

Ruimtelijke onderbouwing

Politiebureau Feijenoord

Politiedienstencentrum
Gemeente Rotterdam

Versie: Definitief

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3	Leeswijzer	4
2	Vigerende bestemmingsplannen	5
2.2	Conclusie.....	7
2.3	Planproces	7
3	Beschrijving bestaande en toekomstige situatie	8
3.1	Bestaande situatie	8
3.2	Toekomstige situatie	8
4	Beleid en regelgeving	10
4.1	Inleiding	10
4.2	Rijksbeleid	10
4.3	Provinciaal en regionaal beleid	13
4.4	Gemeentelijk beleid	15
5	Omgevingsaspecten	16
5.1	Bodem	16
5.2	Archeologie en cultuurhistorie	17
5.3	Flora en Fauna	19
5.4	Geluid	20
5.5	Luchtkwaliteit	21
5.6	Bedrijven- en milieuzonering.....	23
5.7	Kabels en leidingen.....	24
5.8	Externe veiligheid	25
5.9	Water	27
5.10	Parkeren en verkeer	29
5.11	Duurzaamheid en energie.....	31
6	Uitvoerbaarheid	33
6.1	Financiële uitvoerbaarheid	33
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	33
7	Conclusie	34

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan het Sandelingsplein in Rotterdam, op de hoek van de Groene Hilledijk en de Strevelsweg, staat een voormalig politiebureau. De wijkraad heeft opgeroepen tot een heropening van de politiepost aan het Sandelingsplein. Hillesluis behoort tot Rotterdams meest kwetsbare wijken. Het realiseren van een politiepost op deze locatie levert bovendien een belangrijke bijdrage aan de transformatie van Boulevard Zuid. Ook vanwege de centrale ligging in Feijenoord is deze locatie het meest geschikt voor de heropening van het politiebureau.

Om aan de hedendaagse eisen en wensen te voldoen, is het noodzakelijk om het bestaande pand uit te breiden. Daarvoor worden een bestaand woonhuis en een badhuis gesloopt. Op deze locatie zal een nieuw pand worden gebouwd ten behoeve van het politiebureau.

De locatie ligt binnen het bestemmingsplan 'Bloemhof' en kent de enkelbestemmingen 'Maatschappelijk' en 'Gemengd'. Binnen de bestemming Gemengd zijn kantoor- en maatschappelijke functies op de verdiepingen niet toegestaan. Daarnaast wordt gedeeltelijk buiten het bouwvlak gebouwd. Omdat het plan in strijd is met het bestemmingsplan, dient hiervan te worden afgeweken. Dit is in dit geval mogelijk middels een uitgebreide voorbereidingsprocedure.

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing is opgesteld om aan te tonen dat de beoogde ontwikkeling van de initiatiefnemer op de gewenste locatie mogelijk is. Aansluitend wordt de ruimtelijke uitvoerbaarheid van het plan aangetoond en kan deze ruimtelijke onderbouwing toegevoegd worden als bijlage aan de omgevingsvergunningsaanvraag.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied betreft de panden aan de Groene Hilledijk 275 en het Sandelingsplein 14 en 15a en b. De percelen staan kadastraal bekend als gemeente Charlois, sectie F, nummers 2270, 2705, 4780 en een klein deel van 4786. In onderstaande afbeelding is het plangebied rood omlijnd.



Figuur 1.1: Plangebied

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk twee wordt de huidige planologische situatie beschreven. Het derde hoofdstuk van deze toelichting geeft een beeld van de bestaande en toekomstige situatie in het plangebied. In het vierde hoofdstuk wordt ingegaan op het relevante beleid en de regelgeving en de invloed hiervan op de te verlenen omgevingsvergunning. Het vijfde hoofdstuk gaat in op de relevante milieuaspecten. In het hoofdstuk zes komt de uitvoerbaarheid aan bod en in hoofdstuk zeven volgt in één integrale conclusie dat voldaan kan worden aan een goede ruimtelijke ordening.

2 Vigerende bestemmingsplannen

In het plangebied gelden de volgende bestemmingsplannen:

- Parapluherziening parkeernormering Rotterdam (vastgesteld 14 december 2017);
- Bloemhof (vastgesteld 22 februari 2018);
- Parapluherziening biologische veiligheid (vastgesteld 14 juni 2018);
- Parapluherziening evenementen (vastgesteld 3 februari 2022);
- Voorbereidingsbesluit Flitsbezorgsupermarkten met 'dark stores' (vastgesteld 3 februari 2022);
- Voorbereidingsbesluit hyperscale datacenters (vastgesteld 12 juli 2023).

2.1.1 Bestemmingsplan Bloemhof

Het plangebied kent binnen het bestemmingsplan Bloemhof de enkelbestemmingen 'Maatschappelijk - 2' en 'Gemengd - 2'. Daarnaast geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' in het gehele plangebied, en de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie 2' in een gedeelte van het plangebied.

Gemengd - 2 (artikel 5)

Binnen de bestemming Gemengd - 2 mag worden gewoond op de begane grond en de verdiepingen. Daarnaast zijn op de begane grond andere functies toegestaan, zoals bedrijven, kantoren, maatschappelijke voorzieningen, dienstverlening en praktijkruimten.

De ontwikkeling voorziet in maatschappelijke voorzieningen op de begane grond en de verdiepingen. Omdat maatschappelijke verdiepingen niet zijn toegestaan op de verdiepingen, is de ontwikkeling op dit punt in strijd met deze bestemming.

Daarnaast mogen hoofdgebouwen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd. Het beoogde plan ziet op de ontwikkeling van een pand dat gedeeltelijk buiten het bouwvlak wordt gerealiseerd. Ook wordt de maximale goothoogte overschreden. Op deze punten is er strijd met de bouwregels van de bestemming.

Maatschappelijk - 2 (artikel 11)

Binnen de bestemming Maatschappelijk - 2 zijn maatschappelijke voorzieningen toegestaan, met uitzondering van geluidsgevoelige objecten. De aanvraag past binnen de regels van deze bestemming.

Waarde - Archeologie 2 (artikel 24)

Binnen de bestemming Waarde - Archeologie 2 is het niet toegestaan om werkzaamheden uit te voeren die dieper reiken dan 1,5 meter beneden NAP met een oppervlakte van meer dan 200 m². Ten behoeve van de werkzaamheden wordt de genoemde oppervlakte en diepte overschreden. Daarom dienen de archeologische verwachtingswaarden onderzocht te worden.

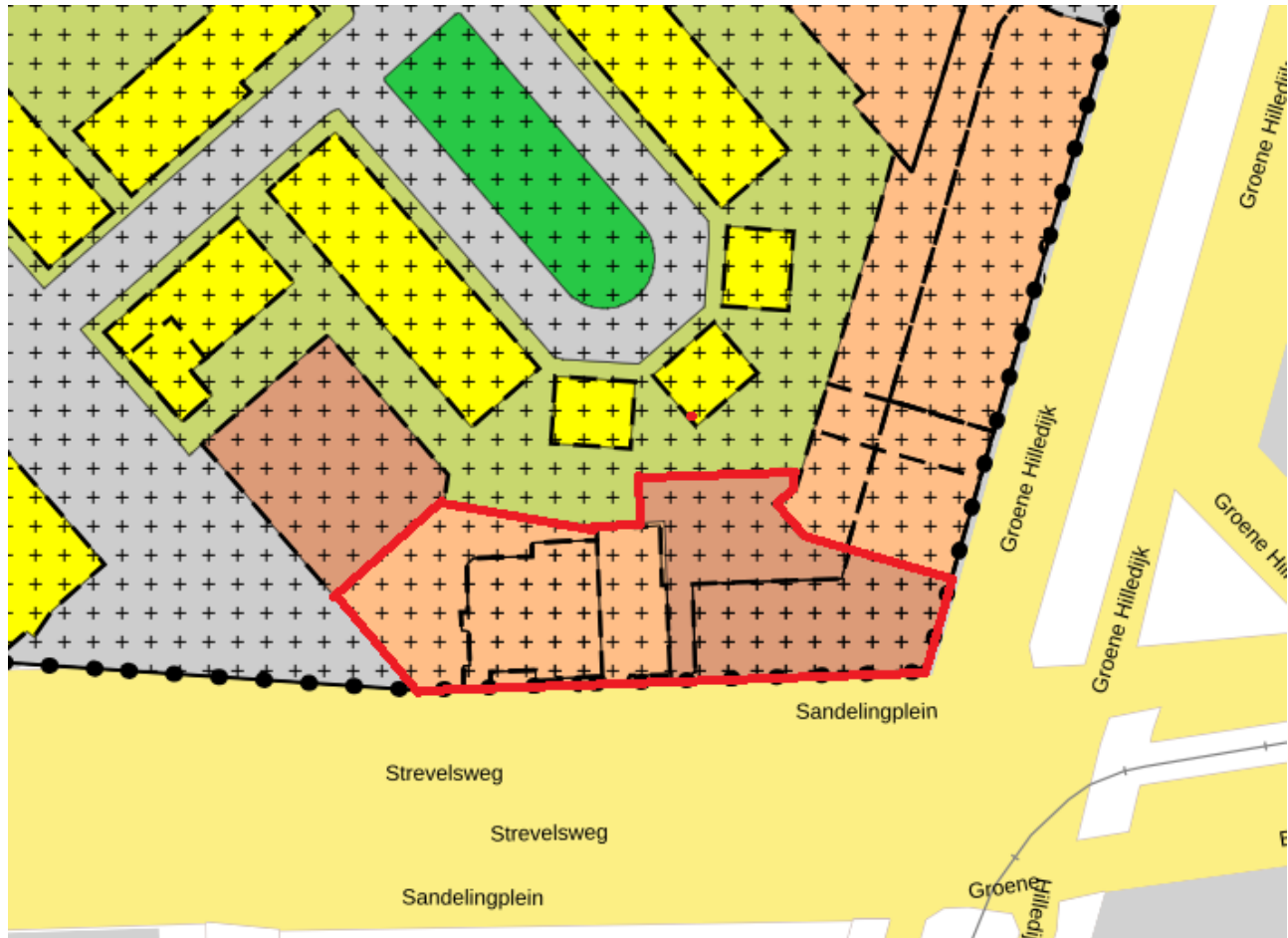
Waarde - Cultuurhistorie 2 (artikel 25)

Binnen de bestemming Waarde - Cultuurhistorie 2 zijn de gronden mede bestemd voor het behoud van de cultuurhistorische waarden. Het slopen van bouwwerken is in deze bestemming niet toegestaan.

