



Aan de gemeenteraad

Gevraagd besluit:

Samenvattend stellen wij u voor:

1. de ingekomen zienswijzen 1.1 en 2.1 tegen het ontwerpbestemmingsplan Colosseumweg **ongeground** te verklaren conform de zienswijzenrapportage, die integraal onderdeel uitmaakt van dit raadsvoorstel;
2. de ingekomen zienswijzen 2.2 tegen het ontwerpbestemmingsplan Colosseumweg **gegrond** te verklaren conform de zienswijzenrapportage, die integraal onderdeel uitmaakt van dit raadsvoorstel;
3. het bestemmingsplan Colosseumweg met bijbehorende ondergrond in (NL.IMRO.0599.BP2222Colosseumweg-on01) elektronische vorm gewijzigd vast te stellen, overeenkomstig het voorstel burgemeesters en wethouders, inclusief wijzigingsvoorstellen, die integraal onderdeel uitmaakt van dit raadsvoorstel;
4. geen exploitatieplan in de zin van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Waarom dit voorstel?/Waarom nu voorgelegd?

Het ontwerpbestemmingsplan Colosseumweg 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.

Tegelijk met het ontwerpbestemmingsplan Colosseumweg lagen ook de ontwerpbestemmingsplannen voor het Mallegat en de Rosestraat ter inzage. Voor de vaststelling van het bestemmingsplan Mallegat 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 Colosseumweg is gelegen aan het Varkenoordseviaduct, het spoortraject Dordrecht-Rotterdam, de 2^e Rosestraat en het Vredesplein. De toekomstige verlengde Colosseumweg maakt eveneens onderdeel uit van het plangebied. Het programma bestaat naast maximaal 650 woningen, uit maximaal 3.900 m² bvo overig programma zoals daghoreca (max. 650 m²), detailhandel (500 m²) en maatschappelijke voorzieningen en dienstverlening (2750 m²). De ontwikkeling bestaat uit de realisatie van drie torens in drie bouwvlakken met een maximale bouwhoogte van twee maal 80 en eenmaal 60 meter (tegenover de moskee). De torens worden aangevuld met een brede basis van maximaal 36 meter. De plot verbindt het maaiveld van het Vredesplein met het Varkenoordseviaduct via doorsnijdingen (met openbare routes).



Met een duidelijk verschil in karakter tussen de Hillesluis zijde (Vredesplein) en de Feyenoord City zijde (viaduct). In het noordwesten grenst het plot aan de Roseknoop, met daarachter de Afrikaanderwijk en de recente ontwikkelingen van Parkstad. Er wordt een veelzijdige plintruimte gecreëerd. De Colosseumplot biedt een variëteit aan binnen de circa 650 woningen die het eenzijdige aanbod in de buurt aanvult.

In het plangebied liggen kansen om met aansluitende functies ook een sociale verbinding te realiseren. Zo ontstaat er met het afzomen van het Vredesplein een plek in de wijk Hillesluis waar mensen kunnen samenkomen en elkaar kunnen ontmoeten. Ook de moskee krijgt hiermee een meer prominente ligging als onderdeel van het plein. Het plan verbindt het Vredesplein met het Varkenoordseviaduct, maar zorgt ook voor een fijne verbinding tussen de Colosseumweg en de Rosestraat en de Laan op Zuid. Zo ontstaan langs en door het plot verbindingen die buitenruimten met elkaar verbinden. Verder bieden de groene binnentuinen en daken kansen voor de aantrekkelijke buitenruimtes voor de nieuwe bewoners/gebruikers op deze plot.

Verlegging Colosseumweg

Gelet op de (woningbouw)ontwikkeling, de gewenste verkeersstructuur en het toekomstig functioneren van de Roseknoop wordt de Colosseumweg verlegd en doorgetrokken onder het Varkenoordseviaduct en zo verbonden met de 2^e Rosestraat. Dit geeft een veiliger situatie dan bij de oorspronkelijke aantakking van de Colosseumweg op de Roseknoop.

