

Sliedrecht

Voorontwerpbestemmingsplan Nijverwaard

notitie inspraak en overleg

identificatie

projectnummer:

061000.17426.00

projectleider:

mw. mr.drs. M.C. Lammens

planstatus

datum:

30-06-2014

opdrachtgever:

Sliedrecht

Inhoud

1. Inleiding	3
2. Inspraakreacties	5
3. Overlegreacties	9

Bijlage:

1. Overlegreacties.

Het voorontwerpbestemmingsplan Nijverwaard heeft in het kader van de gemeentelijke inspraakverordening vanaf vrijdag 28 december 2012 tot en met donderdag 31 januari 2013 ter inzage gelegen. Het bestemmingsplan is gepubliceerd op de gemeentelijke website en was in te zien op het gemeentekantoor aan de Industrieweg 11 te Sliedrecht. Op 29 januari 2013 heeft tevens een informatiebijeenkomst plaatsgevonden waar een nadere toelichting op het bestemmingsplan is gegeven aan geïnteresseerden. Gedurende bovengenoemde periode heeft een ieder de mogelijkheid gekregen te reageren op het voorontwerpbestemmingsplan Nijverwaard.

Inspiraakreacties

Er zijn 5 schriftelijke inspraakreacties ingediend. In hoofdstuk 2 is een samenvatting gegeven van de ontvangen inspraakreacties en zijn de reacties van gemeentelijk commentaar voorzien. Tevens is per reactie aangegeven of de reactie leidt tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

Overlegreacties

In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het voorontwerpbestemmingsplan toegezonden aan diverse overleginstanties. In totaal hebben 5 instanties gereageerd op het voorontwerpbestemmingsplan. In hoofdstuk 3 is een samenvatting gegeven van de ontvangen overlegreacties en zijn de reacties van gemeentelijk commentaar voorzien. Per reactie is aangegeven of de reactie leidt tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

In dit hoofdstuk zijn de inspraakreacties samengevat en beantwoord.

2.1 De Groot & Schagen Aannemingsbedrijf B.V.

Samenvatting

Op de percelen van inspreker vindt zowel de uitoefening van een aannemersbedrijf plaats als detailhandel gericht op de verkoop van bestratingsmaterialen, tuinhout, zand, grond etc. aan particulieren. Verzocht wordt deze functies in het bestemmingsplan te borgen.

Beantwoording

De gronden van dit bedrijf is een bedrijfsbestemming gegeven tot maximaal categorie 4.1. Een aannemingsbedrijf valt op grond van de Staat van Bedrijfsactiviteiten onder categorie 3.2 en is dus passend. In het bestemmingsplan is daarnaast ondergeschikte detailhandel van bij het bedrijf behorende en ter plaatse geproduceerde goederen toegestaan. Dit is in het ontwerpbestemmingsplan toegevoegd.

Conclusie

De inspraakreactie heeft geleid tot wijziging van het bestemmingsplan

2.2 Jongeneel cs advocaten namens de heer B.L.F. van Houwelingen en de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid

Samenvatting

1. Inspreker kan zich aansluiten bij de consoliderende aard van het bestemmingsplan en wenst zijn verworven rechten te conserveren.
2. Inspreker (eigenaar van percelen aan de Lelystraat 17 en Calandstraat 24 en 26) verzet zich tegen de dezonering van het bedrijventerrein en tegen het ontwikkelen van het bedrijventerrein tot woonboulevard. Hij wenst de maximale geluidsruimte te behouden ten behoeve van de verhuur van zijn bedrijfsruimten. Inspreker verhuurt een gedeelte van zijn bedrijfsruimte aan IHC Merwede die zware bedrijfsactiviteiten uitvoert en beslag legt op een deel van de geluidszone.
3. In het geval van dezonering moeten bedrijven in hun bedrijfsvoering rekening houden met aanwezige bedrijfswoningen. Tegenover het perceel van inspreker is een bedrijfswoning gelegen. Uit een in opdracht van de gemeente uitgevoerd onderzoek blijkt dat dezoneren geen invloed heeft op de vergunde of beschikbare geluidsruimte en dat ook bij mogelijke piekniveaus ter plaatse van woningen een goed woon- en leefklimaat is gegarandeerd. Inspreker wil echter de nodige reservecapaciteit behouden om zijn bedrijfsactiviteiten in toekomst te kunnen intensiveren.
4. Inspreker vreest dat als gevolg van de dezonering de bedrijfswoningen het gebruik van zijn perceel zullen beperken. Het is geen onbekend verschijnsel dat bedrijfswoningen in strijd met de bestemming als woning worden gebruikt zonder dat de gemeente handhaaft. Inspreker wenst geen verruiming van het geluidsregime en wenst dat de wettelijke zonering gehandhaafd wordt en het gebruik in strijd met de bestemming door handhaving onmogelijk wordt gemaakt.

5. De eerdergenoemde punten zijn ook van toepassing op de percelen van inspreker aan de Ca-landstraat 24 en 26. Ook hier ziet inspreker graag dat de zonering ter bescherming van zijn bedrijfsactiviteiten gehandhaafd blijft.

