

Zienswijzenrapportage bestemmingsplan Politielocatie Veilingweg – Boezembocht

Het ontwerpbestemmingsplan 'Politielocatie Veilingweg – Boezembocht' heeft van 13 mei 2022 tot en met donderdag 23 juni 2022 ter inzage gelegen.

Het bestemmingsplan maakt een uitbreiding mogelijk van de huidige kantoorlocatie ten behoeve van de politie. Op deze locatie wordt een gebouw ten behoeve van de politiediensten mogelijk gemaakt. De toekomstige ontsluiting van het terrein komt op de huidige locatie van het tankstation. De locatie mag maximaal 14 meter hoog worden met accenten van 30 meter. Beide locaties mogen samen een omvang hebben van maximaal 57.000 m² bruto vloeroppervlak. Het plan sluit aan op de ontwikkeling van de nieuwe woonwijk Nieuw Kralingen, en komt direct aan de te verleggen Bosdreef te liggen.

Tijdens de terinzagelegging zijn drie zienswijzen ingediend. Van de mogelijkheid tot het indienen van mondelinge zienswijzen is geen gebruik gemaakt. Hieronder staat per reclamant en per onderwerp een samenvatting van de zienswijze, gevolgd door een inhoudelijke reactie van het college.

Reclamant 1 en 2 (gelijkkluidende gronden)

Van reclamant 1, de watersportvereniging Schieland, gelegen aan het adres Boezembocht 85, is op 27 juni 2022, de zienswijze, gedateerd 23 juni 2022 ontvangen. Van reclamant 2, URBI Investment 2 sub B B.V, eigenaar van Business Park Boezembocht, gelegen aan de Boezembocht, is op 27 juni 2022 de zienswijze, gedateerd 23 juni 2022 ontvangen.

Verlegde Bosdreef

Op welke wijze verhouden zich de in het bestemmingsplan genoemde 1.400 verkeersbewegingen zich tot de verkeersbewegingen/-generatie in de omgeving, zoals onder meer Business Park Boezembocht en het bestemmingsplan 'Veilingterrein', waarmee de aanleg van de verlegde Bosdreef mogelijk is gemaakt. Dit is in het onderzoek naar de verkeerseffecten niet duidelijk geworden.

Reactie

Voor de toekomstige verkeerssituatie is gebruik gemaakt van het regionale verkeersmodel MRDH-versie 2.8 prognosejaar 2030 (scenario Hoog, referentie). Dit model bevat diverse ontwikkelingen, zoals de Verlegde Bosdreef en de ontwikkelingen van Nieuw-Kralingen. Het model is lokaal rond het projectgebied gecorrigeerd. De woningaantallen van Nieuw-Kralingen zijn opgenomen conform de waarden opgenomen in het bestemmingsplan. Daarnaast is weginrichting van de Verlengde Bosdreef aangepast naar het actuele ontwerp van de weg.

De uitbreiding van het politiekantoor genereert circa 1.400 extra voertuigbewegingen per etmaal. Het verkeersonderzoek (bijlage 3 Toelichting van het bestemmingsplan) laat zien dat de verkeersafwikkeling tot een aanvaardbare verkeerssituatie leidt. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

Reclamant 3

Namens reclamant 3, de Ontwikkelcombinatie Nieuw Kralingen Beheer B.V. (hierna OCNK), is op 27 juni 2022, een pro forma zienswijze ontvangen op 27 juni 2022. Op 25 juli 2022 zijn de aanvullende gronden ontvangen.

Algemene opmerkingen

Onderzoeken ouder dan 2 jaar

Reclamant stelt zich op het standpunt dat gebruik wordt gemaakt van onderzoeken, die zijn gedaan voor de vaststelling van het bestemmingsplan "Boezembocht-Veilingterrein" dat op 28 mei 2020 (gewijzigd) is vastgesteld en inmiddels onherroepelijk is. Deze onderzoeken zullen verouderd zijn op het moment dat het bestemmingsplan Politielocatie Veilingweg-Boezembocht zal worden vastgesteld.

Reactie

Aan het bestemmingsplan zijn actuele onderzoeken ten grondslag gelegd. Dat voor deze onderzoeken ook onderzoeken zijn gebruikt die ten grondslag waren gelegd aan het bestemmingsplan 'Boezembocht-Veilingterrein' maakt niet dat de onderzoeken daarom ouder zijn dan 2 jaar. Volgens vaste jurisprudentie (zie bijvoorbeeld uitspraak van 15 februari 2017, ECLI:NL:RVS:2017:437) staat artikel 3.1.1a van het Bro er niet aan in de weg dat onderzoeksgegevens ouder dan twee jaar aan het besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan ten grondslag worden gelegd, mits zij inmiddels niet achterhaald zijn. Reclamant heeft niet inzichtelijk gemaakt welke onderzoeken niet ten grondslag mochten worden gelegd en dus achterhaald zouden zijn. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Vleermuizen

Reclamant acht het opmerkelijk dat zich in het plangebied geen vleermuizen bevinden, omdat de locatie grenst aan de Boezem. In de toelichting van het vigerende bestemmingsplan Boezembocht-Veilingweg staat opgenomen dat er twee foerageerroutes zijn in dat bestemmingsplangebied, waaronder één in de lengte over de Boezem.

