



Aan de gemeenteraad

Gevraagd besluit:

Samenvattend stellen wij u voor:

1. de ingekomen zienswijzen 1.1 en 1.2 tegen het ontwerpbestemmingsplan Rosestraat **ongeground** te verklaren conform de zienswijzenrapportage, die integraal onderdeel uitmaakt van dit raadsvoorstel;
2. de ingekomen zienswijzen 1.3 tegen het ontwerpbestemmingsplan Rosestraat **gegrond** te verklaren conform de zienswijzenrapportage, die integraal onderdeel uitmaakt van dit raadsvoorstel;
3. het bestemmingsplan Rosestraat (NL-IMRO-0599-BP2223Rosestraat-on01) met bijbehorende ondergrond in 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 Rosestraat 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 Rosestraat lagen ook de ontwerpbestemmingsplannen voor het Mallegat en de Colosseumweg ter inzage. Die plannen zijn 11 juli 2024 door uw raad vastgesteld. Met betrekking tot de vaststelling van de Rosestraat werd daarbij het volgende opgemerkt:



Stand van zaken overeenkomst ProRail

Het bestemmingsplan voor de Rosestraat kon op 11 juli 2024 nog niet worden vastgesteld omdat er nog geen (concept)overeenkomst is met ProRail (als eigenaar van benodigde gronden).

ProRail werkte op dat 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 bleek geenszins dat niet tot overeenstemming gekomen zal worden over de verwerving van die gronden en die verplaatsing niet kan plaatsvinden. Ook vond de taxatie van de betreffende grond plaats.

Met betrekking tot het bestemmingsplan voor de Rosestraat gaf ProRail echter aan 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 'wegbestemt'.

Het verschil met het bestemmingsplan voor de Colosseumplot was 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 gaf bij dit bestemmingsplan ProRail alleen aan dat men niet wil dat er onomkeerbare stappen gezet worden ten aanzien van de huidige situatie.

Na een periode van onderhandelingen met ProRail zijn er twee opties om over te gaan tot verplaatsing van de spoorse functies, minnelijke overeenstemming of onteigening. Getracht wordt de benodigde gronden en opstalrechten minnelijk te verkrijgen en daarmee tot verplaatsing over te gaan. Voor onteigening zijn de kosten geraamd en opgenomen in de grondexploitatie. Verder is ProRail op de hoogte gesteld van het voornemen tot vaststelling van het bestemmingsplan. De proceduretijd tot definitieve vaststelling wordt gebruikt om de afspraken te finaliseren. Het vaststellen van het bestemmingsplan Rosestraat zorgt voor de benodigde voortgang voor de woningbouwambities binnen Rotterdams Tij.

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

- Omgevingsvisie Rotterdam (21bb12980)
- Oostflank (Gebiedsuitwerking 2040) (23bb007313)
- Herziene Gebiedsvisie Stadionpark (24bb002521)
- Herziene Masterplan Feyenoord City (24bb002523)
- Herziening Grondexploitatie Feyenoord City (24bb002528) Woon-werkakkoord Feyenoord City provincie Zuid-Holland (januari 2021)
- Aangenomen motie "Ruimte voor koop" (19bb24541)
- Terinzagelegging drie projectbestemmingsplannen (oktober 2023)

Toelichting:

De ontwikkellocatie Rosestraat ligt in het verlengde van de Laan op Zuid en wordt globaal begrensd door het Varkenoordseviaduct, het spoortraject Dordrecht-Rotterdam en de 2^e Rosestraat. Op de Rosestraat locatie wordt een grootschalig en divers programma vertaald naar een gebouwencomplex voorzien van twee torens met een hoogwaardige



uitstraling, dat een goede aansluiting vormt naar de omgeving. De gewenste flexibiliteit van het bestemmingsplan leidt tot gedifferentieerde hoogten, waarbij de basishoogte maximaal 36 meter bedraagt, maar waarbij twee torens van respectievelijk 60 meter en van 120 meter zijn toegestaan. Aan de zijde van het Varkenoordseviaduct mag de hoogte niet meer bedragen dan de hoogte van het viaduct.

De Roseplot is ook de entree van de Waterkantontwikkeling aan de andere zijde van het spoor, middels een route langs het Varkenoordsviaduct. Het programma bestaat uit circa 420 woningen, 1600 m² maatschappelijke voorzieningen en dienstverlening, 1000 m² daghoreca en 2x200m² gemakswinkels.

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 Rosestraatplot ook het Mallegatplot en de Colosseumwegplot 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 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. 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 A van de ambtshalve wijzigingen in de Wijzigingsvoorstellen.

Bezonning

Er wordt een subregel toegevoegd om te verzekeren dat te allen tijde aan de eis van ten minste twee uur zon van het Afwegingskader bezonning wordt voldaan. Hiervoor wordt tevens verwezen naar onderdeel A 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 mogelijkheid om met een zo optimaal mogelijke stedenbouwkundige uitwerking voor een groot deel van de woningen in de lageregelegen 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 deze agendapost).