Beantwoording

1. Van deze reactie heeft de gemeente kennisgenomen.
2. De keuze voor gedeeltelijke transformatie naar woonboulevard is een bewuste keuze en deze transformatie is feitelijk afgelopen jaren al in gang gezet. De gemeente kiest er voor om zwaardere (geluidshinderlijke) bedrijvigheid op andere bedrijventerreinen zoals Molendijk-Industrieweg binnen Sliedrecht te concentreren. De huidige geluidszone ligt op korte afstand van de grens van het gezoneerde industrieterrein. Op basis van een akoestisch rapport van 8 december 2011, dat door de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid is opgesteld ter verkenning van de geluidssituatie van Nijverwaard, is vastgesteld dat er sprake is van een zoneoverschrijding. Er is op dit moment dus geen sprake van geluidsruimte. Het industrieterrein gezoneerd houden betekent óf uitbreiding van de zone óf het omlaag brengen van de geluidsproductie van de bedrijven. Uitbreiding van de zone wordt door de gemeente Sliedrecht niet haalbaar geacht vanwege de ligging van bestaande woningen en de consequenties die dit met zich meebrengt (sanering van woningen). Het omlaag brengen van de geluidsproductie van de bedrijven, wordt niet in het belang van de bedrijven geacht.
3. Aan bedrijfswoningen komt op grond van jurisprudentie enige mate van bescherming toe. Op een gezoneerd industrieterrein geldt dat vrijwel niet voor het milieuaspect geluid maar wel voor de andere milieuaspecten zoals geur, stof en gevaar. Het bestemmingsplan biedt door de milieuzonering deze vereiste vorm van bescherming. Het dezoneren beperkt de bedrijven niet in de huidige bedrijfsvoering. Dezonering heeft voor het bedrijf van reclamant ook geen invloed op mogelijke toekomstige intensivering van activiteiten, omdat de geluidszone geen mogelijkheid tot uitbreiding van de geluidsruimte van het bedrijf biedt.
4. Er is geen sprake van bewoners van bedrijfswoningen die trachten om gebruiksmogelijkheden van bedrijfspercelen te beperken. De bedrijfswoningen krijgen geen woonbestemming, maar een bedrijfsbestemming. Er is ook geen sprake van gebruik als woning in strijd met de bestemming. Het lint met woonbebouwing langs de Stationsweg is geen onderdeel van het gezoneerd industrieterrein. Deze woningen komt van oudsher al bescherming tegen geluidshinder toe.
5. Zie het antwoord onder 3 en 4.

Conclusie

De inspraakreactie heeft niet geleid tot wijziging van het bestemmingsplan.

2.3 Vermaas Sliedrecht Slaapcomfort, Lelystraat 128

Samenvatting

1. Naar de mening van inspreker wordt er onvoldoende rekening gehouden met de ontwikkelingen in de detailhandel. Met name wat betreft de branchering. Die is in het voorontwerp ruim gedefinieerd, maar kan leiden tot discussie. Inspreker ziet graag een ruime(re) brancheomschrijving, waarbij een uitbreiding van de detailhandelsvloeroppervlakte tot de mogelijkheden moet kunnen behoren indien dit goed wordt afgewogen en er niet voor de leegstand wordt gebouwd.
2. Inspreker is van mening dat de voorgestelde vereiste minimale oppervlakte van 1.000 m² voor meubeldetailhandel aan de hoge kant is.
3. De bestaande 20%-regel met betrekking tot uitbreidingsmogelijkheden met aanverwante branche kan wellicht beter gehandhaafd blijven.
4. Inspreker ziet in het kader van flexibiliteit, bedrijfsvoering, opvolging en eventuele toekomstige ontwikkelingen op zijn perceel, ondanks het huidige gebruik, graag de bestemming 'Bedrijf' gehandhaafd. Op basis van de verleende vrijstelling kunnen dan de huidige detailhandelsactiviteiten ook in de toekomst gewaarborgd blijven.

Beantwoording

1. De provinciale verordening bevat een omschrijving van de toegestane vormen van detailhandel op locaties als Nijverwaard. De regeling in het bestemmingsplan moet in overeenstemming zijn met deze definities uit de verordening van de provincie. Dit blijkt ook uit de overlegreactie van de provincie. In het ontwerpbestemmingsplan is dan ook aansluiting gezocht bij de regeling zoals is opgenomen in de Verordening Ruimte van de provincie Zuid-Holland.
2. De oppervlaktemaat volgt uit provinciaal beleid en is daarin dwingend voorgeschreven.
3. In het ontwerpbestemmingsplan is een regeling ten aanzien van het nevenassortiment opgenomen, die in overeenstemming is met de provinciale verordening.
4. Het perceel van inspreker ligt in de zone die is aangewezen voor woonboulevard. Het perceel Lelystraat 128 is alleen bestemd voor detailhandel omdat dit het bestaande gebruik is dat destijds mogelijk is gemaakt met een vrijstelling. Met deze manier van bestemmen wordt beoogd dat een aaneengesloten woonboulevard gaat ontstaan. Bedrijfsfuncties worden gescheiden van de woonwinkels met een publieksaantrekkelijk karakter. Het bestemmen van Lelystraat 128 voor zowel bedrijfsdoeleinden als voor detailhandel doorkruist deze visie. Om die reden is het perceel alleen bestemd voor detailhandel.

Conclusie

De inspraakreactie leidt tot aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan.

2.4 Ondernemersvereniging Burgemeester Winklerplein en Ondernemersvereniging Kerkbuurt

Samenvatting

1. In het bestemmingsplan vindt een grote uitbreiding plaats van de bestemming Detailhandel in de woonbranche. Er mist echter een onderbouwing die de marktruimte hiervoor aantoont. Een concentratie in een beperkt gebied zou meer voor de hand liggen. Gelet op de zeer beperkte marktruimte vrezen insprekers ongewenste ontwikkelingen in de huidige winkelcentra van Sliedrecht. Gevraagd wordt de oppervlakte waar de woonbranche wordt toegestaan aanzienlijk in te perken.
2. De vrees van insprekers wordt mede gevoed door de omschrijving in het bestemmingsplan van de bestemming Detailhandel in de woonbranche. Deze bestemming maakt ook branches en producten mogelijk die normaal in winkelcentra thuis horen. Zo zouden zich bijvoorbeeld een Mediamarkt, een It's en een Blokker kunnen vestigen op Nijverwaard, alsook fietsen- en boekenzaken. Inspreker wil graag precies weten wat wel en wat niet kan en in dit in het bestemmingsplan omschreven hebben.
3. Insprekers vragen in het bestemmingsplan de definities te hanteren die de provincie in de Verordening Ruimte hanteert. Hiermee blijven de winkelgebieden in Sliedrecht in stand.

Beantwoording

1. Ondertussen is ruimtelijk economisch onderzoek uitgevoerd. Hierin is onderbouwd welke marktruimte er is voor verdere ontwikkeling van de woonboulevard. De ruimtelijk economische onderbouwing is in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen en geeft geen aanleiding tot het beperken van de zone waarin detailhandel in de woonbranche is toegestaan. Het bestemmingsplan stuurt verder op concentratie van detailhandel in de woonbranche in het aangewezen gebied onder meer door detailhandel buiten deze zone weg te bestemmen wanneer de gelegenheid zich daarvoor voordoet.
2. In het ontwerpbestemmingsplan is voor de regeling van detailhandel nu aangesloten bij het provinciaal beleid, zoals is opgenomen in de provinciale verordening. Hierdoor wordt concurrentie met winkelgebieden in de binnenstad zo veel mogelijk voorkomen.
3. In het ontwerpbestemmingsplan zijn de begrippen uit de provinciale verordening overgenomen.

