gevarieerd woonprogramma van maximaal 193 woningen en levendige functies: daghoreca (max. 630 m²) en maatschappelijke voorzieningen (max. 570 m²) in de plint.

Belangrijke ruimtelijke aspecten voor de ontwikkeling vormen: (1) De toegang tot het Mallegatpark vanuit de Persoonshaven en het handhaven van het zicht op de historische koepels van de voormalige gasfabriek vanuit de Persoonshaven, (2) de route welke vanaf het tunneltje van het station Rotterdam-Zuid de verbinding maakt met de Nieuwe Maas en gedefinieerd is als de wijkrand van Feijenoord en (3) de toekomstig gewenste looproute langs de Nieuwe Maas in noordelijke richting (Maasparcours).

De woontoren met een maximale hoogte van 76 meter maakt in zijn verschijningsvorm letterlijk de verbinding tussen het Mallegatpark en de wijk Feijenoord. Op de begane grond sluit het gebouw aan op de verdraaiing van de Nieuwe Maas en richting van het park. Op het dak van de 5^e bouwlaag is een daktuin voorzien. De hoogte van de onderbouw sluit aan bij de hoogte van de omliggende bebouwing.

De onderste verdieping heeft de voor Rotterdam kenmerkende hogere verdiepingshoogte. Hier worden aan de west- en zuidgevel horeca en maatschappelijke voorzieningen ondergebracht, welke profiteren van de oriëntatie op de zon en de kwaliteit van het Mallegatpark en de rivier. Vanaf de 1^e verdieping bevinden zich appartementen in het gebouw.

Woon-werkakkoord Feyenoord City

In het met de Provincie Zuid-Holland gesloten woon-werkakkoord Feyenoord City van januari 2021 staan afspraken over de 3.700 woningen die gerealiseerd zouden worden binnen Feyenoord City. De in het bestemmingsplan Mallegat (en de (ontwerp)bestemmingsplannen voor de Colosseumweg en Rosestraat) opgenomen woningen vallen onder de gemaakte afspraken van het gesloten woon-werkakkoord hetgeen betekent dat er minimaal 450 sociale huurwoningen zullen worden gerealiseerd. Daarvan worden 75 woningen gerealiseerd op de plot voor de Colosseumweg. De overige 375 woningen worden gerealiseerd op het plot van de Waterkant.

Deze afspraken, die ook contractueel met de Stichting Gebiedsontwikkeling aan de Maas zijn verankerd, gelden echter op breder gebiedsniveau en worden op dat niveau gerealiseerd en getoetst. 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 naast de het Mallegatplot ook de Colosseumweg en Rosestraatplot onder valt. Is er in de bestaande wijk weinig sociale voorraad, dan telt het nieuwbouwprogramma relatief veel sociaal. Dit geldt voor de toekomstige Waterkantontwikkeling bij de buurt Veranda. Zo dragen ontwikkelingen gericht bij aan verdere differentiatie en kansen voor een wooncarrière. De fasering van de sociale woningbouw komt overeen met de in beeld zijnde fasering ten tijde van het sluiten van het genoemde woon-werkakkoord.

Het woonprogramma van de drie voornoemde bestemmingsplannen voorziet verder in een mix aan midden en hoger segment appartementen. In voornoemd woon-werkakkoord zijn, inclusief de naar aanleiding daarvan aangenomen motie "Ruimte voor koop" (19bb24541), afspraken gemaakt over het programma. Gelet op de kenmerken van de omliggende wijken is gekozen voor minimaal 40% middelduur, waarvan minimaal 50% koop.



Met het voorliggende bestemmingsplan wordt bovenstaande ontwikkeling ook planologisch mogelijk gemaakt. Hieronder worden de belangrijke aspecten behandeld.

Bezonning

Op 24 oktober 2023 is ons college akkoord gegaan met de stap 3-afweging in het kader van het (op 9 september 2021 door uw raad vastgestelde) Afwegingskader bezonning en heeft het daarmee aanvaardbaar geacht dat voor het Mallegatplot vijf getoetste woningen minder dan 2 uur zon op de gevel ontvangen.

Na de terinzagelegging is het meest actuele ontwerp van de toren nogmaals doorgerekend. Dit onderzoek is bijgevoegd in bijlage 6 bij dit raadsvoorstel. Hieruit blijkt dat het voorlopig ontwerp voldoet aan het Afwegingskader bezonning, namelijk dat géén van de getoetste woningen minder dan 2 uur zon op de gevel heeft. Voorgesteld wordt om een planregel op te nemen waarmee wordt geborgd dat een omgevingsvergunning voor bouwen alleen kan worden verleend indien is aangetoond dat op 21 september sprake is van minimaal 2 uur bezonning op de onderste woonlaag van de omliggende bestaande woningen. Hiermee wordt voor dit bestemmingsplan aan het Afwegingskader bezonning voldaan. Een stap 3-afweging is niet langer noodzakelijk. Hiervoor wordt ook verwezen naar onderdeel A van de wijzigingen n.a.v. zienswijzen in de Wijzigingsvoorstellen (bijlage 5).

Windhinder

Het voorlopig ontwerp voor de toren wijst uit dat het niet zonder meer mogelijk is om op alle plekken een 'matig' windklimaat te behalen. Het gaat hierbij om plekken nabij het gebouw De Steenplaat. Dit komt doordat deze aan de Maas gelegen locatie voor wat betreft het aspect winderhinder, gezien de grote open ruimtes, lastig te optimaliseren is. In de planregels van het ontwerpbestemmingsplan was opgenomen dat minimaal windklimaat 'matig' wordt behaald en dat eventuele maatregelen die nodig zijn om dit klimaat te behalen, moeten worden getroffen en in stand moeten blijven. Hoewel het behalen van tenminste het windklimaat 'matig' voor deze locatie het streven blijft, wordt voorgesteld om B&W de mogelijkheid te geven om van deze eis af te wijken conform de Handleiding Windhinder en windgevaar. Deze handleiding beschrijft dat als het niet mogelijk is om aan de gestelde ambities voor het windklimaat te voldoen, er een integrale afwijking kan worden gemaakt om hiervan af te wijken. Dit laat onverlet dat windgevaar nooit mag optreden. Voorgesteld wordt om artikel 3.3 aan te vullen met sub c:

In afwijking van het bepaalde onder a kan het bevoegd gezag conform de Handleiding Windhinder en windgevaar (d.d. april 2023) na een integrale afweging voor delen van plangebied afwijken van het vereiste van windklimaat 'matig'. De afwijking mag niet leiden tot onevenredige gevolgen voor het woon- en leefklimaat en in geen geval leiden tot windgevaar als vastgelegd in de NEN 8100.

De toelichting bij het bestemmingsplan wordt overeenkomstig aangepast. Hiervoor wordt ook verwezen naar onderdeel B van de ambtshalve wijzigingen in de Wijzigingsvoorstellen (bijlage 5). Het aangepaste winderhinderonderzoek met geactualiseerde inzichten is bijgevoegd (bijlage 7 bij dit raadsvoorstel).

Geluid Hogere waarden Wet geluidhinder vanwege weg en railverkeer

Omdat de berekende geluidsbelasting vanwege weg en railverkeer hoger is dan de voorkeurswaarde en bron en overdrachtsmaatregelen op bezwaren stuiten, zijn hogere waarden verleend. In het ontheffingsbeleid staan voorwaarden voor het vaststellen van een hogere waarde opgenomen. Als uitgangspunt geldt dat nieuwe woningen moeten zijn voorzien van een geluidluwe zijde en een geluidluwe buitenruimte.



Met gebouwgebonden maatregelen is voor alle woningen een geluidluwe zijde of buitenruimte haalbaar. Afhankelijk van de hoogte van de geluidbelasting door het railverkeer, wordt op de balkons een gesloten balustrade met absorptie onder het plafond toegepast óf wordt een inpandig afsluitbare loggia gerealiseerd (voorzien van absorptie onder het plafond). Op de vijfde verdieping wordt een gemeenschappelijke geluidluwe daktuin aangelegd.

