

Samenvattingen overlegreacties BP Pompenburg

Evides

Samenvatting

Evides heeft binnen de bestemming 'Gemengd – 1' waar de maximale bouwhoogte 20 meter is een stalen waterleiding liggen met een doorsnede van 219 mm. Evides heeft geen bezwaar tegen vaststellen van het plan, doordat de leiding een gering belang heeft in haar leidingnetwerk. Wel geeft Evides aan geïnformeerd te willen blijven over de plannen, zodat afgestemd kan worden wat er met deze leiding dient te gebeuren.

Reactie

De gemeente Rotterdam neemt de reactie ter kennisgeving aan. Evides zal worden meegenomen door de gemeente/de initiatiefnemer over de vervolgplannen rond de waterleiding.

Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard (HHSK)

Samenvatting

Het Hoogheemraadschap geeft aan dat de met het waterbeheer verbonden belangen goed geborgd zijn in het plan. Het Hoogheemraadschap heeft geen bezwaar tegen vaststelling van het plan. Wel vragen ze om een aanpassing in hoofdstuk 5 – Water. Er wordt gesproken over het ‘Waterbeheer*plan* 2022 – 2027’, dit moet het ‘Waterbeheer*programma* 2022 – 2027’ zijn.

HHSK blijft graag op de hoogte en betrokken bij de verdere uitwerking van het plan.

Reactie

De gevraagde aanpassing wordt doorgevoerd. ‘Waterbeheerplan’ wijzigt in ‘Waterbeheerprogramma’ in de toelichting, hoofdstuk 5.

Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond (VRR)

Samenvatting

De VRR heeft eerder contact gehad met de initiatiefnemer en aanvullende aanbevelingen gedaan op paragraaf 7.9 van de toelichting. Deze aanbevelingen zijn niet overgenomen. De VRR herhaalt daarom de aanbevelingen:

Omgevingsmaatregelen

1. De gemeente draagt zorg dat alle bluswatervoorzieningen in Pompenburg integraal worden ontworpen en afgestemd op andere voorzieningen.
2. De gemeente zorgt dat er overleg plaatsvindt met ProRail over de uitwerking en realisatie van brandputten bij het spoor. De gemeente draagt zorg voor de bereikbaarheid van de brandputten voor bestrijding en voor hulpverlening.
3. De VRR adviseert om binnen 140 meter vanuit het spoor een uitsluiting in het bestemmingsplan op te nemen van 'zeer' kwetsbare bestemmingen.
4. De VRR vindt het van belang dat in Pompenburg buiten het gebouw vluchtroutes zijn aangewezen die in voldoende mate aansluiten op de infrastructuur van de omgeving.

Bouwkundige maatregelen

5. Om de effecten van een plasbrand te beperken dienen gebouwen binnen een afstand van 30 meter (1% letaliteitcontour plasbrand) vanuit de rand van het spoor zodanig gerealiseerd te worden dat deze beschermd zijn tegen branddoorslag en brandoverslag (WBDBO) conform die eisen die hiervoor gelden.
6. Het ontruimingsplan dient van (aanvullende) maatregelen te zijn voorzien om de gebruikers van de gebouwen op de gewenste wijze te laten vluchten tijdens een calamiteit, maar ook wanneer er een warme BLEVE en of plasbrand dreigt te ontstaan. Vluchtwegen worden van het spoor af gericht, zodat het effectgebied veilig kan worden ontlucht.

Installatietechnische maatregelen

7. De gebouwen dienen zo te worden geconstrueerd dat personen hier enkele uren in kunnen schuilen. Ramen en deuren dienen afsluitbaar te zijn, er is een brandbeveiligingsinstallatie aanwezig en mechanische luchtverversingssystemen zijn uitschakelbaar en afsluitbaar en geplaatst aan de luwe zijde vanaf het spoor.
8. Kantoren en verblijfsfuncties (niet zijnde woningen) dienen te worden uitgerust met alarmeringssystemen met gesproken woord.

Reactie

De aanbevelingen zullen worden overgenomen in de plantoelichting en worden betrokken bij het ontwerp van de gebouwen en de openbare ruimte rond de gebouwen. Vanzelfsprekend gebeurt dit in overleg met de hulpdiensten en ProRail. Ten aanzien van de onder punt 3 genoemde maatregel (het uitsluiten van zeer kwetsbare bestemmingen binnen 140 meter van het spoor) merken wij op dat het bestemmingsplan geen ruimte biedt voor zeer kwetsbare bestemmingen, ook niet op meer dan 140 meter van het spoor. De maatregelen onder punt 5 en 7 worden vastgelegd in de planregels. De overige maatregelen lenen zich niet voor borging in de planregels, maar zullen wel worden meegenomen bij de verdere uitwerking van de plannen.

ProRail

Samenvatting

ProRail geeft aan dat de maatregelen ter voorkoming van trillingshinder, zoals vermeld in paragraaf 7.12 van de toelichting, niet worden geborgd in de regels van het bestemmingsplan. ProRail vraagt, ter voorkoming van trillingshinder, een voorwaardelijke verplichting op te nemen.

Reactie

De planregels zijn aangevuld met een regeling die bepaalt dat een omgevingsvergunning voor het bouwen van woningen alleen kan worden verleend wanneer er is aangetoond dat wordt voldaan aan de streefwaarden uit de SBR richtlijn deel B met betrekking tot het aspect trillingshinder. Ook de tekst in de plantoelichting is op dit punt aangevuld.

Provincie Zuid-Holland

Samenvatting

De provincie verzoekt om het plan op de punten archeologie en wonen in lijn te brengen met de provinciale belangen.