Conclusie

De inspraakreactie leidt tot aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan.

2.5 Next Real Estate B.V.

Samenvatting

1. Inspreker verzoekt in het bestemmingsplan uit te sluiten dat ondernemingen branchevreemde artikelen aanbieden, zoals bijvoorbeeld huishoudelijke artikelen. Daarmee wordt voorkomen dat een woonboulevard gaat concurreren met omliggende dorps- en stadscentra.
2. Ter versterking van de Drechtsteden zou voor een deel leisure mogelijk kunnen worden gemaakt, waardoor het gebied zich verder kan onderscheiden. Denk aan een indoor skibaan, cartbaan, klimcentrum en dergelijke.

Beantwoording

1. Het bestemmingsplan is op dit punt aangepast. Het ontwerpbestemmingsplan sluit aan bij de definities aanzien van detailhandel zoals vastgelegd in het provinciaal beleid. Hiermee is beoogd om concurrentie met het centrum van Sliedrecht te voorkomen.
2. Er zijn momenteel geen directe initiatieven waaraan direct medewerking kan worden verleend. Het direct toestaan van leisure kan dan ook niet worden onderbouwd. Er zal per geval worden gezien of een dergelijke ontwikkeling passend is. Hiervoor zal per geval een aparte planologische procedure worden doorlopen.

Conclusie

De inspraakreactie leidt tot aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan.

In het kader van het wettelijk vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro is het voorontwerpbestemmingsplan Nijverwaard voorgelegd aan diverse instanties die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of bepaalde belangen behartigen die in het bestemmingsplan naar voren komen. Van de volgende instanties hebben wij een reactie ontvangen:

- Provincie Zuid-Holland, Directie Ruimte en Mobiliteit;
- Waterschap Rivierenland;
- Kamer van Koophandel Rotterdam;
- Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid;
- Regionaal Economisch Overleg ZHZ.

Hieronder zijn de brieven van deze instanties samengevat en van gemeentelijk commentaar voorzien. De volledige overlegreacties zijn in bijlage 1 opgenomen.

3.1 Provincie Zuid-Holland, Directie Ruimte en Mobiliteit

Samenvatting

1. Het bestemmingsplan maakt meer categorieën perifere detailhandel mogelijk dan is toegelaten op grond van de Verordening Ruimte (VR). De gemeente dient aan te sluiten bij de categorieën die zijn genoemd in artikel 9 lid 3 van de VR. Dit geldt voor artikel 1.29 en 1.38 van de planregels. Artikel 9 lid 3 sub b van de VR moet limitatief worden uitgelegd.
2. Op grond van artikel 9 lid 6 VR is het noodzakelijk dat het bestemmingsplan, voor zover dat mogelijkheden biedt voor de nieuwvestiging van tuincentra en/of bouwmarkten, vergezeld gaat van een distributieplanologisch onderzoek (DPO). Daaruit moet blijken dat er geen sprake is van ontwrichting van de detailhandelsstructuur. Tevens is advies nodig van het Regionaal Economisch Overleg. De provincie verzoekt om beide punten bij het ontwerpplan gereed te hebben zodat dit kan worden beoordeeld.
3. In regionaal verband heeft de gemeente ermee ingestemd om op Nijverwaard te komen tot een kwalitatieve verbetering en tot een (nadere) concentratie van de aanwezige meubelbedrijven in het westelijke deel van het plangebied. Het optimaliseren van perifere detailhandelslocaties is ook een belangrijk uitgangspunt in de Provinciale Structuurvisie. De operationalisering van de concentratiedoelstelling vindt de provincie echter onvoldoende terug in het bestemmingsplan. In het plan worden juist nieuwe mogelijkheden gecreëerd voor meubelbedrijven. Ook de wijzigingsbevoegdheid in artikel 3.5.1 en artikel 4.1 biedt de mogelijkheid om nieuwe meubelbedrijven te bestemmen. De provincie verzoekt om in het ontwerpbestemmingsplan het streven om te komen tot een concentratie van meubelbedrijven verder te operationaliseren. Daarbij dient het totaalmetrage voor meubelbedrijven gemaximeerd te worden op het vigerende aantal m² bvo en waar mogelijk dient deze oppervlakte teruggebracht te worden.
4. In het bestemmingsplan dienen regels te worden opgenomen ten aanzien van nevenassortimenten, zoals genoemd in artikel 9 lid 4 van de VR.
5. De actualisering 2012 van de Verordening Ruimte is op 30 januari 2012 door Provinciale Staten vastgesteld. Deze dient bij de verdere planvorming meegenomen te worden. Verzocht wordt de bovenstaande opmerkingen naast de nieuwe verordening te leggen en te bezien of er wijzigingen zijn opgetreden.

Beantwoording

1. In het ontwerpbestemmingsplan is aangesloten bij de regeling zoals deze is opgenomen in de provinciale verordening.
2. Bij het ontwerpbestemmingsplan is een ruimtelijke economisch onderzoek (tevens DPO) gevoegd. Het Regionaal Economisch Overleg heeft hiervan kennisgenomen en advies uitgebracht.
3. Nieuwe meubelbedrijven zijn alleen mogen binnen de woonboulevardzone en in het ontwerpbestemmingsplan ook alleen binnen de definities die provincie hiervoor hanteert (zie hiervoor onder 1). De verbeelding laat dit concentratiegebied zien. De gemeente kiest er niet voor om bestaande meubelbedrijven buiten de woonboulevardzone onder het overgangsrecht te brengen. Hiervoor is onvoldoende noodzaak en bovendien levert dit onherroepelijk planschade op. Wel is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om bij vertrek de detailhandelsbestemming er af te halen. De nadere concentratie, doordat meubelbedrijven buiten de aangewezen woonboulevardzone verhuizen naar binnen de zone, zal moeten ontstaan door initiatieven van deze bedrijven zelf. De wijze van bestemmen is ook afgestemd met het REO. Zoals ook is vastgelegd in het REO-advies d.d. 6 maart 2014.
4. Het verkopen van nevenassortiment is in het ontwerpbestemmingsplan verwerkt, conform het beleid zoals genoemd in artikel 9, lid 3 (nieuw) van de VR.
5. De opmerkingen van de provincie zijn naast de meest recente VR gelegd en in het licht daarvan beantwoord.