Reactie

Naar aanleiding van dit onderdeel van de zienswijze heeft Antea op 5 oktober 2022 een reactie gegeven (zie bijlage). Deze reactie geeft ons voldoende inzicht en onderbouwing van de eerdere door Antea getrokken conclusie dat door de voorgenomen ontwikkelingen geen effect is te verwachten op steenmarter en vleermuizen. De natuurtoets (bijlage 4 bij de toelichting) wordt aangevuld met de reactie van 5 oktober 2022.

Invloed omgeving op ligging uitbreiding

De uitbreiding van het politiebureau grenst direct aan de bestemming 'Bedrijf – Metaalverwerkingsbedrijf'. Er is niet onderzocht of de uitbreiding van de politielocatie binnen de bestemming 'Maatschappelijk' leidt tot een aanvaardbaar verblijfsklimaat voor de personen die daar gedurende lange tijd gaan verblijven. Dit is in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Daarnaast wordt er geen rekening gehouden met de wijzigingsbevoegdheid van de Boezembarakken naar 140 woningen en is geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid van artikel 28.4 van het vigerende bestemmingsplan, die mogelijk maakt de locatie van het tankstation te wijzigen naar 'Maatschappelijk'.

Reactie

Bestemming 'Bedrijf – Metaalbewerkingsbedrijf

De richtlijnen van de VNG voor milieuzonering zijn bedoeld om richtafstanden te geven tussen geluidgevoelige locaties en geluid veroorzakende bedrijven. Met dit bestemmingsplan wordt geen geluidgevoelige locatie gerealiseerd. Ook wijzigt de situatie niet, in de huidige planologische situatie is een dergelijke functie ook toegestaan op grond van het vigerende bestemmingsplan. Nieuwbouw realiseert een akoestisch vergelijkbare of betere situatie en dit vindt de gemeente aanvaardbaar. Daarnaast stelt de Arbo-wetgeving ook eisen aan de binnenwaarde van kantoren.

Wijzigingsbevoegdheid Boezembarakken

- Ten zuidoosten van het plangebied zijn woningen geprojecteerd (bestemmingsplan Boezembocht-Veilingterrein), hiervoor is nader ingezoomd op de geluidgevolgen. De conclusie is dat de geluidgevolgen vanwege te verwachte extra verkeer van en naar het plangebied beperkt zijn (niet waarneembare toename van ten hoogste circa 0,2 dB) en daarmee aanvaardbaar. Speciale aandacht kan nodig zijn in het geval sprake is van veranderingen in (aantallen, routing) van uitrukkend materieel (met sirenes). De uitbreiding is niet gericht op een toename van het aantal uitrukmomenten.

Wijzigingsbevoegdheid tankstation

In de Wet ruimtelijke ordening is geen verplichting opgenomen om de wijzigingsbevoegdheid, die is opgenomen in het vigerende bestemmingsplan 'Boezembocht-Veilingterrein', te gebruiken. Omdat de wijzigingsbevoegdheid die op het perceel van het tankstation ligt onvoldoende is om de plannen te realiseren, is daarvan geen gebruik gemaakt, maar is het perceel van het tankstation meegenomen in het (project) bestemmingsplan als onderdeel van de grotere plannen.

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Bouwhoogte

De maximum bouwhoogte wordt verhoogd van 10 naar deels 14 meter en zelfs naar een bouwhoogte van 30 meter. Niet is onderzocht wat het effect is van deze hoogbouw langs de Boezem voor vleermuizen en/of voor de woningbouw in Nieuw-Kralingen.

Reactie

Vleermuizen

Zie ook de beantwoording hierboven onder **Vleermuizen**. Geconstateerd is dat in het voorliggende plangebied in de gebouwen geen ruimtes, kieren en betimmeringen aanwezig zijn die geschikt zijn als vaste rust- en verblijfplaatsen voor gebouw bewonende vleermuizen of die vleermuizen toegang bieden tot het gebouw. Daarnaast ontbreekt geschikt foerageergebied in het plangebied. Door deze aspecten is het voorkomen van rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen uitgesloten van het plangebied. Gelet hierop zal de toekomstige bebouwing geen invloed hebben. De groene zone langs de Boezem maakt geen deel uit van het plangebied en blijft ongewijzigd.

Woningbouw in Nieuw Kralingen

Op basis van het Afwegingskader Bezonnig wordt alleen de bezonnings situatie van woningen die vallen binnen een afstand van drie maal de bouwhoogte van de nieuwbouw (tot een maximale afstand van 500 meter) in beeld gebracht en betrokken bij de afweging. Hoe verder bestaande woningen van de nieuwbouw staan hoe minder significante schaduw-effecten optreden. Rondom het plangebied zijn ten noorden, westen, oosten en zuiden geen woningen gelegen waarop de nieuwbouw (van maximaal 30 meter bouwhoogte) vanwege de

ligging (ten opzichte van de zon) of afstand een schaduweffect kan hebben. Enkel ten zuidoosten van het plangebied is de woonwijk Nieuw-Kralingen gelegen op een afstand van 200 meter ten opzichte van de bouwmogelijkheden (tot 30 meter). Gezien de ligging van dit toekomstig woongebied ten opzichte van de politielocatie en de onderlinge afstand kan op voorhand worden gesteld dat de ontwikkeling niet zal leiden tot de schaduweffecten op de woningen.