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. Het huidige ontwerp voor de Rosestraat voorziet in gezamenlijke geluidluwe buitenruimten die groen kunnen worden ingericht. 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. Bij de verdere stedenbouwkundige uitwerking wordt concreet invulling gegeven aan deze mogelijkheden.

Parkeren

De parkeerbehoefte van de beoogde ontwikkeling, zowel voor auto's als voor fietsers, wordt bepaald aan de hand van de parkeernormen uit de 'Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets, 2025' van de gemeente Rotterdam. In de bestaande situatie is het plangebied leegstaand. In de toekomstige situatie wordt binnen het plangebied woningbouw aangelegd samen met aanvullende functies in de plint. Binnen het plangebied wordt voorzien in voldoende parkeren in een parkeergarage. Dit is geborgd in de planregels middels een voorwaardelijke verplichting in artikel 8.1 Voorwaardelijke verplichting over parkeren. Uitgaande van een representatieve invulling, waarbij conform de beleidsregel voor parkeren rekening is gehouden met dubbelgebruik, ov-reductie, deelautoreductie en reductie in verband met het aantal fietstallingsplaatsen, is er op voorhand geen aanleiding om te veronderstellen dat de parkeerbehoefte voor auto's en fietsen voor de woningen en andere functies niet opgevangen kan worden. Er is nog geen concreet bouwplan beschikbaar, waardoor er op dit moment slechts een (zeer indicatieve) parkeerberekening kan worden uitgevoerd. Het resultaat daarvan is dat er sprake is van een bruto parkeernorm (zonder toepassing van reducties) van 272 parkeerplaatsen. Het daadwerkelijk aantal zal worden bepaald bij de aanvraag omgevingsvergunning en is afhankelijk van de toepassing van reducties, maar ook de grootte van de woningen.



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 is er alleen een zienswijze ingediend door ProRail. ProRail wijst erop dat er nog geen privaatrechtelijk overeenstemming met hen is bereikt. Zie hierover de paragraaf **Stand van zaken overeenkomst ProRail**.

Verder ziet de zienswijze op het aspect (voorkomen van) mogelijke trillingshinder. Er is na de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan een onderzoek uitgevoerd naar trillingshinder (bijlage 6 bij deze agendapost). Voorgesteld wordt om dit onderzoek bij het bestemmingsplan te voegen en in de planregels eisen te stellen (door het opnemen van een voorwaardelijke verplichting trillingshinder) 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.

Actualisatie

Gezien de tijd (bijna twee en half jaar) die is gelegen tussen de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan en de datum van de beoogde vaststelling door uw raad (21 mei 2026) is het bestemmingsplan met bijbehorende toelichting en de onderliggende stukken/onderzoeken geactualiseerd.

Voor de onderzoeken die zijn uitgevoerd bij de voorbereiding van het ontwerpbestemmingsplan Rosestraat is nog gebruik gemaakt van het verkeersmodel van de Metropoolregio Den Haag Rotterdam (het V-MRDH model, versie 2.10). Dat geldt ook voor de onderbouwing van het m.e.r.-beoordelingsbesluit, d.d. 24 oktober 2023, kenmerk 2050583_5059272, dat voorafgaand aan de publicatie van het ontwerpbestemmingsplan is genomen. Dit m.e.r.-beoordelingsbesluit wordt ten grondslag gelegd aan het bestemmingsplan Rosestraat. Inmiddels is er een nieuwe versie van het verkeersmodel beschikbaar (versie 3.0).

Er is een memo opgesteld (Analyse actualisatie verkeersmodel, bijlage 8) waarin wordt ingegaan op de verschillen tussen deze modellen en de daarmee samenhangende consequenties voor de eerder voor het ontwerpbestemmingsplan Rosestraat uitgevoerde onderzoeken.

Op basis van die notitie wordt gemotiveerd/geconcludeerd dat de actualisatie van het verkeersmodel geen aanleiding geeft voor aanpassing van de onderzoeken die eerder zijn uitgevoerd in het kader van het bestemmingsplan voor de Rosestraat. Wel is het onderzoek stikstofdepositie geactualiseerd vanwege het beschikbaar komen van een nieuwe versie van het rekenmodel Aerius.

Daarnaast is de geactualiseerde m.e.r.-beoordelingsnotitie voor de Waterkant (waarin ook de Rosestraatplot onderdeel is van de effectbeoordeling) als bijlage bij het



bestemmingsplan opgenomen. Hieruit blijkt dat er geen aanleiding is om het eerder genomen m.e.r.-beoordelingsbesluit voor de Rosestraat te herzien. Uit de conclusies van de geactualiseerde mer-beoordeling blijkt (opnieuw) dat belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. De DCMR heeft deze notitie beoordeeld en akkoord bevonden.

In bijlage 5 is een volledig overzicht van de voorgestelde wijzigingen opgenomen.