Conclusie

De overlegreactie leidt tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

3.2. Waterschap Rivierenland**Samenvatting**

1. Vanaf de Lelystraat loopt een rioolwaterpersleiding langs de Beijerinckstraat en Tolsteeg naar Wijngaarden. Deze dient de (dubbel)bestemming 'Leiding - Riool' te krijgen inclusief de beschermingszone van 4 m (gemeten 2 m uit het hart van de leiding aan beide zijden).
2. Het waterschap geeft aan dat de berm sloten tussen de Parallelweg-spoorweg en het water in de lussen van de A15 afrit Sliedrecht-West een waterbestemming dienen te krijgen.
3. De bestemming 'Waterstaat - Waterberging' dient toegekend te worden aan bermen en laaggelegen plantsoenen.
4. Artikel opnemen voor de (dubbel)bestemming 'Leiding - Riool'.
5. Artikel opnemen voor de (dubbel)bestemming 'Waterstaat - Waterberging' zoals is opgenomen in het bestemmingsplan Woongebied Sliedrecht.
6. Aan artikel 10.3 (wijzigingsbevoegdheid) dient als aanvullende voorwaarde te worden opgenomen dat alvorens de bestemming water te wijzigen er advies ingewonnen moet worden bij de waterbeheerder. Naast watercompensatie is het functioneren van het watersysteem en de aan- en afvoer van water evenzeer van belang.
7. In paragraaf 4.8 (Kabels en Leidingen) van de toelichting noemen dat er een rioolwaterpersleiding van het waterschap ligt langs de Beijerinckstraat en Tolsteeg. Deze leiding heeft een totale beschermingszone van 4 m en dat is 2 m uit het hart van de leiding aan beide zijden.
8. In paragraaf 4.10 kan voor het aspect 'waterkwantiteit (huidige situatie)' het volgende aangevuld worden: 'Het plangebied is gelegen in het stedelijk peilgebied Sliedrecht dat een vast waterpeil heeft van -1,92 m NAP. Ter hoogte van de Betuwelijn staat langs de Beijerinckstraat/Tolsteeg een stuw die het overtollige water uit het stedelijk gebied afvoert naar het landelijk gebied. De zuidelijke berm langs de Leeghwaterstraat (gelegen langs een watergang) heeft eveneens een waterbergingsfunctie, waardoor deze niet zomaar opgehoogd mag worden. Verder is bij de herberekening van de wateropgave voor de gemeente Sliedrecht gebleken, dat er op het bedrijventerrein Nijverwaard op een tweetal locaties is te zien dat het maaiveld zo laag is gelegen dat hier wateroverlast op kan treden (overigens zijn deze locaties niet aan de watergang gelegen, ofwel hierbij zou inundatie uit riolering (putdeksels) moeten komen). Bij toekomstige bouwplannen dient hier rekening mee te worden gehouden.'

9. In paragraaf 4.10 voor het aspect 'afvalwaterketen en riolering' (huidige situatie) aanvullen dat er een rioolwatertransportleiding loopt vanaf de Lelystraat langs de Beijerinckstraat en Tolsteeg naar Wijngaarden.

Beantwoording

1. De rioolwaterpersleiding wordt op de verbeelding met een dubbelbestemming opgenomen.
2. Uitgangspunt is om niet te detaillistisch te bestemmen. De achterliggende reden hiervoor is dat niet bij elke aanpassing van bijvoorbeeld de wegen- of waterstructuur er een planologische procedure moet worden gevoerd. Hiermee beogen we de nodige deregulering te bereiken. Daarom krijgen alleen waterwegen van aanmerkelijke omvang en betekenis de enkelbestemming Water. De bermsloten tussen de Parallelweg en de spoorweg aan de westelijk zijde van het plangebied (tussen de Ringerstraat en de Brouwerstraat) krijgen de enkelbestemming Water. Deze zijn van aanmerkelijke omvang. Om die reden worden de waterpartijen in de lus van de afrit A15 Sliedrecht-West eveneens van een enkelbestemming Water voorzien. De overige B- en C-watgangen worden niet apart voor water bestemd maar krijgen een gemengde bestemming.
3. Genoemde gebieden worden aangewezen als waterbergingsgebieden.
4. De dubbelbestemming Leiding - Riool zal in de regels worden opgenomen.
5. De dubbelbestemming Waterstaat - Waterberging wordt opgenomen in de regels conform het bestemmingsplan Woongebied Sliedrecht.
6. Aan artikel 10.3 (wijzigingsbevoegdheid) wordt een aanvullende voorwaarde opgenomen dat alvorens de bestemming water te wijzigen er advies bij de waterbeheerder wordt ingewonnen.
7. In paragraaf 4.8 (Kabels en Leidingen) zal een passage worden opgenomen over de rioolpersleiding langs de Beijerinckstraat en Tolsteeg inclusief de beschermingszone.
8. De voorgestelde tekstsuggestie voor paragraaf 4.10 van de toelichting (waterkwantiteit-huidige situatie) wordt integraal opgenomen.
9. In paragraaf 4.10 zal voor het aspect 'afvalwaterketen en riolering' (huidige situatie) de rioolwatertransportleiding worden benoemd.