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Schending algemene beginselen van behoorlijk bestuur

Reclamant stelt zich op het standpunt dat er sprake is van rechtsonzekerheid en rechtsongelijkheid, nu zo kort na het vaststellen van bestemmingsplan 'Boezembocht- Veilingterrein' van dit plan wordt afgeweken. OCNK mocht ervan uitgaan dat de ontwikkeling van de nieuwe politielocatie in lijn zou zijn met de afspraken die hierover eerder, in het kader van de totstandkoming van het bestemmingsplan 'Boezembocht-Veilingterrein' tot stand waren gekomen. Reclamant had verwacht dat aan de ontwikkeling van de politielocatie vergelijkbare eisen zouden worden gesteld als aan de ontwikkeling van de woningbouwlocatie. In plaats hiervan wordt volstaan met een 'verkenning geluid' en een afwijkend onderzoek naar vleermuizen.

Reactie

Het rechtszekerheidsbeginsel strekt ertoe dat de overheid haar besluiten zó formuleert dat de burger precies weet waar hij aan toe is of wat de overheid van hem verlangt. Bovendien moet de overheid de geldende rechtsregels juist en consequent toepassen. In Nederland is echter sprake van toelatingsplanologie, dat wil zeggen dat een bestemmingsplan enkel verbodsbepalingen kent en geen gebodsbepalingen en de overheid een gewenste ruimtelijke ontwikkeling op basis van de wetgeving kan faciliteren als deze past binnen de door de overheid gestelde kaders. In die zin biedt een bestemmingsplan enkel rechtszekerheid voor bouwplannen die passen in het bestemmingsplan. Deze vorm van rechtszekerheid is acceptabel geacht, gelet op de wetgeving. Uit de opgenomen wijzigingsbevoegd voor het tankstation is op te maken dat de politie plannen had voor uitbreiding. Voor het overige is er conserverend bestemd, omdat er nog geen concrete plannen waren. De huidige plannen van de politie zijn niet te realiseren met de wijzigingsbevoegdheid en daarom wordt nu een projectbestemmingsplan vastgesteld. Gelet op het voorgaande is geen sprake van schending van het rechtszekerheidsbeginsel.

Wat betreft de door reclamant gestelde rechtsongelijkheid ten aanzien van de onderzoeken stelt het college zich op het standpunt dat hier geen sprake is van gelijke gevallen. Met betrekking tot geluid diende OCNK onderzoeken aan te leveren waaruit blijkt dat de woonfunctie op die locatie, gelet op een goede ruimtelijke ordening, toelaatbaar is. Wonen is een geluidgevoelige bestemming, dat andere onderzoeken vereist dan de bestemming Maatschappelijk, waarbij geluidgevoelige bestemmingen zijn uitgesloten. Voor zover het onderzoek naar vleermuizen betreft, wordt verwezen naar het kopje *Algemene opmerkingen*, subkopje **Vleermuizen**. Het onderzoek naar de gevolgen van de bouwhoogte voor de vleermuizen is inmiddels nader onderbouwd.

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Anterieure overeenkomst

Reclamant klaagt zich dat onbekend is wat anterieur is afgesproken met de politie. Dat geldt met name voor de circa 30% extra verkeersbewegingen die op de Verlegde Bosdreef zullen gaan optreden vanwege deze ontwikkeling. Hierdoor zijn de aanlegkosten van deze

Verlegde Bosdreef in het kader van het wettelijk kostenverhaal deels toe te rekenen aan deze herontwikkeling en dient de initiatiefnemer hier – naast OCNK – aan bij te dragen.

Reactie

Volgens vaste jurisprudentie strekt artikel 3:11 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) niet zover dat met het ontwerp van het bestemmingsplan ook de anterieure overeenkomst ter inzage had moeten worden gelegd, zie onder andere de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: ABRS) van 30 maart 2011, gepubliceerd onder nummer ECLI:NL:RVS:2011:BP9587. Daarin is overwogen dat anterieure overeenkomsten niet kunnen worden aangemerkt als op het ontwerpplan betrekking hebbende stukken als bedoeld in artikel 3:11 van de Awb.

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Verkeer verlegde Bosdreef

Ontsluiting

In de toelichting staat vermeld:

"Op basis van het programma, ligging van deellocaties en ontsluiting van dienstvoertuigen wordt 60% van het verkeer geleid via de noordelijke ontsluiting en 40% via de zuidelijke ontsluiting."

Reclamant mist een toelichting op dit uitgangspunt, terwijl dit uitgangspunt wel effect heeft op de verkeersstromen en daarmee de kruispuntberekeningen. Daarnaast is het de vraag of deze verdeling bijvoorbeeld in lijn is met de parkeervoorzieningen.