Het verkeerssysteem wordt daarmee veel beter. Met deze verlegging is ruimte voor de woningbouwontwikkeling ontstaan, die een nieuwe entree naar Hillesluis biedt. Vanuit de Laan op Zuid gezien heeft de Colosseumplot als belangrijkste functie om het Varkenoordseviaduct te "ontviaducten". Het profiel van dit viaduct kan verbeteren door succesvolle plintfuncties te creëren. Dit levert een bijdrage aan het fysiek verbinden van de twee stadsboulevards (Laan op Zuid en Stadionweg) aan weerszijden van het spoor.

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 (ontwerp)bestemmingsplan Colosseumweg (en ook Mallegat 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 Colosseumplot ook het Mallegatplot en de 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 voorliggend bestemmingsplan wordt bovenstaande ontwikkeling ook planologisch mogelijk gemaakt.

Windhinder

Uit de windstudie blijkt dat het nabij de Varkenoordseviaduct en bij een klein deel van de toegangen van de Colosseumwegplot nabij de Moskee windklimaat 'matig' niet zonder meer haalbaar is. In de uitwerking van het plan zal nader moeten worden bekeken of het windklimaat 'matig' met luifels of andere maatregelen te behalen is. Het is op dit moment onder meer lastig te beoordelen of dit op alle plekken haalbaar is, omdat ook de samenhang met de ontwikkeling op de Rosestraat hier een belangrijke rol in speelt. Deze ontwikkeling is momenteel nog minder ver uitgewerkt. 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 ons college 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 tevens verwezen naar onderdeel B van de ambtshalve wijzigingen in de Wijzigingsvoorstellen.

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.

Op de meest belaste gevels is sprake van een overschrijding van de maximale ontheffingswaarden door weg- en railverkeer. Dat betekent dat zal worden voorzien in dove gevels of vlieggevels, met als uitgangspunt dat deze gevels onderbroken mogen worden door afsluitbare loggia's waaraan eisen worden gesteld in het kader van geluidwerendheid en buitenluchtkwaliteit. Een vliesgevel biedt mogelijkheid om de geluidbelasting op de meest belaste locaties, op de achterliggende gevel terug te brengen tot de voorkeurswaarde. Verder zijn er mogelijkheden om met een zo optimaal mogelijke stedenbouwkundige uitwerking voor een groot deel van de woningen in de lagergelegen bouwlagen, een geluidluwe zijde en buitenruimte te creëren. Dat geldt niet voor alle woningen in de torens. Hier zijn maatregelen nodig in de vorm van loggia's, plaatselijke afscherming en toepassing van geluiddempende lamellenroosters. Voor de woningen waarvoor niet kan worden voldaan aan de uitgangspunten uit het Ontheffingsbeleid, zal worden voorzien in een gemeenschappelijke geluidluwe buitenruimte. Waar mogelijk wordt gestreefd naar een geluidluwe buitenruimte per woning.



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 7 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. Het huidige ontwerp voor de Colosseumweg voorzien in gezamenlijke geluidluwe buitenruimten, ook deze kunnen groen worden ingericht. Bij de verdere stedenbouwkundige uitwerking wordt concreet invulling gegeven aan deze mogelijkheden. Dit draagt tevens bij aan het infiltreren van hemelwater en het significant verlagen van het waterpeil. Hiermee kan onder andere ervoor gezorgd worden dat eventuele bodemdaling beperkt wordt.

Zienswijzen/Terinzagelegging

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

Tegen het ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder werden geen zienswijzen ingediend.

Gedurende de periode van terinzagelegging zijn er twee zienswijzen ingediend, door een bewoner en door ProRail. De zienswijzen zijn aan de juiste instantie gericht en tijdig ingekomen, zodat reclamanten in hun zienswijze kunnen worden ontvangen.

Naar aanleiding van de zienswijze heeft overleg plaatsgevonden met ProRail. Er is gesproken over de feitelijke doortrekking van de Colosseumweg en de verplaatsing van het onderstation en het relaishuis en de volgorde van uitvoering daarvan.

ProRail heeft aangegeven zich hierin te kunnen vinden. Voor de verwerving van de gronden wordt een taxatie van de gronden van ProRail opgesteld. Deze wordt op korte termijn afgerond, waarna de overeenkomst gesloten kan worden. De koopprijs maakt onderdeel uit van de grondexploitatie Feyenoord City.



