

Annotatie

Van: Madhoe Binda
Telefoon: 06 39 11 61 27
E-mail: mrd.binda@griffie.rotterdam.nl
Ons kenmerk: 24bb003563

Aan: Subcommissie Bestemmingsplannen
Datum: 24 mei 2024
Betreft: Ontwerpbestemmingsplan Mallegat
Vergadering: 4 juni 2024

1. Doel van de bespreking

Doel is het horen van reclamanten die een zienswijze hebben ingediend. Ook wordt u gevraagd om te adviseren aan de commissie Bouwen, Wonen en Buitenruimte (BWB) over de ingediende zienswijzen en het bestemmingsplan.

Er zijn 6 zienswijzen ingediend waarvan reclamanten 5 en 6 zich hebben aangemeld voor de hoorzitting. Er zijn tot op heden geen schriftelijke reacties van reclamanten ontvangen.

2. Voorgeschiedenis / het ontwerpbestemmingsplan

Het Mallegat is een ontwikkeling op de kop van het Mallegatpark, langs de Maas. De locatie biedt ruimte aan een woontoren van maximaal 76 meter hoog met maximaal 193 woningen, en dag-horeca en maatschappelijke voorzieningen in de plint. Ook wordt een daktuin voorzien. De ontwikkeling van het Mallegat zorgt voor extra aansluiting tussen de bestaande wijk Feijenoord en het nieuwe woongebied Feyenoord City. Samen met de gebieden "Stadskant" (Colosseumplot en Roseplot) is het Mallegatplot onderdeel van het eerste deelgebied van Feyenoord City. Het woonprogramma van deze drie bestemmingsplannen voorziet in een mix aan midden en hoger segment appartementen (minimaal 40% middelduur, waarvan minimaal 50% koop).

Op [15 mei](#) en [22 mei 2024](#) zijn in de commissie BWB het Masterplan Feyenoord City ([24bb002525](#)) en Grondexploitatie Feyenoord City 2.0 ([24bb002530](#)), samen met de Herziene gebiedsvisie Stadionpark ([24bb002522](#)), Herziening geluidsbeleid voetbalstadions ([24bb003307](#)) (en Ambitiedocument Waterkant ([24bb002527](#)) besproken. Besluitvorming staat in principe geagendeerd in de gemeenteraadsvergadering van 20 juni 2024.

3. Te bespreken stukken

- Raadsvoorstel over vaststelling Bestemmingsplan Mallegat [24bb003196](#) d.d. 16 mei 2024 met bijlagen:
 - Bijlage 1, ontwerpbestemmingsplan Mallegat (24bb003180);
 - Bijlage 2, verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan (24bb003197);

- Bijlage 3, ingekomen zienswijzen (24bb003198);
- Bijlage 4, zienswijzenrapportage (24bb003199);
- Bijlage 5, wijzigingsvoorstellen (24bb003200);
- Bijlage 6, aangepast bezonningsonderzoek (24bb003181);
- Bijlage 7, aangepast windhinderonderzoek (24bb003182);
- Bijlage 8, aangepast stikstofonderzoek (24bb003183);
- Bijlage 9, reclamantenlijst (24bb003208).

4. Mogelijke aandachtspunten

Zienswijzen

Er zijn zienswijzen ingediend door Evides, Rijkswaterstaat en vier omwonenden die zorgen delen over onder andere niet passende hoogbouw, aansluiting op het Mallegatpark, overlast tijdens de bouw, bezonning van de Steenplaat, geluid en vermindering uitzicht.

Woon-werkakkoord Feyenoord City

De te realiseren woningen in de bestemmingsplannen Mallegat, Colosseumweg en Rosestraat (gebied "Stadskant") vallen onder de gemaakte afspraken van het gesloten [woon-werkakkoord gemeente Rotterdam](#) met de Provincie Zuid-Holland, wat inhoudt dat er minimaal 450 sociale huurwoningen zullen worden gerealiseerd. Daarvan worden 75 woningen gerealiseerd in het bestemmingsplan Colosseumweg en 375 woningen in het bestemmingsplan "Waterkant". In het woon-werkakkoord zijn afspraken gemaakt over het woonprogramma (mede conform motie '[Ruimte voor koop](#)') van 3.700 woningen die gerealiseerd (zouden) worden binnen Feyenoord City.

Windhinder

Het college stelt voor om een ambtshalve wijziging in de planregels over Windhinder aan te vullen zodat voor delen van het plangebied een integrale afwijking kan worden gemaakt van het vereiste van windklimaat 'matig'. Dat er nimmer windgevaar mag optreden, is geborgd. Een geactualiseerd windhinderonderzoek is toegevoegd als bijlage 7 bij het raadsvoorstel.

Bezonning

Na terinzagelegging is het meest actuele ontwerp van de woontoren opnieuw doorberekend in kader van bezonning. Gebleken is dat géén van de getoetste woningen minder dan 2 uur zon op de gevel heeft. Dit wijkt af van het collegebesluit van oktober 2023 waarbij aanvaardbaar is geacht dat vijf getoetste woningen minder dan 2 uur zon op de gevel zouden ontvangen. Het geactualiseerde bezonningsonderzoek is toegevoegd als bijlage 6 bij het raadsvoorstel.

Geluid

De geluidsbelasting door wegen en spoor overschrijdt de voorkeursgrenswaarde. Hiervoor wordt een besluit hogere waarden Wet geluidhinder genomen. Door het aanbrengen van een geluidsluwe

zijde, geluidluwe (gezamenlijke) buitenruimte en gebouwgebonden maatregelen zoals loggia's wordt hieraan voldaan.

5. Financiële/ juridische consequenties

Er is geen inzicht gegeven in de financiële uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

Uw gemeenteraad heeft de vaststelling van de grondexploitatie Feyenoord City 2.0 geagendeerd op 20 juni 2024.

6. Verdere procedure

In principe vindt er geen politieke bespreking met de wethouder meer plaats over het bestemmingsplan in de commissie BWB, tenzij u dit wel adviseert. Politieke bespreking zou kunnen worden geagendeerd op 3 juli 2024. Raadsbehandeling vindt in principe plaats op 11 juli 2024.

Indien de raadsbehandeling van (een van) de raadvorstellen omtrent Feyenoord City 2.0 op 20 juni as. leidt tot eventuele een amendering die van invloed is op dit bestemmingsplan, dan zal een herzien raadvorstel moeten worden geagendeerd in de commissie BWB van 3 juli 2024. In verband met de Woningbouwimpuls subsidie is het van belang dat het bestemmingsplan op 11 juli wordt vastgesteld.