Reactie

Het hoofdcomplex is toegankelijk via de Verlegde Bosdreef en de Veilingweg. De toegang aan de Verlegde Bosdreef wordt gebruikt door dienstvoertuigen (regulier verkeer en uitruksituaties) en door personeel en bezoek van het basisteambureau. De toegang aan de Veilingweg wordt gebruikt door bezoekers van de trainings- en opleidingsfaciliteiten, het vergadercentrum en het personeel dat werkzaam is op hoofdcomplex. De groep gebruikers die het complex aan de zijde van de Veilingweg bereikt is de grootste in omvang. De verhouding 60/40 is hierop gebaseerd.

Bij verdere uitwerking van het plan wordt hier nader naar gekeken. Wat betreft de parkeervoorzieningen dient in ieder geval te worden voldaan aan de op het moment van de aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit Bouwen geldende parkeernormen conform artikel 10.2 van de planregels.

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Verkeersonderzoek

Reclamant heeft twijfels over de juistheid van het verkeersonderzoek en daarom aan RHDHV gevraagd om de verkeersaspecten in het bestemmingsplan te toetsen.

De toets van RHDHV wordt puntsgewijs behandeld.

1. Reclamant heeft onder andere twijfel over de kengetallen (uitgangspunt minimale waarden) en de verkeersstromen (zijn die wel in overeenstemming met de parkeervoorzieningen?). RHDHV stelt dat bij de verkeersgeneratie moet worden uitgegaan van de maximale waarden in de bandbreedte (= meeste verkeersgeneratie), omdat de locatie is gelegen in de nabijheid van snelwegen met een beperkt aanbod van openbaar vervoer. Er ontbreekt een motivering om te kiezen voor de minimale waarden (punt 1 t/m 3 toets RHDHV).

Reactie

CROW publiceert een bandbreedte in de kengetallen van verkeersgeneratie. De gemeente heeft een mobiliteitsaanpak vastgelegd, waarmee actief gestuurd wordt om meer mensen te laten reizen met de fiets en OV, wat moet leiden tot minder autoverkeer. Dat is de reden dat de gemeente Rotterdam bij nieuwe plannen uitgaat van de minimale kengetallen. Daarnaast heeft deze locatie de specifieke functie voor politiediensten en zal daardoor minder verkeer aantrekken dan de reguliere commerciële dienstverlening. In het onderzoek is vermeld dat de gemeente de hierboven genoemde mobiliteitsaanpak heeft vastgelegd.

4. De berekening van de verkeersgeneratie (1.416 ritten per etmaal) is niet te herleiden. De bandbreedte in de verkeersgeneratie ligt tussen 5.1 (minimaal) en 7.5 (maximaal) per 100 m² b.v.o. en voor kantoor zonder baliefunctie ligt die tussen de 3.0 (minimaal) en 4.7 (maximaal) per 100 m² b.v.o. Uitgaande van een toename van kantoorfunctie van 25.000 m² b.v.o., waarvan 15.000 m² b.v.o. commercieel (60%) en 10.000 m² b.v.o. kantoor zonder baliefunctie komt reclamant tot 1.065 ritten per etmaal bij hantering van de minimale waarde van de bandbreedte (5.1 en 3.0). Een berekening met de maximale waarde levert 1.580 ritten per etmaal op (punt 4 t/m 6 toets RHDHV).

Reactie

Bij de gehele berekening is in het verkeersonderzoek uitgegaan van 5.1 mvt/etmaal per 100m². Dit is een bewuste keus geweest, omdat de ontwikkeling nog niet concreet genoeg was bij het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan. Om de uitvoerbaarheid en de robuustheid aan te tonen is uitgegaan van het worstcasescenario. Uitgaande van een maximale verkeersgeneratie (CROW) is het totaal aantal verkeersbewegingen hoger. Dat is in dit onderzoek niet het uitgangspunt geweest en daarom is het niet noodzakelijk uit te gaan van de maximale waarden en bandbreedte. Overigens is het verschil tussen 1416 ritten per etmaal en 1.580 ritten per etmaal ca. 10 auto's in de spits. Dit is geen verschil dat veel effect heeft op de berekeningen, gelet op de mobiliteitsaanpak van de gemeente.

7. Onduidelijk is welk ontwerp van de Verle(n)gde Bosdreef is gebruikt bij de berekening. Hierin zijn regelmatig aanpassingen gedaan. Noch is duidelijk waaruit het verschil bestaat tussen autonome situatie en plansituatie.

Reactie

Zoals aangegeven waren verschillende ontwerpen in omloop. Het wegontwerp van RHDV, met de bestandsnaam; BC7880-TE-SO-6210 is gebruikt als onderligger.

8. Reclamant vergelijkt de verkeersintensiteit van een aantal wegvakken, die zijn berekend met het RVMK3.1 model en het MRDH2.8 model en komt tot opvallend grote verschillen.