Het deel waar de kabels en leidingen van het relaishuis/onderstation liggen (en waar de verlengde Colosseumweg is voorzien) volgt na de verplaatsing van het relaishuis/onderstation. Daarnaast is gesproken over trillingshinder. Er is na de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan een onderzoek uitgevoerd naar trillingshinder (bijlage 6 bij dit raadsvoorstel). Voorgesteld wordt om dit onderzoek bij het bestemmingsplan te voegen en in de planregels eisen te stellen over de mate van trillingshinder. Hiervoor wordt verwezen naar onderdeel A van de wijzigingen n.a.v. zienswijzen in de Wijzigingsvoorstellen. ProRail heeft aangegeven tevreden te zijn met dit voorstel.

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,

R.A.C.J. Simons, l.b.

Bijlage(n):

1. Ontwerpbestemmingsplan Colosseumweg
2. Verbeelding ontwerpbestemmingsplan Colosseumweg
3. Ingekomen zienswijzen (gebundeld en geanonimiseerd)
4. Zienswijzenrapportage Colosseumweg
5. Wijzigingsvoorstellen Colosseumweg
6. Trillingsonderzoek Colosseumweg en Rosestraat
7. Aangepast stikstofonderzoek Colosseumweg

Bestemmingsplan Colosseumweg

De Raad van de gemeente Rotterdam,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 14 mei 2024
(raadsvoorstel nr. 24bb003189/24bo004460);

gelet op de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening

besluit:

1. de ingekomen zienswijzen 1.1 en 2.1 tegen het ontwerpbestemmingsplan Colosseumweg **ongegron**d te verklaren conform de zienswijzenrapportage Colosseumweg, die integraal onderdeel uitmaakt van dit raadsvoorstel;
2. de ingekomen zienswijzen 2.2 tegen het ontwerpbestemmingsplan Colosseumweg **gegron**d te verklaren conform de zienswijzenrapportage Colosseumweg, die integraal onderdeel uitmaakt van dit raadsvoorstel;
3. het bestemmingsplan Colosseumweg met bijbehorende ondergrond in (NL.IMRO.0599.BP2222Colosseumweg-on01) elektronische vorm gewijzigd vast te stellen, overeenkomstig het voorstel burgemeesters en wethouders, inclusief wijzigingsvoorstellen, die integraal onderdeel uitmaakt van dit raadsvoorstel;
4. 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 Colosseumweg

Zienswijzenrapportage

1. INLEIDING

Kennisgeving terinzagelegging

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

- het ontwerpbestemmingsplan Colosseumweg;
- 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 Colosseumweg, nog steeds zeer gewenst en dragen nog immer bij aan de ambities voor het gebied.

Het plangebied 'Colosseumweg' ligt in Rotterdam-Zuid/Feijenoord en wordt globaal begrensd door het Varkenoordseviaduct, het spoortraject Dordrecht-Rotterdam, de 2^e Rosestraat en het Vredesplein. De toekomstige verlengde Colosseumweg maakt eveneens onderdeel uit van het plangebied. De ontwikkeling bestaat uit de realisatie van drie torens in drie bouwvlakken met een maximale bouwhoogte van twee maal 80 en eenmaal 60 meter. Het programma bestaat naast maximaal 650 woningen, uit maximaal 3.900 m² bvo overig programma zoals daghoreca (max. 650 m²), detailhandel (500 m²) en maatschappelijke voorzieningen en dienstverlening (2.750 m²).

De opgave is om op de complexe locatie een grootschalig en divers programma te vertalen naar een gebouwencomplex met een hoogwaardige uitstraling, dat tevens een goede aansluiting vormt naar de omgeving.

In het plangebied liggen kansen om met aansluitende functies ook een sociale verbinding te realiseren. Zo ontstaat er met het afzomen van het Vredesplein een plek in de wijk Hillesluis waar mensen kunnen samenkomen en elkaar kunnen ontmoeten. Ook de moskee krijgt hiermee een meer prominente ligging als onderdeel van het plein. Het plan verbindt het Vredesplein met het Varkenoordseviaduct, maar zorgt ook voor een fijne verbinding tussen de Colosseumweg en de Rosestraat en de Laan op Zuid. Zo ontstaan langs en door het plot verbindingen die buitenruimten met elkaar verbinden. Verder bieden de groene binnentuinen en daken kansen voor de aantrekkelijke buitenruimtes voor de nieuwe bewoners/gebruikers op deze plot.