Stikstof

Het plangebied ligt op grote afstand van Natura 2000-gebieden. De bouw- en gebruiksfase zijn berekend voor de ontwikkeling. Uit de berekeningen voor de bouw- en gebruiksfase volgt dat de plannen in geen van de berekende situaties, een significant negatief effect veroorzaakt op de stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden in de omgeving. De berekende stikstofdepositie voldoet zowel voor de gebruiks- als bouwphase aan de grenswaarde van afgerond 0,00 mol/ha/jaar. Op basis van de resultaten kunnen daarom vanwege de ontwikkeling die het plan mogelijk maakt, significante negatieve effecten op voorhand worden uitgesloten. Het geactualiseerde onderzoek op basis van de laatste versie van de AERIUS Calculator is bijgevoegd (bijlage 8 bij dit raadsvoorstel).

Duurzaamheid, klimaatadaptatie en hittestress

Bij de verdere stedenbouwkundige uitwerking van het plan wordt concreet invulling gegeven aan circulariteit en duurzame energie. De aansluiting op een groter energiesysteem voor heel Feyenoord City is niet haalbaar gebleken. Het uitgangspunt is nu dat er wordt uitgegaan van een gebouwaansluiting in plaats van individuele aansluiting.

Er wordt ingezet op een duurzame identiteit voor de nieuwe wijkrand. De principes van circulair ontwerp worden dan ook toegepast op de ontwikkeling. De aanwezige te verwijderen basismaterialen worden beoordeeld op mogelijk hergebruik. Gedacht wordt verder aan gebruik van secundaire basismaterialen (materialen die aan het eind van hun levenscyclus opnieuw kunnen worden gebruikt). Het streven is om toe te passen materialen voor minimaal 50% te laten bestaan uit secundaire/gerecyclede materialen. De overige materialen bestaan uit primaire grondstoffen met een lange levensduur en die in de toekomst te hergebruiken/recyclen zijn.

Een Rotterdam dat klimaatbestendig en weerbaar is voor klimaatverandering vraagt onder meer om meer groen en meer onverharde ruimte. Voor de ontwikkeling geldt dat de openbare ruimte zoveel mogelijk groen wordt ingericht. Dit draagt bij aan de gemeentelijke ambities voor vergroening van de stedelijke omgeving en de bestrijding van hittestress.

De Mallegatplot ligt naast het Mallegatpark en daarmee op een locatie die niet sterk versteend is. Daken en gevels kunnen diverse duurzame toepassingen hebben zowel voor energiesystemen als vergroting van biodiversiteit door vergroening. Het huidig ontwerp voorziet in een daktuin. Planten en bomen kunnen hoge temperaturen tijdens hittegolven in de stad verlagen.

Zienswijzen/Terinzagelegging

De provincie Zuid-Holland heeft laten weten tevreden te zijn met de verwerking van de vooroverlegreactie in het ontwerpbestemmingsplan.

Gedurende de periode van terinzagelegging, zijn er zes zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan ingediend; vier door bewoners en door Evides en Rijkswaterstaat. De zienswijzen zijn aan de juiste instantie gericht en tijdig ingekomen, zodat reclamanten in hun zienswijze kunnen worden ontvangen.



Omwonenden wijzen op aspecten als te dure woningen, niet passende hoogbouw, aantasting van het Mallegatpark, overlast tijdens de bouw, verminderd zonlicht voor de bewoners van de Steenplaat, verslechterende leefomstandigheden, geluidssituatie, vermindering uitzicht. Voor wat betreft de te dure woningen wordt verwezen naar wat in de paragraaf *Woon-werkakkoord Feyenoord City* staat vermeld. Voor een reactie op het aspect bezonning wordt verwezen naar de betreffende paragraaf Bezonning waarin dit aspect is behandeld.

In de zienswijzenrapportage is elke zienswijze van een reactie voorzien en is een voorstel gedaan of dit al dan niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan leidt.

In bijlage 4 is de volledige zienswijzenrapportage opgenomen, met daarin de beantwoording van de zienswijzen. In bijlage 5 is een volledig overzicht van de voorgestelde wijzigingen opgenomen.

Financiële en juridische consequenties/aspecten:

Er zijn geen financiële consequenties verbonden aan de besluiten.

Het bijbehorende ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

J.H. Meijer, l.s.

De burgemeester,

A. Aboutaleb

Bijlage(n):

1. Ontwerpbestemmingsplan Mallegat
2. Verbeelding ontwerpbestemmingsplan Mallegat
3. Ingekomen zienswijzen (gebundeld en geanonimiseerd)
4. Herziene Zienswijzenrapportage Mallegat
5. Wijzigingsvoorstellen Mallegat
6. Aangepast bezonningsonderzoek Mallegat
7. Aangepast windhinderonderzoek Mallegat
8. Aangepast stikstofonderzoek Mallegat

Bestemmingsplan Mallegat

De Raad van de gemeente Rotterdam,

gelezen het herzien voorstel van burgemeester en wethouders van 14 mei 2024
(raadsvoorstel nr. 24bb003967/24bo004450);

gelet op de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening

besluit:

1. de ingekomen zienswijzen 2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 2.6, 2.7, 4.1, 4.2, 4.3, 4.4, 4.7, 4.8, 5.1, 5.2, 5.3, 5.5, 6.1, 6.2, 6.3, 6.4, 6.6, 6.7, 6.8, 6.9, 6.10 tegen het ontwerpbestemmingsplan Mallegat **ongegron**d te verklaren conform de zienswijzenrapportage, die integraal onderdeel uitmaakt van dit raadsvoorstel;
2. de ingekomen zienswijzen 1.1, 3.1 en 3.2 tegen het ontwerpbestemmingsplan Mallegat **gegron**d te verklaren conform de zienswijzenrapportage, die integraal onderdeel uitmaakt van dit raadsvoorstel;
3. de ingekomen zienswijzen 2.5, 4.5, 4.6, 5.4 en 6.5 **voor kennisgeving aan te nemen** conform de zienswijzenrapportage, die integraal onderdeel uitmaakt van dit raadsvoorstel;
4. het bestemmingsplan Mallegat met bijbehorende ondergrond in (NL.IMRO.0599.BP2221Mallegat-on01) elektronische vorm gewijzigd vast te stellen, overeenkomstig het voorstel burgemeesters en wethouders, inclusief wijzigingsvoorstellen, die integraal onderdeel uitmaakt van dit raadsvoorstel;
5. geen exploitatieplan in de zin van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

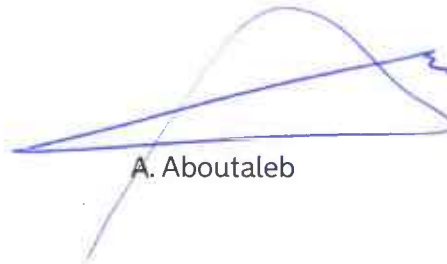
Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 9 en 11 juli 2024.

De plv. griffier,



W. de Bel

De voorzitter,



A. Aboutaleb

Bestemmingsplan Mallegat

Zienswijzenrapportage - Herzien

1. INLEIDING

1.1. Kennisgeving terinzagelegging

Burgemeester en wethouders van Rotterdam hebben op 1 november 2023 in het Gemeenteblad kennisgegeven van de terinzagelegging van:

- het ontwerpbestemmingsplan Mallegat;
- het ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder.

Omschrijving locatie en project

Binnen het gebied Stadionpark, in de wijken IJsselmonde en Feijenoord in Rotterdam-Zuid, vindt de komende jaren de ontwikkeling Feyenoord City plaats. Een grote gebiedsontwikkeling rond het thema sport en vrije tijd waarin ruimte wordt geboden aan wonen en een commercieel en publiek programma. Oorspronkelijk werd de gebiedsontwikkeling vervat in het Masterplan en bestemmingsplan Feyenoord City, maar dit plan wordt niet langer uitgevoerd zoals destijds beoogd. Desalniettemin zijn diverse woningbouwlocaties die onderdeel uitmaakten van het vernietigde bestemmingsplan Feyenoord City en het onderliggende Masterplan, waaronder de locatie Mallegat, nog steeds zeer gewenst en dragen nog immer bij aan de ambities voor het gebied.