Van dit sloopverbod kan worden afgeweken indien:

- a. Sprake is van zwaarwegende maatschappelijke, technische, dan wel economische overwegingen, en;
- b. Nieuwbouw mogelijk is en aanvrager aannemelijk heeft gemaakt dat op de plaats van het (gedeeltelijk) te slopen bouwwerk nieuwbouw zal plaatsvinden met inachtneming van de vanuit cultuurhistorisch oogpunt van belang zijnde stedenbouwkundige, bouwkundige, architectonische en ensemble waarden, die onder andere worden gevormd door de situering, schaal, vorm en geleiding van de bebouwing.

Met de voorgenomen ontwikkeling zal binnen deze bestemming worden gesloopt. Er is sprake van een zwaarwegend maatschappelijk belang, namelijk de realisatie van een politiebureau. In paragraaf 5.2 wordt onderbouwd dat de ontwikkeling past binnen de cultuurhistorische waarden in de omgeving. Daarmee kan worden voldaan aan deze afwijkingsbevoegdheid.



Afbeelding 2.1: Uitsnede bestemmingsplan Bloemhof (plangebied rood omlijnd)

2.1.2 Parapluherziening parkeernormering Rotterdam

Met de Parapluherziening parkeernormering Rotterdam wordt geregeld dat een omgevingsvergunning voor het bouwen of het laden en lossen van goederen slechts wordt verleend indien is aangetoond dat in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien op eigen terrein. Het parkeerverhaal komt in hoofdstuk 5 aan bod. Hieruit blijkt dat er voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd, en dat er geen strijdigheid is met dit bestemmingsplan.

2.1.3 Parapluherziening biologische veiligheid

Binnen de Parapluherziening biologische veiligheid is het niet toegestaan om een nieuw hoog-risico biologisch laboratorium te realiseren. De ontwikkeling voorziet niet in een nieuw hoog-risico biologisch laboratorium. Er is dan ook geen strijd met dit bestemmingsplan.

2.1.4 Parapluherziening evenementen

De parapluherziening evenementen stelt regels over de jaarlijks toegestane evenementen in een gebied. Onderhavig planinitiatief heeft geen betrekking op evenementen. Deze parapluherziening is daarom niet van relevantie.

2.1.5 Voorbereidingsbesluit Flitsbezorgsupermarkten met 'dark stores'

Onderhavig planinitiatief voorziet niet in een flitsbezorgsupermarkt. Dit voorbereidingsbesluit is daarom niet van relevantie.

2.1.6 Voorbereidingsbesluit 'hyperscale datacenters'

Gezien de aard van onderhavig project is het voorbereidingsbesluit 'hyperscale datacenters' niet van relevantie.

2.2 Conclusie

De ontwikkeling is in strijd met het bestemmingsplan 'Bloemhof'.

2.3 Planproces

Om de gewenste ontwikkeling te realiseren, is een omgevingsvergunning vereist in het kader van artikel 2.1, lid 1 onder c juncto artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 1° en onder 3° Wabo. De uitgebreide voorbereidingsprocedure is daarmee van toepassing. De vergunning kan alleen worden verleend mits sprake is van een goede ruimtelijke ordening. In deze onderbouwing wordt aangetoond dat daarvan sprake is.

3 Beschrijving bestaande en toekomstige situatie

3.1 Bestaande situatie

Op de hoek van de Groene Hilledijk en de Strevelsweg in Rotterdam staat een voormalig politiebureau. Aangrenzend aan dit politiebureau staan aan de Strevelsweg een woning en een badhuis. Deze drie panden vormen het plangebied voor onderhavige ontwikkeling.

Het oude politiekantoor grenst aan een beschermd stadsgezicht en vormt op de kruising Groene Hilledijk en Strevelsweg een herkenbaar punt op Zuid. Achter het pand bevindt zich een klein parkeerterrein met een doorgang door het bestaande pand. Rondom de parkeerplaats is een scheiding aanwezig in de vorm van een gemetselde schutting naar de woningen aan de achterzijde.

In het plangebied is tevens een huisje van KPN aanwezig.



Afbeelding 3.1: Plangebied vanaf het Sandelingsplein

3.2 Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie wordt het gehele plangebied ingericht als politiebureau. Dit zal gedeeltelijk door renovatie, en gedeeltelijk door nieuwbouw gebeuren.

Op de locatie waar nu het politiebureau al aanwezig is, zal het bestaande pand behouden blijven. Aan het pand worden enkele wijzigingen gedaan om te voldoen aan de hedendaagse eisen en wensen. De aanpassingen aan dit gebouw zijn passend binnen de bestemmingsplanregels.

De bestaande woning, het KPN huisje en het badhuis in het plangebied worden gesloopt. Op deze plaats wordt een nieuw kantoorgebouw gerealiseerd. Het uitgangspunt van het ontwerp is een kloek 3-laags volume dat aansluit op het beeldbepalende jaren-30 gebouw in een eigentijdse vertaling. Het markeert de hoek en vormt een stedelijke wand voor het Sandelingsplein. De nieuwbouw maakt het stedenbouwkundige blok af en past qua schaal bij de Strevelseweg. Een impressie van het gebouw is te zien in afbeelding 3.2.

Het KPN huisje wordt in het pand geïntegreerd, zodat deze functie niet verloren gaat op deze locatie.

De hoofdentree blijft op de oorspronkelijke plek aan de Groene Hilledijk. In het nieuwe pand aan het Sandelingsplein komt een secundaire ingang. In het nieuwe pand komen tevens twee speedgates om het achterliggende terrein te ontsluiten.

Het pand wordt ingericht als politiebureau. Op de verdiepingen zijn met name werkplekken en andere ruimtes voor personeel ingericht. Ook op de begane grond zijn enkele werkplekken aanwezig. Daarnaast wordt de begane grond ingericht voor de publieke functies, zoals de aangifteruimtes. In de kelder van het bestaande pand wordt met name ingericht voor ophoudruimtes en bijbehorende voorzieningen. De totale BVO in de toekomstige situatie betreft 2565 m². Het nieuw te bouwen deel heeft een BVO van 956 m².



Afbeelding 3.2: Impressie nieuwbouw (bron: initiatiefnemer)

4 **Beleid en regelgeving**

4.1 **Inleiding**

In dit hoofdstuk wordt een overzicht gegeven van het voor onderhavig planinitiatief relevante ruimtelijke beleid op Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk schaalniveau. Dit beleidskader vormt de formele basis voor ontwikkelingen in het plangebied en is daarnaast een onderbouwing voor de beleidskeuze die in het plan zijn gemaakt.

4.2 **Rijksbeleid**

4.2.1 **Nationale omgevingsvisie**

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de Nederlandse leefomgeving. De NOVI moet Nederland voorbereiden op de grote uitdagingen die de komende jaren opgepakt moeten worden. Internationale tot lokale ontwikkelingen hebben invloed op de leefomgeving. Veranderende en groeiende steden, de overgang naar een duurzame en circulaire economie en het aanpassen aan de gevolgen van de klimaatverandering zijn voorbeelden van deze opgaven. Dit biedt kansen, maar vraagt wel om zorgvuldige keuzes. Ruimte, zowel boven-, als ondergronds, is een schaars goed.

Het combineren van al die opgaven vraagt een nieuwe manier van werken. Niet van bovenaf opgelegd, maar in goede samenwerking tussen overheden, bedrijven, kennisinstellingen, maatschappelijke organisaties en burgers. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. De verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid ligt voor een groot deel bij de provincies, gemeenten en waterschappen. Inhoudelijke keuzes kunnen in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. De NOVI moet Nederland houvast bieden om keuzes voor de leefomgeving sneller en beter te kunnen maken.

De NOVI wordt opgesteld als voorbereiding op de Omgevingswet, die naar verwachting in 2024 in werking treedt. Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. In de NOVI zijn vier landelijke prioriteiten vastgesteld, aan de hand van deze prioriteiten is een toekomstperspectief voor 2050 vastgesteld en brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. De vier prioriteiten zijn:

1. Ruimte voor klimaatadaptie en energietransitie;
2. Duurzaam economisch groeipotentieel;
3. Sterke en gezonde steden en regio's;
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Beoordeling planinitiatief

De beoogde ontwikkeling betreft geen ontwikkeling op rijksniveau. De ontwikkeling valt buiten de werking en doelstellingen van het rijksbeleid. Het rijksbeleid vormt geen belemmering voor de gewenste ruimtelijke ontwikkeling.

