

Annotatie

Van: Lennart Blomen & Madhoe Binda
Telefoon: 06 39 11 61 27
E-mail: mrd.binda@griffie.rotterdam.nl
Ons kenmerk: 24bb003564

Aan: Subcommissie Bestemmingsplannen
Datum: 27 mei 2024
Betreft: Ontwerpbestemmingsplan Colosseumweg
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 2 zienswijzen ingediend, waarvan zich 1 reclamant heeft aangemeld voor de hoorzitting.

2. Voorgeschiedenis / het ontwerpbestemmingsplan

De ontwikkellocatie Colosseumweg is gelegen aan het Varkenoordseviaduct, het spoortraject Dordrecht-Rotterdam, de 2e Rosestraat en het Vredesplein. De toekomstige verlengde Colosseumweg maakt eveneens onderdeel uit van het plangebied. Het programma bestaat uit maximaal 650 woningen (75 sociaal, 236 midden, 279 koop, 60 woon-zorg) en maximaal 3.900 m2 bruto vloeroppervlakte voor overige invulling zoals daghoreca, detailhandel en maatschappelijke voorzieningen. De ontwikkeling bestaat uit de realisatie van drie torens tegenover de Essalam moskee; twee torens met een maximale bouwhoogte van 80 meter en een toren van maximaal 60 meter. De torens worden aangevuld met een brede basis van maximaal 36 meter. Met de ontwikkeling wordt een sociale verbinding gerealiseerd tussen de Hillesluis, de Roseknoop en Afrikaanderwijk.

De ontwikkeling van de Colosseumweg maakt onderdeel uit van de gebiedsontwikkeling Feyenoord City. Binnen Feyenoord City wordt onderscheid gemaakt tussen drie deelgebieden, waarvan de Colosseumweg (naast Mallegat en Rosestraat) onderdeel uitmaken van deelgebied 1. 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 Colosseumweg [24bb003189](#) d.d. 16 mei 2024 met bijlagen:
 - Bijlage 1, ontwerpbestemmingsplan (24bb003176);
 - Bijlage 2, verbeelding ontwerpbestemmingsplan (24bb003191);
 - Bijlage 3, ingekomen zienswijzen (24bb003193);
 - Bijlage 4, zienswijzenrapportage (24bb003194);
 - Bijlage 5, wijzigingsvoorstellen (24bb003195);
 - Bijlage 6, trillingsonderzoek Colosseumweg en Rosestraat (24bb003177);
 - Bijlage 7, aangepast stikstofonderzoek (24bb003179);
 - Bijlage 8, reclamantenlijst (24bb003189).

4. Mogelijke aandachtspunten

Zienswijzen

Er zijn zienswijzen ingediend door ProRail en een particuliere reclamant. ProRail heeft laten weten dat haar zienswijze naar tevredenheid is beantwoord. De zienswijzen zien op verkeershinder, uitstel van de bouwplannen tot de doortrekking van de Colosseumweg is voltooid, de bestemming van de grond zolang geen overeenstemming bestaat over de verplaatsing van spoorse functionaliteiten en trillingshinder. Het college stelt voor de zienswijze over trillingshinder gegrond te verklaren.

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 op de plot voor de Colosseumweg en 375 woningen op het plot van de "Waterkant". Het woonprogramma van de drie voornoemde bestemmingsplannen voorziet verder in een mix aan midden en hoger segment appartementen. Gelet op de kenmerken van de omliggende wijken is gekozen voor minimaal 40% middelduur, waarvan minimaal 50% koop. 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.

Verlegging Colosseumweg

De Colosseumweg wordt verlegd en doorgetrokken onder het Varkenoordseviaduct naar de 2^e Rosestraat om ruimte te maken voor de woningbouwontwikkeling en draagt bij aan verbetering van de verkeerstructuur in en rondom het plangebied.

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

Hoewel het behalen van tenminste het windklimaat 'matig' voor deze locatie het streven blijft, stelt het college voor de mogelijkheid te creëren 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.

Geluid

Er is een overschrijding van de maximale ontheffingswaarden door weg- en railverkeer. Omdat met bronmaatregelen de geluidsbelasting niet kunnen verminderen tot de voorkeurswaarde (schermen zijn vanuit verkeerskundig en stedenbouwkundig opzicht niet wenselijk), worden er gebouwgebonden maatregelen voorzien in de vorm van dove gevels, vlieggevels, loggia's, geluiddempende ventilatie en/of een geluidluwe buitenruimte.

Gevraagd kan worden of het raadsvoorstel Grondexploitatie Feyenoord City 2.0 op het punt van de afkoop van de geluidsruimte voor concerten tot consequenties zou kunnen leiden voor het voorliggende ontwerpbestemmingsplan.

Duurzaamheid

Bij de verdere uitwerking van het bouwplan wordt invulling gegeven aan circulariteit en duurzame energie.

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 geagendeerd worden 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.