

Bestemmingsplan Mallegat

Zienswijzenrapportage

1. INLEIDING

1.1. Kennisgeving terinzagelegging

Burgemeester en wethouders van Rotterdam hebben op 1 november 2023 in het Gemeenteblad kennisgegeven van de terinzagelegging van:

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

Het plangebied 'Mallegat' ligt in Rotterdam-Zuid/Feijenoord en wordt globaal begrensd door de Persoonshaven, het verzorgingstehuis De Steenplaat, het Mallegatpark en de Nieuwe Maas. De locatie vormt de eerste bouwsteen van een nieuwe wijkrand voor Feijenoord en legt de verbinding tussen deze wijk en de nieuwe ontwikkelingen binnen Feyenoord City. Het bestemmingsplan maakt een woontoren van maximaal 76 meter (bovenste verdiepingvloer < 70 meter) mogelijk met maximaal 193 woningen en de functies daghoreca (max. 630 m²) en maatschappelijke voorzieningen (max. 570 m²) in de plint.

De woningbouwontwikkeling Mallegat vervangt het gasontvangststation dat op die plek tussen de woonbuurt Feijenoord en het Mallegatpark stond. Een sociaal onveilige plek aan de rand van het park wordt onderdeel van een prettige woonomgeving aan het water. Met de ontwikkeling Feyenoord City wordt de rivieroever omgetoverd tot waardevolle natuur die de relatie van het hele woongebied met het water versterkt en er een bijzondere recreatieve waarde aan toevoegt.

Met het ontwerpbestemmingsplan Mallegat (NL.IMRO.0599.BP2221Mallegat-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 Mallegat 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. Schriftelijke zienswijze(n) konden worden gericht aan de directeur van Stadsontwikkeling, R&W/Bestemmingsplannen, Postbus 6575, 3002 AN Rotterdam o.v.v. zienswijze Mallegat.

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

Tevens konden belanghebbenden, gedurende de termijn van terinzagelegging, een schriftelijke zienswijze 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.

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 werd 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.

Inloopavond

Op dinsdag 21 november heeft er een inloopavond plaatsgevonden. Deze bijeenkomst werd gehouden in zorgcentrum De Steenplaat (Persoonshaven 650, 3071 CL Rotterdam). Er waren verschillende ambtenaren en medewerkers van de initiatiefnemer aanwezig aan wie vragen konden worden gesteld over de inhoud van de stukken die ter inzage lagen.

1.2. Doel Nota zienswijzen

In totaal zijn er 6 zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan. Tegen het ontwerpbesluit hogere waarden zijn twee zienswijzen ingediend. De reactie op de zienswijzen tegen het ontwerpbesluit hogere waarden zijn opgenomen in het definitief besluit hogere waarden.

Dit document heeft als doel om de indieners van de zienswijzen en andere belangstellenden kennis te laten nemen van de ingediende reacties en van het standpunt dat het gemeentebestuur hierover heeft.

Anonimiseren

Op grond van de Wet bescherming persoonsgegevens is het niet toegestaan om persoonsgegevens (zogenaamde NAW-gegevens: naam, adres en woonplaats) van natuurlijke personen te verwerken zonder bijvoorbeeld een wettelijke grondslag, dringende noodzaak of toestemming van de betreffende personen. Er is geen wettelijke grondslag of dringende noodzaak om de NAW-gegevens van natuurlijke personen te vermelden. Vandaar dat wij bij natuurlijke personen spreken van 'reclamant' (van een zienswijze).

Leeswijzer

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

2. ZIENSWIJZEN

1. Evides

Reclamant wijst op de aanwezigheid van drinkwater- en ruwwatertransportleidingen in het plangebied die momenteel niet als planologisch relevante leidingen worden beschouwd, ondanks hun vitale functie. Reclamant verzoekt om een dubbelbestemming Leiding – Water voor deze leidingen, conform de afspraak die hierover in 2016 met de gemeente Rotterdam is gemaakt, en hoopt dat hun belangen worden meegenomen in de verdere planvorming.

Reactie

De leidingen waar reclamant naar verwijst, zijn ten onrechte niet met een dubbelbestemming beschermd. Daarom wordt voorgesteld om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen naar aanleiding van deze zienswijze en een bestemming voor de beschermingszone voor de leiding op te nemen. De voorgestelde wijziging is afgestemd met Evides.