4.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (inmiddels overgegaan in de NOVI) is vertaald in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Dit besluit omvat alle ruimtelijke Rijksbelangen die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmings- en inpassingsplannen. Met het Barro maakt het Rijk proactief duidelijk waar provinciale verordeningen, inpassingsplannen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen. Uit de regels en kaarten behorende bij het besluit kan worden afgeleid welke aspecten relevant zijn voor het ruimtelijk besluit. De 14 nationale belangen in het Barro zijn:

1. Rijkswaagen;
2. Mainportontwikkeling Rotterdam;
3. Kustfundament;
4. Grote rivieren;
5. Waddenzee en waddengebied;
6. Defensie;
7. Hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
8. Elektriciteitsvoorziening;
9. Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
10. Ecologische hoofdstructuur;
11. Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
12. IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
13. Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde;
14. Ruimtereservering parallelle Kaagbaan.

Het Barro omvat alle ruimtelijke Rijksbelangen die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmings- en inpassingsplannen. Met het Barro maakt het Rijk proactief duidelijk waar provinciale verordeningen, inpassingsplannen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen, voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. Het merendeel van de regels in het Barro legt beperkingen op, daarin is een gradatie te onderkennen. Deze zijn geformuleerd als een 'ja-mits', een 'ja, voor zover', een 'nee-tenzij', een 'nee-als' of een stringente 'nee' bepaling.

Beoordeling planinitiatief

Aangezien het planinitiatief geen ruimtelijke ontwikkeling van nationaal belang betreft, heeft de Barro geen doorwerking op het planinitiatief. Het Barro vorm geen belemmering voor de gewenste ruimtelijke ontwikkeling.

4.2.3 Besluit Ruimtelijke Ordening

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft regels waar concrete ruimtelijke projecten aan moeten voldoen. Zo is in het Bro de Ladder voor duurzame verstedelijking verankerd. Het doel van de Ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in bestaand of nieuwe stedelijke gebieden. Met de Ladder wordt er een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd, waarbij zorgvuldig ruimtegebruik voorop staat.

In de praktijk werd de toepassing van de Ladder voor duurzame verstedelijking als lastig ervaren. Daarom is op 1 juli 2017 het Bro gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt. De derde trede is geschrapt en de eerste twee treden zijn samengevoegd. Hiermee is de 3-trapsstructuur losgelaten. Ook zijn de termen 'actueel' en 'regionaal' geschrapt die waren opgenomen in de voormalige eerste trede. De Ladder voor duurzame verstedelijking bestaat nu uit twee onderdelen. Het tweede lid van artikel 3.1.6. Bro omvat de Ladder voor duurzame verstedelijking. Deze luidt:

"De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien."

Het begrip 'stedelijke ontwikkeling' is nader gespecificeerd in de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State op 23 april 2014. De Afdeling noemt in de uitspraak de uitgangspunten, die zij hanteert voor de beoordeling of een voorziene ontwikkeling voldoende substantieel is om als stedelijke ontwikkeling te kunnen gelden. Op 28 juni 2017 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State een overzichtsuitspraak gedaan over de Ladder voor duurzame verstedelijking. Ook hier is het begrip 'stedelijke ontwikkeling' nader gespecificeerd.

Beoordeling planinitiatief

Bij de realisatie van kantoren in een nieuw gebouw, geldt in beginsel de ondergrens voor een stedelijke ontwikkeling bij een bruto-vloeroppervlakte van 500 m². Hoewel er in hoofdzaak sprake is van een maatschappelijke functie, wordt er ook kantoorruimte gerealiseerd. Daarom wordt in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking de vergelijking met de toevoeging van kantoren. Met onderhavig planinitiatief wordt voorzien in de toevoeging van 956 m² BVO. Omdat de toename groter is dan 500 m², wordt getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

Behoeft

Hillesluis behoort tot Rotterdams kwetsbaarste wijken. In dat kader heeft de wijkraad opgeroepen tot de heropening van het politiebureau aan het Sandelingsplein. De realisatie van een politiebureau draagt in grote mate bij aan de kwetsbare positie van Hillesluis en omgeving op het terrein van veiligheid. Er is daarom een grote behoefte aan een politiebureau in deze wijk.

In het plangebied is een lange tijd een politiebureau actief geweest. Het gebouw dat daarvoor werd gebruikt, staat er nog steeds. Dat in combinatie met de centrale ligging in Feijenoord maakt onderhavige locatie ook de meest geschikte locatie om de politie te vestigen. De uitbreiding van het pand is noodzakelijk om aan de hedendaagse wensen en eisen te kunnen voldoen.

Daarmee speelt de ontwikkeling in op een bestaande behoefte. Er is dan ook sprake van duurzame verstedelijking.

4.3 Provinciaal en regionaal beleid

4.3.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

Het Omgevingsbeleid van de provincie Zuid-Holland bestaat uit twee kaderstellende instrumenten: de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening. De Omgevingsvisie is op 1 april 2023 geactualiseerd vastgesteld door de provincie Zuid-Holland in het kader van de Omgevingswet die in 2024 in werking treedt. Het beleid is gericht op het realiseren van maatschappelijke belangen en het bereiken en in stand houden van een goede omgevingskwaliteit. De provincie stelt in het document 'inleiding' dat onderdeel is van de Omgevingsvisie, de visie, ambities en opgaven voor de provincie. Het omvat 6 richtinggevende ambities in de fysieke leefomgeving:

1. Naar een klimaatbestendige delta;
2. Naar een nieuwe economie: the next level;
3. Naar een levendige meerkernige metropool;
4. Energievernieuwing;
5. Best bereikbare provincie;
6. Gezonde en aantrekkelijke leefomgeving;

Naast de 6 ambities benoemt de provincie 12 provinciale 'Opgaven Omgevingskwaliteit' in de Omgevingsvisie die vanuit provinciaal belang zijn ontwikkeld. De provincie werkt bij deze opgaven samen met andere overheden en maatschappelijke partners. De 12 provinciale 'Opgaven Omgevingskwaliteit' zijn als volgt:

- Landschap en cultuurhistorie;
- Gezondheid en veiligheid;
- Natuur en recreatie;
- Ruimte en verstedelijking;
- Wonen;
- Bodem en ondergrond;
- Cultuurparticipatie en bibliotheken;
- Klimaatadaptatie;
- Zoetwater en drinkwater;
- Bereikbaarheid;
- Regionale economie;
- Energievoorziening.

Voor het realiseren van maatschappelijke belangen wordt vanuit bovenstaande vernieuwingsambities gewerkt en vanuit opgaven in gebieden. Voor het realiseren van een goede omgevingskwaliteit wordt gewerkt vanuit twaalf samenhangende opgaven van het omgevingsbeleid. Per opgave zijn de beleidskeuzes aangegeven.

Beoordeling planinitiatief

De voorgenomen ontwikkeling sluit met name aan op de opgave Ruimte en verstedelijking. De ontwikkeling vindt plaats in het bestaand stedelijk gebied. Door bestaande ruimte in het stedelijk gebied opnieuw te benutten, kan duurzaam worden omgegaan met de schaars beschikbare ruimte in de stad.

De omgevingsvisie gaat niet specifiek in op de vestiging van politiebureaus. De vestiging en de uitbreiding van een politiebureau op onderhavige locatie draagt bij aan de veiligheid van de stad. De beoogde maatschappelijke functie van het pand is daarmee passend op deze locatie.

De voorgenomen ontwikkeling heeft raakvlakken met de Omgevingsvisie Zuid-Holland, maar sluit er niet direct op aan. De ontwikkeling is ook niet in strijd met de Omgevingsvisie Zuid-Holland.

4.3.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland

De Omgevingsverordening Zuid-Holland is geactualiseerd en vastgesteld door de Provinciale Staten van Zuid-Holland en op 1 april 2023 in werking getreden. De omgevingsverordening vormt het juridische fundament van de Omgevingsvisie Zuid-Holland. De inhoud van de omgevingsvisie is daarbij voor een groot deel leidend voor de inhoud van de omgevingsverordening.

In de omgevingsverordening is onder andere de Ladder voor duurzame verstedelijking juridisch geborgd. Verder worden regels gesteld ten aanzien van nieuwe functies. Afdeling 6.2 heeft betrekking op bestemmingsplannen en nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Hoewel in dit geval geen sprake is van een nieuw bestemmingsplan, wordt wel aan de uitgangspunten van deze afdeling getoetst.

Artikel 6.9 Ruimtelijke kwaliteit

Met onderhavig planinitiatief is sprake van inpassen. De ruimtelijke ontwikkeling past namelijk binnen de gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en houdt rekening met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit, zodanig dat de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft. Met de ontwikkeling wordt immers nieuwbouw gerealiseerd dat goed aansluit op de bestaande bebouwing. De locatie krijgt met de nieuwbouw een kwaliteitsimpuls. Er wordt daarmee voldaan aan de artikel 6.9.

Artikel 6.10 Stedelijke ontwikkelingen

In dit artikel is gewaarborgd dat de ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen dient te worden als er sprake is van een stedelijke ontwikkeling. In paragraaf 4.2.3 is nader ingegaan op de toetsing aan de ladder. Daaruit blijkt dat er behoefte is aan de ontwikkeling.

Andere artikelen hebben niet direct betrekking op de voorgenomen ontwikkeling. Het planinitiatief sluit daarmee aan op de Omgevingsverordening Zuid-Holland.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Omgevingsvisie Rotterdam

De Omgevingsvisie Rotterdam is de opvolger van de voormalige structuurvisie 'Stadsvisie Rotterdam 2030'. De Omgevingsvisie is opgesteld ter voorbereiding op de inwerkingtreding van de Omgevingswet en heeft dezelfde beleidsstatus als de voorheen geldende Stadsvisie Rotterdam 2030.