Het plangebied 'Mallegat' ligt in Rotterdam-Zuid/Feijenoord en wordt globaal begrensd door de Persoonshaven, het verzorgingstehuis De Steenplaat, het Mallegatpark en de Nieuwe Maas. De locatie vormt de eerste bouwsteen van een nieuwe wijkrand voor Feijenoord en legt de verbinding tussen deze wijk en de nieuwe ontwikkelingen binnen Feyenoord City. Het bestemmingsplan maakt een woontoren van maximaal 76 meter (bovenste verdiepingvloer < 70 meter) mogelijk met maximaal 193 woningen en de functies daghoreca (max. 630 m²) en maatschappelijke voorzieningen (max. 570 m²) in de plint.

De woningbouwontwikkeling Mallegat vervangt het gasontvangststation dat op die plek tussen de woonbuurt Feijenoord en het Mallegatpark stond. Een sociaal onveilige plek aan de rand van het park wordt onderdeel van een prettige woonomgeving aan het water. Met de ontwikkeling Feyenoord City wordt de rivieroever omgetoverd tot waardevolle natuur die de relatie van het hele woongebied met het water versterkt en er een bijzondere recreatieve waarde aan toevoegt.

Met het ontwerpbestemmingsplan Mallegat (NL.IMRO.0599.BP2221Mallegat-on01) lag ook het ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder ter inzage omdat het ontwerpbestemmingsplan voorziet in de ontwikkeling van geluidgevoelige objecten. De voorkeurswaarden voor geluid zoals aangegeven in de Wet geluidhinder zullen worden overschreden vanwege weg- en railverkeer. Omdat geluidreducerende maatregelen onvoldoende doeltreffend dan wel bezwaarlijk zijn, is het noodzakelijk om hogere waarden vast te stellen. Voor dit ontwerpbesluit kon ook een zienswijze worden ingediend.

Ter inzage

Het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder (met bijbehorende stukken) hebben met ingang van woensdag 1 november 2023 tot en met dinsdag 12 december 2023 ter inzage gelegen bij:

de informatiebalie van het Timmerhuis, Halvemaanpassage 1. De stukken waren daar in te zien, na het maken van een afspraak

- het ontwerpbestemmingsplan Mallegat met de bijbehorende stukken was tevens beschikbaar via www.ruimtelijkeplannen.nl;
- het ontwerpbesluit was in te zien via de website www.overheid.nl;
- op 21-11-2023 vond een inloopavond plaats over het plan.

Zienswijzen

Gedurende de termijn van terinzagelegging, van woensdag 1 november 2023 tot en met dinsdag 12 december 2023, kon eenieder over het ontwerpbestemmingsplan schriftelijk gemotiveerde zienswijzen kenbaar maken. Schriftelijke zienswijze(n) konden worden gericht aan de directeur van Stadsontwikkeling, R&W/Bestemmingsplannen, Postbus 6575, 3002 AN Rotterdam o.v.v. zienswijze Mallegat.

Tevens konden gedurende deze termijn door eenieder mondeling gemotiveerde zienswijzen kenbaar worden gemaakt.

Tevens konden belanghebbenden, gedurende de termijn van terinzagelegging, een schriftelijke zienswijze over het ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder richten aan het college van burgemeester en wethouders van Rotterdam, per adres DCMR Milieudienst Rijnmond, ter attentie van bureau Ruimte en Leefomgeving, Postbus 843, 3100 AV Schiedam. Voor het indienen van mondelinge zienswijzen konden belanghebbenden binnen de genoemde termijn contact opnemen met het Adviesloket bureau Ruimte en Leefomgeving van de DCMR.

M.e.r.-beoordelingsbesluit

Bij de stukken lag ook het op 24 oktober 2023 door het college van Burgemeester en wethouders van de gemeente Rotterdam genomen m.e.r.-beoordelingsbesluit ter inzage. Uit de m.e.r.-beoordelingsnotitie en het m.e.r.-beoordelingsbesluit blijkt dat er geen belangrijke nadelige gevolgen te verwachten zijn voor het milieu die het maken van een milieueffectrapport rechtvaardigen. De m.e.r.-beoordelingsnotitie en het m.e.r.-beoordelingsbesluit zijn opgenomen in de bijlagen bij het bestemmingsplan en waren te raadplegen via de website: www.ruimtelijkeplannen.nl. Het m.e.r.-beoordelingsbesluit is werd als bijlage 17 gevoegd bij het ontwerpbestemmingsplan.

Op grond van artikel 6:3 van de Algemene wet bestuursrecht is deze beoordeling een voorbereidingsbesluit, waarop geen bezwaar of beroep mogelijk is, tenzij aangetoond kan worden dat dit besluit belanghebbende rechtstreeks treft. Het was dus niet mogelijk om tegen het m.e.r.-beoordelingsbesluit een separate zienswijze in te dienen.

Inloopavond

Op dinsdag 21 november heeft er een inloopavond plaatsgevonden. Deze bijeenkomst werd gehouden in zorgcentrum De Steenplaat (Persoonshaven 650, 3071 CL Rotterdam). Er waren verschillende ambtenaren en medewerkers van de initiatiefnemer aanwezig aan wie vragen konden worden gesteld over de inhoud van de stukken die ter inzage lagen.

1.2. Doel Nota zienswijzen

In totaal zijn er 6 zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan. Tegen het ontwerpbesluit hogere waarden zijn twee zienswijzen ingediend. De reactie op de zienswijzen tegen het ontwerpbesluit hogere waarden zijn opgenomen in het definitief besluit hogere waarden.

Dit document heeft als doel om de indieners van de zienswijzen en andere belangstellenden kennis te laten nemen van de ingediende reacties en van het standpunt dat het gemeentebestuur hierover heeft.

Anonimiseren

Op grond van de Wet bescherming persoonsgegevens is het niet toegestaan om persoonsgegevens (zogenaamde NAW-gegevens: naam, adres en woonplaats) van natuurlijke personen te verwerken zonder bijvoorbeeld een wettelijke grondslag, dringende noodzaak of toestemming van de betreffende personen. Er is geen wettelijke grondslag of dringende noodzaak om de NAW-gegevens van natuurlijke personen te vermelden. Vandaar dat wij bij natuurlijke personen spreken van 'reclamant' (van een zienswijze).

Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk zijn de reacties samengevat en van een antwoord voorzien. Tevens is aangegeven of de zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2. ZIENSWIJZEN

1. Evides

Reclamant wijst op de aanwezigheid van drinkwater- en ruwwatertransportleidingen in het plangebied die momenteel niet als planologisch relevante leidingen worden beschouwd, ondanks hun vitale functie. Reclamant verzoekt om een dubbelbestemming Leiding – Water voor deze leidingen, conform de afspraak die hierover in 2016 met de gemeente Rotterdam is gemaakt, en hoopt dat hun belangen worden meegenomen in de verdere planvorming.

Reactie

De leidingen waar reclamant naar verwijst, zijn ten onrechte niet met een dubbelbestemming beschermd. Daarom wordt voorgesteld om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen naar aanleiding van deze zienswijze en een bestemming voor de beschermingszone voor de leiding op te nemen. De voorgestelde wijziging is afgestemd met Evides.

Voorstel

Voorgesteld wordt om deze zienswijze gegrond te verklaren en het ontwerpbestemmingsplan als volgt aan te passen:

In de regels wordt in Artikel 5 Leiding – Water toegevoegd, op de verbeelding wordt een beschermingszone voor een leiding opgenomen als 'Leiding – Water'. De toelichting wordt overeenkomstig aangepast. Hiervoor wordt verwezen naar Wijziging n.a.v. zienswijzen C.

2. Reclamant 2

2.1. Invloed op de buurt

Reclamant is van mening dat het plan de buurt negatief beïnvloedt. Reclamant stelt dat de plannen voor hoogbouw niet passen in de wijk.

Reactie

Het is juist dat het plan de rand van de wijk beïnvloedt. Het plan draagt echter bij aan de woningbouwopgave die Rotterdam kent. Vanuit stedenbouwkundig opzicht is de hoogbouw aan de rand van de wijk passend omdat het hoogteaccent aansluit op andere hoogteaccenten in de omgeving. Daarnaast is de hoogte van de bebouwing, gemeten vanaf de hoogste verdiepingsvloer, in dit bestemmingsplan niet hoger dan 70 meter. Dit is opgenomen in de bouwregels onder artikel 3.2.2 Hoogbouw zoals beschreven in de Hoogbouwvisie 2019 is dus niet aan de orde.