Conclusie

De overlegreactie leidt tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

3.3 Kamer van Koophandel

Samenvatting

1. De structuurvisie PDV Zuid-Holland Zuid adviseert de omvang van de woonboulevard Sliedrecht te beperken tot circa 50.000 m². In het kader van de Ontwerp Structuurvisie is door de KvK gepoogd om in samenspraak met de Vereniging Woonboulevard Sliedrecht, CBW Mitex, gemeente Sliedrecht en Kamer van Koophandel Rotterdam om gezamenlijk de na te streven omvang van de Woonboulevard vast te stellen. Aan de gemeente wordt gevraagd om de hoeveelheid m² volumineuze detailhandel nader te specificeren voor de zone die is aangewezen als Woonboulevard.
2. In de beschrijving wordt meermalen aangegeven dat de Woonboulevard Sliedrecht alleen perifere vestigingen toelaat, omdat anders oneigenlijke concurrentie met het centrum Sliedrecht ontstaat. Verzocht wordt om hieraan toe te voegen dat deze beperking ook nodig is voor het evenwicht tussen de woonboulevard en de andere (hoofd)winkelcentra in de Drechtsteden.
3. In de planregels van 1.28 en 1.29 dient aangegeven te worden dat het om volumineuze detailhandel betreft. Anders ligt de weg open voor reguliere detailhandel, hetgeen leidt tot oneigenlijke concurrentie tussen de Woonboulevard Sliedrecht en de (hoofd)winkelcentra in de Drechtsteden.
4. Het assortiment voor de detailhandelsvestigingen op de Woonboulevard Sliedrecht moet aansluiten op de Provinciale Verordening van Zuid-Holland. Verzocht wordt om dit in het nieuwe bestemmingsplan op te nemen.

5. Om een compacte vorm van de Woonboulevard te realiseren verzoekt de Kamer van Koophandel of de op het bedrijventerrein Noordoost Kwadrant gevestigde perifere detailhandel ingepast kan worden op de Woonboulevard bedrijventerrein Nijverwaard.
6. Voorgesteld wordt om de zonering in stand te houden. De motivering voor het dezoneren is te beperkt (zie pagina 22). Er zijn voldoende argumenten om de zonering in stand te houden:
 - er is een tekort aan gezoneerd bedrijventerrein;
 - ook bij de meeste andere gezoneerde bedrijventerreinen in de Drechtsteden geldt dat er geen geluidsruimte meer beschikbaar is. Dat is op zich geen reden om het bedrijventerrein te dezoneren.
 - de nabijheid van de Woonboulevard (bedrijfsgebied) is geen reden voor dezonering.
7. De Kamer van Koophandel plaatst de volgende kritische kanttekeningen bij het dezoneren:
 - Uit onderzoek van de Omgevingsdienst-ZHZ blijkt dat dezoneren consequenties heeft voor de relatie tussen de bedrijven en de (bedrijfs)woningen. De Kamer van Koophandel acht het ongewenst dat door dezonering een (toekomstig) risico op beperkingen voor de bedrijven op de Nijverwaard ontstaat.
 - Het is niet duidelijk of de Omgevingsdienst de ontwikkelwens van de zittende bedrijven in haar onderzoek heeft betrokken. Dit is noodzakelijk.
 - Uit het onderzoek van de Omgevingsdienst-ZHZ blijkt dat dezonering tot één maatbestemming leidt. Dit is ongunstig voor het zittende bedrijf, zeker in deze lastige economische tijd waarin flexibiliteit belangrijk is.
 - Onduidelijk is hoe de bestaande geluidsruimte van de zittende bedrijven na dezonering beschermd blijft.

Beantwoording

1. Ondertussen is ruimtelijk economisch onderzoek uitgevoerd. Hierin is onderbouwd welke marktruimte er is voor verdere ontwikkeling van de woonboulevard. De ruimtelijk economische onderbouwing is in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen. Om voldoende flexibel in te kunnen spelen op marktontwikkelingen wordt geen maximaal aantal m² vastgelegd in het bestemmingsplan, maar wordt jaarlijks gemonitord.
2. Het argument van oneigenlijke concurrentie spitst zich toe op detailhandel gericht op voorzieningen die bewoners in staat stellen om in de directe omgeving hun dagelijkse boodschappen te kunnen doen. Dit geldt voor zowel de winkelcentra in Sliedrecht, als voor winkelcentra in de Drechtsteden. Het achterliggende doel is dat er in de winkelcentra geen leegstand mag ontstaan met als gevolg dat de voorzieningenstructuur duurzaam wordt ontwricht. Dit is in de toelichting aangevuld op basis van het uitgevoerde ruimtelijk economisch onderzoek.
3. In het ontwerpbestemmingsplan wordt aan dit verzoek tegemoetgekomen. De definities van toegestane detailhandel sluiten in het ontwerpbestemmingsplan aan bij de begrippen uit de verordening van de provincie.
4. Zie vorige reactie (onder 3).
5. De gemeente hanteert uitnodigingsplanologie als uitgangspunt. Het is aan de ondernemers op Noord Oost Kwadrant zelf om zich op de woonboulevard te vestigen. De gemeente kiest er niet voor om bestaande meubelbedrijven buiten de woonboulevardzone onder het overgangsrecht te brengen.
6. Door de gemeente Sliedrecht is in samenspraak met de OZHZ nagegaan welke type van bedrijven zich op het industrieterrein zouden kunnen vestigen, waarvoor geluidszonering noodzakelijk is. Vestiging van dergelijke bedrijven stuit bijvoorbeeld op beperkingen van andere compartimenten (lucht/veiligheid) of fysieke beperkingen (er zal geen watergebonden bedrijvigheid kunnen worden ontwikkeld). In de huidige situatie zijn geen grote lawaaimakers aanwezig op het bedrijventerrein en zijn er ook geen vestigingsverzoeken van dergelijke bedrijven te verwachten. De bestaande bedrijvigheid op Nijverwaard is gelet op omvang en aard van de activiteiten niet zodanig dat zonering op grond van de Wet geluidhinder verplicht is. Verder is er op basis van de geluidszone en de aanwezige bedrijvigheid vrijwel geen akoestische ruimte beschikbaar om een eventuele grote lawaaimaker te laten vestigen. Indien de geluidzonering in stand wordt gehouden moet het zonebewakingsmodel volledig worden geactualiseerd. Uit indicatief onderzoek is gebleken dat er sprake is van juridische zone-overschrijdingen. Zorgvuldig zonebeheer zou dan ook vragen om bedrijven te gaan beperken in hun (juridische) geluidruimte.

te, oftewel de geluidbelasting te verlagen, en om de zone aan te passen. Hiervoor is aanpassing van omliggende bestemmingsplannen noodzakelijk. De woningen aan de Stationsstraat komen daarbij zeer waarschijnlijk binnen de zone te liggen. Voor deze woningen moet dan het geluidsniveau in de woningen worden berekend en moeten hogere waarde worden vastgesteld. Deze factoren, gecombineerd met de huidige aanwezige bedrijvigheid maakt het in stand houden van de geluidszonering overbodig. De gemeente kiest ervoor om zwaardere (geluidshinderlijke) bedrijvigheid op andere bedrijventerreinen zoals Molendijk-Industrieweg binnen Sliedrecht te concentreren.

