



Aan de gemeenteraad

Gevraagd besluit:

Samenvattend stellen wij u voor:

1. De zienswijzen 1 en 2 ongegrond te verklaren;
2. het bestemmingsplan 'Politielocatie Veilingweg-Boezembocht' (NL.IMRO.0599.BP2159PolburBoezem-on01) met bijbehorende ondergrond gewijzigd vast te stellen, conform het voorstel van burgemeester en wethouders;
3. geen exploitatieplan in de zin van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Waarom dit voorstel?/Waarom nu voorgelegd?

Het bestemmingsplan zit in de volgende fase:

▼			
Startfase	Concept- en ontwerpfase	Vaststellingsfase	Beroepsfase

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 13 mei 2022 tot 23 juni 2022. Er zijn twee zienswijzen binnengekomen. Een derde zienswijze is ingetrokken, zodat deze niet beantwoord hoeft te worden. Wel wordt voorgesteld een aantal ambtshalve wijzigingen door te voeren.

Uw raad wordt gevraagd het bestemmingsplan op grond van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Relatie met het coalitieakkoord/collegewerkprogramma/eerder aangenomen moties en gedane toezeggingen:

Niet van toepassing.



Toelichting

Aanleiding

Naar aanleiding van de verlegging van de Bosdreef (onderdeel gebiedsontwikkeling Nieuw Kralingen) en de consequenties daarvan voor de politiekavel aan de Veilingweg is in overleg tussen gemeente en politie afgesproken dat de gemeente de politie zal faciliteren bij haar huisvestingsplannen voor de Veilingweg. De politie werkt al enige tijd aan een strategisch huisvestingsplan dat komende jaren leidt tot verschillende ontwikkelingen in de regionale vastgoedportefeuille. Alhoewel de exacte plannen nog vorm moeten krijgen, is uitbreiding op de locatie Veilingweg randvoorwaardelijk voor het adequaat en toekomstbestendig huisvesten van diverse politiediensten in de stad. Om de dienstverlening te versterken is de Politie Rotterdam-Rijnmond voornemens om op deze locatie de huidige politiediensten uit te breiden met circa 25.000 vierkante meter BVO. Op de politielocatie Veilingweg-Boezembocht in Rotterdam is momenteel circa 32.000 vierkante meter bruto vloeroppervlak (BVO) aan maatschappelijke bebouwing aanwezig (kantoorcomplex t.b.v. de uitvoering van lokale en regionale politiediensten).

De politielocatie heeft momenteel een ontsluiting op de Boezembocht, maar komt in de komende jaren direct te liggen aan de Verlegde Bosdreef, die hiernaartoe verlegd wordt als onderdeel van de ontwikkeling van Nieuw Kralingen. Om de ontsluiting van de politiekavel op de Verlegde Bosdreef goed te organiseren heeft de politie overeenstemming bereikt met de eigenaar van de kavel van het tankstation over aankoop van deze kavel. De eigenaar van deze kavel, zijnde de ontwikkelaar van Nieuw Kralingen, zorgt ervoor dat het tankstation verplaatst wordt naar een locatie elders (wat meer naar het oosten). De functie van het tankstation wordt wegbestemd (met overgangsrecht voor bestaande benzinstation). Het oude tankstation is inmiddels ontmanteld en het nieuwe tankstation is in aanbouw.

Het doel is dus uitbreiding van de kantoorlocatie en herontwikkeling van de locatie van het (voormalige) tankstation en politiebureau om binnen 10 jaar in totaal 57.000 vierkante meter BVO ruimte voor politiediensten te realiseren en een goede ontsluiting van het politieterrein te borgen. Dit planvoornemen past niet binnen het vigerende planologische kader (het inmiddels onherroepelijke bestemmingsplan Veilingterrein, waarbinnen de woningbouw Nieuw Kralingen valt). Om de strijdigheid op te heffen is dit bestemmingsplan opgesteld.

Inhoud van het plan

Het voornemen is op de locatie de maatschappelijke functie ten behoeve van politiediensten uit te breiden met 25.000 m² BVO (excl. gebouwde parkeervoorziening). De politie werkt op dit moment aan een strategisch huisvestingsplan dat komende jaren leidt tot verschillende ontwikkelingen in de regionale vastgoedportefeuille. De plannen voor de uitbreiding worden de komende periode, in lijn met het strategisch huisvestingsplan verder uitgewerkt. Bovendien wordt met het in eigendom krijgen van de locatie van het huidige tankstation de mogelijkheid gecreëerd voor de politie om de ontsluiting en parkeeropgave goed te organiseren op het terrein. Het bestemmingsplan voorziet in een maximum oppervlakte van 57.000 vierkante meter BVO maatschappelijke functie (bestaand + uitbreiding, excl. gebouwde parkeervoorziening), er wordt een specifieke functieaanduiding 'politie' toegekend.