Voorstel

Voorgesteld wordt om deze zienswijze gegrond te verklaren en het ontwerpbestemmingsplan als volgt aan te passen:

In de regels wordt in Artikel 5 Leiding – Water toegevoegd, op de verbeelding wordt een beschermingszone voor een leiding opgenomen als 'Leiding – Water'. De toelichting wordt overeenkomstig aangepast. Hiervoor wordt verwezen naar Wijziging n.a.v. zienswijzen C.

2. Reclamant 2

2.1. Invloed op de buurt

Reclamant is van mening dat het plan de buurt negatief beïnvloedt. Reclamant stelt dat de plannen voor hoogbouw niet passen in de wijk.

Reactie

Het is juist dat het plan de rand van de wijk beïnvloedt. Het plan draagt echter bij aan de woningbouwopgave die Rotterdam kent. Vanuit stedenbouwkundig opzicht is de hoogbouw aan de rand van de wijk passend omdat het hoogteaccent aansluit op andere hoogteaccenten in de omgeving. Daarnaast is de hoogte van de bebouwing, gemeten vanaf de hoogste verdiepingsvloer, in dit bestemmingsplan niet hoger dan 70 meter. Dit is opgenomen in de bouwregels onder artikel 3.2.2 Hoogbouw zoals beschreven in de Hoogbouwvisie 2019 is dus niet aan de orde.

Voorstel

Voorgesteld wordt om deze zienswijze ongegrond te verklaren.

2.2. Dure woningen

Reclamant is van mening dat de woningen te duur zijn voor de huidige bewoners van de wijk.

Reactie

De verdeling van woningen in verschillende prijssegmenten is vastgesteld volgens het met de Provincie Zuid-Holland gesloten woon-werkakkoord Feyenoord City in 2021, inclusief de daaropvolgende motie. De in het bestemmingsplan Mallegat (en de 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. Deze afspraken 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 het Mallegatplot ook de Colosseumweg en Rosestraatplot onder vallen. 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.

Voorstel

Voorgesteld wordt om deze zienswijze ongegrond te verklaren.

2.3. Mallegatpark

Reclamant stelt dat het Mallegatpark wordt aangetast en dat plezier om van het park gebruik te maken verdwijnt als je naar een toren kijkt.

Reactie

De nieuwe woontoren wordt gebouwd op een verhard terrein van het voormalig gasstation waar momenteel een tijdelijke afgesloten parkeerplaats is gelegen. Met de ontwikkeling is daarom geen sprake van de aantasting van het park of recreatieruimte. Fysiek wordt het huidige Mallegatpark niet beïnvloed door de nieuwe woontoren. En de ambitie van Feyenoord City is om het Mallegatpark te vergroten en nog veel aantrekkelijker te maken als groene buitenruimte voor de omwonenden. Nu er geen nieuw stadion komt, vervallen eerdere belemmeringen voor de inrichting van de buitenruimte, zoals ruimtereservering voor tientallen bussen eens in de twee weken.

Voorstel

Voorgesteld wordt om deze zienswijze ongegrond te verklaren.

2.4. Overlast bouwperiode

Reclamant stelt dat de bouw gepaard gaat met overlast door verkeer en lawaai. Daarbij stelt reclamant dat de bewoners van de Steenplaat worden geconfronteerd met hevige bouwwerkzaamheden.

Reactie

De gemeente begrijpt de zorgen van reclamant. Overlast tijdens de bouwfase is nooit helemaal te voorkomen. Voor bouwlawaai zijn normen opgenomen in het Besluit bouwwerken leefomgeving (voorheen Bouwbesluit). Deze normen beschermen omwonenden tegen overmatige overlast. Bij een aanvraag omgevingsvergunning wordt specifiek gekeken naar de wijze waarop overlast zoveel mogelijk kan worden voorkomen en wordt tevens bezien welke maatregelen nodig zijn om de overlast zo veel mogelijk te beperken. Voor de activiteit bouwen is het verplicht een bouwveiligheidsplan in te dienen. Hierin dient duidelijk te worden gemaakt welke maatregelen worden genomen ter voorkoming van overlast. Dit betreft geluids-, stof- en verkeersoverlast.

Ook wordt een omgevingsmanager aangesteld als de verbindende schakel tussen de projectorganisatie en de omgeving. De omgevingsmanager zorgt voor het tijdig en juist informeren van omwonenden, verkeersdeelnemers en andere belanghebbenden over de werkzaamheden en de tijdelijke maatregelen.