7. Dezonering betekent niet per definitie dat er sprake zal zijn van beperking van geluidsruijnte. De huidige geluidszonering betekent dat er vanuit de geluidsruijnte geen ontwikkelmogelijkheden voor bedrijven zijn. Er zijn ook geen concrete uitbreidingswensen bekend bij de omgevingsdienst. Uitbreiding van de zone is, gelet op de ligging van woningen, niet haalbaar. Om de bestaande geluidsruijnte van de bedrijven te beschermen zal een beleidsnota worden opgesteld. In die beleidsnota wordt vastgelegd dat de bedrijven geluidsruijnte behouden die ze reeds hadden. Uit het onderzoek van de Omgevingsdienst-ZHZ blijkt dat dezonering tot één maatwerkvoorschrift leidt. Het maatwerkvoorschrift zorgt niet voor beperkingen in de huidige bedrijfsvoering. Verder worden de optredende maximale geluidsniveaus voor vier bedrijven om redenen van juridische zekerheid vastgelegd in een maatwerkvoorschrift. Zo houden deze bedrijven het recht op deze maximale geluidsniveaus. Gelet op de overschrijdingen van geluidszone is er ook in huidige situatie weinig flexibiliteit en draagt het bestemmingsplan daar niet in negatieve zin aan bij.

Conclusie

De overlegreactie leidt tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

3.4 Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid

De Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid heeft in hun advies van 11 maart 2013 (kenmerk 2013/870/IdU) een integraal advies gegeven welke als bijlage bij de toelichting wordt gevoegd. De conclusies en aanbevelingen in deze rapportage worden verwerkt in de betreffende paragraaf inzake Externe Veiligheid.

3.5 Regionaal Economisch Overleg Zuid-Holland Zuid

Samenvatting

1. Het Regionaal Economisch Overleg Zuid-Holland Zuid (REO) spreekt haar waardering uit voor de beoogde kwaliteitsverbetering van de woonboulevard Nijverwaard. Het REO adviseert positief over de hiervoor ingezette transformatie van het westelijk deel van het bedrijventerrein.
2. Het REO constateert dat de uitkomsten van de ruimtelijke economisch onderzoek van Rho adviseurs afwijken van het eerder uitgevoerde onderzoek van DTNP voor de PDV-visie Zuid-Holland Zuid. Het REO acht geen nieuw ruimtelijk economisch onderzoek noodzakelijk. Wel verzoekt het REO de gemeente om te streven naar concentratie en kwaliteitsverbetering van de woonboulevard en niet naar groei. Dat voor dit proces enige planologische speelruimte nodig is, is helder. De gemeente wordt verzocht zich in te spannen om detailhandel op Nijverwaard weg te bestemmen op achterblijvende en leegkomende locaties buiten de woonboulevardzone.
3. Het REO verzoekt de passage over het nevenassortiment op pagina 19 van het ruimtelijke economisch onderzoek in overeenstemming te brengen met de PDV-visie van Zuid-Holland Zuid.
4. Het REO verzoekt om de ontwikkelingen op Nijverwaard jaarlijks te monitoren en het REO hierover te informeren.

Beantwoording

1. Van deze reactie heeft de gemeente kennisgenomen.

2. Regionaal Economisch Overleg Zuid-Holland Zuid (REO) spreekt haar waardering uit voor de beoogde kwaliteitsverbetering van de woonboulevard Nijverwaard. Het REO adviseert positief over de hiervoor ingezette transformatie van het westelijk deel van het bedrijventerrein. De gemeente bevestigt dat zij niet streven naar groei, maar naar concentratie en kwaliteitsverbetering. In het bestemmingsplan wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om percelen met een detailhandelsbestemming buiten de woonboulevardzone te wijzigen in de bestemming Bedrijf indien het bestaande detailhandelsgebruik is beëindigd.
3. De betreffende passage is aangepast.
4. Aan dit verzoek wordt tegemoetgekomen.

Conclusie

De overlegreactie leidt tot aanpassingen van het bestemmingsplan.



MPGSD2013020811270153

GSD 08.02.2013 0153

gsd inspraak

Kamer van Koophandel Rotterdam
Kantoor Rotterdam
Blaak 40
Postbus 450, 3000 AL Rotterdam
T (010) 402 77 77 F (010) 414 57 54
www.kvk.nl

Aan het college van burgemeester en wethouders
van de gemeente Sliedrecht
Postbus 16
3350 AA SLIEDRECHT

ons kenmerk
RS-13.0051 AdS/mh

uw kenmerk
-

datum
31 januari 2013

betreffende
Reactie Voorontwerp
Bestemmingsplan Nijverwaard

bijlagen
1 (RS-12.0386)

doorkiesnummer
(010) 402 7602

Geacht college,

Met belangstelling namen wij kennis van het voorontwerpbestemmingsplan Nijverwaard. Graag maken wij gebruik van de mogelijkheid hierop te reageren.

Intentie

De intentie voor de toekomstige invulling van de Woonboulevard Sliedrecht (compacte vorm duidelijk brancheringsprofiel) stemt ons tevreden. Deze aanpak past bij de inhoud van de nieuwe Structuurvisie perifere detailhandel Zuid-Holland Zuid, die in december 2012 door de REO Stuurgroep Zuid-Holland Zuid is vastgesteld. Kamers van Koophandel Rotterdam en Midden-Nederland hebben in de voorbereidingsfase voor deze nieuwe structuurvisie (2011/2012) vier klankbordbijeenkomsten met ondernemers georganiseerd. De resultaten van deze bijeenkomsten zijn verwerkt in de bijgevoegde reactie van de Kamers van Koophandel op het concept Structuurvisie en Beleidsplan Zuid-Holland Zuid. In deze reactie staat dat de positie van de Woonboulevard als het woonthema-centrum in de regio Zuid-Holland Zuid door de ondernemers wordt gedragen. Een compacte vorm en een kwaliteitsslag worden daarvoor noodzakelijk geacht. Wij vinden het positief dat deze uitgangspunten als basis in het voorontwerpbestemmingsplan Nijverwaard zijn verwerkt.