Plangebied

Het plangebied is gelegen in het gebied Kralingen-Crooswijk. Het ligt tussen het spoor, de Rijksweg A20 en de Boezembocht/de te verleggen Bosdreef. Het gebied is in gebruik als bedrijventerrein (Politiekantoor en wijkbureau) en verkooppunt brandstof (met lpg).



Plangebied Politielocatie

MER-beoordeling

Voor de ontwikkeling is een m.e.r.-beoordelingsbesluit opgesteld. Dat m.e.r.-beoordelingsbesluit is door het college op 4 februari 2025 vastgesteld. De conclusie van dat besluit is dat er geen MER hoeft te worden opgesteld omdat er geen belangrijke nadelige gevolgen zijn voor het milieu.

Gezien de periode tussen terinzagelegging en vaststelling van dit plan en de recente uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State over m.e.r.-beoordelingsbesluiten is besloten opnieuw een m.e.r.-beoordelingsbesluit op te stellen voor dit plan. De conclusie ten opzichte van het in 2022 genomen m.e.r.-beoordelingsbesluit is ongewijzigd, er hoeft geen MER te worden opgesteld.

Geluid

Het aspect geluid levert geen belemmeringen op voor de beoogde ontwikkeling. Het plan voorziet niet in geluidsgevoelige bestemmingen, zoals woningen.

Stikstof

Er is onderzoek gedaan naar stikstofdepositie, zowel in de realisatiefase als de gebruiksfase. Uit het onderzoek blijkt dat met zekerheid kan worden gesteld dat als gevolg van de ontwikkeling geen sprake is van een toename van de stikstofdepositie binnen stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden. Dit betekent dat significant negatieve effecten op de instandhouding van die gebieden kunnen worden uitgesloten en dat de Wet natuurbescherming niet leidt tot belemmeringen voor de ontwikkeling die met het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt. Het onderzoek is in juli 2024 in het kader van vaststelling van het bestemmingsplan en de tijd tussen terinzagelegging en vaststelling opnieuw uitgevoerd. De uitkomsten zijn hetzelfde.



Verkeer

Het betreft een ontwikkeling van 25.000m². De verkeersgeneratie is bepaald aan de hand van CROW-normen. Het aantal vervoersbewegingen ten gevolge van de ontwikkeling bedraagt ca. 1450 bewegingen per etmaal. Uit het verkeersonderzoek blijkt dat de uitbreiding van het politiebureau niet voor doorstromingsknelpunten zorgt. De conclusie luidt dat het plan voor het aspect verkeer uitvoerbaar is. De verkeerscijfers zijn in juni 2024 nogmaals getoetst en beoordeeld is dat deze nog actueel zijn voor vaststelling van het bestemmingsplan.

Parkeren

In bestemmingsplannen wordt vastgelegd wat maximaal planologisch mogelijk is aan functies en bouwvolumes. Pas bij een aanvraag omgevingsvergunning wordt concreet duidelijk wat uiteindelijk het bouwplan zal worden, dit kan qua oppervlaktes en gebruiksfuncties minder zijn dan het bestemmingsplan mogelijk maakt.

Onderliggend bestemmingsplan bevat een planregel waarmee gegarandeerd wordt dat de omgevingsvergunning voor het bouwen alleen verleend wordt als voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid voor auto's en fietsen. Het aantal auto- en fietsparkeerplaatsen moet voldoen aan het op dat moment geldende parkeerbeleid van de gemeente (zie artikel 10.2 van de planregels). Het vereiste aantal parkeerplekken wordt pas bepaald wanneer de ontwikkelaar een omgevingsvergunning aanvraagt. Om inzicht te geven in het aantal te verwachten parkeerplaatsen voor auto's is een indicatieve berekening gemaakt van de parkeereis van Politielocatie Veilingweg-Boezembucht (zie bijlage 8). De (exacte) parkeereis hangt af van het definitieve bouwplan. Op dit moment is hier nog geen invulling aan gegeven en kan een exacte berekening niet gemaakt worden.

In de indicatieve berekening is uitgegaan van het maximale planologisch mogelijk toe te voegen bouwvolume voor de politie. De maximale parkeereis komt uit op 575 parkeerplaatsen; er wordt geen gebruik gemaakt van kortingen, dubbelgebruik of saldering. De parkeerplaatsen worden voorzien op eigen terrein, waarschijnlijk in een gebouwde voorziening.