Reactie

Bij het opstellen van het bestemmingsplan is niet nieuwe model V-MRDH 2.8 gebruikt. Het verkeersmodel RVMK3.1 is een verouderd model. Met de inzichten van nu is het V-MRDH 2.8 leidend. Dit is het model met voortschrijdend inzicht en de prognoses van deze tijd.

9. Onder punt '4 Verlengde Bosdreef 2030' in het verkeersonderzoek wordt genoemd dat het verkeer zich in twee richtingen verspreidt, maar hierbij wordt de verdeling van de verkeersstromen niet genoemd, terwijl dit wel van belang is voor de verkeersintensiteit (verwezen wordt ook naar punt 17).

Reactie

De genoemde verdeling van het verkeer wordt in de toelichting van het bestemmingsplan benoemd (paragraaf 6.2).

10. In het Verkeersonderzoek staat onder punt 4 'Verlengde Bosdreef 2030: Door de toename van het verkeer op deze wegen ontstaat er een kleine afname op de tussenliggende wegvakken van de Verlegde Bosdreef en de Boezemlaan. Dit verkeer verspreidt zich over diverse andere routes. Reclamant veronderstelt dat door de uitbreiding de al bestaande routes niet veranderen. Verkeer kiest pas een andere route als de oorspronkelijke route te druk wordt.

Reactie

De aannahme van reclamant is onjuist. In het verkeersonderzoek is ook vermeld dat de belangrijkste wijziging in de wegenstructuur het doortrekken van de Boezembocht betreft, waardoor het een doorgaande weg wordt. Doordat de Boezembocht een doorgaande weg wordt, worden daar grotere verkeersintensiteiten verwacht.

11. Naar de mening van RHDHV zijn er verschillen in de cyclustijden in de avondspits, waarbij de namens reclamant door RHDHV berekende cyclustijden hoger zijn dan die van het verkeersonderzoek uitgevoerd in het kader van het bestemmingsplan. Daarnaast wordt gesteld dat het beter is om te vergelijken tussen plansituatie met en zonder uitbreiding politiebureau in plaats van de autonome situatie met de plansituatie (punt 11 tot en met 13).

Reactie

Uit de beschrijving op blz. 5 van het verkeersonderzoek blijkt dat met de autonome verkeerssituatie wordt bedoeld de situatie zonder uitbreiding van het politiebureau. Dat wil zeggen dat de huidige situatie is vergeleken met de toekomstige situatie. Onduidelijk is welke vergelijking reclamant wenst. De verschillen in cyclustijden worden verklaard doordat bij het verkeersonderzoek, dat ten grondslag ligt aan het bestemmingsplan Politielocatie Veilingweg-Boezembocht is gerekend met MRDH2.8 en RHDHV heeft gerekend met MRDK3.1.

14. Reclamant vraagt zich af of het in bijlage 1 bij het verkeersonderzoek gebruikte uitgangspunt dat minimale kencijfers worden gebruikt in overleg met de gemeente Rotterdam is gehanteerd.

Reactie

Het hanteren van minimale kencijfers is in overeenstemming met de door de gemeente vastgestelde mobiliteitsaanpak (zie ook de reactie onder punt 1 t/m 3).

15. De herkomst van de opstellengte (bijlage 4, blad 19 van 19) wordt niet genoemd.

Reactie

De opstellengte is gebaseerd op de onderligger BC7880-TE-SO-6210.

16. In paragraaf 3.11 van de vormvrije m.e.r.-beoordeling wordt gesproken over ongeveer 1300 voertuigbewegingen per etmaal. Dit moet zijn 1.416 (zie ook punt 4) bewegingen per etmaal.

Reactie

Verschil is te verklaren doordat rekenresultaten van eerste verkeerberekening in de vormvrije m.e.r.-beoordeling zijn opgenomen. Herberekeningen nadien zijn niet doorgevoerd waardoor het getal per abuis niet correct is. Het verschil van verkeerbewegingen zal overigens niet leiden tot andere conclusies.

De vormvrije m.e.r.-beoordeling zal worden geactualiseerd met de juiste getallen.

17. Bij de toetsing van het verkeer en parkeren (paragraaf 6.2 toelichting bestemmingsplan) wordt vermeld dat de verdeling zich verhoudt van 60% ontsluiting in noordelijke richting en 40% in de zuidelijke richting. Dit uitgangspunt wordt nergens toegelicht of genoemd. Onduidelijk is of deze verdeling in lijn is met de parkeervoorzieningen?

Reactie

Voor de reactie op dit punt verwijzen wij naar de reactie op het punt **Ontsluiting**.

Punt 16 van dit onderdeel van de zienswijze leidt tot actualisatie van het m.e.r.-beoordelingsbesluit. De overige punten van dit onderdeel leiden niet tot wijzigingen van het bestemmingsplan.

Geluidsbelasting van en op de locatie

Geluid

In de planregels ontbreekt dat met akoestisch onderzoek moet worden aangetoond dat de vereiste binnenwaarde 35-45 dB(A) dient te worden behaald. Dit is in het bestemmingsplan Boezembocht-Veilingterrein wel gedaan ten aanzien van de te realiseren geluid afschermende bebouwing. Gelet op de naastliggende metaalbedrijven twijfelt reclamant of aan de binnenwaarde voor kantoren kan worden voldaan.