Voorstel

Voorgesteld wordt om deze zienswijze ongegrond te verklaren.

2.2. Dure woningen

Reclamant is van mening dat de woningen te duur zijn voor de huidige bewoners van de wijk.

Reactie

De verdeling van woningen in verschillende prijssegmenten is vastgesteld volgens het met de Provincie Zuid-Holland gesloten woon-werkakkoord Feyenoord City in 2021, inclusief de daaropvolgende motie. De in het bestemmingsplan Mallegat (en de bestemmingsplannen voor de Colosseumweg en Rosestraat) opgenomen woningen vallen onder de gemaakte afspraken van het gesloten woon-werkakkoord hetgeen betekent dat er minimaal 450 sociale huurwoningen zullen worden gerealiseerd. Deze afspraken gelden echter op breder gebiedsniveau en worden op dat niveau gerealiseerd en getoetst. 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 naast het Mallegatplot ook de Colosseumweg en Rosestraatplot onder vallen. Is er in de bestaande wijk weinig sociale voorraad, dan telt het nieuwbouwprogramma relatief veel sociaal. Dit geldt voor de

toekomstige Waterkantontwikkeling bij de buurt Veranda. Zo dragen ontwikkelingen gericht bij aan verdere differentiatie en kansen voor een wooncarrière. De fasering van de sociale woningbouw komt overeen met de in beeld zijnde fasering ten tijde van het sluiten van het genoemde woon-werkakkoord.

Voorstel

Voorgesteld wordt om deze zienswijze ongegrond te verklaren.

2.3. Mallegatpark

Reclamant stelt dat het Mallegatpark wordt aangetast en dat plezier om van het park gebruik te maken verdwijnt als je naar een toren kijkt.

Reactie

De nieuwe woontoren wordt gebouwd op een verhard terrein van het voormalig gasstation waar momenteel een tijdelijke afgesloten parkeerplaats is gelegen. Met de ontwikkeling is daarom geen sprake van de aantasting van het park of recreatieruimte. Fysiek wordt het huidige Mallegatpark niet beïnvloed door de nieuwe woontoren. En de ambitie van Feyenoord City is om het Mallegatpark te vergroten en nog veel aantrekkelijker te maken als groene buitenruimte voor de omwonenden. Nu er geen nieuw stadion komt, vervallen eerdere belemmeringen voor de inrichting van de buitenruimte, zoals ruimtereservering voor tientallen bussen eens in de twee weken.

Voorstel

Voorgesteld wordt om deze zienswijze ongegrond te verklaren.

2.4. Overlast bouwperiode

Reclamant stelt dat de bouw gepaard gaat met overlast door verkeer en lawaai. Daarbij stelt reclamant dat de bewoners van de Steenplaat worden geconfronteerd met hevige bouwwerkzaamheden.

Reactie

De gemeente begrijpt de zorgen van reclamant. Overlast tijdens de bouwfase is nooit helemaal te voorkomen. Voor bouwlawaai zijn normen opgenomen in het Besluit bouwwerken leefomgeving (voorheen Bouwbesluit). Deze normen beschermen omwonenden tegen overmatige overlast. Bij een aanvraag omgevingsvergunning wordt specifiek gekeken naar de wijze waarop overlast zoveel mogelijk kan worden voorkomen en wordt tevens bezien welke maatregelen nodig zijn om de overlast zo veel mogelijk te beperken. Voor de activiteit bouwen is het verplicht een bouwveiligheidsplan in te dienen. Hierin dient duidelijk te worden gemaakt welke maatregelen worden genomen ter voorkoming van overlast. Dit betreft geluids-, stof- en verkeersoverlast.

Ook wordt een omgevingsmanager aangesteld als de verbindende schakel tussen de projectorganisatie en de omgeving. De omgevingsmanager zorgt voor het tijdig en juist informeren van omwonenden, verkeersdeelnemers en andere belanghebbenden over de werkzaamheden en de tijdelijke maatregelen.

Voorstel

Voorgesteld wordt om deze zienswijze ongegrond te verklaren.

2.5. Bezonning

Reclamant stelt dat de bewoners van de Steenplaat worden geconfronteerd met verminderd zonlicht door het plan.

Reactie

Zoals in de toelichting van het bestemmingsplan is beschreven, neemt de bezonning op de gevel van enkele woningen aan de Steenplaat af. De effecten op bezonning van bestaande woningen is echter acceptabel gezien het op 9 september 2021 door de gemeenteraad vastgestelde Afwegingskader bezonning. In het licht van de effecten van bezonning op de

omgeving afgezet tegen de bijdrage van de gebiedsontwikkeling aan de stedelijke beleidsdoelstellingen en de criteria van proportionaliteit, verdichting en typologie uit het Afwegingskader bezonning, wordt de ontwikkeling van het Mallegatplot op het aspect van bezonning als acceptabel beoordeeld.

Uit de bezonningstudie met het aangepast voorlopig ontwerp blijkt dat alle bestaande woningen meer dan 2 zonuren per etmaal ontvangen. In deze situatie wordt dus aan het afwegingskader voldaan. De planregel is aangevuld om dit te borgen.

Voorstel

Voorgesteld wordt om deze zienswijze voor kennisgeving aan te nemen.

Desalniettemin wordt voorgesteld de planregels aan te passen. Voorgesteld wordt artikel 3.3. als volgt te wijzigen:

3.3. Specifieke bouwregels windhinder en bezonning

Nieuw sub c:

c. bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen staat blijkens een rapportage vast dat conform het Afwegingskader bezonning 2021 (vastgesteld op 9 september 2021) op 21 september sprake is van minimaal 2 uur bezonning op de onderste woonlaag van de omliggende bestaande woningen.

Daarnaast wordt voorgesteld om de aangepaste bezonningsonderzoek in de plaats wordt gesteld van het bezonningsonderzoek bij het ontwerpbestemmingsplan. Hiervoor wordt verwezen naar Wijziging n.a.v. zienswijzen A.

2.6. Verslechtering leefomstandigheden

Reclamant is van mening dat de gemeente weinig doet voor de bewoners en wijst op de verslechtering van leefomstandigheden.

Reactie

De hele gebiedsontwikkeling is gericht op het opwaarderen, vernieuwen en verbeteren van de wijk. De woontoren biedt ook veelzijdige ruimtes in de plint die de komende decennia gebruikt kunnen worden voor functies die in de buurt nog onvoldoende aanwezig zijn. Daarnaast wordt er meer ruimte voor sport, recreatie en groen gerealiseerd waar ook de huidige bewoners gebruik van kunnen maken. Deze veranderingen komen ten goede aan de leefomstandigheden.

Voorstel

Voorgesteld wordt om deze zienswijze ongegrond te verklaren.

2.7. Geluid

Reclamant is het niet eens met verhogen van de grenzen van het geluid. Dit houdt de slechte situatie in stand. De reclamant stelt dat er juist maatregelen moeten worden genomen om het geluid te verminderen.

Reactie

Als gevolg van dit bestemmingsplan, neemt de geluidbelasting niet (verder) toe. Wat het college wel heeft gedaan, is een ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder ter inzage gelegd, waarmee het -kort gezegd- mogelijk wordt gemaakt dat er ontheffing wordt verleend van de grenswaarden voor geluid zoals opgenomen in de Wet geluidhinder.

Het ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder heeft betrekking op het woongebouw voor de toekomstige bewoners. Het heeft geen betrekking op de woningen van de huidige bewoners van de wijk. Hiermee raakt het besluit om hogere waarden te verlenen reclamant niet zelf. Rotterdam neemt maatregelen om de geluidproblematiek terug te dringen, zoals

verkeersmaatregelen en toepassing van stiller asfalt. Meer informatie hierover staat in het Actieplan Geluid.

Voorstel

Voorgesteld wordt om deze zienswijze ongegrond te verklaren.

3. Rijkswaterstaat West Nederland Zuid

3.1. Zwemmen

Reclamant verzoekt om het verwijderen van 'zwemmen' uit de definitie voor 'extensieve dagrecreatie' in het bestemmingsplan. De reclamant benadrukt dat zwemmen niet is toegestaan in de vaarweg. Recreatievaart is wel toegestaan, en passagiersvaart wordt als beroepsmatige vaart erkend.