Participatie

Feyenoord City kent sinds de start in 2017 een uitgebreid participatie traject. Het informeren en betrekken van omgevingspartijen is een continu proces. Dit wordt op verschillende manier vormgegeven. Eén op één gesprekken met onder andere ondernemers, maatschappelijke organisaties, in samenwerking met welzijnswerkers en wijkmanagers. Verder vinden 6-wekelijks voortgang overleggen met diverse wijkraden en bewonersvertegenwoordigers, kleinere bijeenkomsten in de wijk en bredere themabijeenkomsten plaats. Naast deze bijeenkomsten worden, via de websites Stadionpark en Feyenoord City, social media berichten en de bouw-app Feyenoord City, omwonenden zo goed mogelijk geïnformeerd over de voortgang van de gebiedsontwikkeling. Met andere grote projecten in de omgeving (zoals de Roseknoop) wordt afstemming gezocht over de manier van participatie met de omgeving. Zowel om goed op de hoogte te zijn als ook om slimme combinaties te maken.

Insteek van de participatie is om draagvlak te creëren en input op te halen voor de plannen en deze mee te nemen in de uitwerking. Hierbij wordt voortgebouwd op de input die is opgehaald bij de participatie die eerder plaatsvond in het kader van het vorige bestemmingsplan Feyenoord City.

Voor de Rosestraatplot hebben (samen met de Colosseumwegplot) vanaf november 2022 onderstaande overleggen plaatsgevonden: een inloopavond in de wijk, tweemaal wijkraad bijeenkomsten, tweemaal gesprekken met de Alliantie Hand in Hand, een gesprek met de openbare basisschool De Gouden Griffel, vier bijeenkomsten over 'het onderwerp verplaatsen ingang garage', drie bijeenkomsten met de Esselam Moskee, structureel voortgangsoverleg, toelichting gegeven bij een bewonersbijeenkomst in de wijk, tijdens een netwerkbijeenkomst in Hillesluis wijkprofessionals geïnformeerd over de plannen.

Op woensdag 29 november 2023 heeft, in het kader van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, een drukbezochte inloop-en informatieavond plaatsgevonden. Er waren verschillende ambtenaren en adviseurs van de initiatiefnemer aanwezig. De wijkraad Hillesluis is op 31 oktober 2023 geïnformeerd over de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan en verzocht om advies. Van deze mogelijkheid is geen gebruik gemaakt. Hierbij wordt opgemerkt dat de wijkraad vanaf het begin van de participatie actief betrokken is en blijft.

Financiële en juridische consequenties/aspecten:

Er zijn geen financiële consequenties verbonden aan de besluiten. Voor dit bestemmingsplan is een anterieure overeenkomst met de Stichting Gebiedsontwikkeling aan de Maas gesloten. Dit bestemmingsplan zit in een private grondexploitatie en is



middels de verrekening met complexwaarde voor de gemeentelijke gronden in de gemeentelijke grondexploitatie opgenomen. Ook voor de gemeentelijke grondexploitatie geldt dat er geen financiële consequenties verbonden zijn aan de besluiten die niet al zijn opgenomen in de grondexploitatie.

Het bijbehorende ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

G.J.D. Wigmans

De burgemeester,

C.J. Schouten

Bijlage(n):

1. Ontwerpbestemmingsplan Rosestraat
2. Verbeelding ontwerpbestemmingsplan Rosestraat
3. Ingekomen zienswijze (geanonimiseerd)
4. Zienswijzenrapportage Rosestraat
5. Wijzigingsvoorstellen Rosestraat
6. Trillingsonderzoek Colosseumweg en Rosestraat
7. Aangepast stikstofonderzoek Rosestraat
8. Analyse actualisatie verkeersmodel BP Rosestraat
9. Advies VRR
10. M.e.r.-beoordelingsnotitie Waterkant

Vaststelling van het bestemmingplan Rosestraat

De Raad van de gemeente Rotterdam,

gelezen het raadsvoorstel van burgemeester en wethouders van 24 februari 2026
(raadsvoorstel nr. 26bb001304);

gelet op artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

1. de ingekomen zienswijzen 1.1 en 1.2 tegen het ontwerpbestemmingsplan Rosestraat **ongegron**d te verklaren conform de zienswijzenrapportage, die integraal onderdeel uitmaakt van dit raadsvoorstel;
2. de ingekomen zienswijzen 1.3 tegen het ontwerpbestemmingsplan Rosestraat **gegron**d te verklaren conform de zienswijzenrapportage, die integraal onderdeel uitmaakt van dit raadsvoorstel;
3. het bestemmingsplan Rosestraat (NL-IMRO-0599-BP2223Rosestraat-on01) met bijbehorende ondergrond in elektronische vorm gewijzigd vast te stellen, overeenkomstig het voorstel burgemeesters en wethouders, inclusief wijzigingsvoorstellen, die integraal onderdeel uitmaken van dit raadsvoorstel;
4. geen exploitatieplan in de zin van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

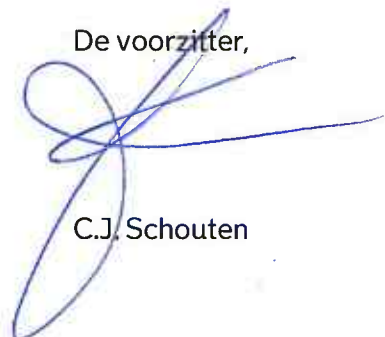
Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 11 juni 2026.