Met het ontwerpbestemmingsplan Colosseumweg (NL.IMRO.0599.BP2222Colosseumweg-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. Met betrekking tot 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 Colosseumweg met de bijbehorende stukken was tevens beschikbaar via www.ruimtelijkeplannen.nl;
- het ontwerpbesluit was in te zien via de website www.overheid.nl;
- op 29-11-2023 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 aan de gemeenteraad. Schriftelijke zienswijze(n) konden worden gericht aan de directeur van Stadsontwikkeling, R&W/Bestemmingsplannen, Postbus 6575, 3002 AN Rotterdam o.v.v. zienswijze Colosseumweg. Tevens konden gedurende deze termijn door eenieder mondeling gemotiveerde zienswijzen kenbaar worden gemaakt.

Daarnaast 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. Er zijn geen zienswijzen tegen het ontwerpbesluit ingediend.

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 werd als bijlage 13 gevoegd bij het ontwerpbestemmingsplan.

2. ZIENSWIJZEN

1. Reclamant 1

1.1. Werkzaamheden Roseknoop

Reclamant stelt dat tijdens de renovatiewerkzaamheden van de Roseknoop ernstige verkeersoverlast in Hillesluis en de omliggende wijken is geconstateerd. Het ontwerpbestemmingsplan voor de Colosseumweg start met bouwplannen voordat de doortrekking van de Colosseumweg onder het Varkenoordseviaduct is gerealiseerd. Door gebrek aan overeenstemming met ProRail over grondaankoop is onduidelijk wanneer de doortrekking plaatsvindt. De reclamant is van mening dat het verkeerseffectenonderzoek onacceptabel is omdat het gebaseerd is op een toekomstige weg. De reclamant verzoekt herziening van het plan en het herstel van de oude staat van de Colosseumweg tot de doortrekking voltooid is, en vraagt om het niet starten van de bouwplannen op dit plot tot die tijd.

Reactie

Vanwege de werkzaamheden aan de Roseknoop zijn de aansluitingen Beijerlandselaan-Rosestraat-Laan op Zuid momenteel afgesloten. In september 2024 zullen deze wegen weer opengesteld worden voor verkeer. Dit zal er naar verwachting voor zorgen dat de verkeersdrukte afneemt.

Het bestemmingsplan maakt de doortrekking van de Colosseumweg mogelijk. De feitelijke doortrekking van de Colosseumweg vindt naar verwachting plaats tijdens of direct na de bouw van de woningen. Voor de doortrekking van de Colosseumweg dienen maatregelen getroffen te worden ten aanzien van ter plaatse liggende kabels en leidingen. ProRail heeft daartoe de verplaatsing van het onderstation en relaishuis in voorbereiding. Naar verwachting is voor de start bouw de volgende stap hierin gezet, waarmee verplaatsing zeker is gesteld.

Tot het moment van doortrekken van de Colosseumweg is sprake van een tijdelijke aansluiting Colosseumweg- Slaghekstraat. Uit berekeningen blijkt dat het extra verkeer in voldoende mate en veilig kan worden afgewikkeld. Deze aansluiting wordt voor het eind van het jaar voorzien van een tijdelijke rotonde waardoor de wegaansluiting nog veiliger wordt. De verkeerseffecten gaan inderdaad uit van de doortrekking van de Colosseumweg, dat is correct omdat deze doortrekking immers onderdeel is van het plan. Uit gesprekken met ProRail blijkt ook geenszins dat niet tot overeenstemming gekomen zal worden en de doortrekking niet kan plaatsvinden.

Herstel van de Colosseumweg in de oude staat is niet aan de orde, immers de ontwikkeling van het woningbouwplan vindt plaats op de locatie van de oude Colosseumweg. Bovendien leidde de oude aansluiting Colosseumweg-Rosestraat tot onveilige situaties en is het opnieuw realiseren van deze verbinding vanuit verkeersveiligheid ongewenst.

Bovendien zal het bouwverkeer aanrijden via de Colosseumweg. Dit is de meest efficiënte en veilige route. Dit komt overeen en is ook zo opgenomen in het BLVC-plan Roseknoop-tweebosbuurt-parkstad. Hoewel wordt voorgesteld de zienswijze ongegrond te verklaren, zal de verkeerssituatie in de omgeving worden gemonitord na de openstelling van de Roseknoop. Indien de verkeerssituatie zich anders ontwikkelt dan uit de prognoses blijkt, is er de mogelijkheid een tijdelijke wegverbinding te realiseren.