Reactie

De situatie wijzigt niet, in de huidige planologische situatie is een dergelijke functie ook aanwezig. Nieuwbouw realiseert een akoestisch vergelijkbare of betere situatie en dit is aanvaardbaar. Daarbij komt dat de Wet geluidhinder geluidsgevoelige gebouwen beschermt als woningen, onderwijsgebouwen ziekenhuizen en verpleeghuizen, verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen en kinderdagverblijven. Het kantorencomplex waarmee de politie wil uitbreiden is geen geluidsgevoelig gebouw. Dat is het uitgangspunt voor het rapport en verschilt daarin van het akoestisch onderzoek dat ten grondslag ligt aan de ontwikkeling van de woningen in Nieuw Kralingen, waarbij het wel gaat om geluidgevoelige gebouwen. Het geluidsrapport beschouwt de volgende geluidaspecten:

- Mogelijke geluideffecten vanwege voorgenomen ontwikkelingen op omliggende voor geluidgevoelige gebouwen;
- Geluidinvloed op de te projecteren functies binnen het plan, vanwege geluidbronnen in de omgeving ervan.

Met dit onderzoek is aangetoond dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Trillingshinder

Reclamant stelt dat een onderzoek naar trillingshinder vanwege de metaalbedrijven, enkel naar trillingshinder vanwege het spoor.

Reactie

Er is geen wettelijk kader binnen de wetgeving ruimtelijke ordening dat trillingsgevoelige functies definieert. Bij de afbakening van trillingsgevoelige functies kan over het algemeen aansluiting gezocht worden bij de milieuwetgeving (zoals het Activiteitenbesluit). In het Activiteitenbesluit wordt voor de aanwijzing van trillingsgevoelige gebouwen verwezen naar de geluidgevoelige gebouwen van de Wet geluidhinder. Het gaat dan om woningen, onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, verzorgings- en verpleeghuizen, en kinderdagverblijven. Dergelijke gevoelige functies zijn in de bestemming Maatschappelijk - Politie uitgesloten.

In specifieke gevallen kunnen trillingen ook relevant zijn bij andere bestemmingen, bijvoorbeeld waar mensen langdurig verblijven. In de Meet- en beoordelingsrichtlijn Trillingen: Deel B, Hinder voor personen in gebouwen worden onder andere voor de gebouwfunctie kantoor een toetsingswaarde. Ten behoeve van het bestemmingsplan is het effect van trillingen afkomstig van de nabijgelegen spoorlijn onderzocht. Hieruit blijkt dat voldaan kan worden aan de streefwaarden uit de richtlijn.

Ten behoeve van het bestemmingsplan Boezembocht-Veilingterrein is de trillingshinder van de aanwezige metaalbedrijven gemeten. Uit de meting blijkt dat op 15 m afstand voldaan wordt aan het criterium voor schade (SBR-A) en op 79 meter aan het indicatieve criterium voor hinder (SBR-B). Het betreft hier de waarden voor de functie wonen die strenger zijn dan die voor de functie kantoor. De afstand van het plangebied van het bestemmingsplan Politielocatie Veilingweg-Boezembocht tot de locatie binnen de metaalbedrijven die de meeste trillingen veroorzaken bedraagt meer dan 79 meter. Daarmee is duidelijk dat het niet aannemelijk is dat trillingen van de metaalbedrijven voor het bestemmingsplan een probleem zullen vormen.

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Voorwaardelijke verplichting

Voor aanvraag omgevingsvergunning wordt geadviseerd om de precieze effecten in beeld te brengen met een akoestisch onderzoek. De verwachting is dat er voldoende mogelijkheden zijn om de geluidbelasting daar waar nodig (binnen de kaders van de Wet milieubeheer) in te perken. Reclamant stelt zich op het standpunt dat nu het doen van een akoestisch onderzoek niet is geborgd in de regels ook niet is geborgd dat de eventuele maatregelen worden genomen. Dit getuigt niet van een goede ruimtelijke ordening.

Reactie

De aanpassingen aan het politiebureau die door middel van dit bestemmingsplan worden mogelijk gemaakt zijn onderdeel van wijzigingen aan de milieu-inrichting en dienen te worden geregeld in de omgevingsvergunning milieu, daardoor vindt de borging plaats in het Activiteitenbesluit en hoeven de benodigde maatregelen en de noodzaak tot het uitvoeren van een (aanvullend) akoestisch onderzoek niet verder vastgelegd te worden in het bestemmingsplan.

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Binnenschietbaan

De richtafstand voor een binnenschietbaan tot een (geluid)gevoelig object bedraagt volgens de VNG-brochure 100 m. Er zijn geen regels opgenomen voor de binnenschietbaan, waarmee deze volgens het ontwerpplan overal binnen de nieuwbouw kan worden gerealiseerd, ook op een afstand van 40 m van de woningen van Woonstad.