De plv. griffier,



W. de Bet

De voorzitter,



C.J. Schouten

Bestemmingsplan Rosestraat

Zienswijzenrapportage

1. INLEIDING

1.1. Kennisgeving terinzagelegging

Burgemeester en wethouders van Rotterdam hebben op 1 november 2023 in het Gemeenteblad kennis gegeven van de ter inzagelegging van:

- het ontwerpbestemmingsplan Rosestraat;
- 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 en het onderliggende Masterplan, waaronder de locatie Rosestraat, nog steeds zeer gewenst en dragen nog immer bij aan de ambities voor het gebied.

Het plangebied 'Rosestraat' ligt in Rotterdam-Zuid/Feijenoord, in het verlengde van de Laan op Zuid en wordt globaal begrensd door het Varkenoordseviaduct, het spoortraject Dordrecht-Rotterdam en de 2^e Rosestraat. Het bestemmingsplan maakt verschillende hoogten mogelijk, waarbij de basishoogte maximaal 36 meter bedraagt, maar waarbij twee torens van respectievelijk 60 meter en van 120 meter zijn toegestaan. Het programma bestaat uit maximaal 420 woningen, 1.600 m² maatschappelijke voorzieningen en dienstverlening, 1.000 m² daghoreca en 2x200m² gemakswinkels.

Met het ontwerpbestemmingsplan Rosestraat (NL.IMRO.0599.BP2223Rosestraat-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 Rosestraat 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 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 Rosestraat.

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

Daarnaast konden belanghebbenden, gedurende de termijn van terinzagelegging, een schriftelijke zienswijzen 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 (010-246 8300).

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 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.

Doel Nota zienswijzen

In totaal is er 1 zienswijze ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan. Tegen het ontwerpbesluit hogere waarden zijn geen zienswijzen ingediend

Dit document heeft als doel om de indiener van de zienswijze en andere belangstellenden kennis te laten nemen van de ingediende reactie en van het standpunt dat het gemeentebestuur hierover heeft.

Leeswijzer

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

2. ZIENSWIJZE

1.1 De indiener heeft een vooroverlegreactie ingediend die niet heeft geleid tot aanpassing van het plan. De indiener en de gemeente hebben gesprekken over de beëindiging van zakelijke rechten voor kabels, leidingen, een onderstation en een relaishuis van de indiener, waarbij verplaatsing van deze voorzieningen nodig is voordat de bestemmingen kunnen worden gerealiseerd. De indiener wijst op deze lopende gesprekken en dat nog geen overeenstemming is bereikt over verplaatsing van gronden. De indiener betwist de claim in hoofdstuk 7 *Financiële uitvoerbaarheid* in het plan dat deze zaken voor de vaststelling van het bestemmingsplan afgerond zouden zijn. Daarnaast stelt de indiener dat de financiële onderbouwing dat verplaatsen relaishuis en onderstation haalbaar is ontbreekt. De indiener vraagt daarom om handhaving van de bestemming Verkeer – Spoor- en wegverkeer en geen onomkeerbare acties te laten plaatsvinden zolang er geen overeenstemming is over de verplaatsing.

Reactie

Indiener en de Gemeente voeren al geruime tijd gesprekken over de verwerving van de gronden. Op basis hiervan beoogt de gemeente de benodigde percelen door minnelijke verwerving in eigendom te krijgen. Mocht dit niet haalbaar blijken, dan worden de gronden door onteigening verworven om uitvoering te kunnen geven aan onderhavige bestemmingsplan. Na verwerving door de gemeente zal zij de grond weer uitgeven aan een derde die het plan gaat ontwikkelen. Met die gronduitgifte is ook het kostenverhaal verzekerd. De kosten ten behoeve van minnelijke verwerving en eventuele onteigening zijn onderdeel van de vastgestelde grondexploitatie. Daarmee zijn de kosten voor de verwerving gedekt, zodat de uitvoering van het plan geborgd is.

Voorstel

Voorgesteld wordt om deze zienswijze ongegrond te verklaren

1.2 De indiener wijst erop dat zij geen zekerheid kan geven ten aanzien van het blooteigendom van de gronden waarop het onderstation en relaishuis staan aangezien dit van NS Vastgoed BV is.