Rotterdam is een stad met een diverse en dynamische bevolking. Rotterdam is een stad met een rijke geschiedenis en internationaal bekend om zijn historie en architectuur. Daarnaast is Rotterdam een belangrijke economische hub met een haven van wereldformaat, maar ook met een groeiende kenniseconomie. Rotterdam staat er goed voor, maar er zijn ook meerdere uitdagingen richting de toekomst. Rotterdam Zuid kent problemen. Deze worden aangepakt middels het Nationaal Programma Rotterdam Zuid.

Het gaat goed met de Rotterdamse economie maar veel economische sectoren moeten veranderen om schoner en duurzamer te worden en daarmee (internationaal) competitief te blijven. De groeiende economie is mede verantwoordelijk voor de bevolkingsgroei van de gemeente en daarmee ook voor de groeiende woningvraag. Steeds meer mensen willen er wonen, werken en recreëren. Het realiseren van voldoende woningen, werkgelegenheid en voorzieningen is essentieel om deze trek naar de stad op te kunnen vangen. Bij deze ontwikkelingen is de aantrekkelijkheid van de stad en regio belangrijker dan ooit. Een biodivers, gezond en goed bereikbaar landschap in en rond de stad is randvoorwaardelijk om prettig te kunnen leven in Rotterdam en de regio. Om de groei te kunnen faciliteren heeft de gemeente Rotterdam 5 hoofdkeuzes gemaakt:

1. Rotterdam zet in op prettig leven in de delta;
2. Verstedelijken en verbinden;
3. Vitale wijken;
4. Energie- en grondstoffentransitie;
5. Vernieuwen van het verdienvermogen.

Doorwerking plangebied

Rotterdam is een snel groeiende stad. De groeiende bevolking leidt tot het realiseren van meer woningen binnen de bestaande stad. Om deze groei te kunnen faciliteren, zijn voldoende voorzieningen nodig in de stad. Naast commerciële voorzieningen, spelen maatschappelijke voorzieningen hierin ook een belangrijke rol. De uitbreiding van het politiebureau draagt bij aan het realiseren van voldoende maatschappelijke voorzieningen. Hiermee wordt de openbare veiligheid in het stadsdeel gewaarborgd. Het creëren van een veilige omgeving creëert vitale wijken, waarmee wordt aangesloten op een van de hoofdkeuzes in de Omgevingsvisie.

5 Omgevingsaspecten

5.1 Bodem

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening dient in geval van ruimtelijke ontwikkelingen te worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik. Of de bodem een planontwikkeling in de weg staat, wordt middels een historisch onderzoek, eventueel aangevuld met een bodemonderzoek, bepaald.

Wet bodembescherming

In de Wet bodembescherming zijn bepalingen opgenomen ter behoud en verbetering van de milieuhygiënische bodemkwaliteit. Bij bestemmingswijzigingen, verbouwingen of graafwerkzaamheden zal in veel gevallen een bodemonderzoek uitgevoerd moeten worden. De gemeente beoordeelt dat per geval. Met het bodemonderzoek kan bepaald worden of de bodemkwaliteit ter plaatse geschikt is voor de beoogde functie.

Besluit bodemkwaliteit

Het Besluit bodemkwaliteit (Bbk) geeft de lokale bevoegde gezagen de mogelijkheid om de bodemkwaliteit binnen hun gebied actief te gaan beheren binnen de gegeven kaders. Dit geeft onder andere ruimte voor nieuwe projecten op het gebied van natuur, wonen en industrie. Daarnaast worden de kwaliteit en de integriteit van belangrijke intermediairs bij bodemactiviteiten beter geborgd. In het Bbk staan ook regels met betrekking tot het toepassen van bouwstoffen, grond en baggerspecie. Uitgangspunt in de bijbehorende normstelling is de directe relatie tussen de chemische bodemkwaliteit en het gebruik van de bodem, gebaseerd op een risicobenadering. In situaties met een gering risico gelden daarom beperkte regels en minder strenge normen dan in situaties met meer risico's.

Doorwerking plangebied

Ten behoeve van de ontwikkeling is door Verhoeven Milieutechniek een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is bijgevoegd in bijlage 1. Uit dit onderzoek is gebleken dat er vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen bestaan tegen de voorgenomen ontwikkeling. In de grond zijn verhoogde gehalten voor zink aangetroffen op twee boorpunten. Het is bekend dat in deze regio de grond in lichte tot sterke mate diffuus verontreinigd is met zware metalen. In dat kader wordt een vervolgonderzoek ook niet nodig geacht.

Voor het aspect bodem worden dan ook geen belemmeringen verwacht.

5.2 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

In Europees verband is het zogenaamde 'Verdrag van Malta' tot stand gekomen. Uitgangspunt van dit verdrag is om het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk te behouden. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden. Bij de ontwikkeling van het ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming. Aansluitend op dit verdrag is op 1 september 2007 de Wet Archeologische Monumentenzorg in werking getreden. Gemeenten hebben de verantwoordelijkheid gekregen om zorg te dragen voor een goede omgang met archeologische waarden binnen hun grondgebied. Gemeenten moesten binnen 2 jaar nadat deze wet in werking is getreden hun archeologisch beleid hebben geformuleerd.

Cultuurhistorie

Op 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden. De Erfgoedwet vervangt zes wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed, waaronder de Monumentenwet uit 1988. Onderdelen van de Monumentenwet die van toepassing zijn op de fysieke leefomgeving gaan naar de Omgevingswet. Van de onderstaande onderdelen is een overgangsregeling in de Erfgoedwet opgenomen voor de periode tot het van kracht worden van de Omgevingswet:

- Vergunning tot wijziging sloop of verwijdering van rijksmonumenten;
- Verordeningen, bestemmingsplannen, vergunningen en ontheffingen op het gebied van archeologie;
- Bescherming van stads- en dorpsgezichten.

Doorwerking plangebied

Archeologie

Het plangebied ligt binnen de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 2. Voor werkzaamheden van tenminste 1,5 meter onder NAP en 200 m², is een omgevingsvergunning vereist. Deze kan slechts worden verleend indien is aangetoond dat er geen archeologische waarden worden aangetast.

De afdeling Archeologie van de gemeente Rotterdam (BOOR) heeft de noodzaak voor het uitvoeren van een archeologisch onderzoek beoordeeld. Daaruit blijkt dat een (voor)onderzoek niet noodzakelijk is. Hoewel de werkzaamheden de maximale verstoringmarges overschrijden, blijkt uit bekende geologische en archeologische informatie uit de directe omgeving en een recente boring in het plangebied dat het potentiële archeologische niveau door erosie naar verwachting niet meer intact aanwezig is en dieper ligt dan de graafwerkzaamheden. De kans is dan ook klein dat de archeologische waarden worden verstoord. Daarom wordt een onderzoek niet noodzakelijk geacht.

Wel dient rekening gehouden te worden met toevalsvondsten. Hiervan dient de uitvoerder melding te maken bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed of bij de gemeente Rotterdam.

Cultuurhistorie

In het bestemmingsplan 'Bloemhof' hebben het badhuis en het politiebureau de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie 2' gekregen. In dit bestemmingsplan zijn alle panden in het gebied geïnventariseerd. Enkele buurten, alsook enkele individuele panden zijn aangemerkt als cultuurhistorisch waardevol. Het plangebied ligt niet in een cultuurhistorisch waardevolle buurt, maar de twee panden zijn individueel aangewezen als beeldbepalende gebouwen. Om de cultuurhistorische waarden te waarborgen, geldt in het bestemmingsplan een sloopverbod van deze panden.

Daarnaast ligt het plangebied net buiten het beschermde stadsgezicht Tuindorp Vreewijk. Hoewel het plangebied geen onderdeel uitmaakt van dit beschermde stadsgezicht, kunnen sloop- en bouwactiviteiten indirect wel gevolgen hebben voor de cultuurhistorische waarden in dit gebied.

Het bestaande pand wordt opgeknapt en blijft de bestaande uitstraling behouden. Deze renovatie zal geen nadelige gevolgen hebben voor de cultuurhistorische waarde van het pand.

Op het nieuw te bouwen deel wordt een pand met een cultuurhistorische waarde gesloopt, betreffende het badhuis. Deze sloop is noodzakelijk om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken. Op basis van een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid in het bestemmingsplan kan de sloop worden vergund, mits er sprake is van een zwaar wegend belang en er sprake is van nieuwbouw. In dit geval is er sprake van zwaar wegend belang, omdat een politiebureau op deze locatie noodzakelijk is voor de veiligheid in de omgeving.

De nieuwbouw zal qua uitstraling en architectuur zoveel mogelijk aansluiten op de bestaande panden in de omgeving. De welstandscommissie heeft het bouwplan al beoordeeld en heeft enkele aandachtspunten meegegeven. Deze aandachtspunten worden voor zover mogelijk verwerkt in het definitieve ontwerp. Daarmee wordt het pand passend geacht en doet de ontwikkeling geen afbreuk aan de cultuurhistorische waarden.

Voor het aspect archeologie en cultuurhistorie worden daarom geen belemmeringen verwacht.

5.3 Flora en Fauna

Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming van kracht. De Wet natuurbescherming vervangt drie actuele wetten: de Flora- en faunawet, de Boswet en de Natuurbeschermingswet 1998. In de Wet natuurbescherming is de bescherming van soorten en gebieden vastgelegd.

Soortenbescherming

De toets aan de natuurwetgeving is in bepaalde gevallen beperkt relevant. Er dient te worden vastgesteld of er geen verbodsbepalingen worden overtreden, al dan niet aan de hand van onderzoek.

