Gemeente Rotterdam

Stadsontwikkeling
Klimaat, Bouwen, Wonen
Drs. C.M. Zeegers MA

Van: Wilco Verhagen
Telefoon: 14 010

Ons kenmerk: M2401-7092 - 24bo004450
Bijlage(n): 8

Onderwerp: Vaststelling PBP Mallegat

Datum: B&W 14 mei 2024

Aan de gemeenteraad

Gevraagd besluit:
Samenvattend stellen wij u voor:

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

Waarom dit voorstel?/Waarom nu voorgelegd?
Het ontwerpbestemmingsplan Mallegat heeft met ingang van woensdag 1 november 2023 tot en met dinsdag 12 december 2023 ter inzage gelegen. Omdat terinzagelegging voor in werking treden van de Omgevingswet per 1 januari 2024 heeft plaatsgevonden, is de -oude- Wet ruimtelijke ordening nog van toepassing. Uw raad wordt daarom gevraagd het bestemmingsplan op grond van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

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

Met betrekking tot de vaststelling van de Rosestraat wordt het volgende opgemerkt. Het bestemmingsplan voor de Rosestraat kan op dit moment niet worden vastgesteld omdat er nog geen (concept)overeenkomst is met ProRail (als eigenaar van benodigde gronden). ProRail werkt op dit moment aan de volgende stap (het opstellen van het zogenoemde referentieontwerp voor de nieuwe locatie) om te komen tot de benodigde verplaatsing van

het onderstation/relaishuis. Uit gesprekken met ProRail blijkt geenszins dat niet tot overeenstemming gekomen zal worden over de verwerving van die gronden en die verplaatsing niet kan plaatsvinden. Ook vindt de taxatie van de betreffende grond plaats.

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

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

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

Relatie met het coalitieakkoord/collegewerkprogramma/eerder aangenomen moties en gedane toezeggingen:
- Stadsvisie Rotterdam/Ruimtelijke Ontwikkelingsstrategie 2030
- Omgevingsvisie Rotterdam (2021)
- Gebiedsvisie Stadionpark (B&W, 1 februari 2018)
- Masterplan Feyenoord City (Raad 28-11-2019)
- Woon-werkakkoord Feyenoord City provincie Zuid -Holland (januari 2021)
- Aangenomen motie "Ruimte voor koop" (19bb24541)

Toelichting
De ontwikkellocatie Mallegat is prominent gelegen aan de rand van de wijk Feijenoord en grenst aan de Nieuwe Maas en het Mallegatpark. De locatie legt de verbinding tussen deze wijk, het Mallegatpark en de nieuwe ontwikkelingen binnen Feyenoord City. De locatie biedt ruimte aan een gevarieerd woonprogramma van maximaal 193 woningen en levendige functies: daghoreca (max. 630 m^2) en maatschappelijke voorzieningen (max. 570 m^2) in de plint.

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

De woontoren met een maximale hoogte van 76 meter maakt in zijn verschijningsvorm letterlijk de verbinding tussen het Mallegatpark en de wijk Feijenoord. Op de begane grond sluit het gebouw aan op de verdraaiing van de Nieuwe Maas en richting van het park. Op het dak van de 5e bouwlaag is een daktuin voorzien. De hoogte van de onderbouw sluit aan bij de hoogte van de omliggende bebouwing.
De onderste verdieping heeft de voor Rotterdam kenmerkende hogere verdiepingshoogte. Hier worden aan de west- en zuidgevel horeca en maatschappelijke voorzieningen ondergebracht, welke profiteren van de oriëntatie op de zon en de kwaliteit van het Mallegatpark en de rivier. Vanaf de 1e verdieping bevinden zich appartementen in het gebouw.