Verkeersoverlast tijdens de bouwfase is nooit helemaal te voorkomen. 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. Op vrijwillige basis wordt een BLVC-plan worden opgesteld. Hierin zijn maatregelen, verantwoordelijkheden en afspraken beschreven rondom bouwprojecten. BLVC staat voor bereikbaarheid, leefbaarheid, veiligheid en communicatie. In het plan staat beschreven hoe de overlast op de omgeving kan worden beperkt en wie het aanspreekpunt is. Dit BLVC-plan en bouwveiligheidsplan betreft een uitvoeringsaspect dat in het kader van het bestemmingsplan niet hoeft te worden meegewogen. Ten slotte 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. ProRail

2.1. Gronden ProRail

Reclamant heeft een vooroverlegreactie ingediend die niet heeft geleid tot aanpassing van het plan. De gronden van de reclamant zijn gerelateerd aan de verkoop van gronden voor de ontwikkelingen in het bestemmingsplan, met kabels en leidingen die verbonden zijn met het verplaatsen van het onderstation en relaishuis aan de 2e Rosestraat. Zolang er geen overeenstemming is bereikt over de verplaatsing van deze spoorse functionaliteit en deze verplaatsing formeel is afgerond, wil de reclamant dat de huidige bestemming Verkeer - Spoor- en wegverkeer wordt gehandhaafd en dat geen onomkeerbare stappen worden genomen. De reclamant vraagt daarnaast zekerheid dat de spoorse functionaliteit in de toekomst gewijzigd kan worden als er geen overeenstemming over de verplaatsing wordt bereikt.

Reactie

De bestemming van de gronden ter plaatse van de verlegde Colosseumweg is in het ontwerpbestemmingsplan –zoals verzocht in de zienswijze- reeds Verkeer-Spoor- en wegverkeer. Hier worden ook geen wijzigingen in aangebracht. De feitelijke doortrekking van de Colosseumweg zal voorts plaatsvinden nadat overeenstemming is bereikt over de verkoop van gronden en verplaatsing van het onderstation en relaishuis, dan wel als de gronden op andere wijze zijn verworven. Gelet op het bovenstaande is er dan ook geen reden om het bestemmingsplan nu niet op deze wijze vast te stellen.

Voorstel

Voorgesteld wordt om deze zienswijze ongegrond te verklaren.

2.2. Trillingshinder

Reclamant begrijpt de conclusie niet dat de trillingsniveaus niet voldoen aan de richtwaarde voor nieuwe woningen, maar wel wordt voldaan aan de SBR Richtlijn. De reclamant adviseert de gemeente om maatregelen te onderzoeken om aan de streefwaarden te voldoen en, indien niet mogelijk, toekomstige bewoners actief te informeren over mogelijke hinder door trillingen in de woningen.

Reactie

De SBR-richtlijn geeft streefwaarden, waarbij bij overschrijding van de streefwaarden een afweging kan worden gemaakt over acceptabele hinder. Nu de mate van hinder de kwalificatie 'matige hinder' heeft, is naar verwachting sprake van een acceptabel woon- leefklimaat. In de planregels wordt geborgd dat nader onderzoek plaatsvindt bij omgevingsvergunning voor bouwen om maatregelen te onderzoeken om aan de streefwaarden te voldoen. Ook zullen toekomstige bewoners worden geïnformeerd over mogelijke trillingen en geluidhinder.

Voorstel

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

10.3 Voorwaardelijke verplichting trillingen

- a. Een omgevingsvergunning voor het bouwen van woningen kan alleen worden verleend wanneer uit onderzoek naar de trillingssterkte blijkt dat de streefwaarden

voor Wonen nieuwe situatie, zoals bedoeld in Richtlijn deel B van Stichting Bouwresearch, niet worden overschreden.