Voorstel

Voorgesteld wordt om deze zienswijze ongegrond te verklaren.

2.5. Bezonnig

Reclamant stelt dat de bewoners van de Steenplaat worden geconfronteerd met verminderd zonlicht door het plan.

Reactie

Zoals in de toelichting van het bestemmingsplan is beschreven, neemt de bezonnig op de gevel van enkele woningen aan de Steenplaat af. De effecten op bezonnig van bestaande woningen is echter acceptabel gezien het op 9 september 2021 door de gemeenteraad vastgestelde Afwegingskader bezonnig. In het licht van de effecten van bezonnig op de

omgeving afgezet tegen de bijdrage van de gebiedsontwikkeling aan de stedelijke beleidsdoelstellingen en de criteria van proportionaliteit, verdichting en typologie uit het Afwegingskader bezonning, wordt de ontwikkeling van het Mallegatplot op het aspect van bezonning als acceptabel beoordeeld.

Uit de bezonningstudie met het aangepast voorlopig ontwerp blijkt dat alle bestaande woningen meer dan 2 zonuren per etmaal ontvangen. In deze situatie wordt dus aan het afwegingskader voldaan. De planregel is aangevuld om dit te borgen.

Voorstel

Voorgesteld wordt om deze zienswijze ongegrond te verklaren.

Desalniettemin wordt voorgesteld de planregels aan te passen. Voorgesteld wordt artikel 3.3. als volgt te wijzigen:

3.3. Specifieke bouwregels windhinder en bezonning

Nieuw sub c:

c. 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.

Daarnaast wordt voorgesteld om de aangepaste bezonningsonderzoek in de plaats wordt gesteld van het bezonningsonderzoek bij het ontwerpbestemmingsplan. Hiervoor wordt verwezen naar Wijziging n.a.v. zienswijzen A.

2.6. Verslechtering leefomstandigheden

Reclamant is van mening dat de gemeente weinig doet voor de bewoners en wijst op de verslechtering van leefomstandigheden.

Reactie

De hele gebiedsontwikkeling is gericht op het opwaarderen, vernieuwen en verbeteren van de wijk. De woontoren biedt ook veelzijdige ruimtes in de plint die de komende decennia gebruikt kunnen worden voor functies die in de buurt nog onvoldoende aanwezig zijn. Daarnaast wordt er meer ruimte voor sport, recreatie en groen gerealiseerd waar ook de huidige bewoners gebruik van kunnen maken. Deze veranderingen komen ten goede aan de leefomstandigheden.

Voorstel

Voorgesteld wordt om deze zienswijze ongegrond te verklaren.

2.7. Geluid

Reclamant is het niet eens met verhogen van de grenzen van het geluid. Dit houdt de slechte situatie in stand. De reclamant stelt dat er juist maatregelen moeten worden genomen om het geluid te verminderen.

Reactie

Als gevolg van dit bestemmingsplan, neemt de geluidbelasting niet (verder) toe. Wat het college wel heeft gedaan, is een ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder ter inzage gelegd, waarmee het -kort gezegd- mogelijk wordt gemaakt dat er ontheffing wordt verleend van de grenswaarden voor geluid zoals opgenomen in de Wet geluidhinder.

Het ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder heeft betrekking op het woongebouw voor de toekomstige bewoners. Het heeft geen betrekking op de woningen van de huidige bewoners van de wijk. Hiermee raakt het besluit om hogere waarden te verlenen reclamant niet zelf. Rotterdam neemt maatregelen om de geluidproblematiek terug te dringen, zoals

verkeersmaatregelen en toepassing van stiller asfalt. Meer informatie hierover staat in het Actieplan Geluid.

Voorstel

Voorgesteld wordt om deze zienswijze ongegrond te verklaren.

3. Rijkswaterstaat West Nederland Zuid

3.1. Zwemmen

Reclamant verzoekt om het verwijderen van 'zwemmen' uit de definitie voor 'extensieve dagrecreatie' in het bestemmingsplan. De reclamant benadrukt dat zwemmen niet is toegestaan in de vaarweg. Recreatievaart is wel toegestaan, en passagiersvaart wordt als beroepsmatige vaart erkend.

Reactie

De gemeente is het eens met reclamant dat het water op deze locatie niet geschikt is om te zwemmen. Om die reden wordt voorgesteld om het verzoek van reclamant in te willigen.