Verantwoording gebiedsbescherming

Vanuit de Wet natuurbescherming zijn er natuurgebieden aangewezen die beschermd zijn. Het daarbij om Natura-2000-gebieden. Deze gebieden zijn uitgesplitst in Habitatrichtlijngebieden en Vogelrichtlijngebieden. Binnen de diverse Natura-2000-gebieden komen een aantal stikstofgevoelige habitattypen voor.

Doorwerking plangebied

In het plangebied is een Quicksan Flora en Fauna uitgevoerd door de gemeente Rotterdam. Deze Quicksan heeft betrekking op een groter gebied rondom de Groene Hilledijk, waarvan het plangebied onderdeel uitmaakt.

Het plangebied is een geschikt leefgebied voor vleermuizen. Ook kunnen in het plangebied vogels met jaarrond beschermde nesten aanwezig zijn. Daarom is een nader ecologisch onderzoek uitgevoerd naar de gevolgen van de ontwikkeling op de beschermde diersoorten.

In het plangebied kunnen ook vogels leven met nesten die alleen in het broedseizoen beschermd zijn. Door buiten het broedseizoen te werken, kunnen negatieve effecten op deze vogels op voorhand worden uitgesloten.

Uit het nader ecologisch onderzoek is gebleken dat in het plangebied geen vaste rust- en verblijfplaatsen van de huismus aanwezig zijn. Ook zijn in het plangebied geen verblijfplaatsen voor vleermuizen aangetroffen. Ook betreft het plangebied geen essentieel foerageergebied. De beoogde ontwikkeling is daarmee niet in strijd met de Wet natuurbescherming.

Het aspect flora en fauna vormt daarom geen belemmering voor onderhavig planinitiatief.

Stikstof

Ten behoeve van de ontwikkeling is een Aerius-berekening uitgevoerd, om de gevolgen van de ontwikkeling op beschermde natuurgebieden te onderzoeken. De berekening is bijgevoegd in bijlage 4. Uit deze Aerius-berekening is gebleken dat de ontwikkeling niet leidt tot een toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden in zowel de realisatiefase als de gebruiksfase.

Het aspect stikstof geeft daarom geen belemmering voor onderhavig planinitiatief.

5.4 Geluid

In de Wet geluidhinder zijn geluidsnormen voor wegverkeerslawaai, railverkeerslawaai en industrielawaai opgenomen. Wanneer een nieuwe geluidsgevoelige bestemming wordt gerealiseerd op een locatie waar momenteel geen geluidsgevoelige functie aanwezig is en deze locatie binnen de geluidszones van industrie, rail- of wegverkeer valt moet een akoestisch onderzoek worden uitgevoerd. Onder meer woningen, scholen en ziekenhuizen worden als een geluidsgevoelige bestemming aangemerkt. Het plangebied is niet gelegen in de nabijheid van industrie of spoorwegen.

Wegverkeer

In de Wet geluidhinder is bepaald dat het bevoegd gezag bij vaststelling van een bestemmingsplan de wettelijke grenswaarden in acht moet nemen. Toetsing aan de ten hoogste toelaatbare belasting van de Wet geluidhinder vindt plaats per weg. Het geluidsniveau ten gevolge van het wegverkeer dient op de gevels van geluidsgevoelige objecten, zoals nieuwe of te wijzigen woningen in de geluidszone van een weg te voldoen aan de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting (voorheen: voorkeursgrenswaarde). Deze bedraagt 48 dB, indien dit geluidsniveau wordt overschreden kan de gemeente een hoger geluidsniveau toestaan de zogenaamde "Hogere waarde". De hogere waarde mag enkel worden verleend, indien uit akoestisch onderzoek is gebleken dat bron-, overdrachts- of gevelmaatregelen om het geluidsniveau terug of onder de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting te brengen niet mogelijk is. Aan de hogere waarde is een maximum verbonden. Voor de nieuwbouw van woningen in binnenstedelijke situaties is dit 63 dB en in buiten stedelijke situaties is dit 53 dB. Deze niveaus zijn na aftrek van de correctie conform artikel 110g van de Wet geluidhinder.

Doorwerking plangebied

Onderhavig planinitiatief betreft niet de ontwikkeling van een gevoelige functie. Er is dan ook geen onderzoek nodig van omgevingslawaai naar het politiebureau toe.

Wel is er sprake van een ontwikkeling dat tot geluidhinder kan leiden. Daarom is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar mogelijke geluidhinder van de toekomstige functie.

Uit het onderzoek is gebleken dat de normwaarden uit het activiteitenbesluit niet worden overschreden. Er worden op dit punt dan ook geen belemmeringen verwacht. In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt tevens gekeken naar geluidhinder van voertuigen die met sirenes het plangebied verlaten. Dit leidt tot schrikreacties en een tijdelijke verhoging van het binnenniveau in de omliggende woningen. Deze hinder heeft betrekking op het appartementencomplex aan het Sandelingplein en de woningen aan de Strevelsweg en Sandelingstraat. Deze geluidhinder is uitsluitend tijdelijk van aard. Bij de terugkeer van een prio-melding worden de signalen niet gebruikt. Indien de verkeerssituatie het toelaat, wordt het gebruik van sirenes achterwege gelaten.

Ook is er in het onderzoek specifiek gekeken naar de gevolgen van geluid door de dienstmotoren. In de dag- en avondperiode mogen alle drie dienstmotoren maximaal vijf keer uitrukken. In de nachtperiode mogen alle drie dienstmotoren maximaal vier keer uitrukken. Daardoor worden ook hiervoor de normen van het activiteitenbesluit niet overschreden.

Voor de volledige resultaten van het onderzoek wordt verwezen naar de bijlage.

Uit dit onderzoek wordt geconcludeerd dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

5.5 Luchtkwaliteit

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door de Wet milieubeheer, titel 5.2; ofwel de Wet luchtkwaliteit. Het uitgangspunt bij ruimtelijke planvorming is dat een project niet leidt tot overschrijding van luchtkwaliteitsnormen. In bijlage 2 van de Wet milieubeheer zijn grenswaarden opgenomen voor een aantal stoffen die als verontreiniging in de lucht voorkomen. In de praktijk richt de aandacht zich vooral op de stoffen stikstofdioxide en fijn stof (PM₁₀ en PM_{2,5}). Van deze stoffen komen in Nederland concentraties voor die in de buurt van de grenswaarde liggen. De overige stoffen die in bijlage 2 zijn genoemd liggen over het algemeen ver onder de grenswaarden. De grenswaarden van de stikstofdioxide en fijnstof zijn in onderstaande figuur weergegeven. De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet.

Stof	Toetsing van	Grenswaarde
Stikstofdioxide (NO ₂)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
Fijnstof (PM ₁₀)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
	24-uurgemiddelde concentratie	Max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg/m ³
Fijnstof (PM _{2,5})	Jaargemiddelde concentratie	25 µg/m ³

Tabel 1: grenswaarden

Besluit niet in betekenende mate (nibm)

De Wet luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen grote en kleine ruimtelijke projecten. Een project is klein als het slechts in geringe mate, ofwel niet in betekenende mate (nibm), leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. In het Besluit niet in betekenende mate (nibm) is bepaald in welke gevallen een project vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Hierbij worden twee situaties onderscheiden:

- Een project heeft een effect van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM₁₀;
- Een project valt in een categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen.

Doorwerking plangebied

Om de luchtkwaliteit te onderzoeken, is de kaart van het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK) geraadpleegd. Langs het plangebied zijn meerdere receptoren voor wegverkeer aanwezig die inzicht geven in de luchtkwaliteit op die locatie. Voor het plangebied gelden de volgende waarden:

- NO₂: 23,06 µg/m³;
- PM₁₀: 17,86 µg/m³;
- Overschrijdingsdagen PM₁₀: 6,25
- PM_{2,5}: 9,72 µg/m³.

De genoemde waarden blijven ver onder de grenswaarden. Er is dan ook sprake van een aanvaardbare luchtkwaliteit.

Besluit niet in betekenende mate

Om te onderzoeken of de ontwikkeling in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit, is de nibm-tool ingevuld. In de onderstaande afbeelding is een uitsnede van deze tool te zien. Hieruit blijkt dat de ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. De maximale bijdrage van het extra verkeer ligt namelijk ver onder de grenswaarde.

Concluderend vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

**Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer
als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022**

Jaar van planrealisatie	2024
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	170
Aandeel vrachtverkeer	10,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,27
PM ₁₀ in µg/m ³	0,04
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig	

Afbeelding 5.1: Uitsnede nibm-tool

5.6 Bedrijven- en milieuzonering

In het kader van de Wet milieubeheer en op basis van het principe 'een goede ruimtelijke ordening' moet in nieuwe situaties rekening gehouden worden met (wenselijke) afstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. In de VNG-uitgave Bedrijven en Milieuzonering (2009) is een lijst met richtafstanden opgenomen. Deze lijst bevat een overzicht van milieubelastende activiteiten en de daarbij behorende richtafstanden voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. De genoemde richtafstanden moeten bij voorkeur worden aangehouden tot milieugevoelige functies, zoals woningen. De grootste richtafstand is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie.

Milieucategorie	Gemengd gebied	Rustige woonwijk
1	0 meter	10 meter
2	10 meter	30 meter
3.1	30 meter	50 meter
3.2	50 meter	100 meter
4.1	100 meter	200 meter
4.2	200 meter	300 meter

Tabel 2: Richtafstanden per milieucategorie

Doorwerking plangebied

De voorgenomen ontwikkeling voorziet niet in een nieuwe gevoelige functie. Er hoeft dan ook niet getoetst te worden aan richtafstanden naar bedrijven in de omgeving.