- b.** *In afwijking van het gestelde onder a kan een omgevingsvergunning voor het bouwen van woningen ook worden verleend wanneer uit onderzoek naar de trillingssterkte blijkt of doelmatige en kosteneffectieve maatregelen om de trillingssterkte te verminderen mogelijk zijn en zo mogelijk worden getroffen, en tenminste de streefwaarden voor wonen in bestaande situatie, zoals bedoeld in Richtlijn deel B van Stichting Bouwresearch, niet worden overschreden*

Bestemmingsplan Colosseumweg

Wijzigingsvoorstellen

WIJZIGINGSVOORSTELLEN

Als gevolg van de zienswijzen, zoals in de Zienswijzenrapportage Colosseumweg 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. Art 10.3 Voorwaardelijke verplichting trillingshinder te vervangen door de volgende artikelleden:

10.3. Voorwaardelijke verplichting trillingen

- a. *Een omgevingsvergunning voor het bouwen van woningen kan alleen worden verleend wanneer uit onderzoek naar de trillingssterkte blijkt dat de streefwaarden voor Wonen nieuwe situatie, zoals bedoeld in Richtlijn deel B van Stichting Bouwresearch, niet worden overschreden.*
- b. *In afwijking van het gestelde onder a kan een omgevingsvergunning voor het bouwen van woningen ook worden verleend wanneer uit onderzoek naar de trillingssterkte blijkt of doelmatige en kosteneffectieve maatregelen om de trillingssterkte te verminderen mogelijk zijn en zo mogelijk worden getroffen, en tenminste de streefwaarden voor Wonen in bestaande situatie, zoals bedoeld in Richtlijn deel B van Stichting Bouwresearch, niet worden overschreden.*

Dit voorstel wordt gedaan naar aanleiding van de zienswijze van ProRail. ProRail heeft aangegeven dat hun zienswijze zo naar tevredenheid wordt beantwoord.

Ambtshalve wijzigingen

Voorgesteld wordt om ambtshalve de volgende aanpassingen door te voeren:

- A. In artikel 11 van de planregels is reeds 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 wordt een bijlage toegevoegd (bijlage 14 na hernummering) die laat zien dat het voorlopig ontwerp voorziet in voldoende parkeergelegenheid conform deze Beleidsregeling.
- B. Uit de windstudie blijkt dat het nabij de Varkenoordseviduct en bij een klein deel van de toegangen van de Colosseumwegplot nabij de Moskee windklimaat 'matig' niet zonder meer haalbaar is. In de uitwerking van het plan zal nader moeten worden bekeken of het windklimaat 'matig' met luifels of andere maatregelen te behalen is. Voorgesteld wordt dat B&W mag besluiten dat wordt afgeweken van deze eis. 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 Hand-leiding 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. 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 aan de het volgende sublid toe te voegen t.a.v. schaduwwerking/bezonning in artikel 3.3 sub d (na hernummering). Tevens wordt de planregel hernoemd:

3.3. Specifieke bouwregels windhinder en bezonning

Ingevoegd wordt een nieuw sub d:

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.

- D. Paragraaf 5.3.11 van de plantoelichting, Bezonning en schaduwwerking, wordt aangepast in die zin dat de paragraaf tekstueel wordt verbeterd.
- E. Als bijlage bij de plantoelichting wordt toegevoegd het onderzoek Trillingsonderzoek Colosseum- en Rosestraatplot Rotterdam, d.d. 17-11-2023 (bijlage 15 na henummering). In de plantoelichting wordt in paragraaf 5.3.13 naar dit onderzoek verwezen. Het aangepaste onderzoek is als bijlage bijgevoegd bij het raadsvoorstel (bijlage 6).
- F. Bijlage 7 Onderzoek stikstofdepositie te vervangen door een actueel onderzoek waarin de stikstofdepositie is berekend op basis van de laatste versie van AERIUS. Het aangepaste onderzoek is als bijlage bijgevoegd bij het raadsvoorstel (bijlage 7).
- G. 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.
- H. In artikel 12.2 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.

- I. In bijlage 3 van de planregels wordt het besluit hogere waarden toegevoegd. Het ontwerpbesluit hogere waarden (bijlage 14 voor henummering) wordt verwijderd uit de plantoelichting.
- J. Als bijlage bij de plantoelichting wordt gevoegd het advies van de Veiligheidsregio Rotterdam (VRR) over het plan (bijlage 16 na henummering). Een verwijzing hiernaar is opgenomen in paragraaf 5.3.7.
- 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