Voorstel

Voorgesteld wordt om deze zienswijze gegrond te verklaren en het ontwerpbestemmingsplan als volgt aan te passen:

De zienswijze leidt tot een aanpassing in de regels. In artikel 1.26, wordt 'zwemmen' uit de definitie voor 'Extensieve dagrecreatie' verwijderd. Hiervoor wordt verwezen naar Wijziging n.a.v. zienswijzen B.

3.2. Afstemming Havenmeester

Daarnaast wijst reclamant op het ontbreken van afstemmingsoverleg tussen de gemeente en de Havenmeester van het Havenbedrijf Rotterdam. Reclamant verzoekt om voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan in overleg te treden met het Havenbedrijf Rotterdam over de aanleg van het park, eventuele steigers, en extensieve recreatie in het plangebied.

Reactie

Als reactie op de zienswijze heeft het gewenste afstemmingsoverleg tussen de gemeente en de Havenmeester van het Havenbedrijf Rotterdam plaatsgevonden.

Voorstel

Voorgesteld wordt om deze zienswijze ongegrond te verklaren.

4. Reclamant 4

4.1. Overlast bouwperiode

Reclamant stelt dat de bouw van de woontoren gepaard gaat met overlast door verkeer en lawaai.

Reactie

Voor overlast in de bouwfase wordt verwezen naar de beantwoording onder 2.4.

Voorstel

Voorgesteld wordt om deze zienswijze ongegrond te verklaren.

4.2. Dure woningen

Volgens reclamant zijn de woningen te duur voor de huidige bewoners van Feijenoord.

Reactie

Voor het gekozen prijssegment wordt verwezen naar de beantwoording onder 2.2.

Voorstel

Voorgesteld wordt om deze zienswijze ongegrond te verklaren.

4.3. Verslechtering leefomstandigheden

Reclamant is van mening dat de gemeente weinig doet voor de bewoners.

Reactie

Voor de beantwoording wordt verwezen naar het antwoord onder 2.6.

Voorstel

Voorgesteld wordt om deze zienswijze ongegrond te verklaren.

4.4. Mallegatpark

Reclamant is van mening dat het plan afbreuk doet aan het groen in de wijk. Het Mallegatpark wordt aangetast.

Reactie

Voor de impact op het groen in de wijk en het Mallegatpark wordt verwezen naar het antwoord onder 2.3.

Voorstel

Voorgesteld wordt om deze zienswijze ongegrond te verklaren.

4.5. Bezonning

Reclamant stelt dat de bewoners van de Steenplaat worden geconfronteerd met verminderd zonlicht door het plan en tegen een wand van 75 meter aan zullen kijken.

Reactie

Voor het effect op de bezonning wordt verwezen naar het antwoord onder 2.5.

Voorstel

Voorgesteld wordt om deze zienswijze ongegrond verklaard. En zie het voorstel onder 2.5.

4.6. Uitzicht Maas

De bewoners van Persoonshaven raken hun uitzicht op de Maas kwijt.

Reactie

De woontoren zal inderdaad invloed hebben op het uitzicht van omwonenden. Het plan draagt echter bij aan de woningbouwopgave die Rotterdam kent. Vanuit stedenbouwkundig opzicht is de hoogbouw aan de rand van de wijk passend omdat het hoogteaccent aansluit op andere hoogteaccenten in de omgeving. Wanneer omwonenden van mening zijn dat hun woongenot wordt aangetast bestaat de mogelijkheid om tot vijf jaar na vaststelling van het bestemmingsplan een verzoek tot planschade in te dienen. Er wordt dan beoordeeld of sprake is van planschade.

Voorstel

Voorgesteld wordt om deze zienswijze ongegrond te verklaren.

4.7. Geluid

Reclamant stelt dat het verhogen van de geluidsnormen de slechte situatie in de wijk in stand houdt.

Reactie

Voor de beantwoording wordt verwezen naar 2.7.

Voorstel

Voorgesteld wordt om deze zienswijze ongegrond te verklaren.

4.8. Postzegelbestemmingsplan

Reclamant stelt dat het Mallegatpark onderdeel is van de wijk Feijenoord en uit zorgen dat wanneer dit plan wordt geaccepteerd, dit mogelijk de deur opent voor andere postzegelbestemmingsplannen waar de gemeenschap geen invloed op kan uitoefenen.