Wel wordt een nieuwe functie toegevoegd die kan leiden tot enige vorm van hinder. Er dient daarom wel getoetst te worden aan de externe werking van de ontwikkeling.

Voor een politiebureau zijn geen specifieke richtafstanden bekend. Een dergelijke inrichting is, in het strengste geval, qua aard en potentiële hinder gelijk te stellen met een brandweerkazerne. Voor een brandweerkazerne geldt op basis van de VNG-brochure milieucategorie 3.1. Daarbij hoort een richtafstand van 50 meter in een rustige woonwijk, en 30 meter in gemengd gebied.

Het plangebied is gelegen in een gemengd gebied. Aangrenzend aan de Groene Hilledijk zijn diverse winkels en andere commerciële functies aanwezig. Rondom het verkeersplein waaraan het plangebied is gelegen zijn diverse maatschappelijke functies aanwezig. Ook wordt in de directe omgeving gewoond. Gezien de grote diversiteit aan functies, kan daarom worden gesteld dat er sprake is van een gemengd gebied.

Er zijn diverse woningen op minder dan 30 meter afstand gelegen van het plangebied. Aan de Groene Hilledijk grenst het plangebied direct aan bovenwoningen. Aan de achterzijde grenst het plangebied aan de tuinen van enkele woningen. Er kan daarmee geconcludeerd worden dat niet voldaan wordt aan de richtafstanden.

Om de gevolgen in het kader van geluid te onderzoeken, is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zijn nader toegelicht in paragraaf 5.4. Uit dit onderzoek is gebleken dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in de omliggende woningen.

Andere vormen van overlast, zoals stof en geur zijn voor onderhavige ontwikkeling niet relevant.

Er kan daarmee geconcludeerd worden dat het aspect bedrijven- en milieuzonering geen belemmering vormt voor onderhavig planinitiatief.

5.7 Kabels en leidingen

Er kunnen planologische relevante kabels en/of leidingen in het plangebied liggen. Ze kunnen ook in de omgeving voorkomen. Voorbeelden zijn hoofdnutsvoorzieningen. Dit kunnen leidingen voor het transport van giftige, brandbare en/of ontplofbare stoffen zijn. Daarnaast zijn aardgasleidingen, hoogspanningsleidingen en afvalwaterleidingen ook voorbeelden. Deze leidingen worden bestemd als ze voorkomen in het gebied. Met het geldende bestemmingsplan kan worden vastgesteld welke maatregelen, overleggen en/of rapporten nodig zijn voor een ruimtelijke ontwikkeling. Op basis van het geldende bestemmingsplan kan dan vastgesteld worden welke maatregelen, overleggen en/of rapporten noodzakelijk zijn om een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk te maken.

Doorwerking plangebied

Op basis van het vigerende bestemmingsplan kan geconcludeerd worden dat er geen planologisch relevante leidingen in of nabij het plangebied lopen. Het aspect kabels en leidingen vormt daarmee geen belemmering voor de gewenste ontwikkeling. Met de bouwwerkzaamheden zal rekening worden gehouden met niet-planologisch relevante kabels en leidingen.

5.8 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de veiligheid voor de omgeving van een inrichting met gevaarlijke stoffen en/of transport van gevaarlijke stoffen. Elk nieuw ruimtelijk plan moet volgens de Wet ruimtelijke ordening getoetst worden aan de normen voor plaatsgebonden risico en groepsrisico. Daarbij kunnen de volgende bronnen worden onderscheiden:

- Inrichtingen: risico's van onder andere tankstations met LPG, gevaarlijke stoffen (PGS-15)-opslagplaatsen en ammoniakkoelinstallaties;
- Transport van gevaarlijke stoffen over de weg;
- Transport van gevaarlijke stoffen per spoor;
- Transport van gevaarlijke stoffen over het water;
- Transport van gevaarlijke stoffen per buisleiding.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans dat een denkbeeldige persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De norm (één op één miljoen per jaar) geldt voor kwetsbare objecten als grenswaarde en voor beperkt kwetsbare objecten als richtwaarde. Dit betekent dat er als gevolg van een ongeval - in theorie - per jaar slechts één persoon op een miljoen mensen mag overlijden. Dit geldt ook als deze objecten geprojecteerd zijn.

Groepsrisico

Het groepsrisico (GR) is de kans op een ongeval met veel dodelijke slachtoffers. Hierbij wordt gekeken naar de werkelijk aanwezige bevolking en de verspreiding van die bevolking rond een risicobron. Bepaald wordt hoe groot de kans is op tien, honderd of meer slachtoffers tegelijk onder die bevolking. Groepsrisicoberekeningen beogen maatschappelijke ontwrichting inzichtelijk te maken. Het groepsrisico is afhankelijk van de omvang van het ongeval. Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet het groepsrisico worden verantwoord (VGR).

Doorwerking plangebied

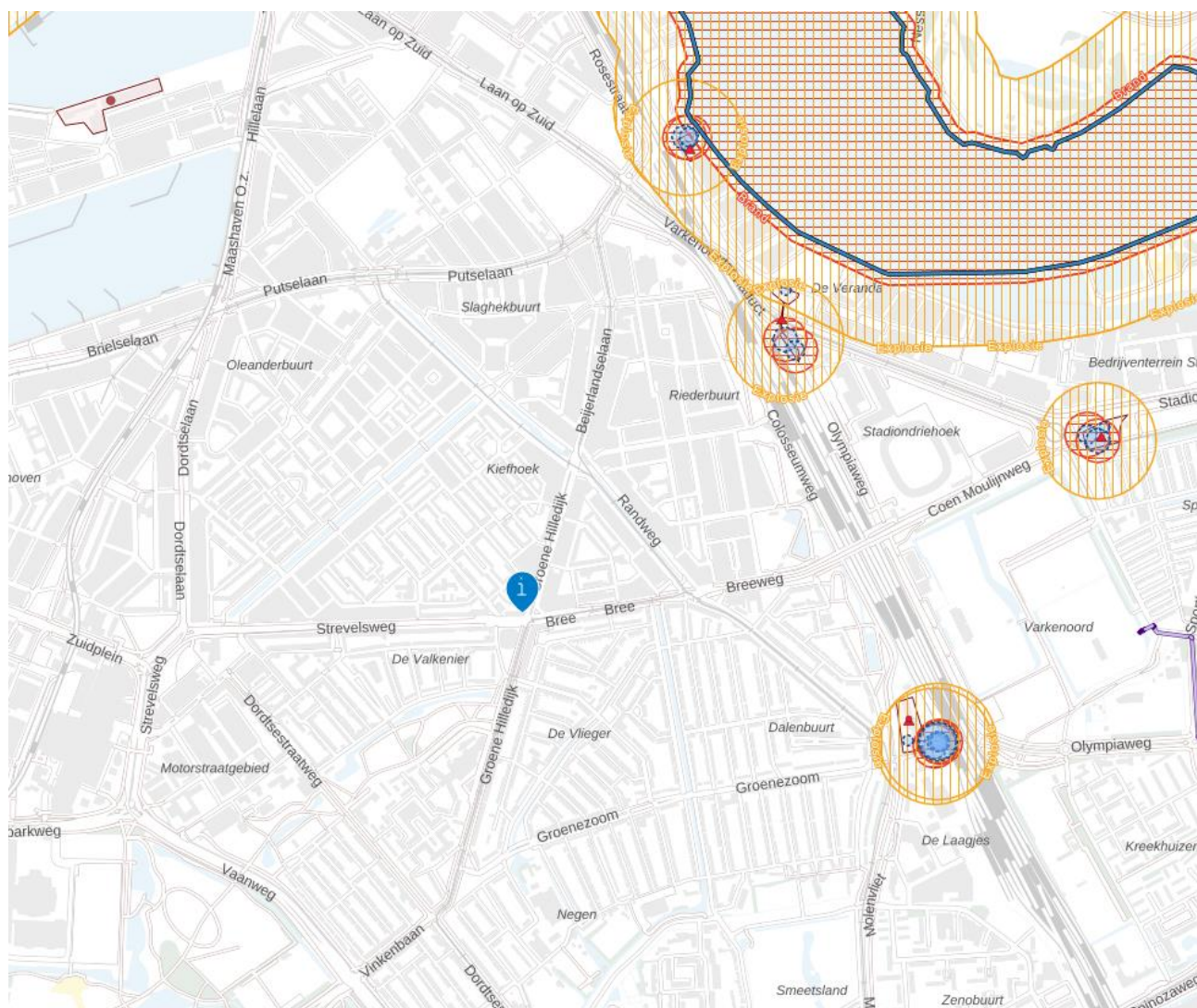
Om inzicht te krijgen in de externe veiligheid in de omgeving van het plangebied, is de Atlas Leefomgeving geraadpleegd. Een uitsnede daarvan is op onderstaande afbeelding weergegeven. In de directe omgeving van het plangebied zijn geen risico's in het kader van externe veiligheid aanwezig.

Op circa 850 meter van het plangebied liggen risicocontouren voor brandgevaar en explosiegevaar rondom een tankstation. Het plangebied ligt dusdanig ver van dit gebied af, dat er geen risico's zijn voorzien.

Andere risicocontouren liggen op grotere afstand van het plangebied, en zullen geen beperking vormen voor onderhavig planinitiatief.

In het politiebureau kan opslag plaatsvinden van wapens en munitie. De opslag vindt op een veilige manier plaats, zodat er geen gevaren ontstaan voor de omgeving. De wapens en munitie zijn ook uitsluitend toegankelijk voor bevoegde medewerkers. Daarmee is risico voor de omgeving ook uitgesloten.