Reactie

De gemeente is het eens met reclamant dat het water op deze locatie niet geschikt is om te zwemmen. Om die reden wordt voorgesteld om het verzoek van reclamant in te willigen.

Voorstel

Voorgesteld wordt om deze zienswijze gegrond te verklaren en het ontwerpbestemmingsplan als volgt aan te passen:

De zienswijze leidt tot een aanpassing in de regels. In artikel 1.26, wordt 'zwemmen' uit de definitie voor 'Extensieve dagrecreatie' verwijderd. Hiervoor wordt verwezen naar Wijziging n.a.v. zienswijzen B.

3.2. Afstemming Havenmeester

Daarnaast wijst reclamant op het ontbreken van afstemmingsoverleg tussen de gemeente en de Havenmeester van het Havenbedrijf Rotterdam. Reclamant verzoekt om voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan in overleg te treden met het Havenbedrijf Rotterdam over de aanleg van het park, eventuele steigers, en extensieve recreatie in het plangebied.

Reactie

Als reactie op de zienswijze heeft het gewenste afstemmingsoverleg tussen de gemeente en de Havenmeester van het Havenbedrijf Rotterdam plaatsgevonden.

Voorstel

Voorgesteld wordt om deze zienswijze gegrond te verklaren.

4. Reclamant 4

4.1. Overlast bouwperiode

Reclamant stelt dat de bouw van de woontoren gepaard gaat met overlast door verkeer en lawaai.

Reactie

Voor overlast in de bouwfase wordt verwezen naar de beantwoording onder 2.4.

Voorstel

Voorgesteld wordt om deze zienswijze ongegrond te verklaren.

4.2. Dure woningen

Volgens reclamant zijn de woningen te duur voor de huidige bewoners van Feijenoord.

Reactie

Voor het gekozen prijssegment wordt verwezen naar de beantwoording onder 2.2.

Voorstel

Voorgesteld wordt om deze zienswijze ongegrond te verklaren.

4.3. Verslechtering leefomstandigheden

Reclamant is van mening dat de gemeente weinig doet voor de bewoners.

Reactie

Voor de beantwoording wordt verwezen naar het antwoord onder 2.6.

Voorstel

Voorgesteld wordt om deze zienswijze ongegrond te verklaren.

4.4. Mallegatpark

Reclamant is van mening dat het plan afbreuk doet aan het groen in de wijk. Het Mallegatpark wordt aangetast.

Reactie

Voor de impact op het groen in de wijk en het Mallegatpark wordt verwezen naar het antwoord onder 2.3.

Voorstel

Voorgesteld wordt om deze zienswijze ongegrond te verklaren.

4.5. Bezonning

Reclamant stelt dat de bewoners van de Steenplaat worden geconfronteerd met verminderd zonlicht door het plan en tegen een wand van 75 meter aan zullen kijken.

Reactie

Voor het effect op de bezonning wordt verwezen naar het antwoord onder 2.5.

Voorstel

Voorgesteld wordt om deze zienswijze voor kennisgeving aan te nemen. En zie het voorstel onder 2.5.

4.6. Uitzicht Maas

De bewoners van Persoonshaven raken hun uitzicht op de Maas kwijt.

Reactie

De woontoren zal inderdaad invloed hebben op het uitzicht van omwonenden. Het plan draagt echter bij aan de woningbouwopgave die Rotterdam kent. Vanuit stedenbouwkundig opzicht is de hoogbouw aan de rand van de wijk passend omdat het hoogteaccent aansluit op andere hoogteaccenten in de omgeving. Wanneer omwonenden van mening zijn dat hun woongenot wordt aangetast bestaat de mogelijkheid om tot vijf jaar na vaststelling van het bestemmingsplan een verzoek tot planschade in te dienen. Er wordt dan beoordeeld of sprake is van planschade.

Voorstel

Voorgesteld wordt om deze zienswijze voor kennisgeving aan te nemen.

4.7. Geluid

Reclamant stelt dat het verhogen van de geluidsnormen de slechte situatie in de wijk in stand houdt.

Reactie

Voor de beantwoording wordt verwezen naar 2.7.

Voorstel

Voorgesteld wordt om deze zienswijze ongegrond te verklaren.

4.8. Postzegelbestemmingsplan

Reclamant stelt dat het Mallegatpark onderdeel is van de wijk Feijenoord en uit zorgen dat wanneer dit plan wordt geaccepteerd, dit mogelijk de deur opent voor andere postzegelbestemmingsplannen waar de gemeenschap geen invloed op kan uitoefenen.

Reactie

De zorgen van reclamant worden begrepen. Dit bestemmingsplan kent een eigen procedure, maar is onderdeel van de uitvoering van de samenhangende gebiedsontwikkeling Feyenoord City. Voor onderdelen van deze gebiedsontwikkeling worden aan de hand van stedenbouwkundige uitwerkingen aparte bestemmingsplannen voor projecten in procedure gebracht. Het voordeel hiervan is dat de bestemmingsplannen concreter dus minder globaal zijn dan wanneer in één keer een bestemmingsplan voor alle ontwikkelingen binnen Feyenoord City wordt opgesteld. Daarnaast kent de gemeente Rotterdam bij bestemmingsplannen veel gewicht toe aan participatie en is er altijd de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen of beroep aan te tekenen. Op deze manier kunnen omwonenden en belanghebbenden altijd invloed uitoefenen.

Voorstel

Voorgesteld wordt om deze zienswijze ongegrond te verklaren.

5. Reclamant 5

5.1. Overlast bouwperiode en te dure woningen

Reclamant stelt dat de bouw van de woontoren gepaard gaat met overlast door verkeer en lawaai. De reclamant stelt dat veel vrachtwagens langs de Persoonshaven komen. Daarbij stelt de reclamant dat de woningen te duur zijn voor bewoners uit Feijenoord.

Reactie

Voor overlast in de bouwfase wordt verwezen naar de beantwoording onder 2.4. Aanvullend wordt opgemerkt dat de plot verschillende mogelijke aanrijroutes kent, waarvan de Persoonshaven er één is.

Voor het gekozen prijssegment wordt verwezen naar de beantwoording onder 2.2.

Voorstel

Voorgesteld wordt om deze zienswijze ongegrond te verklaren.

5.2. Mallegatpark

Reclamant stelt dat het groen en de recreatieruimte van het Mallegatpark worden aangetast door de bouw van de woontoren en andere plannen.

Reactie

Voor de impact op het groen in de wijk en het Mallegatpark wordt verwezen naar het antwoord onder 2.3.

Daarnaast betreft één van de andere plannen de aanleg van een getijdenpark waarmee een aantrekkelijke oeverzone wordt gecreëerd, met een groenblauwe recreatieve invulling. Met dit bestemmingsplan worden zowel het groen als de recreatieruimte in de wijk niet aangetast.

Voorstel

Voorgesteld wordt om deze zienswijze ongegrond te verklaren.

5.3. Huidige bewoners

Reclamant is van mening dat de gemeente weinig doet voor de bewoners.

Reactie

Voor de beantwoording wordt verwezen naar het antwoord onder 2.6.

Voorstel

Voorgesteld wordt om deze zienswijze ongegrond te verklaren.

5.4. Bezonnig en uitzicht Maas

Reclamant stelt dat de bewoners van de Steenplaat worden geconfronteerd met verminderd zonlicht door het plan. Bewoners van de Persoonshaven raken ook hun uitzicht op de Maas kwijt.

Reactie

Voor het effect op de bezonning wordt verwezen naar het antwoord onder 2.5. Voor het uitzicht voor bewoners van de Persoonshaven wordt verwezen naar het antwoord onder 4.6.

Voorstel

Voorgesteld wordt om deze zienswijze voor kennisgeving aan te nemen. En zie het voorstel onder 2.5.

5.5. Geluid

Reclamant stelt dat het verhogen van de geluidsnormen de slechte situatie in de wijk in stand houdt.

Reactie

Voor de beantwoording wordt verwezen naar 2.7.

Voorstel

Voorgesteld wordt om deze zienswijze ongegrond te verklaren.

6. Reclamant 6**6.1. Overlast bouwperiode**

Reclamant stelt dat de bouw van de woontoren gepaard gaat met overlast door verkeer en lawaai. Daarnaast stelt reclamant dat de bewoners van Steenplaat en Persoonshaven hinder zullen ondervinden van de bouwwerkzaamheden.