Reactie

De zorgen van reclamant worden begrepen. Dit bestemmingsplan kent een eigen procedure,

maar is onderdeel van de uitvoering van de samenhangende gebiedsontwikkeling Feyenoord City. Voor onderdelen van deze gebiedsontwikkeling worden aan de hand van stedenbouwkundige uitwerkingen aparte bestemmingsplannen voor projecten in procedure gebracht. Het voordeel hiervan is dat de bestemmingsplannen concreter dus minder globaal zijn dan wanneer in één keer een bestemmingsplan voor alle ontwikkelingen binnen Feyenoord City wordt opgesteld. Daarnaast kent de gemeente Rotterdam bij bestemmingsplannen veel gewicht toe aan participatie en is er altijd de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen of beroep aan te tekenen. Op deze manier kunnen omwonenden en belanghebbenden altijd invloed uitoefenen.

Voorstel

Voorgesteld wordt om deze zienswijze ongegrond te verklaren.

5. Reclamant 5

5.1. Overlast bouwperiode en te dure woningen

Reclamant stelt dat de bouw van de woontoren gepaard gaat met overlast door verkeer en lawaai. De reclamant stelt dat veel vrachtwagens langs de Persoonshaven komen. Daarbij stelt de reclamant dat de woningen te duur zijn voor bewoners uit Feijenoord.

Reactie

Voor overlast in de bouwfase wordt verwezen naar de beantwoording onder 2.4. Aanvullend wordt opgemerkt dat de plot verschillende mogelijke aanrijroutes kent, waarvan de Persoonshaven er één is.

Voor het gekozen prijssegment wordt verwezen naar de beantwoording onder 2.2.

Voorstel

Voorgesteld wordt om deze zienswijze ongegrond te verklaren.

5.2. Mallegatpark

Reclamant stelt dat het groen en de recreatieruimte van het Mallegatpark worden aangetast door de bouw van de woontoren en andere plannen.

Reactie

Voor de impact op het groen in de wijk en het Mallegatpark wordt verwezen naar het antwoord onder 2.3.

Daarnaast betreft één van de andere plannen de aanleg van een getijdenpark waarmee een aantrekkelijke oeverzone wordt gecreëerd, met een groenblauwe recreatieve invulling. Met dit bestemmingsplan worden zowel het groen als de recreatieruimte in de wijk niet aangetast.

Voorstel

Voorgesteld wordt om deze zienswijze ongegrond te verklaren.

5.3. Huidige bewoners

Reclamant is van mening dat de gemeente weinig doet voor de bewoners.

Reactie

Voor de beantwoording wordt verwezen naar het antwoord onder 2.6.

Voorstel

Voorgesteld wordt om deze zienswijze ongegrond te verklaren.

5.4. Bezonnig en uitzicht Maas

Reclamant stelt dat de bewoners van de Steenplaat worden geconfronteerd met verminderd zonlicht door het plan. Bewoners van de Persoonshaven raken ook hun uitzicht op de Maas kwijt.

Reactie

Voor het effect op de bezonning wordt verwezen naar het antwoord onder 2.5. Voor het uitzicht voor bewoners van de Persoonshaven wordt verwezen naar het antwoord onder 4.6.

Voorstel

Voorgesteld wordt om deze zienswijze ongegrond te verklaren. En zie het voorstel onder 2.5.

5.5. Geluid

Reclamant stelt dat het verhogen van de geluidsnormen de slechte situatie in de wijk in stand houdt.

Reactie

Voor de beantwoording wordt verwezen naar 2.7.

Voorstel

Voorgesteld wordt om deze zienswijze ongegrond te verklaren.

6. Reclamant 6**6.1. Overlast bouwperiode**

Reclamant stelt dat de bouw van de woontoren gepaard gaat met overlast door verkeer en lawaai. Daarnaast stelt reclamant dat de bewoners van Steenplaat en Persoonshaven hinder zullen ondervinden van de bouwwerkzaamheden.

Reactie

Voor overlast in de bouwfase wordt verwezen naar de beantwoording onder 2.4.

Voorstel

Voorgesteld wordt om deze zienswijze ongegrond te verklaren.

6.2. Dure woningen

Volgens reclamant zijn de woningen te duur voor de huidige bewoners in Feijenoord. Bovendien is volgens de reclamant geen rekening gehouden met de vraag naar betaalbare jongerenhuisvesting in Feijenoord.