Duurzaamheid

Algemeen kan worden opgemerkt dat de beoogde ontwikkeling wordt gebouwd conform het huidige Besluit bouwwerken leefomgeving en daarmee voldoet aan de daarin opgenomen nieuwste duurzaamheidseisen. Dit houdt onder andere in dat de nieuwbouw geen gasaansluiting zal hebben en wordt voorzien van een lucht-waterwarmtepomp. Bij de bouw wordt rekening gehouden met methodes waarbij de belasting op niet hernieuwbare grondstoffen en uitstoot van CO₂ minimaal zijn.

Externe veiligheid

Het aspect externe veiligheid levert geen belemmeringen op voor de beoogde ontwikkelingen.

Participatie en zienswijzen

Het plan heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen van 13 mei 2022 tot 23 juni 2022. Tijdens de periode van terinzagelegging is op 7 juni 2022 een informatieavond georganiseerd voor omwonenden en belangstellenden. De wijkraad is ook voor deze bijeenkomst uitgenodigd.



Terinzagelegging/zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Politielocatie Veilingweg-Boezembocht' heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn 3 zienswijzen binnengekomen. De zienswijzen zijn aan de juiste instantie gericht en tijdig ingekomen, zodat reclamanten in hun zienswijzen kunnen worden ontvangen. Eén zienswijze is ingetrokken, zodat deze niet beantwoord wordt.

De zienswijzen zijn samengevat en van een reactie en voorstel voorzien in de Nota zienswijzen vaststelling PBP Politielocatie Veilingweg-Boezembocht.

Samenvatting zienswijzen en reactie

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 13 mei 2022 tot 23 juni 2022 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn 2 gelijkkluidende zienswijzen binnengekomen. Deze zienswijzen hebben betrekking op het aantal te verwachten verkeersbewegingen gelet op de ontwikkelingen in de omgeving. Deze zienswijzen leiden niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Gedurende de periode van terinzagelegging is een derde zienswijze binnengekomen die later is ingetrokken. De in deze zienswijze opgenomen punten leiden wel tot ambtshalve aanpassingen van het bestemmingsplan. De belangrijkste daarvan is het voorstel om een bepaling toe te voegen die een binnenschietbaan binnen een afstand van 100 m tot een geluidgevoelige bestemming onmogelijk maakt.

Aan artikel 3.3 Specifieke gebruiksregels en artikel 3.4 Afwijken van de gebruiksregels van het bestemmingsplan 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.

Financiële en juridische consequenties/aspecten

In het kader van de herontwikkeling van het plangebied is met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst getekend. Hierin zijn alle gemeentelijke kosten met betrekking tot de bestemmingsplanprocedure gedekt. De politie kan na vaststelling van het bestemmingsplan een bouwplan uitwerken binnen de kaders van het bestemmingsplan. Aangezien in het bestemmingsplan ruime bouw mogelijkheden zijn opgenomen en nog geen concreet bouwplan is opgesteld zijn de politie en gemeente overeengekomen dat in de anterieure overeenkomst nadere afspraken worden gemaakt over de begeleidingskosten vanuit de gemeente voor het uitwerken van het bouwplan. Hiermee zijn ook deze kosten gedekt.



De ontwikkeling betreft verder een particulier initiatief. De kosten in verband met de realisatie zijn dan ook voor rekening van de initiatiefnemer. Gelet op het vorenstaande is het plan financieel uitvoerbaar, zoals ook in het bestemmingsplan is aangegeven. De politie is verantwoordelijk voor de realisatie. Daarmee zijn alle gemeentelijke kosten gedekt. Dit betekent dat op grond van artikel 6.12 lid 2 Wet ruimtelijke ordening (Wro) geen exploitatieplan behoeft te worden vastgesteld.

Juridisch

Omdat het ontwerp van dit bestemmingsplan ter inzage is gelegd vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet, blijft de Wet ruimtelijke ordening op de procedure van toepassing, totdat het plan onherroepelijk is.

Tussen terinzagelegging en vaststelling van dit bestemmingsplan is de nodige tijd verstreken omdat tussen de politie en ontwikkelcombinatie Nieuw-Kralingen (gemeente) nog koop en verkoop van gronden moest plaatsvinden. Om deze reden is gecontroleerd welke onderzoeken een actualisatie behoeften. De natuurtoets en het stikstofonderzoek zijn geactualiseerd, de conclusies zijn niet anders dan bij de eerdere onderzoeken.

Het bijbehorende ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

G.J.D. Wigmans

De burgemeester,

b.a.

