

Rotterdam

Ontwerpbestemmingsplan Colosseumweg

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 'Colosseumweg' 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 worden geloosd op het watersysteem. Infiltratie is slechts in zeer geringe mate mogelijk in het plangebied vanwege de ongunstige bodemsamenstelling	In de waterparagraaf is dit aangepast.

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>plasbrandaandachtsgebied</i> Het plangebied valt deels binnen het plasbrandaandachtsgebied (PAG), als men daar toch wil bouwen gelden daar extra voorschriften. Voor het stuk binnen het PAG moeten extra eisen in de planregels worden opgenomen, waarbij een verbinding met het bouwbesluit gemaakt moet worden.	De gebouwen liggen buiten het PAG. Extra eisen zijn daarom niet aan de orde.
c.	<i>zorg locatie</i> Er wordt in de toelichting gesproken over een 24uurs zorg locatie op het plot aan de kant van het spoor. Gezien de (beperkte) zelfredzaamheid van aanwezigen en de introductie van de categorie 'beperkt kwetsbare objecten' bij de inwerkingtreding van de omgevingswet, maakt het wenselijk om de 24uurs zorglocatie verder van het spoor af te realiseren.	Het is niet realistisch gelet op de ligging en omvang van de plot om het woonzorgcomplex buiten de 100% letaliteitscontour te positioneren. Er wordt afgezien van woonzorg op deze locatie.

d.	<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.
e.	<i>Detailhandel</i> Detailhandel is toegestaan binnen of aansluitend aan de bestaande winkelconcentratie. De nu geplande locatie voor detailhandel is niet goed uitgewerkt, hierdoor valt niet te beoordelen of de detailhandelslocatie aansluit bij de al bestaande winkelconcentratie Beijerlandse laan.	Om planologisch te borgen dat de detailhandelslocatie aansluit bij de winkelconcentratie Beijerlandse laan, wordt uitsluitend detailhandel mogelijk gemaakt in aansluiting op het winkelgebied. Dit is aangepast in het ontwerpbestemmingsplan.
f.	<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. 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.	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 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.
g.	<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	In het gesloten woon-werkakkoord Feyenoord City van januari 2021, staan afspraken over de 3.700 woningen die gerealiseerd zouden worden binnen Feyenoord City.

	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.	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	De uitgebreide verantwoording van het groepsrisico is onderdeel van het ontwerpbestemmingsplan. Het aanvaarden van de risico's met in achtneming van de te

	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:	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.	Er wordt afgezien van woonzorg op de Colosseumplot.
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	Nu wordt afgezien van woonzorg zijn deze maatregelen niet langer van toepassing.

	dient bij de brandpreventieve toets rekening te worden gehouden met de effecten van een BLEVE op de gevel/het dak.	
d.	Construeer bij eventuele (her)ontwikkeling van kwetsbare bestemmingen binnen de 1% letaliteitscontour (330 meter vanuit het hart van het spoor de objecten zodanig dat aanwezigen bij een dreigende BLEVE goede ontluchttingsmogelijkheden hebben. Voor het ontluchten is het wenselijk minimaal één (nood)uitgang van het spoor af te richten en in voldoende mate aan te laten sluiten op de infrastructuur van de omgeving.	Voor voldoende veilige vluchtmogelijkheden wordt gezorgd.
e.	Voor de bouwwerken gelegen binnen het zogeheten plasbrandaandachtsgebied (30 meter vanaf de buitenste spoorstaaf van het spoor), geldt dat zij dienen te voldoen aan artikel 2.4 tot en met 2.9 van de Regeling Bouwbesluit 2012. Hieraan dient de eerste 30 meter gevel vanaf maaiveld van de uitwendige scheidingsconstructie en de daarbij behorende constructieonderdelen te voldoen.	De gebouwen liggen buiten het PAG (> 30 meter).
f.	Installatietechnische maatregelen 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.	Deze maatregelen worden getroffen.
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.	Voor goede voorlichting en instructie wordt gezorgd.
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) het. bestemmingsplan 'Colosseumweg' waarvan de locaties wat verder naar achteren liggen, kennen een wat grotere afstand ten opzichte van de VGK, maar kennen tevens grotere bouwhoogte van 80 respectievelijk 120 meter. 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 de Colosseumplot 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, 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 uitrijtijden van VGK? Indien deze beperkt worden, wenst defensie daarvoor gecompenseerd te worden.	De effecten van de stadsbrug op de verkeersafwikkeling zijn inzichtelijk gemaakt. De geluideffecten van de stadsbrug worden inzichtelijk gemaakt in de voorbereiding op het ruimtelijk besluit dat deze brug mogelijk maakt.
5.	Rijkswaterstaat West-Nederland Zuid	
a.	Rijkswaterstaat West-Nederland Zuid heeft geen opmerkingen op het voorontwerpbestemmingsplan 'Colosseumweg'.	De reactie wordt ter kennisgeving aangenomen.
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 gebouwtype en daarop zijn 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	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.