Reactie

Als onderdeel van het proces voor minnelijk verwerving beoogt gemeente Rotterdam naast de opstalrechten van Railinfratrust B.V. ook het eigendom van de gronden van NS Vastgoed B.V. minnelijk te verwerven.

Mocht dit niet haalbaar blijken, dan worden de gronden door onteigening verworven om uitvoering te kunnen geven aan onderhavige bestemmingsplan. De kosten ten behoeve van minnelijke verwerving en eventuele onteigening zijn onderdeel van de vastgestelde gemeentelijke grondexploitatie. Daarmee zijn de kosten voor de verwerving gedekt, zodat de uitvoering van het plan geborgd is.

Voorstel

Voorgesteld wordt om deze zienswijze ongegrond te verklaren

1.3 De indiener begrijpt de conclusie niet dat de trillingsniveaus niet voldoen aan de richtwaarde voor nieuwe woningen, maar wel wordt voldaan aan de SBR Richtlijn. De indiener 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 Rosestraat

Wijzigingsvoorstellen

WIJZIGINGSVOORSTELLEN

Als gevolg van de zienswijze, zoals in de Zienswijzenrapportage Rosestraat 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 7.3 Voorwaardelijke verplichting trillingshinder wordt vervangen door de volgende artikellieden:

7.3 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.*

Ambtshalve wijzigingen

Voorgesteld wordt om ambtshalve de volgende aanpassingen door te voeren:

- A. Uit de windstudie blijkt dat het nabij de Varkenoordseviaduct 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 Handleiding Windhinder en windgevaar (d.d. april 2023) na een integrale afweging voor delen van het 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.

- B. 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 henummering). Tevens wordt de planregel hernoemd:

3.3. Specifieke bouwregels windhinder en bezonning

- 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 on-derste woonlaag van de omliggende bestaande woningen.*

De toelichting bij het bestemmingsplan wordt overeenkomstig aangepast.

- C. In artikel 9.2 is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om de maximale bouwhoogten te overschrijden voor technische installaties (tot 5m 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 9.2.:

9.2 *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.

- D. Als bijlage bij de plantoelichting wordt gevoegd het onderzoek Trillingsonderzoek Colosseum- en Rosestraatplot Rotterdam, d.d. 17-11-2023 (bijlage 14 na hernummering). In de plantoelichting wordt in paragraaf 5.3.13. naar dit onderzoek verwezen. Het aangepaste onderzoek is als bijlage 6 gevoegd bij het raadsvoorstel.
- 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. Paragraaf 5.3.11 van de plantoelichting, Bezonnig en schaduwwerking, is aangepast in die zin dat de paragraaf tekstueel is verbeterd.
- G. In bijlage 3 van de planregels wordt het besluit hogere waarden toegevoegd. Het ontwerpbesluit hogere waarden (bijlage 14 voor hernummering) wordt verwijderd uit de plantoelichting.
- H. Bijlage 5 (voor hernummering) Onderzoek stikstofdepositie wordt vervangen door een actueel onderzoek waarin de stikstofdepositie is berekend op basis van de laatste versie van Aerius. Het aangepaste onderzoek is als bijlage 7 bijgevoegd bij het raadsvoorstel.
- I. Als bijlage bij de plantoelichting wordt gevoegd het advies van de Veiligheidsregio Rotterdam (VRR) over het plan (bijlage 15 na hernummering). Een verwijzing hiernaar is opgenomen in paragraaf 5.3.7. Het advies is als bijlage 9 bijgevoegd bij het raadsvoorstel.
- J. In paragraaf 4.1.1. is de datum van de Nationale omgevingsvisie gewijzigd van 2022 naar 2025. Inhoudelijk hoeft de tekst niet gewijzigd te worden.
- 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 prijssklassen, 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*

- L. In 2024 zijn de Horecanota Rotterdam en het Horecagebiedsplan Feyenoord vastgesteld. De teksten in paragraaf 4.3.7 en 4.3.8. van de plantoelichting zijn als volgt vervangen:

Horecanota Rotterdam (2024)

In het Uitvoeringsplan horeca staan de ambities van de gemeente, de visie en het perspectief voor de Rotterdamse horeca en concrete maatregelen die de gemeente uitvoert voor horeca(beleid). Het plan kan jaarlijks worden geactualiseerd als er ontwikkelingen of nieuwe inzichten zijn. Een deel van de maatregelen in het uitvoeringsplan gaan over het gemeentelijk instrumentarium. Aangekondigde maatregelen zoals het verduidelijken van regelgeving en herijken van handhavingsarrangementen hebben hun plek gekregen in deze nota. De Horecanota heeft geen vooraf bepaalde geldigheidsduur. Als het noodzakelijk is wordt de nota aangepast, bijvoorbeeld als gevolg van een nieuwe maatregel in het uitvoeringsplan. Wel moeten de nota en het instrumentarium voldoende duidelijkheid blijven bieden aan bewoners en ondernemers.