Reactie

Voor het gekozen prijssegment wordt verwezen naar de beantwoording onder 2.2. Dit plan voorziet inderdaad niet in betaalbare starterswoningen, maar in behoefte aan woningen in het midden en hogere prijssegment.

Voorstel

Voorgesteld wordt om deze zienswijze ongegrond te verklaren.

6.3. Mallegatpark

Reclamant stelt dat het beperkte groen en de recreatieruimte van het Mallegatpark worden bedreigd door de bouw van de woontoren en andere plannen.

Reactie

Voor de impact op het groen in de wijk en het Mallegatpark wordt verwezen naar het antwoord onder 2.3. Daarnaast betreft één van de andere plannen de aanleg van een getijdenpark waarmee een aantrekkelijke oeverzone wordt gecreëerd, met een groenblauwe recreatieve invulling

Met dit bestemmingsplan worden zowel het groen als de recreatieruimte in de wijk niet aangetast.

Voorstel

Voorgesteld wordt om deze zienswijze ongegrond te verklaren.

6.4. Verslechtering leefomstandigheden

Reclamant is van mening dat de gemeente weinig doet voor de bewoners en wijst op de verslechtering van leefomstandigheden.

Reactie

Voor de beantwoording wordt verwezen naar het antwoord onder 2.6.

Voorstel

Voorgesteld wordt om deze zienswijze ongegrond te verklaren.

6.5. Bezinning

Reclamant stelt dat de bewoners van de Steenplaat en andere omwonenden worden geconfronteerd met verminderd zonlicht door het plan en verminderd uitzicht.

Reactie

Voor het effect op de bezinning wordt verwezen naar het antwoord onder 2.5. Voor het uitzicht voor bewoners wordt verwezen naar het antwoord onder 4.6.

Voorstel

Voorgesteld wordt om deze zienswijze ongegrond te verklaren. En zie het voorstel onder 2.5.

6.6. Geluid

Reclamant stelt dat het verhogen van de geluidsnormen de slechte situatie in de wijk in stand houdt. Daarnaast wijst reclamant erop dat geen voorzieningen worden getroffen om het lawaai te verminderen. Reclamant stelt dat er geen kostenberekening is gemaakt wat deze voorzieningen kosten. De reclamant stelt dat bewoners recht hebben op een goed onderbouwde keuze en het recht om een gemotiveerde zienswijze in te dienen, wat momenteel niet effectief kan worden uitgevoerd.

Reactie

Ten aanzien van het verhogen van de geluidsnormen en maatregelen om geluidproblematiek terug te dringen wordt verwezen naar de beantwoording onder 2.7. Ten aanzien van het treffen van voorzieningen wordt verder het volgende opgemerkt. De hogere waarden worden vastgesteld voor nieuwe woningen die gebouwd worden nabij weg en spoor. De hogere waarden zijn vooral het gevolg van de reeds bestaande geluidsbelasting in het gebied. Overigens is in het besluit hogere waarden aangegeven wat de hoogte van kosten van maatregelen aan het spoor bedragen. Maatregelen aan de weg (stil asfalt) worden gecombineerd met grootschalig onderhoud. Kosten is één van de criteria bij het afwegen van maatregelen om de geluidbelasting te reduceren, andere criteria die afgewogen worden zijn verkeerskundige en stedenbouwkundige effecten. Al deze overwegingen komen aan bod in het besluit hogere waarden, waarmee een zorgvuldig gemotiveerd besluit is genomen.

Voorstel

Voorgesteld wordt om deze zienswijze ongegrond te verklaren.

6.7. Fragmentarisch bestemmen

Daarnaast stelt reclamant dat het Mallegatpark onderdeel is van de wijk Feijenoord en uit zorgen over dat, wanneer dit plan wordt geaccepteerd, dit mogelijk de deur opent voor andere postzegelbestemmingsplannen waar de gemeenschap geen invloed op kan uitoefenen. Verwijzend naar een uitspraak van de Raad van State over Feyenoord City, waarin werd gesteld dat het Mallegatplot niet apart mocht worden behandeld, stelt de reclamant dat de gemeente onterecht een afzonderlijk plan doordrukt. Ondanks adviezen uit de wijk is het bestemmingsplan voor Feijenoord aangenomen. De raad van Rotterdam kiest voor het apart bestemmen van met woningen bebouwde delen en daarna de overige delen apart in procedure brengen, wat volgens de reclamant het recht op bezwaar ondermijnt.