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor onderhavig planinitiatief.



Afbeelding 5.2: Uitsnede Atlas Leefomgeving (plangebied ter plaatse van blauwe speld)

5.9 Water

Nationaal Water Programma 2022-2027

Het Nationaal Water Programma 2022-2027 (NWP) is vastgesteld op 18 maart 2022. In het NWP beschrijft de Rijksoverheid de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en de uitvoering ervan in de rijkswateren en -vaarwegen.

Er liggen grote opgaven voor het waterdomein. Zo moet Nederland zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering. Ook moeten we blijven werken aan een goede bescherming tegen overstromingen en aan een klimaatrobuuste zoetwatervoorziening tegen toenemende droogte. Ook verdient de zorg voor goede waterkwaliteit en duurzame drinkwatervoorziening aandacht. Daarnaast hebben diverse functies het water nodig, zoals scheepvaart, landbouw en natuur. In het NWP zijn deze uitdagingen uitgewerkt en is aangegeven hoe hiermee om wordt gegaan.

Waterwet

De Waterwet regelt het beheer van de waterkeringen, het oppervlaktewater en het grondwater, verbetert de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening en zorgt voor een eenduidige bestuurlijke procedure en daarbij behorende rechtsbescherming voor besluiten. De Waterwet dient als paraplu om de Kaderrichtlijn Water (KRW) te implementeren en geeft ruimte voor implementatie van toekomstige Europese richtlijnen.

De waterschappen hebben een bevoegdheid voor het verlenen van vergunningen voor grondwateronttrekkingen, bemalingen en infiltraties, met uitzondering van onttrekkingen voor drinkwater, koude en warmteopslag en grote industriële onttrekkingen van meer dan 150.000 m³ /jaar.

Gemeenten hebben verdergaande taken en bevoegdheden in het kader van de zorgplicht voor het inzamelen van afvalwater in de riolering en voor hemelwater en grondwater.

Nationaal Bestuursakkoord Water

In het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) is het kabinetsstandpunt over het waterbeleid in de 21e eeuw vastgelegd. De hoofddoelstellingen zijn: het waarborgen van het veiligheidsniveau bij overstromingen en het verminderen van wateroverlast. Daarbij wordt de voorkeur gegeven aan ruimtelijke maatregelen boven technische maatregelen. In het NBW is ook de watertoets als procesinstrument opgenomen. De watertoets is het proces van vroegtijdig informeren, adviseren en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Uitvoering van de watertoets betekent in feite dat de gemeente en de waterbeheerder samenwerken bij het uitwerken van ruimtelijke plannen, zodat problemen in het gebied zelf en de omgeving worden voorkomen. De watertoets is sinds 2003 verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening en hiermee verplicht voor alle ruimtelijke plannen en besluiten.

In 2008 is het NBW geactualiseerd met als doel de watersystemen in 2015 op orde te krijgen, met name op het gebied van wateroverlast en watertekort.

Kaderrichtlijn Water

De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) geeft een kader voor de bescherming van de ecologische en chemische kwaliteit van oppervlaktewater en grondwater. Zo dienen alle waterlichamen in 2027 een 'goede ecologische toestand' (GET) te hebben bereikt en dienen sterk veranderende c.q. kunstmatige wateren in 2027 een 'goed ecologisch potentieel' (GEP) te hebben bereikt. De chemische toestand dient in 2027 voor alle wateren (natuurlijk en kunstmatig) goed te zijn.

Hoogheemraadschap Hollandse Delta

Het waterbeheerprogramma (WBP) bevat het meerjarige beleid en de doelen van waterschap Hollandse Delta. In het WBP van waterschap Hollandse Delta zijn de doelen tijdens de planperiode 2022-2027 vastgelegd. Het WBP bevat doelen voor de primaire taken van het waterschap, namelijk de waterveiligheid, watersysteem en waterketen. De doelen voor deze specifieke planperiode zijn afgeleid van lange termijn ambities (2050). Deze ambities worden beïnvloed door de grote maatschappelijke opgaven van deze tijd, waarbij met name de klimaatverandering en de gevolgen hiervan centraal staan.

Naast de ambities voor de lange termijn en de doelen tot en met 2027 bevat het WBP ook de strategische aanpak om de doelen te berekenen. De doelen voor 2027 en de strategie vormen de basis voor de concreet uit te voeren maatregelen. Het WBP geeft inzicht in de werkwijze van het waterschap en op welke manier samenwerking met ketenpartners (zowel overheden als marktpartijen, maar ook particulieren) zou moeten plaatsvinden.

Doorwerking plangebied

Ten behoeve van onderhavige ontwikkeling is de digitale watertoets ingevuld. Uit deze watertoets is gebleken dat de korte procedure van toepassing is. De resultaten van de watertoets zijn bijgevoegd in bijlage 6.

Oppervlaktewater

In en nabij het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig waarop de voorgenomen ontwikkeling effect kan hebben.

Verharding

Het plangebied is op dit moment volledig verhard. Met de voorgenomen ontwikkeling zal het plangebied ook verhard blijven. Wel worden enkele maatregelen genomen om wateroverlast tegen te gaan. De parkeerplaatsen van de bedrijfsauto's worden gemaakt van waterdoorlatende grastegels. De inrit en overige verhardingen in het plangebied worden voorzien van waterdoorlatende betonklinkers. Daarmee kan regenwater eenvoudig in de grond infiltreren en kan wateroverlast worden voorkomen.

Waterkwaliteit en riolering

Met de ontwikkeling worden geen negatieve gevolgen verwacht voor de waterkwaliteit. Het pand zal worden aangesloten op de bestaande riolering.

Concluderend vormt het aspect water geen belemmering voor onderhavig planinitiatief.

5.10 Parkeren en verkeer

De reikwijdte van het begrip 'goede ruimtelijke ordening' bestrijkt ook het goed omgaan met verkeer en parkeren. Ten aanzien van verkeer is het van belang dat de nieuwe functie aantoonbaar geen onevenredige verkeer-aantrekkende werking heeft en dat er sprake is van een acceptabele verkeerssituatie. Daarnaast dienen er voldoende parkeerplaatsen voor de beoogde functie aanwezig te zijn. Daarbij is het uitgangspunt om parkeren op eigen terrein op te vangen.

Doorwerking plangebied

Parkeren

Om de parkeerbehoefte van het planinitiatief te berekenen, wordt gebruik gemaakt van de Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2022. In dit geval is er sprake van een kantoorfunctie in gebiedstype B. Daarvoor geldt een parkeernorm van 1,0 parkeerplaats per 100 m² BVO. De beoogde ontwikkeling ziet op 1930 m² BVO. Daarbij zijn de kelder en zolder niet meegerekend, omdat hier geen bezetting is. De functies op deze verdiepingen leveren geen parkeervraag op. De totale parkeerbehoefte komt hiermee uit op 19,3 parkeerplaatsen.

In het parkeerbeleid van de gemeente Rotterdam zijn mogelijkheden om de parkeernorm omlaag bij te stellen, als de locatie dicht bij een bus-, tram-, trein- of metrohalte ligt. In dit geval ligt op circa 150 meter afstand een tramhalte. In gebiedstype B geldt daarvoor een korting van 20% op de parkeervraag. De totale parkeervraag komt daarmee uit op 15,44, afgerond 16 parkeerplaatsen.

De 16 parkeerplaatsen worden op eigen terrein gerealiseerd. Deze parkeerplaatsen zijn niet openbaar toegankelijk. Wel kunnen deze voorzien in de benodigde parkeerbehoefte. Daarom wordt voldaan aan de parkeereis van de gemeente.

Daarnaast worden enkele motorvakken gerealiseerd, voor het parkeren van motorvoertuigen.

Op eigen terrein komt tevens ruimte voor het parkeren van dienstfietsen. Echter is het niet mogelijk voor bezoekers en werknemers om een eigen fiets op het terrein te parkeren. Hiervoor wordt in de openbare ruimte een oplossing gezocht. Het aspect fietsparkeren wordt nader met de gemeente afgestemd.

Verkeer

Voor een politiebureau zijn geen specifieke verkeerscijfers beschikbaar op basis van het CROW. Een politiebureau sluit het best aan op een kantoor met baliefunctie. In een zeer sterk stedelijk gebied in de rest bebouwde kom geldt hiervoor een verkeersgeneratie van 6,5 tot 8,8 verkeersbewegingen per 100 m². Omdat in dit geval sprake is van relatief veel dienstverkeer, wordt uitgegaan van de maximale bandbreedte. Voor een pand met een BVO van 1930 m² geldt dan een verkeersgeneratie van 170 voertuigen per dag.

De toevoeging van 170 voertuigen per dag leidt op zichzelf niet tot verkeershinder. Het politiebureau is gelegen op een kruispunt van de Groene Hilledijk en de Strevelsweg, twee doorgaande wegen in Rotterdam Zuid. De wegen hebben voldoende capaciteit om de extra verkeersbewegingen op te vangen.

Naast het reguliere verkeer, zal ook sprake zijn van politievoertuigen die op hoge snelheid moeten uitrukken. Deze voertuigen moeten in korte tijd in alle richtingen kunnen uitrukken. De politievoertuigen kunnen met het plan eenvoudig via het Sandelingsplein de Strevelsweg oprijden in westelijke richting. Op 650 meter is een rotonde aanwezig, vanaf waar gekeerd kan worden. Daar keren is tijdens noodhulpverlening te ver rijden. Daarbij is de kans dat het verkeer op de Strevelsweg vaststaat. Tijdens noodoproepen moeten de politievoertuigen snel in alle richtingen de wijk in kunnen. Een keerlus in de bestaande middenberm van de Strevelsweg is daarom een noodzakelijke toevoeging om het kruispunt en tunneltracé Strevelsweg en Groene Hilledijk snel te kunnen bereiken. Deze uitvoering is besproken en ontworpen door de gemeente.