Belang voor de stad

Horeca is een van de meest toonaangevende, gevarieerde en sfeerbepalende branches die er zijn. Van nachtclubs tot buurtkroegen, van sterrententen tot snackbars, allemaal locaties waar mensen samenkomen om iets te vieren, lekker te eten en drinken, voetbal te kijken, of gewoon om de krant te lezen en een praatje te maken. Horeca is onderdeel van ons leven en het visitekaartje van onze stad. Met de toenemende internationale belangstelling voor Rotterdam is ook de horecabranche gegroeid in omvang en variatie. In het Uitvoeringsplan Horeca is vastgesteld dat horecaondernemers de ruimte krijgen, in goed overleg met de gemeente en bewoners. De Horecanota, stedelijk beleidskader vergunningen, toezicht en handhaving sluit hierop aan.

Tegelijkertijd wordt ingegrepen bij horeca-inrichtingen die zorgen voor overlast en/of het toneel zijn van strafbare en criminele gedragingen. De nota geeft inzicht in vergunningen, (terras)regels, gemeentelijke dienstverlening, toezicht en handhaving. Deze onderdelen vormen het instrumentarium van de gemeente en dragen bij aan Rotterdam als aantrekkelijke stad om in te wonen, te werken en om te bezoeken. De balans tussen levendigheid en een aantrekkelijk woon- en leefklimaat staat centraal. De nota gaat niet over overlast-casus of horecaontwikkelingen in een specifieke wijk.

De gemeenteraad heeft vier kaders van het Uitvoeringsplan horeca vastgesteld: ruimte voor de horeca, ruimte voor de nacht, ruimte voor ondernemerschap en samen werken aan veiligheid en een goed woon- en leefklimaat.

Daaruit volgen de uitgangspunten voor de Horecanota:

- a. De wijk is het uitgangspunt bij het bepalen van de mogelijkheden en onmogelijkheden.*
- b. Bewoners en ondernemers hebben inspraak en nemen gezamenlijk verantwoordelijkheid.*
- c. Er is ruimte voor maatwerk en experimenten om het ondernemerschap, de levendigheid en leefbaarheid in de stad te verbeteren.*
- d. De gemeente gaat uit van vertrouwen en stuurt op naleving (high trust).*
- e. De gemeente treedt stevig op als regels en afspraken worden geschonden (high penalty).*

Toetsing

Horeca kan, maar moet bijdragen aan het kwaliteitsniveau in de omgeving en de balans en rust respecteren.

Horecagebiedsplan Feijenoord 2024-2027

In de Horecagebiedsplannen wordt de gewenste ontwikkeling van horeca in de gebieden van Rotterdam beschreven en op hoofdlijnen uitgewerkt. Het plangebied valt in deelgebied Feijenoord, met daarin diverse deelgebieden. In het horecagebiedsplan staat over de Rosestraat het volgende.

Aan de Rosestraat en Colosseumweg is woningbouw in ontwikkeling. Met de bouw van deze nieuwbouwcomplexen zal het aantal bewoners groeien. In de plint van beide complexen is horecaontwikkeling mogelijk. Om de leefbaarheid en levendigheid in balans te houden is de ontwikkeling van daghoreca toegestaan.

Toetsing

Daghoreca is toegestaan in het gebied Rosestraat.

- M. In artikel 8 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 16 na hernummering) die laat een indicatieve parkeerberekening zien waarbij voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid conform deze Beleidsregeling.
- N. De Beleidsregeling parkeernormen voor auto en fiets 2022 is inmiddels vervangen door de Beleidsregeling parkeernormen voor auto en fiets 2025. Inhoudelijk zijn er voor wat betreft de relevante parkeernormen geen wijzigingen. In de toelichting en de regels is de datum van de beleidsregel vervangen.
- O. In 2024 zijn het Masterplan Feyenoord City 2.0 en de nieuwe Gebiedsvisie Stadionpark vastgesteld. In de Inleiding en hoofdstuk 3 wordt hier waar relevant melding van gemaakt, waarbij geconstateerd wordt dat de ambities voor de Rosestraat onveranderd zijn. Daarnaast wordt in paragraaf 4.3.2. de tekst over de Gebiedsvisie Stadionpark als volgt vervangen:

Gebiedsvisie Stadionpark (2024)

De gebiedsvisie Stadionpark uit 2017 vormde lange tijd het inhoudelijk kader voor het beoordelen van initiatieven, op te stellen masterplannen en bestemmingsplannen en de samenwerking met Feyenoord en andere initiatiefnemers in het gebied. Inmiddels zijn we bijna tien jaar verder en er is veel gebeurd. Veel van de toenmalige plannen zijn inmiddels al ver in de planvorming, in uitvoering of ze zijn zelfs al uitgevoerd. Mooie voorbeelden van uitgevoerde plannen zijn Park de Twee Heuvels en het Eiland van Brienenoord. Daarnaast zijn er ook delen van het plan die zo fundamenteel gewijzigd zijn dat een herziening van de gebiedsvisie noodzakelijk is. Het nieuwe Feyenoordstadion gaat niet door, de Kuip blijft in gebruik als voetbalstadion en er zijn inmiddels besluiten genomen dat de nieuwe oeververbinding in dit gebied gaat landen en dat er een nieuw treinstation komt naast de Kuip. Vandaar dat de gebiedsvisie in 2024 is herzien tegelijkertijd met het Masterplan Feyenoord City.