Reactie

Voor overlast in de bouwfase wordt verwezen naar de beantwoording onder 2.4.

Voorstel

Voorgesteld wordt om deze zienswijze ongegrond te verklaren.

6.2. Dure woningen

Volgens reclamant zijn de woningen te duur voor de huidige bewoners in Feijenoord. Bovendien is volgens de reclamant geen rekening gehouden met de vraag naar betaalbare jongerenhuisvesting in Feijenoord.

Reactie

Voor het gekozen prijssegment wordt verwezen naar de beantwoording onder 2.2. Dit plan voorziet inderdaad niet in betaalbare starterswoningen, maar in behoefte aan woningen in het midden en hogere prijssegment.

Voorstel

Voorgesteld wordt om deze zienswijze ongegrond te verklaren.

6.3. Mallegatpark

Reclamant stelt dat het beperkte groen en de recreatieruimte van het Mallegatpark worden bedreigd door de bouw van de woontoren en andere plannen.

Reactie

Voor de impact op het groen in de wijk en het Mallegatpark wordt verwezen naar het antwoord onder 2.3. Daarnaast betreft één van de andere plannen de aanleg van een getijdenpark waarmee een aantrekkelijke oeverzone wordt gecreëerd, met een groenblauwe recreatieve invulling. Met dit bestemmingsplan worden zowel het groen als de recreatieruimte in de wijk niet aangetast.

Voorstel

Voorgesteld wordt om deze zienswijze ongegrond te verklaren.

6.4. Verslechtering leefomstandigheden

Reclamant is van mening dat de gemeente weinig doet voor de bewoners en wijst op de verslechtering van leefomstandigheden.

Reactie

Voor de beantwoording wordt verwezen naar het antwoord onder 2.6.

Voorstel

Voorgesteld wordt om deze zienswijze ongegrond te verklaren.

6.5. Bezonning

Reclamant stelt dat de bewoners van de Steenplaat en andere omwonenden worden geconfronteerd met verminderd zonlicht door het plan en verminderd uitzicht.

Reactie

Voor het effect op de bezonning wordt verwezen naar het antwoord onder 2.5. Voor het uitzicht voor bewoners wordt verwezen naar het antwoord onder 4.6.

Voorstel

Voorgesteld wordt om deze zienswijze voor kennisgeving aan te nemen. En zie het voorstel onder 2.5.

6.6. Geluid

Reclamant stelt dat het verhogen van de geluidsnormen de slechte situatie in de wijk in stand houdt. Daarnaast wijst reclamant erop dat geen voorzieningen worden getroffen om het lawaai te verminderen. Reclamant stelt dat er geen kostenberekening is gemaakt wat deze voorzieningen kosten. De reclamant stelt dat bewoners recht hebben op een goed onderbouwde keuze en het recht om een gemotiveerde zienswijze in te dienen, wat momenteel niet effectief kan worden uitgevoerd.

Reactie

Ten aanzien van het verhogen van de geluidsnormen en maatregelen om geluidproblematiek terug te dringen wordt verwezen naar de beantwoording onder 2.7. Ten aanzien van het treffen van voorzieningen wordt verder het volgende opgemerkt. De hogere waarden worden vastgesteld voor nieuwe woningen die gebouwd worden nabij weg en spoor. De hogere waarden zijn vooral het gevolg van de reeds bestaande geluidsbelasting in het gebied. Overigens is in het besluit hogere waarden aangegeven wat de hoogte van kosten van maatregelen aan het spoor bedragen. Maatregelen aan de weg (stil asfalt) worden gecombineerd met grootschalig onderhoud. Kosten is één van de criteria bij het afwegen van maatregelen om de geluidbelasting te reduceren, andere criteria die afgewogen worden zijn verkeerskundige en stedenbouwkundige effecten. Al deze overwegingen komen aan bod in het besluit hogere waarden, waarmee een zorgvuldig gemotiveerd besluit is genomen.

Voorstel

Voorgesteld wordt om deze zienswijze ongegrond te verklaren.

6.7. Fragmentarisch bestemmen

Daarnaast stelt reclamant dat het Mallegatpark onderdeel is van de wijk Feijenoord en uit zorgen over dat, wanneer dit plan wordt geaccepteerd, dit mogelijk de deur opent voor andere postzegelbestemmingsplannen waar de gemeenschap geen invloed op kan uitoefenen. Verwijzend naar een uitspraak van de Raad van State over Feyenoord City, waarin werd gesteld dat het Mallegatplot niet apart mocht worden behandeld, stelt de reclamant dat de gemeente onterecht een afzonderlijk plan doordrukt. Ondanks adviezen uit de wijk is het bestemmingsplan voor Feijenoord aangenomen. De raad van Rotterdam kiest voor het apart bestemmen van met woningen bebouwde delen en daarna de overige delen apart in procedure brengen, wat volgens de reclamant het recht op bezwaar ondermijnt.

Reactie

Ten aanzien van het werken met projectbestemmingsplannen wordt verwezen naar het antwoord onder 4.8. Aanvullend wordt opgemerkt dat het bestemmingsplan 'Feyenoord City' inderdaad een integraal plan betrof, maar werd vernietigd door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. De Afdeling oordeelde in hun uitspraak

(202101596/1/R3) dat de afsplitsing van de plandelen in het bestemmingsplan 'Feyenoord City', waaronder het Mallegatplot, niet mogelijk was gedurende de beroepsprocedure. Dit was niet mogelijk omdat op dat moment in de procedure geen afzonderlijke beoordeling meer mogelijk was van bestemmingen en plandelen, maar juist een oordeel over het geheel werd gevraagd waarbij de ruimtelijke aanvaardbaarheid, inclusief milieueffecten, in onderlinge samenhang met andere plandelen was afgestemd, onderzocht en onderbouwd. Hierdoor was een inhoudelijk oordeel over onderdelen van het plan, zoals de Raad van State dat wenste, niet meer mogelijk.

Voor het voormalige plandeel Mallegat is nu een eigen bestemmingsplan opgesteld, waarin een aparte beoordeling, los van andere plandelen, is uitgevoerd. Wel is in een m.e.r. beoordeling de samenhangende effecten voor heel fase 1 van Feyenoord City onderzocht.

Ook voor andere ontwikkelingen in de wijk geldt dat de gemeente ervoor kiest om voor een gebiedsontwikkelingsproject een apart bestemmingsplan op te stellen. De samenhang tussen alle ontwikkelingen komt aan de orde in de omgevingsvisie van de gemeente.

Voorstel

Voorgesteld wordt om deze zienswijze ongegrond te verklaren.

6.8. Gebrekkige communicatie

Reclamant is van mening dat de gemeente de gevolgen van de bouw onvoldoende heeft gecommuniceerd naar directe bewoners.

Reactie

De afgelopen periode (2022 en 2023) hebben diverse overleggen plaatsgevonden met omwonenden. Een overzicht is opgenomen in paragraaf 8.1 van de plantoelichting. De bijeenkomst op 21 november 2023 was het slotstuk van deze participatie rond de planvorming. Bij de voorbereiding en tijdens de uitvoering van de bouw zal het contact met omwonenden worden voortgezet (zie ook reactie op overlast tijdens de bouw).

Voorstel

Voorgesteld wordt om deze zienswijze ongegrond te verklaren.

6.9. Sociale huurwoningen

Reclamant stelt dat het plan niet voorziet in de toevoeging van sociale huurwoningen en juist inwoners met een hogere sociaaleconomische status aantrekt. Dit heeft volgens de reclamant een negatieve invloed op de sociale samenhang en integratie in de wijk.

Reactie

Voor het gekozen prijssegment wordt verwezen naar de beantwoording onder 2.2.

Reclamant stelt terecht dat deze verandering in de samenstelling van de woningvoorraad de sociale samenhang in de wijk kan beïnvloeden. Het realiseren van een mix van type woningen zal naar verwachting juist een positief effect hebben op sociale processen in de wijk.

Diversiteit in de woningvoorraad in een wijk kan bijvoorbeeld de sociale kloven verminderen. Bovendien kan een diverse woonomgeving de vorming van sociale netwerken stimuleren. Dit versterkt op zijn beurt het sociaal kapitaal van bewoners van de wijk. Met de realisatie van een mix van type woningen streeft de gemeente dus juist naar het bevorderen van sociale samenhang en het verkleinen van sociale ongelijkheid.