Omvang woonboulevard

De Structuurvisie PDV Zuid-Holland Zuid adviseert de omvang van de Woonboulevard Sliedrecht te beperken tot ca. 50.000 m². In de voornoemde reactie van Kamers van Koophandel Rotterdam en Midden-Nederland is voorgesteld de Structuurvisie nader uit te werken voor de Woonboulevard Sliedrecht. Deze uitwerking kan plaatsvinden in samenwerking met de gemeente, Vereniging Woonboulevard Sliedrecht, CBW-MITEX en Kamer van Koophandel Rotterdam. Het gezamenlijk vaststellen van de gewenste omvang van de Woonboulevard Sliedrecht is een belangrijke eerste stap van deze uitwerking. Daarom vragen wij u te specificeren hoeveel m² volumineuze detailhandel mogelijk is binnen de in het voorontwerpbestemmingsplan Nijverwaard aangegeven zone voor de Woonboulevard.

Invulling woonboulevard

- In de beschrijving wordt meermalen aangegeven dat de Woonboulevard Sliedrecht alleen perifere vestigingen toelaat, omdat anders oneigenlijke concurrentie met het centrum Sliedrecht ontstaat. Wij verzoeken u toe te voegen dat deze beperking ook nodig is voor het evenwicht tussen de woonboulevard en de andere (hoofd)winkelcentra in de Drechtsteden.

- In de planregels is het volumineuze karakter van de detailhandel op de Woonboulevard Sliedrecht niet als zodanig benoemd. Deze specificering is zeer noodzakelijk. Wij verzoeken u in de regels 1.28 en 1.29 aan te geven dat deze bestemmingen volumineuze detailhandel betreffen. Als deze specificering ontbreekt ligt de weg immers open voor reguliere detailhandel. Dit leidt tot bovengenoemde oneigenlijke concurrentie tussen de Woonboulevard Sliedrecht en de (hoofd)winkelcentra in de Drechtsteden.
- Het assortiment voor de detailhandelsvestigingen op de Woonboulevard Sliedrecht moet aansluiten op de Provinciale Verordening van Zuid-Holland. Wij verzoeken u dit in het nieuwe bestemmingsplan Nijverwaard op te nemen.
- U geeft aan te streven naar een meer compacte vorm van de Woonboulevard. Wij verzoeken u om te overwegen of de op het bedrijventerrein Noordoost Kwadrant gevestigde perifere detailhandel (woonboulevard/tuincentrum) ingepast kan worden op de Woonboulevard bedrijventerrein Nijverwaard, zodat één sterke concentratie ontstaat.

Dezoning overig bedrijventerrein Nijverwaard

In het voorontwerpbestemmingsplan Nijverwaard wordt voorgesteld het overige deel van het bedrijventerrein Nijverwaard (buiten de Woonboulevard) te dezoneren. Wij verzoeken u de zoning in stand te houden. De motivatie voor de dezoning op pagina 22 is beperkt. Er zijn wat ons betreft voldoende argumenten om de zoning in stand te houden, namelijk:

- er is een tekort aan gezoned gebied bedrijventerrein;
- ook bij de meeste andere gezonde bedrijventerreinen in de Drechtsteden geldt dat er geen geluidruimte meer beschikbaar is. Dat is op zich geen reden om het bedrijventerrein te dezoneren;
- de nabijheid van de Woonboulevard (bedrijfsgebied) is geen reden voor dezoning.

Onze kritiek op het dezoneren is verder:

- De Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid deed onderzoek naar de dezoning. Uit dit onderzoek blijkt dat dezoneren consequenties heeft voor de relatie tussen de bedrijven en de (bedrijfs)woningen op en grenzend aan Nijverwaard respectievelijk de woonwagens op het bedrijventerrein. Wij achten het ongewenst dat door dezoning een (toekomstig) risico op beperkingen voor de bedrijven op Nijverwaard ontstaat.
- Het is niet duidelijk of de Omgevingsdienst de ontwikkelwens van de zittende bedrijven in haar onderzoek heeft betrokken. Dit is uiteraard wel noodzakelijk.
- Uit het onderzoek van de Omgevingsdienst blijkt dat dezoning leidt tot één maatbestemming. Dit is ongunstig voor het zittende bedrijf, zeker in deze lastige economische tijd waarin flexibiliteit belangrijk is.
- Onduidelijk is hoe de bestaande geluidruimte van de zittende bedrijven na de dezoning beschermd blijft.

Wij zien uw reactie op onze zienswijze met belangstelling tegemoet. Voor vragen over onze zienswijze kunt u contact opnemen met Linda van de Windt (tel. 010-402 7602, e-mail: lwindt@rotterdam.kvk.nl).

Met vriendelijke groet,


mr. P.W.F. Paijmans
algemeen directeur

b.a.

cc: Woonboulevard Sliedrecht / Winkeliersvereniging Sliedrecht / VSO / winkeliersvereniging Papendrecht

Kamer van Koophandel Rotterdam
Kantoor Rotterdam
Blaak 40
Postbus 450, 3000 AL Rotterdam
T (010) 402 77 77 F (010) 414 57 54
www.kvk.nl

Regionaal Economisch Overleg Zuid-Holland Zuid
T.a.v. de heer A.M. Putman, secretaris
Postbus 365
3300 AJ DORDRECHT

ons kenmerk
RS-12.0386 AdS/mh

uw kenmerk

datum
9 juli 2012

betreffende
Ontwerp Structuurvisie en
Beleidsplan PDV Zuid-Holland
Zuid

bijlagen

doorkiesnummer
(010) 402 7647

Geachte heer Putman,

Naar aanleiding van uw brief van 1 mei 2012 zenden wij u graag onze reactie op de Ontwerp Structuurvisie en het Beleidsplan Perifere Detailhandel Zuid-Holland Zuid.

Proces

De Kamers van Koophandel Rotterdam en Midden-Nederland zijn medeopdrachtgever voor de nieuwe Structuurvisie en Beleidsplan PDV Zuid-Holland Zuid. De Ontwerp Structuurvisie is opgesteld door bureau DTNP. Als medeopdrachtgever hebben wij deelgenomen in de ambtelijke begeleiding en de Bestuurlijke Begeleidingscommissie voor de nieuwe Structuurvisie.