Reactie

Ten aanzien van het werken met projectbestemmingsplannen wordt verwezen naar het antwoord onder 4.8. Aanvullend wordt opgemerkt dat het bestemmingsplan 'Feyenoord City' inderdaad een integraal plan betrof, maar werd vernietigd door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. De Afdeling oordeelde in hun uitspraak (202101596/1/R3) dat de afsplitsing van de plandelen in het bestemmingsplan 'Feyenoord City', waaronder het Mallegatplot, niet mogelijk was gedurende de beroepsprocedure. Dit was niet mogelijk omdat op dat moment in de procedure geen afzonderlijke beoordeling

meer mogelijk was van bestemmingen en plandelen, maar juist een oordeel over het geheel werd gevraagd waarbij de ruimtelijke aanvaardbaarheid, inclusief milieueffecten, in onderlinge samenhang met andere plandelen was afgestemd, onderzocht en onderbouwd. Hierdoor was een inhoudelijk oordeel over onderdelen van het plan, zoals de Raad van State dat wenste, niet meer mogelijk.

Voor het voormalige plandeel Mallegat is nu een eigen bestemmingsplan opgesteld, waarin een aparte beoordeling, los van andere plandelen, is uitgevoerd. Wel is in een m.e.r. beoordeling de samenhangende effecten voor heel fase 1 van Feyenoord City onderzocht.

Ook voor andere ontwikkelingen in de wijk geldt dat de gemeente ervoor kiest om voor een gebiedsontwikkelingsproject een apart bestemmingsplan op te stellen. De samenhang tussen alle ontwikkelingen komt aan de orde in de omgevingsvisie van de gemeente.

Voorstel

Voorgesteld wordt om deze zienswijze ongegrond te verklaren.

6.8. Gebrekkige communicatie

Reclamant is van mening dat de gemeente de gevolgen van de bouw onvoldoende heeft gecommuniceerd naar directe bewoners.

Reactie

De afgelopen periode (2022 en 2023) hebben diverse overleggen plaatsgevonden met omwonenden. Een overzicht is opgenomen in paragraaf 8.1 van de plantoelichting. De bijeenkomst op 21 november 2023 was het slotstuk van deze participatie rond de planvorming. Bij de voorbereiding en tijdens de uitvoering van de bouw zal het contact met omwonenden worden voortgezet (zie ook reactie op overlast tijdens de bouw).

Voorstel

Voorgesteld wordt om deze zienswijze ongegrond te verklaren.

6.9. Sociale huurwoningen

Reclamant stelt dat het plan niet voorziet in de toevoeging van sociale huurwoningen en juist inwoners met een hogere sociaaleconomische status aantrekt. Dit heeft volgens de reclamant een negatieve invloed op de sociale samenhang en integratie in de wijk.

Reactie

Voor het gekozen prijssegment wordt verwezen naar de beantwoording onder 2.2.

Reclamant stelt terecht dat deze verandering in de samenstelling van de woningvoorraad de sociale samenhang in de wijk kan beïnvloeden. Het realiseren van een mix van type woningen zal naar verwachting juist een positief effect hebben op sociale processen in de wijk.

Diversiteit in de woningvoorraad in een wijk kan bijvoorbeeld de sociale kloven verminderen. Bovendien kan een diverse woonomgeving de vorming van sociale netwerken stimuleren. Dit versterkt op zijn beurt het sociaal kapitaal van bewoners van de wijk. Met de realisatie van een mix van type woningen streeft de gemeente dus juist naar het bevorderen van sociale samenhang en het verkleinen van sociale ongelijkheid.

Voorstel

Voorgesteld wordt om deze zienswijze ongegrond te verklaren.

6.10. Afname winkels en voorzieningen

Volgens de reclamant zien de bewoners ook de afname van winkels en voorzieningen in het bestemmingsplan als een probleem.

Reactie

Dit bestemmingsplan voorziet niet in een afname van winkels en voorzieningen. Het plan biedt juist de ruimte voor (dag)horeca (630 m² bvo), maatschappelijke voorziening(en) en

dienstverlening (570 m² bvo). De inhoud van de zienswijze komt derhalve niet overeen met de inhoud van het bestemmingsplan.

Voorstel

Voorgesteld wordt om deze zienswijze ongegrond te verklaren.