Voorstel

Voorgesteld wordt om deze zienswijze ongegrond te verklaren.

6.10. Afname winkels en voorzieningen

Volgens de reclamant zien de bewoners ook de afname van winkels en voorzieningen in het bestemmingsplan als een probleem.

Reactie

Dit bestemmingsplan voorziet niet in een afname van winkels en voorzieningen. Het plan biedt juist de ruimte voor (dag)horeca (630 m² bvo), maatschappelijke voorziening(en) en dienstverlening (570 m² bvo). De inhoud van de zienswijze komt derhalve niet overeen met de inhoud van het bestemmingsplan.

Voorstel

Voorgesteld wordt om deze zienswijze ongegrond te verklaren.

Bestemmingsplan Mallegat

Wijzigingsvoorstellen

WIJZIGINGSVOORSTELLEN

Als gevolg van de zienswijzen, zoals in de Zienswijzenrapportage Mallegat samengevat en van een reactie voorzien, wordt voorgesteld het bestemmingsplan op een aantal punten te wijzigen. De voorgestelde wijzigingen zijn hierna weergegeven. Daarnaast is het nodig gebleken het bestemmingsplan ambtshalve op enkele punten aan te passen. Deze voorgestelde aanpassingen zijn hierna eveneens weergegeven.

Wijzigingen n.a.v. zienswijzen

Voorgesteld wordt om het bestemmingsplan naar aanleiding van de zienswijzen op de volgende punten aan te passen:

- A. Bijlage 13 Bezonningsonderzoek Mallegat te vervangen door een actueel onderzoek waarin de laatste versie van het voorlopig ontwerp is doorerekend. Het aangepaste onderzoek is als bijlage bijgevoegd bij het raadsvoorstel (bijlage 6). Hieruit blijkt dat met het VO kan worden voldaan aan het Afwegingskader bezonning. In de maximaal planologische situatie van het ontwerpbestemmingsplan werd voor vijf woningen niet voldaan aan het afwegingskader. Om te verzekeren dat te allen tijde aan de eis van ten minste twee uur zon van het Afwegingskader bezonning wordt voldaan, wordt voorgesteld om dit ook in de planregels te borgen. Voorgesteld wordt om artikel 3.3 als volgt te hernoemen en aan te vullen:

3.3. Specifieke bouwregels windhinder en bezonning

Ingevoegd wordt een nieuw sub d (na hernummering):

d. bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen staat blijkens een rapportage vast dat conform het Afwegingskader bezonning 2021 (vastgesteld op 9 september 2021) op 21 september sprake is van minimaal 2 uur bezonning op de onderste woonlaag van de omliggende bestaande woningen.

De uitkomsten worden verwerkt in paragraaf 5.3.11 van de plantoelichting.

- B. In artikel 1.26 het woord 'zwemmen' te schrappen uit de definitie voor extensieve dagrecreatie:

1.26 Extensieve dagrecreatie

Niet-gemotoriseerde recreatieve activiteiten in de open lucht, zoals wandelen, fietsen, skaten, paardrijden, vissen, ~~zwemmen~~ en natuurobservatie.

- C. Op de verbeelding de dubbelbestemming 'Leiding – Water' op te nemen, de toelichting overeenkomstig aan te passen en in de regels in Hoofdstuk 2 het navolgende Artikel 5 Leiding – Water toe te voegen:

Artikel 5 Leiding - Water

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Water' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor ondergrondse drinkwatertransportleidingen, inclusief de hierbij behorende bovengrondse voorzieningen alsmede de bijbehorende belemmeringenstroken.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Verbod

Op de voor 'Leiding - Water' bestemde gronden mag, in afwijking van de bouwregels voor de andere voorkomende bestemming(en) dan 'Leiding - Water', niet worden gebouwd.

5.2.2 Uitzondering op verbod

Het bouwverbod bedoeld in 5.2.1 geldt niet voor bebouwing welke is toegestaan ingevolge de bestemming 'Leiding - Water' en (vervangende nieuwbouw van)

bebouwing welke aanwezig is op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan.

5.2.3 Toegestane bouwwerken

Ten behoeve van de functie 'Leiding - Water' mogen worden gebouwd in de bestemming passende bouwwerken zoals pomp-, regel-, meetstations e.d., elk niet groter dan 80 m³ en niet hoger dan 3 m.

5.3 Afwijken van de bouwregels

5.3.1 Omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen waarbij wordt afgeweken van het bepaalde in lid 5.2.1 ten behoeve van bouwwerken welke toegelaten zijn krachtens de andere toegelaten bestemming(en) dan 'Leiding - Water'.

5.3.2 Advies

Alvorens de omgevingsvergunning te verlenen winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de beheerder van de leiding aan de hand waarvan zij desgewenst voorwaarden kunnen verbinden aan de vergunning, ter bescherming van het belang van de leiding.

5.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

5.4.1 Verbod

Op de voor 'Leiding - Water' bestemde gronden is het verboden zonder schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders de onderstaande werken (geen bouwwerken zijnde) en/of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen/rooien van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
- b. het indrijven van voorwerpen in de bodem (incl. heiwerkzaamheden);
- c. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontginnen, bodemverlagen, afgraven alsmede door ophogen;
- d. het aanbrengen van gesloten verhardingen;
- e. het verrichten van grondroerwerkzaamheden, anders dan ten behoeve van leidingen;
- f. het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van bestaande waterlopen;
- g. het plaatsen van objecten zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair;
- h. het permanent opslaan van goederen waaronder begrepen afvalstoffen.

5.4.2 Uitgezonderde werkzaamheden

Het bepaalde in artikel 5.4.1 geldt niet voor werken en werkzaamheden gericht op het normale onderhoud en beheer van de betreffende gronden en/of de betreffende leidingen en evenmin voor werken en werkzaamheden welke ten tijde van het van kracht worden van het plan in uitvoering waren.

5.4.3 Omgevingsvergunning

Een omgevingsvergunning wordt verleend, indien de uitvoering van de werken c.q. werkzaamheden zoals vermeld in lid 5.4.1 geen gevaar oplevert voor de ondergrondse leidingen of het goed functioneren ervan.

5.4.4 Advies

Alvorens de omgevingsvergunning te verlenen winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de beheerder van de leiding, aan de hand waarvan zij desgewenst voorwaarden kunnen verbinden aan de vergunning, ter bescherming van het belang van de leiding.

D. De artikelen 5 tot en met 13 worden vernummerd naar 6 tot en met 14.

Ambtshalve wijzigingen

Voorgesteld wordt om ambtshalve de volgende aanpassingen door te voeren:

- A. Bijlage 14 Windhinderonderzoek te vervangen door een actueel onderzoek waarin de laatste versie van het voorlopig ontwerp is doorgerekend. Het aangepaste onderzoek

is als bijlage bijgevoegd bij het raadsvoorstel (bijlage 7). De uitkomsten worden verwerkt in paragraaf 5.3.12 van de plantoelichting.

- B. Het voorlopig ontwerp voor de toren wijst uit dat het niet zonder meer mogelijk is om op alle plekken een 'matig' windklimaat te behalen. Dit komt doordat deze aan de Maas gelegen locatie voor wat betreft het aspect windhinder, gezien de grote open ruimtes, lastig te optimaliseren is. Hoewel het behalen van tenminste het windklimaat 'matig' voor deze locatie het streven blijft, wordt voorgesteld om B&W de mogelijkheid te geven om hiervan af te wijken conform de Handleiding Windhinder en windgevaar. Dit laat onverlet dat windgevaar nooit mag optreden.

3.3. Specifieke bouwregels windhinder

Ingevoegd wordt een nieuw sub c:

- c. *In afwijking van het bepaalde onder a kan het bevoegd gezag conform de Handleiding Windhinder en windgevaar (d.d. april 2023) na een integrale afweging voor delen van plangebied afwijken van het vereiste van windklimaat 'matig'. De afwijking mag niet leiden tot onevenredige gevolgen voor het woon- en leefklimaat en in geen geval leiden tot windgevaar als vastgelegd in de NEN 8100.*

De toelichting bij het bestemmingsplan wordt overeenkomstig aangepast.

