

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