1. Archeologie

De provincie geeft aan dat een deel van het plangebied is gelegen in aangemerkt als provinciaal terrein van van archeologisch belang in verband met de resten van het 13e-eeuwse kasteel Weena (monumentnummer 16123). Artikel 6.27 Archeologie en Romeinse Limes van de Omgevingsverordening is hierdoor van toepassing op dit deel van het plangebied.

De provincie verzoekt om in de nieuwe archeologieparagraaf (2.3) correcte verwijzingen op te nemen naar de regels uit artikel 6.27 van de verordening ter bescherming van het archeologisch belang ter plaatse. Tevens verzoekt de provincie om deze bescherming beter te borgen in de planregels door de bescherming van archeologische waarden in artikel 10 Waarde – Archeologie 2 voorop te stellen.

2. Wonen

De provincie geeft aan dat het plan op de aanvaarde regionale woningbouwlijst staat met een aantal van 836 woningen, waarvan 165 sociaal. De provincie stemt in met het naar boven afwijken met 250 woningen ervan uitgaande dat de regionale woningbouwlijst wordt aangepast wanneer het Rotterdamse Woningbouwprogramma wordt gekoppeld aan de provinciale planregistratie.

Daarnaast worden in het bestemmingsplan sociale en middeldure huurwoningen door elkaar genoemd waardoor de verdeling tussen beide categorieën niet duidelijk is. De provincie raadt aan om de aantallen per segment duidelijker vast te leggen. De provincie gaat er daarbij vanuit dat er minimaal 20% sociale huur wordt gerealiseerd.

Reactie

1. De gevraagde verwijzing naar de bescherming uit de provinciale Omgevingsverordening komt in het bestemmingsplan reeds in paragraaf 4.2.2. aan de orde, met daarin ook een verwijzing naar art. 27 uit de Omgevingsverordening. In de archeologieparagraaf van het bestemmingsplan is een verwijzing naar deze paragraaf toegevoegd.
De formulering van de archeologische dubbelbestemmingen in dit plan betreft de formulering zoals de gemeente die uniform in haar bestemmingsplannen toepast. Aangezien deze regeling bouwwerkzaamheden en andere bodemingrepen verbiedt (per zone afhankelijk van diepte en oppervlakte) en vervolgens uitsluitend toestaan na het doen van archeologisch onderzoek, is deze regeling naar het oordeel van de gemeente Rotterdam voldoende beschermend en in lijn met de voorwaarden uit de Omgevingsverordening.
2. Voor het aandeel sociale huurwoningen gelden in beginsel de afspraken uit het coalitieakkoord (in dit geval die van de vorige collegeperiode). Die gaan uit van minimaal 20% sociale (huur)woningen en 30% middeldure (huur)woningen. Dit is een gemiddelde voor de hele stad. Dit wordt niet vastgelegd in het bestemmingsplan, want hier wordt op andere manieren op gestuurd, bijvoorbeeld via de Nota van Uitgangspunten en de tenderprocedure. Bovendien is 20% een gemiddelde. In dit geval is gekozen voor een kleiner percentage sociale huurwoningen, te weten 16%. Dit komt neer op 159 woningen, dat qua woningaantal vrijwel gelijk is aan het aantal sociale huurwoningen in de aanvaarde regionale woninglijst. Andere locaties lenen zich beter voor sociale woningen, dat heeft o.a. ook een financiële reden. Het aandeel middeldure huur en koop is 35%. Dit is in lijn met de door de gemeenteraad vastgestelde Nota van Uitgangspunten (NvU), waarin staat dat minimaal 50% van de woningen in het goedkope en middeldure segment moet vallen. In de NvU wordt geen onderscheid gemaakt tussen goedkoop en middeldure. Omdat de segmentering in dit geval privaatrechtelijk met de ontwikkelaar is overeengekomen is er geen reden om dit in het bestemmingsplan vast te leggen. Overigens kan woningsegmentering alleen in bestemmingsplannen worden vastgelegd als er een Doelgroepenverordening is. Gemeente Rotterdam heeft een Doelgroepenverordening, maar de Rotterdamse Doelgroepenverordening zegt niets over sociale huurwoningen. Daarmee is het niet mogelijk om sociale huurwoningen in het bestemmingsplan te regelen. Over het verschil tussen het aantal woningen dat op de lijst met aanvaarde woningen staat en wat mogelijk gemaakt wordt in het

bestemmingsplan nog het volgende. Er wordt geconstateerd dat er bij meer Rotterdamse woningbouwprojecten discrepantie is met de aantallen die bij de Provincie bekend zijn. Hierover zullen, los van dit specifieke bestemmingsplan, gesprekken gevoerd worden met de provincie.

Rijkswaterstaat

Samenvatting

Rijkswaterstaat is wegbeheerder van de nabij het plangebied gelegen ring van Rotterdam. Rijkswaterstaat zorgt dat nieuwe ontwikkelingen de veiligheid en doorstroming van het wegverkeer niet negatief beïnvloeden. Hierop geeft Rijkswaterstaat aan dat het aspect verkeer nog niet is ingevuld en dus nog niet beoordeeld kan worden. Rijkswaterstaat beoordeelt het aspect graag zodra dit klaar is.

Reactie

Er is een verkeersonderzoek uitgevoerd om de gevolgen van het plan op de verkeersafwikkeling in beeld te brengen. Het verkeersonderzoek maakt onderdeel uit van het ontwerpbestemmingsplan dat conform de wettelijke vereisten is gepubliceerd. Dit specifieke onderwerp wordt behandeld in hoofdstuk 6 van de toelichting.