- C. Bijlage 10 Onderzoek stikstofdepositie te vervangen door een actueel onderzoek waarin de stikstofdepositie is doorerekend met de meest recente versie van AERIUS. Het aangepaste onderzoek is als bijlage bijgevoegd bij het raadsvoorstel (bijlage 8).
- D. In artikel 11 (na hernummering) van de planregels is geborgd dat een omgevingsvergunning voor bouwen of voor gebruik enkel verleend wordt indien voorzien is in voldoende parkeergelegenheid conform de Beleidsregeling parkeernormen voor auto en fiets. Aan de plantoelichting is een bijlage toegevoegd (bijlage 18 na hernummering) die laat zien dat het voorlopig ontwerp voorziet in voldoende parkeergelegenheid conform deze Beleidsregeling.
- E. In de plantoelichting in paragraaf 4.1.3 is de onderbouwing aangepast (ladder voor duurzame verstedelijking) in die zin dat de behoefte aan maatschappelijke voorzieningen en dienstverlening gezamenlijk is beschouwd zodat de onderbouwing aansluit op de planregeling.
- F. In artikel 12.2 (na hernummering) is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om de maximale bouwhoogten te overschrijden voor technische installaties (tot 5 m boven de maximale bouwhoogte). Omdat ondergeschikte bouwdelen op grond van artikel 2.4 (Wijze van meten) zoals schoorstenen en antennes al buiten beschouwing worden gelaten bij het meten van de bouwhoogte worden deze geschrapt uit artikel 12.2:

12.2 Afwijking toegestane bouwhoogte techniek

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning voor het bouwen afwijken van de regels van dit bestemmingsplan ten aanzien van de maximum toegestane bouwhoogte van een gebouw, ten behoeve van technische voorzieningen op het dak, welke noodzakelijk zijn voor het doelmatig functioneren van het bouwwerk, zoals liftopbouwen, lichtkoepels, ~~schoorstenen, antennemasten,~~ luchtverversingsapparatuur, glazenwasinstallatie e.d., mits de overschrijding van de maximum bouwhoogte niet meer dan 5 m bedraagt, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het straat- en bebouwingsbeeld en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

- G. In artikel 4.2 (bestemming Water) wordt toegevoegd dat tevens gebouwd mag worden ten behoeve van extensieve dagrecreatie en natuur in de vorm van een getijdenpark ter plaatse van de aanduiding 'recreatie'. Dit ontbrak in de regel. Tevens wordt de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde beperkt tot 6m. De regel komt als volgt te luiden (toevoeging onderstreept):

4.2 *Bouwregels*

Op de voor 'Water' bestemde gronden mag niet worden gebouwd, behoudens bouwwerken, geen gebouwen zijnde, van waterbouwkundige aard, ten behoeve van personenvervoer over water en ten behoeve van extensieve dagrecreatie en natuur in de vorm van een getijdenpark ter plaatse van de aanduiding 'recreatie', zoals keerwanden, beschoeiingen, duikers, bruggen, gemalen, aanlegsteigers, een strekdam en wachtruimten. De maximale bouwhoogte bedraagt 6 m.

- H. In bijlage 3 van de planregels wordt het besluit hogere waarden toegevoegd. Het ontwerpbesluit hogere waarden (bijlage 18 voor henummering) wordt verwijderd.
- I. Als bijlage bij de toelichting wordt het advies van de Veiligheidsregio Rotterdam (VRR) gevoegd (Bijlage 19 na henummering).
- J. In de plantoelichting wijzigingen in de provinciale omgevingsverordening ten aanzien van de vrijwaringszone Nieuwe Maas tekstueel door te voeren. De regeling is minder streng geworden. Binnen 25 m zone is bebouwing toegestaan mits er een gelijk veiligheidsniveau wordt geboden. De 40 m zone is geschrapt. De planregels blijven ongewijzigd omdat de Veiligheidsregio toch eisen blijft stellen in de 25m – 40m zone.
- K. Op 14 maart 2024 heeft de gemeenteraad een nieuwe woonvisie vastgesteld. Voorgesteld wordt om de tekst in de toelichting over de voorgaande woonvisie te vervangen voor een tekst over de nieuwe woonvisie:

Rotterdamse Woonvisie - Een koers tot 2040 en acties voor de komende 5 jaar *Vastgesteld op 14 maart 2024 door de gemeenteraad*

Rotterdam is een stad in beweging. Steeds meer mensen willen er wonen, werken en verblijven. Het realiseren van voldoende woningen, werkgelegenheid en voorzieningen is essentieel om deze trek naar de stad op te kunnen vangen. Daarnaast is het bieden van een fijn en betaalbaar thuis aan alle huidige inwoners minstens zo belangrijk. Steeds meer Rotterdammers hebben moeite om een betaalbare en passende woning te vinden. Om Rotterdammers meer perspectief te bieden op een betaalbare woning die past bij hun behoeften zullen er vooral meer woningen in het middensegment moeten komen. De absolute omvang van de sociale voorraad dient daarbij stabiel te worden gehouden. De Rotterdamse Woonvisie heeft twee onderdelen: de visie op het gebied van wonen met een doorkijk tot 2040 en een concreet uitvoeringsprogramma met maatregelen voor de komende 5 jaar. Deze Rotterdamse Woonvisie betreft een stedelijke visie. Ieder gebied en iedere wijk heeft zijn eigen specifieke kenmerken zoals bevolkingssamenstelling, woningbestand en de uitdagingen die er spelen. Dit vraagt per wijk om een andere aanpak (maatwerk).

Ambities 2040: een fijn en betaalbaar thuis voor iedereen

De ambities in de Woonvisie zijn:

1. Rotterdam is een betaalbare stad voor iedereen;
2. Rotterdam is een diverse en inclusieve stad: het streven is om wijken te creëren die de diversiteit van de wijk weerspiegelen, zodat iedereen er een thuis kan vinden en binnen dezelfde wijk kan doorstromen. Bovendien wordt ingezet op meer variatie op het gebied van gebouwen of blokken, met verschillende prijsklassen, afmetingen, doelgroepen en met ruimtes voor ontmoeting.
3. Rotterdam als innovatieve woonstad, met lef: Dit uit zich in:
 - Nieuwe woonconcepten die inspelen op de veranderende bevolking met meer alleenstaanden en meer ouderen;
 - Nieuwe instrumenten die het goed functioneren van de woningmarkt bevorderen;
 - Bij nieuwbouw is altijd aandacht voor duurzaamheid, voorzieningen in de buurt, een aantrekkelijke openbare ruimte, voldoende groen, werkgelegenheid, en sociale cohesie. Hoogwaardige architectuur en stedenbouw dragen bij aan de kwaliteit van de stad.

Acties voor de komende 5 jaar

Deze ambities komen samen in 4 pijlers die richtinggevend zijn voor de komende vijf jaar:

1. Meer en betaalbare woningen

Er wordt geprobeerd het absolute aantal sociale woningen stabiel te houden en het aantal woningen in het middensegment, voor zowel huur als koop wordt vergroot.

De belangrijkste maatregelen:

- Per jaar wordt met de bouw van 3.500-4.000 woningen door nieuwbouw en tijdelijke woningen gestart. De stad wordt uitgedaagd om in de bestaande voorraad meer woonruimte te maken (denk aan optoppen en woningdelen).
- Er wordt bij nieuwbouw tot 2026 gestuurd op 55% betaalbare woningen (20% sociaal en 35% middensegment en vanaf 2026 op 65% betaalbare woningen (25% sociaal en 40% middensegment) en deze woningen zijn bedoeld voor mensen met een bijbehorend salaris.
- Er worden maatregelen genomen voor meer middensegment, door de inzet van koopinstrumenten en financiële middelen. Betaalbaarheid door gebruik te maken van zowel publieke als privaatrechtelijk instrumenten wordt geborgd.
- Er is aandacht voor de snelheid van bouwen van betaalbare woningen: er komt een nieuwe Rotterdamse Bouwwet, waarbij wordt geëxperimenteerd met flexibiliteit in regelgeving voor betaalbare woningen zonder de kwaliteit en de omgeving uit het oog te verliezen.

2. Toekomstbestendige en vitale wijken
3. Huisvesting en aandachtsgroepen
4. Betere positie op de woningmarkt