Het aspect verkeer en parkeren zal geen belemmering vormen voor onderhavig planinitiatief.

5.11 Lichthinder

Strikte normen voor kunstmatige verlichting in de vorm van afstandsbepalingen zijn er niet. De regelgeving richt zich vooral op de lichtbronnen, de veroorzakers van licht. Specifiek voor bestemmingsplannen is voor sommige activiteiten Hoofdstuk 7 Milieueffectrapportage Wm van toepassing. Bijvoorbeeld voor grote projecten waarbij lichthinder kan ontstaan, is kunstmatige verlichting een van de milieuaspecten waarop het een en ander moet worden afgewogen. Denk daarbij bijvoorbeeld aan (auto)wegen, grote oppervlakten met kassen, grote woningbouw projecten, stadsontwikkelingsprojecten of industriegebieden.

De kern van het rijksbeleid ten aanzien van licht is dat donkerte hoort tot een van de kernkwaliteiten van het landschap onder het kopje belevingskwaliteit. Het rijksbeleid is gericht op het in beeld brengen, realiseren en veiligstellen van de gewenste leefomgevingskwaliteit door het terugdringen van verstoring door activiteiten op het platteland (geluid, licht, stank). Ook worden het gebruik van energiezuinige (straat)verlichting bij gemeenten en provincies bevorderd met behoud van kwaliteit en (verkeers)veiligheid.

Doorwerking plangebied

Het nieuwe politiegebouw op zichzelf leidt niet tot lichthinder. Wel dient rekening gehouden te worden met in- en uitrijdend verkeer, al dan niet met zwaailichten. Het inrijdend verkeer rijdt direct vanaf de doorgaande weg het plangebied in. Koplampen zullen niet bij woningen naar binnen schijnen. Eventuele zwaailichten kunnen in het plangebied worden uitgezet.

Voor vertrekkend verkeer geldt dat de koplampen niet op bestaande woningen zullen schijnen. De voertuigen maken na het verlaten van het plangebied direct onderdeel uit van het doorgaande verkeer. De zwaailichten kunnen voor een kort moment voor enige lichthinder zorgen. Omdat deze hinder van zeer korte duur is, blijft er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Er zijn geen belemmeringen te verwachten voor het aspect licht.

5.12 Duurzaamheid en energie

Voor het beoogde planinitiatief dient te worden aangegeven hoe omgegaan wordt met het duurzaamheids- en energieaspect. Hierbij wordt aangetoond welke acties er ondernomen worden om het gebruik van energie zo beperkt mogelijk te maken. Dit kan doormiddel van isolatie en zuinig apparatuur, of het gebruik duurzame energie zoals bijvoorbeeld situering of zonne-energie in combinatie met warmte-koude opslag. Ook kan er nagedacht worden over eventuele compensatiemaatregelen, zowel in als buiten het plangebied.

Doorwerking plangebied

Er worden zonnepanelen op het dak van het bestaande gebouw. Deze worden aan de zuidzijde gesitueerd, zodat deze zoveel mogelijk zonlicht kunnen vangen. Daarmee kan het pand eigen duurzame energie opwekken.

Het nieuwe pand wordt gebouwd conform de wettelijke duurzaamheidseisen. Zo wordt het pand ook gasloos gebouwd.

Verder wordt wateroverlast voorkomen door het toepassen van waterdoorlatende verharding, zoals is onderbouwd in paragraaf 5.9.

Daarmee wordt voldoende rekening gehouden met het aspect duurzaamheid.

5.13 Milieueffectrapportage

Milieueffectrapportage is geregeld in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer (Wm) en in het Besluit m.e.r. De Wm is een kaderwet waarin de uitgangspunten van het milieubeleid staan beschreven. In het Besluit m.e.r. staat wanneer een m.e.r. moet worden toegepast. Het besluit bevat bijlagen, waaronder de C- en D-lijst. Door middel van deze lijsten kan bij het opstellen van een ruimtelijk plan worden beoordeeld of het plan een ontwikkeling omvat die een m.e.r.-(beoordelings)plicht kent. Voor activiteiten die voldoen aan de diverse criteria uit de C- en D-lijst geldt een m.e.r.-plicht respectievelijk m.e.r.-beoordelingsplicht. Als een voorgenomen ontwikkeling activiteiten bevat zoals opgenomen in de D-lijst van het besluit m.e.r. (kolom 1), maar beneden de drempelwaarden in deze lijst ligt (kolom 2), dan is er een vormvrije m.e.r.-beoordeling mogelijk.

Er dient bij elke m.e.r.-vorm een aanmeldnotitie te worden opgesteld. In overleg met de aanvrager van het bijbehorende plan of besluit wordt beoordeeld of er aanleiding is voor het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling (als sprake is van een besluit) of het direct uitvoeren van een m.e.r. (als sprake is van een plan). Overigens moet daarnaast worden gezien of een ruimtelijke ontwikkeling aanzienlijke milieueffecten kan hebben, waarbij naast de drempelwaarden ook de omstandigheden ter plaatse worden betrokken. Dit in verband met het arrest van het Hof van Justitie van de EU van 15 oktober 2009 (C-225/08).

Bij een m.e.r.-plicht dient een milieueffectrapportage gemaakt te worden en bij een m.e.r.-beoordelingsplicht dient een afweging te worden gemaakt door het bevoegd gezag of een m.e.r. opgestart zal moeten worden.

Doorwerking plangebied

Er is sprake van een stedelijke ontwikkeling. De grootte van de ontwikkeling valt ver onder de drempelwaarde zoals opgenomen in de D-lijst. Daarom is een vormvrije m.e.r.-beoordeling mogelijk.

In het kort wordt ingegaan op de relevante aspecten:

- **Natuur:** Er zijn geen negatieve effecten op Natura2000-gebieden, zoals aangetoond in de stikstofberekening. Negatieve effecten op beschermde flora en fauna kunnen tevens worden uitgesloten.
- **Cultuur/archeologie:** Er worden geen archeologische resten geschaad met de ontwikkeling. Daarnaast past de ontwikkeling binnen de cultuurhistorische waarden van de omgeving.
- **Verkeer:** De ontwikkeling zorgt voor een beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen in en rondom het plangebied. Deze verkeersbewegingen kunnen opgevangen worden door de bestaande capaciteit van de Strevelsweg en de Groene Hilledijk.
- **Geluid:** Middels een onderzoek is aangetoond dat door de bedrijfsactiviteiten geen negatieve effecten zullen ontstaan voor omliggende woningen.
- **Lucht:** De luchtkwaliteit in het plangebied voldoet aan de normen. Daarnaast verslechtert de luchtkwaliteit niet door de ontwikkeling.
- **Bodem:** De bodem is voldoende onderzocht en geschikt voor de toekomstige bestemming en het gebruik.
- **Ongevallen:** Er is geen sprake van een toename van het groepsrisico.
- **Gezondheidseffecten:** De beoogde ontwikkeling leidt niet tot een belangrijke toename van risico's voor de menselijke gezondheid.

Geconcludeerd wordt dat nadelige milieueffecten kunnen worden uitgesloten. Het opstellen van een milieueffectrapport is dan ook niet aan de orde.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Financiële uitvoerbaarheid

Onderhavige ontwikkeling betreft een particulier initiatief. Voorliggende omgevingsvergunning voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling. Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening dient inzicht te worden gegeven in de uitvoerbaarheid van het bouwplan. De kosten van de transformatie van het gebied zijn voor rekening en risico van de particuliere initiatiefnemer.

Daarnaast wordt een planschadeovereenkomst gesloten tussen de gemeente en de initiatiefnemer. Eventuele planschadevergoedingen komen voor rekening van de initiatiefnemer. Daarmee is het kostenverhaal voldoende gedekt.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De initiatiefnemer heeft via de Alliantie Hand in Hand de participatie vorm gegeven. Deze alliantie is een samenwerking tussen de gemeente Rotterdam, Nationaal Programma Rotterdam Zuid (NRPZ), Politie, Openbaar Ministerie (OM), Justitie, BIZ-ondernemers, BIZ-pandeigenaren, bewoners en bezoekers. Via dit participatiepodium heeft de initiatiefnemer in 2022 en 2023 informatieavonden en presentaties voor de buurt gehouden over de vorderingen van het ontwerp van het nieuwe politiebureau. Na het indienen van de omgevingsvergunning wordt in 2024 opnieuw een informatieavond georganiseerd over de terugkomst van het nieuwe politiebureau. Daarmee is de omgeving voldoende geïnformeerd over het plan.

7 Conclusie

Met voorliggende ruimtelijke onderbouwing is aangetoond dat de beoogde ontwikkeling voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. De uitbreiding van het politiebureau aan het Sandelingsplein in Rotterdam past binnen het beleid en de geldende kaders.

De ontwikkeling kan uitsluitend mogelijk worden gemaakt middels een omgevingsvergunning met een uitgebreide voorbereidingsprocedure. Omdat de aanvraag voor 1 januari 2024 is ingediend, is de Omgevingswet bij deze aanvraag niet van toepassing.

Bijlage 1: Verkennend Bodemonderzoek

Bijlage 2: Quickscan Flora & Fauna

Bijlage 3: Nader ecologisch onderzoek

Bijlage 4: Aeries-berekening

Bijlage 5: Akoestisch onderzoek

Bijlage 6: Watertoets