	planfase is uitgewerkt hoe de gemeente het fietsparkeren voor deze plannen nader vorm gaat geven.	
b.	Rondom het plangebied, op de Colosseumweg zijn alleen een rijbaan en een fietspad, maar geen voetpad. Voor een aantrekkelijke looproute naar de stations is een voetpad een minimale voorwaarde. ProRail verzoekt uw gemeente het vorenstaande mee te nemen in het bestemmingsplan.	Binnen de verschillende bestemmingen Gemengd en Verkeer is het mogelijk een aantrekkelijk looproute in te passen.
c.	Ten behoeve van het onderhavige bestemmingsplan is geen onderzoek naar trillingshinder uitgevoerd. In de regels van het bestemmingsplan is wel vastgelegd dat bij een omgevingsvergunning voor het bouwen van woningen aangetoond dient te worden dat een goed woon- en leefklimaat conform SBR richtlijn B gegarandeerd kan worden met betrekking tot het aspect trillingshinder. Omdat er ten behoeve van het plan geen onderzoek naar trillingen is uitgevoerd wordt pas bij het aanvragen van een omgevingsvergunning onderzocht of er sprake kan zijn van een goed woon- en leefklimaat voor wat betreft het aspect trillingen. Het is de vraag of het bestemmingsplan uitvoerbaar is als bij de aanvraag om een omgevingsvergunning niet aangetoond kan worden dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat, omdat de trillingsniveaus zo hoog zijn dat dan niet aan Richtlijn SBR B voor nieuwe situaties kan worden voldaan. ProRail adviseert u daarom om voor deze situatie vooraf trillingsonderzoek te doen.	Om de mate van trillingshinder en de maatregelen te kunnen bepalen is informatie nodig over de exacte afstand van gebouwen tot het spoor, de aard en de constructiewijze van de bouwwerken (inclusief fundering), de precieze opbouw en kenmerken van de bodem. Dit wordt bekend in aanloop naar aanvraag omgevingsvergunning voor bouwen. Vooruitlopend wordt indicatief trillingsonderzoek uitgevoerd. De resultaten worden te zijner tijd opgenomen in de plantoelichting.
d.	Tussen vertegenwoordigers van ProRail en uw gemeente is overleg geweest over de verkoop van gronden ten behoeve van de realisatie van de in het onderhavige bestemmingsplan genoemde ontwikkelingen. Op en in de te verkopen gronden bevinden zich kabels en leidingen van ProRail, die noodzakelijk zijn voor het functioneren van het onderstation en het relaishuis gelegen aan de 2 ^e Rosestraat en daarmee voor het kunnen laten rijden van de treinen. Om de ontwikkelingen uit het onderhavige bestemmingsplan mogelijk te kunnen maken dienen gronden van ProRail te worden verworven, alsmede de kabels en leidingen van ProRail te worden verlegd. Hierover is nog geen overeenstemming met ProRail bereikt. In de toelichting van het plan worden deze werkzaamheden niet benoemd, terwijl verplaatsing randvoorwaardelijk is voor de uitvoering van het plan.	De gemeente gaat er vanuit dat overeenstemming wordt bereikt met ProRail, zoals aangegeven zijn de gesprekken hiertoe gaande.

	ProRail merkt in dit kader op dat zolang er (nog) geen overeenstemming tussen partijen is bereikt over de verplaatsing van de kabels en leidingen, alsmede de verkoop van de gronden, er geen onomkeerbare stappen/acties mogen plaatsvinden. ProRail wil zekerheid dat deze functionaliteiten niet alleen in stand gehouden kunnen worden en blijven, maar eventueel ook in de toekomst gewijzigd kunnen worden op het moment dat geen overeenstemming over verplaatsing kan worden bereikt.	
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.