Reactie

Er zijn op dit moment geen plannen zijn om de binnenschietbaan op een andere plek dan de huidige te realiseren. Indiener heeft wel een punt dat dit binnen een afstand van 100 m niet wenselijk is. Gelet hierop wordt het bestemmingsplan aangepast. Aan artikel 3.3 Specifieke gebruiksregels en artikel 3.4 Afwijken van de gebruiksregels wordt lid b toegevoegd. Artikel 3.3 en 3.4 worden dan als volgt opgenomen in de regels:

3.3 Specifieke gebruiksregels

Ten aanzien van het bepaalde in lid 3.1 geldt dat:

- a. een nieuw hoog-risico biologisch laboratorium niet is toegestaan;
- b. een nieuwe binnenschietbaan niet is toegestaan binnen een afstand van 100 meter tot een geluidgevoelige bestemming.

3.4 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van

- a. het bepaalde in lid 3.3 onder a; alvorens deze omgevingsvergunning te verlenen winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de VRR en de GGD, waarbij VRR en GGD hun advies baseren op het "Beleidskader hoog-risico biologische laboratoria Rotterdam-Rijnmond".
- b. het bepaalde in lid 3.3. onder b indien uit een akoestisch onderzoek blijkt dat dit een aanvaardbaar woon- en leefklimaat oplevert ter plaatse van gevoelige bestemmingen binnen een afstand van 100 meter van de binnenschietbaan.

Dit onderdeel leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Conclusie

De ingediende zienswijze leiden tot de volgende wijziging(en) van het bestemmingsplan:

- Actualisering van de natuurtoets (bijlage 4 toelichting bestemmingsplan);
- Actualisering bijlage 10 vormvrije m.e.r.-beoordeling;
- Verbod op een binnenschietbaan binnen een afstand van 100 m tot een geluidgevoelige bestemming met daarbij de mogelijkheid om af te wijken onder voorwaarden.

Bijlage

- memo van 5 oktober 2022 reactie op vragen gemeente Rotterdam n.a.v. natuurtoets 2020

Memo

datum 5 oktober 2022
aan M. Haman Omniplan
van M. van Gemeren Antea Group
project BP politiebureau Boezembocht R'dam
projectnr. 0461191.100
betreft reactie op vragen gemeente Rotterdam n.a.v. natuurtoets 2020

Op 18 augustus 2022 is een mail gestuurd door gemeente Rotterdam aan de politie Rotterdam aangaande het bestemmingsplan "Politielocatie Veilingweg-Boezembocht". Deze mail betreft een reactie op een door Antea Group in 2020 uitgevoerde Natuurtoets.

In deze memo geven wij een inhoudelijke reactie en nadere onderbouwing op de bevindingen uit onze Natuurtoets uit 2020.

Steenmarter

Vragen / reactie gemeente Rotterdam m.b.t. steenmarter: *"Voorts concludeert Antea ook dat een soort als steenmarter niet te verwachten is in het projectgebied zie pag. 13/19 van hun rapport. Ook deze conclusie kunnen wij niet onderschrijven. Nabij het Tamoil tankstation bevindt zich een verruigde (bramen en wilgen) welke wel degelijk dekking kan bieden aan een soort als steenmarter. Het niet aantreffen van sporen e.d. is onvoldoende om een soort weg te schrijven.*

Het aangehaalde argument dat er een gebrek is op aansluiting op groene elementen. Is in onze ogen onjuist. Het terrein grenst aan een groen zone welke aanwezig is rond de A20 als ook het er naast liggende treinspoor. Tevens zijn er verschillende kunstwerken zoals bruggen en viaducten waar onderdoor voldoende mogelijkheden zijn om door steenmarter te belopen/passeren. Direct naast het projectgebied, over de boezem vliegen overigens ook watervleermuizen (essentiële vliegroute) maar als de invloedsferen uit het rapport kloppen, is hier geen effect op te verwachten."

Reactie Antea Group met nadere onderbouwing van de natuurtoets:

Ten tijde van het terreinbezoek is het gebied belopen en nagekeken op mogelijkheden (mn. verblijfplaatsen) voor steenmarter. Er zijn geen geschikte mogelijkheden voor verblijfplaatsen aangetroffen in de te slopen gebouwen. De gebouwen geven geen toegang voor steenmarter. Tevens zijn geen sporen, mest of prooiresten aangetroffen. Indien verblijfplaatsen aanwezig zouden zijn, zou op zijn minst uitwerpselen (als markering) aangetroffen moeten zijn. Het plangebied zelf is voor het grootste deel versteend. Dit is een locatie waar een steenmarter geen verblijfplaatsen heeft. De groene strook langs het parkeerterrein betreft een smalle strook waar grond in hopen ligt. Er is sprake van braamgroei, echter deze is niet erg omvangrijk. Er is geen sprake van een dicht struweel waarin steenmarter een verblijfplaats kan vinden. Zie ook een foto opname van maart 2022 uit Streetsmart. Het plangebied kan vallen binnen een leefgebied van de steenmarter. De soort kan hier dan ook (sporadisch) passeren. Van verblijfplaatsen in het plangebied (in de te slopen gebouwen) is geen sprake. De oever van de Boezem verbindt het Kralingse Bos met de Rotte en de Bergse Plas en kan als passage dienen voor steenmarter. Deze oever blijft met de geplande werkzaamheden intact en is daarom buiten beschouwing gelaten. Er gaan geen essentiële functies verloren voor steenmarter als gevolg van de werkzaamheden.