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

Deze afspraken, die ook contractueel met de Stichting Gebiedsontwikkeling aan de Maas zijn verankerd, gelden echter op breder gebiedsniveau en worden op dat niveau gerealiseerd en getoetst. Uiteraard is er wel een vertaling naar afzonderlijke plots, rekening houdend met kenmerken van aangrenzende wijken. Is daar veel sociale voorraad, dan telt het nieuwbouwprogramma weinig sociaal. Dit geldt voor de plots bij de wijken Hillesluis en Feijenoord, waar naast de het Mallegatplot ook de Colosseumweg en Rosestraatplot onder valt. Is er in de bestaande wijk weinig sociale voorraad, dan telt het nieuwbouwprogramma relatief veel sociaal. Dit geldt voor de toekomstige Waterkantontwikkeling bij de buurt Veranda. Zo dragen ontwikkelingen gericht bij aan verdere differentiatie en kansen voor een wooncarrière. De fasering van de sociale woningbouw komt overeen met de in beeld zijnde fasering ten tijde van het sluiten van het genoemde woon-werkakkoord.
Het woonprogramma van de drie voornoemde bestemmingsplannen voorziet verder in een mix aan midden en hoger segment appartementen. In voornoemd woon-werkakkoord zijn, inclusief de naar aanleiding daarvan aangenomen motie "Ruimte voor koop" (19bb24541), afspraken gemaakt over het programma. Gelet op de kenmerken van de omliggende wijken is gekozen voor minimaal 40% middelduur, waarvan minimaal 50% koop.

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

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

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

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

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

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

Geluid Hogere waarden Wet geluidhinder vanwege weg en railverkeer
Omdat de berekende geluidsbelasting vanwege weg en railverkeer hoger is dan de voorkeurswaarde en bron en overdrachtsmaatregelen op bezwaren stuiten, zijn hogere waarden verleend. In het ontheffingsbeleid staan voorwaarden voor het vaststellen van een hogere waarde opgenomen. Als uitgangspunt geldt dat nieuwe woningen moeten zijn voorzien van een geluidluwe zijde en een geluidluwe buitenruimte.
Met gebouwgebonden maatregelen is voor alle woningen een geluidluwe zijde of buitenruimte haalbaar. Afhankelijk van de hoogte van de geluidbelasting door het railverkeer, wordt op de balkons een gesloten balustrade met absorptie onder het plafond toegepast óf wordt een inpandig afsluitbare loggia gerealiseerd (voorzien van absorptie onder het plafond). Op de vijfde verdieping wordt een gemeenschappelijke geluidluwe daktuin aangelegd.

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

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

Er wordt ingezet op een duurzame identiteit voor de nieuwe wijkrand. De principes van circulair ontwerp worden dan ook toegepast op de ontwikkeling. De aanwezige te verwijderen basismaterialen worden beoordeeld op mogelijk hergebruik. Gedacht wordt verder aan gebruik van secundaire basismaterialen (materialen die aan het eind van hun levenscyclus opnieuw kunnen worden gebruikt). Het streven is om toe te passen materialen voor minimaal 50% te laten bestaan uit secundaire/gerecyclede materialen. De overige materialen bestaan uit primaire grondstoffen met een lange levensduur en die in de toekomst te hergebruiken/recyclen zijn.
Een Rotterdam dat klimaatbestendig en weerbaar is voor klimaatverandering vraagt onder meer om meer groen en meer onverharde ruimte. Voor de ontwikkeling geldt dat de openbare ruimte zoveel mogelijk groen wordt ingericht. Dit draagt bij aan de gemeentelijke ambities voor vergroening van de stedelijke omgeving en de bestrijding van hittestress.

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

<u>Zienswijzen/Terinzagelegging</u>
De provincie Zuid-Holland heeft laten weten tevreden te zijn met de verwerking van de vooroverlegreactie in het ontwerpbestemmingsplan.

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

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

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

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

Financiële en juridische consequenties/aspecten:
Er zijn geen financiële consequenties verbonden aan de besluiten.

Het bijbehorende ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

J.H. Meijer, l.s.

De burgemeester,

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

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

Ontwerpbesluit

De Raad van de gemeente Rotterdam,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 14 mei 2024

gelet op de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening

overwegende dat:

besluit:

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

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van

De griffier, De voorzitter,