Het hoofddoel van de gebiedsvisie Stadionpark betreft het creëren van een aantrekkelijk stadsdeel met een grote meerwaarde voor de stad en de omliggende wijken. Een analyse van de context en stedelijke opgaves is vertaald in vier samenhangende ambities voor de ontwikkeling van het Stadionpark:

1. Stadionpark als vrijetijdsgebied

De ambitie is dat het gebied een aantrekkelijk vrijetijdsgebied voor Rotterdam en Rotterdam-Zuid in het bijzonder wordt. Door Stadionpark meer als één gebied te profileren, de aanwezige functies zichtbaarder te maken en nieuwe functies en kwaliteiten in het gebied in te brengen, wordt de aantrekkingskracht voor bezoekers vergroot. Bestaande en nieuwe trekkers en iconen, zoals de Kuip, station Stadionpark, het Getijdenpark Feyenoord, het Topsportcentrum en de nieuwe stadsbrug, helpen hierbij.

2. Stadionpark als onderdeel van Rotterdam woonstad

De ambitie van Stadionpark is woonmilieus toe te voegen die in Rotterdam nog weinig aanwezig zijn; bijzonder wonen in een sportieve en recreatieve omgeving is daarbij de leidraad. Juist in Rotterdam-Zuid met een redelijk eenzijdig woningaanbod kan dit bijdragen aan het gewenste gedifferentieerde woningaanbod, waarmee de mogelijkheden voor wooncarrière in Rotterdam- Zuid groeien. De toevoeging van woningen biedt voor Stadionpark kansen qua draagvlak voor voorzieningen, levendigheid en sociale veiligheid.

3. *Het versterken van het Stadionpark als economische motor voor Zuid kan sterk bijdragen aan de doelstellingen van NPRZ*

Met het versterken van de huidige voorzieningen en toevoeging van (commerciële) sport, leisure, horeca en nieuwe bedrijvigheid zullen de werkgelegenheid en bestedingen in het gebied toenemen. Naast de focus op het gebied als vrijetijdsknoop wordt er ook gewoon gewerkt in het bedrijventerrein Stadionweg. In de Noorderhelling is de nieuwe Gamma met P+R al gerealiseerd en is er ruimte voor toevoeging van verdere bedrijvigheid, net als bij het Zuiddiepje. Beide kunnen worden ontwikkeld om plek te bieden aan te verplaatsen of nieuwe bedrijven. De inzet is een aantrekkelijk en vitaal bedrijvenpark en dat dit bedrijventerreinen blijven, met als kans het verdichten van het gebied (bijvoorbeeld bedrijven stapelen) en het toevoegen van een circulaire hub.

4. *Stadionpark als mobiliteitsknoop*

Het gebied kent een goede bereikbaarheid voor de auto. De OV-bereikbaarheid is redelijk met de langskomende tramlijnen. De komst van de nieuwe HOV-lijn van Kralingse Zoom naar Zuidplein, met het nieuwe Station Stadionpark en de nieuwe oeververbinding als onderdelen, maken van Stadionpark een belangrijke knoop in het stedelijk netwerk, met een flinke impuls in bereikbaarheid (en daarmee toegang tot meer banen) voor Rotterdam-Zuid.

Toetsing

In paragraaf 3.1.2 en wordt nader ingegaan op de Gebiedsvisie en het masterplan Feyenoord City en de huidige relatie met dit bestemmingsplan.

- P. Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Als gevolg hiervan zijn het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) komen te vervallen en heeft de provincie een nieuwe omgevingsverordening vastgesteld. In paragraaf 4.1.2, 4.1.3 en 4.2.2. is hier melding van gemaakt en is bovendien aangegeven dat voor dit bestemmingsplan dat voor 1 januari 2024 ter visie is gelegd, de oude regelgeving nog geldt.

- Q. In hoofdstuk 7 Financiële uitvoerbaarheid is de tekst over de te sluiten overeenkomst over de gronden geactualiseerd aan de hand van de laatste stand van zaken en luidt als volgt:

De grond waarop de woningbouwontwikkeling is voorzien, is nog grotendeels in particulier eigendom. Getracht wordt de benodigde gronden door minnelijke verwerving in eigendom te krijgen. Mocht dit niet haalbaar blijken, dan worden de gronden door onteigening verworven. Basis voor deze onteigening vormt het onderhavige bestemmingsplan. Hierbij geldt het uitgangspunt, dat de plangrens van het bestemmingsplan ook de uiteindelijke eigendomsgrens vormt en dat dit – indien noodzakelijk – ook de onteigeningsgrens vormt. Na verwerving door de gemeente zal zij de grond weer uitgeven aan een derde die het plan gaat ontwikkelen. Met die gronduitgifte is ook het kostenverhaal verzekerd.