C.J. Schouten

Bijlage(n):

1. Ontwerpbestemmingsplan 'Politielocatie Veilingweg-Boezembocht' Toelichting;
2. Ontwerpbestemmingsplan 'Politielocatie Veilingweg-Boezembocht' Regels;
3. Ontwerpbestemmingsplan 'Politielocatie Veilingweg-Boezembocht' Verbeelding;
4. Bijlagen bij toelichting ontwerpbestemmingsplan;
5. Ingekomen zienswijzen (geanonimiseerd);
6. Nota van zienswijzen;
7. MER-beoordelingsbesluit;
8. Indicatieve parkeerberekening Politielocatie Veilingweg-Boezembocht;
9. Reclamantenlijst - Vertrouwelijk.

Bestemmingsplan 'Politielocatie Veilingweg-Boezembocht'

De Raad van de gemeente Rotterdam,

gelezen het raadsvoorstel van burgemeester en wethouders van 4 februari 2025
(raadsvoorstel nr. 25bb000815);

gelet op de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening;

besluit

1. De zienswijzen 1 en 2 ongegrond te verklaren;
2. Het bestemmingsplan 'Politielocatie Veilingweg-Boezembocht' (NL.IMRO.0599.BP2159PolburBoezem-on01) met bijbehorende ondergrond gewijzigd vast te stellen, conform het voorstel van burgemeester en wethouders;
3. geen exploitatieplan in de zin van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 10 april 2025.

De griffier,

I.C.M. Broeders

De voorzitter,

C.J. Schouten



Nota zienswijzen

Bestemmingsplan Politielocatie Veilingweg – Boezembocht

15 januari 2025

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Politielocatie Veilingweg – Boezembocht' heeft van 13 mei 2022 tot en met donderdag 23 juni 2022 ter inzage gelegen. Op 7 juni 2022 is een informatieavond georganiseerd voor omwonenden en belangstellenden.

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.

Reclamanten

Tijdens de terinzagelegging zijn 3 zienswijzen ingediend. Van de mogelijkheid tot het indienen van mondelinge zienswijzen is geen gebruik gemaakt. Eén zienswijze is ingetrokken.

De zienswijzen zijn aan de juiste instantie gericht en tijdig ingekomen, zodat reclamanten in hun zienswijzen kunnen worden ontvangen.

Hieronder staat per reclamant en per onderwerp een samenvatting van de zienswijze, gevolgd door een inhoudelijke reactie van het college.

Ontvangen zienswijzen

Dit hoofdstuk biedt een overzicht van de ontvangen zienswijzen. Aan ieder van de ontvangen zienswijzen is een nummer toegekend. Deze nummering verwijst naar de nummers zoals die zijn gehanteerd bij de beantwoording per zienswijze in hoofdstuk 3. De nummering wordt ook gebruikt als bij de beantwoording van een zienswijze naar één van de andere zienswijzen wordt verwezen.

Nummer	Reclamant
1	Watersportvereniging Schieland
2	URBI Investment 2 sub B B.V.

Beantwoording zienswijzen

Zienswijzen 1 en 2 (gelijkluidende 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. De data gebruikt in het verkeersonderzoek zijn gecontroleerd bij het doorlopen van het ontwerpbestemmingsplan in juni 2024 en nog steeds representatief in 2024 op het moment van vaststelling van dit bestemmingsplan.

Conclusie

Wij stellen voor deze zienswijzen ongegrond te verklaren.

Ambtshalve wijzigingen

Van de Ontwikkelcombinatie Nieuw Kralingen Beheer B.V. (hierna OCNK) is op 27 juni 2022 een zienswijze ontvangen. Op 24 december 2024 is de zienswijze door de OCNK ingetrokken. De zienswijze gaf wel aanleiding tot wijzigingen van het bestemmingsplan, daarom wordt voorgesteld deze als ambtshalve wijzigingen alsnog in het plan op te nemen.

Het gaat om de volgende wijzigingen:

1. Vormvrije m.e.r.-beoordeling

In paragraaf 3.11 van de vormvrije m.e.r.-beoordeling wordt gesproken over ongeveer 1300 voertuigbewegingen per etmaal, terwijl dit 1.416 bewegingen per etmaal moeten zijn. Het 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 niet leiden tot andere conclusies waarvoor een nieuw m.e.r.-beoordelingsbesluit nodig is.

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

2. Binnenschietbaan

De voorgenomen binnenschietbaan moet volgens de richtafstand tot een (geluid)gevoelig object volgens de VNG-brochure 100 m bedragen. 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. Aangezien er geen plannen zijn om een binnenschietbaan te realiseren op een andere plek dan de huidige, wordt voorgesteld het bestemmingsplan aan te passen. 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.

Conclusie

De ingediende zienswijze leiden niet tot wijziging(en) van het bestemmingsplan.

Voorgesteld wordt om de volgende wijzigingen als ambtshalve wijzigingen in het bestemmingsplan over te nemen:

- 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.