Figuur 1. Weergave groenstrook langs parkeerterrein bij Tamoil. Bron: Foto uit streetsmart 2022

Vleermuizen

Opmerkingen gemeente Rotterdam met steeds een reactie per vraag of opmerking van Antea Group.

Antea concludeert dat er géén potentie is voor vleermuizen binnen het projectgebied (figuur 1.2). pag. 13/19. OCNK twijfelt hier middels hun zienswijze op/over. De opmerking van OCNK is onzes inziens terecht.

- *Uit onderzoek is nl. gebleken dat er in het gebied weldegelijk vleermuizen vliegen boven het gebied waar de Politie ruimtelijke ontwikkelingen wil gaan uitvoeren. Verblijfplaatsen zijn niet vastgesteld, maar daar is ook geen onderzoek na gedaan.*

Reactie AG: Een onderzoek naar verblijfplaatsen wordt alleen ingezet, conform het Vleermuisprotocol (2021), als er sprake is van een aanneembare kans op verblijfplaatsen. De natuurtoets is daar duidelijk over; de te slopen gebouwen bezitten geen elementen (o.a. spouwmuurgaten, ruimtes, kieren en betimmeringen) die geschikt kunnen zijn voor verblijfplaatsen. Dat vleermuizen boven een gebied vliegen geeft geenszins aan dat er ook sprake is van verblijfplaatsen.

- *De vleermuizen zijn waargenomen tijdens onderzoeken uitgevoerd in opdracht van OCNK.*
- *Momenteel loopt er nog vleermuisonderzoek ten zuidoosten van de plangebied van de politie (Gebouwen en groen Haltedwinger e.o.) Ook bij dit onderzoek zijn er foeragerende vleermuizen in het gebied waargenomen. Waaronder ook boven terrein van Tamoil en Politie*

Reactie AG: foeragerende vleermuizen zegt niets over de verblijfplaatsen van vleermuizen. In principe kun je zeggen dat vleermuizen overal kunnen foerageren, echter verblijfplaatsen zijn zeer locatiespecifiek. In het geval van het onderhavige plangebied, zijn de verblijfplaatsen op grond van het ontbreken van elementen in de te slopen gebouwen uit te sluiten.

- *Zoals eerder aangegeven heeft Antea ons inziens hier dan de functie voor vleermuizen te eenzijdig beoordeeld en weggeschreven.*

Reactie AG: het voorkomen van vleermuizen in het rondom het plangebied is beoordeeld en onderbouwd weggeschreven. Hier wordt aan toegevoegd dat foerageren mogelijk is, maar zeker geen essentiële functie betreft voor vleermuizen. Dit gezien het ontbreken van geschikte foeragerelocaties.

- *Nader soortgericht onderzoek op en rond de ontwikkel locatie van de politie zou kunnen bevestigen of uitsluiten dat het hier om essentieel foerageergebied gaat en of er voldoende alternatieven in de omgeving zijn.*

Reactie AG: zoals beschreven in de bovenstaande reactie, kan essentieel foerageergebied op voorhand worden weggeschreven, aangezien het hier gaat om een bebouwd plangebied met beperkte groengebieden. In het plangebied zal sporadisch gefoerageerd worden langs de oevers van de Boezem en het groen langs de Boezembocht. Deze locaties zijn veel te beperkt om essentieel te zijn, zeker gezien de directe omgeving van het plangebied, waar meer geschikt foerageergebied aanwezig is (lees: Begraafplaats Crooswijk, de Boezem, de Rotte en het groen nabij de Veilingweg).

- *Onduidelijk is nu ook nog waar de vleermuizen hun verblijfplaats(en) hebben. Uit de afbeeldingen in de rapportage, of het gebrek er aan.... Kunnen wij niet uitsluiten dat er op het terrein/in de panden van de politie zich verblijfplaatsen bevinden.*

Reactie AG: in de natuurtoets zijn in Figuur 4.2 foto's opgenomen van de te slopen gebouwen. Daarbij is omschreven waarom verblijfplaatsen in deze gebouwen niet aanwezig zijn. Zoals al aangegeven is dit een valide methode om een gebouw te beoordelen op de geschiktheid voor vleermuizen, en onnodig vleermuisonderzoek te voorkomen. De beoordeling is uitgevoerd door een ervaren ecoloog en gecontroleerd door een vleermuisdeskundige.

De gebouwen die voor sloop gepland staan bieden geen geschikte verblijfplaatsen aan vleermuizen. Ook de overige gebouwen op het terrein zijn ongeschikt voor vleermuizen. In Figuur 2 zijn enkele foto's van de gebouwen toegevoegd in aanvulling op de natuurtoets.





Figuur 2. Weergave gebouwen in het plangebied