De kosten ten behoeve van minnelijke verwerving en eventuele onteigening zijn onderdeel van de vastgestelde grondexploitatie. Daarmee zijn de kosten voor de verwerving gedekt, zodat de uitvoering van het plan is geborgd.

Het besluit tot de aanleg van de Roseknoop en Verlegde Colosseumweg is genomen en de uitvoering is gestart. De sporen van Prorail zijn inmiddels losgekoppeld.

Voorts wordt opgemerkt dat de kosten voor sanering en bouwrijp maken van de grond, naar verwachting lager zijn de grondopbrengsten. Het plan is dan ook economisch uitvoerbaar.

- R. Inmiddels wordt een omgevingsplanwijziging voor Waterkant voorbereid. In hoofdstuk 1 wordt dit vermeld. In het kader van de voorbereiding van de wijziging van het omgevingsplan voor de Waterkant is voorts een nieuw m.e.r.-beoordelingsbesluit genomen. Aanleiding was onder andere dat het programma zoals dat is vastgelegd in het (ontwerp)omgevingsplan voor de Waterkant afwijkt van het programma uit de oorspronkelijke m.e.r.-beoordeling. Ook uit deze geactualiseerde m.e.r.-beoordeling volgt dat geen sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen die aanleiding geven voor het doorlopen van een m.e.r.-procedure. Dit is vermeld in de toelichting van het bestemmingsplan in paragraaf 5.2. De m.e.r.-beoordelingsnotitie voor de Waterkant (waarin ook de Rosestraat onderdeel is van de effectbeoordeling) is als bijlage 17 (na hernummering) bij de plantoelichting opgenomen. Tevens is in bijlage 18 (na hernummering) een notitie opgenomen waarin nader wordt ingegaan op de beide m.e.r.-beoordelingsnotities en de onderliggende verkeersmodellen. Uit deze notitie blijkt dat de actualisatie van het verkeersmodel niet van invloed is op de resultaten en conclusies van de onderzoeken die zijn uitgevoerd in het kader van het bestemmingsplan voor de Rosestraat. Ook in paragraaf 5.3.2 (verkeer en parkeren) in de plantoelichting wordt verwezen naar de notitie in bijlage 18. De mer-beoordelingsnotitie (Waterkant) en de Memo Analyse actualisatie verkeersmodel in verband met de actualisatie van het verkeersmodel zijn als bijlage **10** en **8** bijgevoegd bij het raadsvoorstel.
- S. In 5.3.4 zijn de resultaten van de nieuwe versie van de NIBM-tool verwerkt en is de informatie over de concentraties luchtverontreinigende stoffen afgestemd op de meest actuele inzichten. De geactualiseerde tekst luidt als volgt:

De beoogde ontwikkeling heeft betrekking op de realisatie van woningen en een aanvullend programma. De beoogde ontwikkeling leidt tot een toename van het verkeer van 1.179 mvt/etmaal, waarvan 24 zware mvt (2%). In de NIBM-tool (versie 14-04-2025) is 2026 als rekenjaar aangehouden. Dit is worstcase, naarmate een rekenjaar verder in de toekomst ligt, wordt de bijdrage van het verkeer aan de concentraties luchtverontreinigende stoffen lager. Uit de berekening blijkt dat deze verkeerstoename zorgt voor een toename van het gehalte stikstof in de lucht van 0,59 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ en van fijnstof van 0,12 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (figuur 5.5). Beide toenames zijn onder 1,2 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Het project draagt niet in betekenende mate bij aan de toename van de hoeveelheid stikstofdioxide en fijnstof in de lucht. Een toetsing aan de grenswaarden kan achterwege blijven.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2024

Jaar van planrealisatie		2026
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		1179
Aandeel vrachtverkeer		2,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in $\mu\text{g}/\text{m}^3$	0,59
	PM ₁₀ in $\mu\text{g}/\text{m}^3$	0,12
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in $\mu\text{g}/\text{m}^3$		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig		

Figuur 5.5. Resultaten van berekening met de NIBM-tool

Uit de NIMB-tool blijkt dat de verkeerstoename niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een indicatie van de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied gegeven. Dit is gedaan aan de hand van het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK). Hieruit blijkt dat direct langs het Varkenoordseviaduct ter hoogte van het plangebied in 2024 de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide en fijn stof in het plangebied blijken ruimschoots onder de grenswaarden uit de Wet milieubeheer lagen. De concentraties luchtverontreinigende stoffen bedragen circa 23 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ voor NO_2 , 17 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ voor PM_{10} en 10 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ voor $\text{PM}_{2.5}$. Ter plaatse van het plangebied is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.