In de afgelopen periode hebben wij over de inhoud van de nieuwe Structuurvisie vier Klankbord-bijeenkomsten voor ondernemers (winkeliersverenigingen, vertegenwoordigers/verenigingen PDV-locaties, CBW-MITEX) georganiseerd. In de in juni 2011 gehouden bijeenkomsten (Drechtsteden - Alblasserwaard en Vijfheerenlanden, 8 juni 2011 / Hoeksche Waard - Goeree-Overflakkee, 14 juni 2011) zijn de eerste voorstellen van bureau DTNP besproken. In de twee recente Klankbordbijeenkomsten (Drechtsteden - Alblasserwaard en Vijfheerenlanden, 17 april 2012 / Hoeksche Waard - Goeree-Overflakkee, 24 april 2012) is de nu voorliggende Ontwerp Structuurvisie aan de orde gesteld. Op basis van deze Klankbordbijeenkomsten, aanvullende schriftelijke reacties (Vereniging Woonboulevard Sliedrecht, ondernemers Woonboulevard Dordrecht, de firma Rockspring (eigenaar Woonboulevard Dordrecht), Intratuin Sliedrecht-Hendrik Ido Ambacht) en de besprekingen in onze regionale Kamer van Koophandelcommissies (kring Drechtstreek, kring Hollandse Eilanden en Waarden) hebben wij een inhoudelijke reactie opgesteld. Deze reactie leggen wij graag aan u voor.

Inhoud

Analyse

Wij onderschrijven de in de Ontwerp Structuurvisie opgenomen analyse van de voor PDV relevante trends en ontwikkelingen. De gedetailleerde gegevens voor de Woonboulevard Sliedrecht vragen om extra controle. De Vereniging Woonboulevard Sliedrecht geeft namelijk aan dat de in de Ontwerp Structuurvisie genoemde omzetgegevens en m²-gegevens (omvang Woonboulevard) te laag zijn. Ook

stelt de Vereniging dat het bindingspercentage van bezoekers uit Zuid-Holland Zuid aan de Woonboulevard Sliedrecht hoger is dan het in de Ontwerp Structuurvisie genoemde percentage. De bron van de gegevens van de Vereniging is niet vermeld.

Wij verzoeken u de verschillen tussen de in de Ontwerpvisie opgenomen gegevens/bronnen en de door de Vereniging genoemde cijfers/bronnen te verkennen en de juiste cijfers in de Structuurvisie op te nemen.

Toekomstige structuur PDV Zuid-Holland Zuid

Wij ondersteunen de in de Ontwerp Structuurvisie voorgestelde *indeling van PDV-clusters* en PDV-locaties in Zuid-Holland Zuid.

De vertegenwoordigers van de PDV-clusters Dordrecht en Spijkse Poort pleiten voor verlaging van de in de Ontwerp Structuurvisie genoemde minimumomvang van een PDV-vestiging (1.000 m²). Deze vertegenwoordigers wijzen op de leegstand, terwijl er vraag is naar kleinere units. De ondernemers in de centra staan hier terughoudend tegenover. Wij stellen u voor verlaging van de minimumomvang mogelijk te maken, mits de voor PDV gebruikelijke voorwaarden (branchering, volumineuze artikelen) ook voor deze kleinere PDV-vestigingen worden toegepast.

Voor de PDV-locaties in de Hoeksche Waard en Goeree-Overflakkee is in de Ontwerp Structuurvisie alleen uitbreiding voorzien door verplaatsing van lokale PDV-vestigingen naar deze locaties. Op genoemde PDV-locaties zijn echter enkele lang bestaande, succesvolle PDV-vestigingen gevestigd. Ook voor deze PDV-vestigingen zijn enige uitbreidingsmogelijkheden wenselijk. Wij verzoeken u deze uitbreidingsmogelijkheden in de Structuurvisie op te nemen.

Omvang Regionaal Woonthema-centrum Sliedrecht

In de Ontwerp Structuurvisie staat het *advies* de omvang van de Woonboulevard Sliedrecht (als regionaal woonthema-centrum) te beperken tot ca. 50.000 m². Dit advies is gebaseerd op de - door ons gedeelde - analyse van de ontwikkelingen in de perifere detailhandel en op de resultaten van het Koopstromenonderzoek 2011. Op verzoek van bureau DTNP heeft de opdrachtnemer van het Koopstromenonderzoek - bureau I&O - de gegevens voor de Woonboulevard Sliedrecht extra gecontroleerd.

De Vereniging Woonboulevard Sliedrecht geeft aan dat laatstgenoemde cijfers niet correct zijn. De Vereniging stelt dat de huidige m² goed renderen.

Daarnaast is sprake van mutaties op de Woonboulevard, waardoor leegstand is ontstaan. Ook pleitte de Vereniging eerder voor behoud van de It's-vestiging als stimulans voor het matig functioneren van de Woonboulevard.

Wij ondersteunen de inhoud van de Ontwerp Structuurvisie betreffende de kwaliteitsslag en de ruimtelijke aspecten (compacte vorm) van de Woonboulevard Sliedrecht. Ten aanzien van de gewenste omvang constateren wij dat er sprake is van diverse tegengestelde meningen. Deze tegenstrijdigheden zijn ook eerder geconstateerd binnen de Bestuurlijke Begeleidingscommissie.

Wij stellen u voor om - naast de eerdergenoemde controle van de gegevens (zie Analyse) - de Ontwerp Structuurvisie specifiek voor het Woonthema-centrum Sliedrecht nader uit te werken. Deze uitwerking zou kunnen plaatsvinden in samenwerking tussen de Vereniging Woonboulevard Sliedrecht, CBW Mitex, gemeente Sliedrecht en Kamer van Koophandel Rotterdam. De uitwerking moet uiteraard plaatsvinden in samenspraak met alle op de Woonboulevard gevestigde ondernemers. Het gezamenlijk vaststellen van de na te streven omvang van de Woonboulevard kan de eerste stap van deze uitwerking zijn.

Brancheverruiming

De Woonboulevard Dordrecht (ondernemers, firma Rockspring) verzoekt om brancheverbreiding met de branches diervoeding en -benodigdheden, speelgoed, sport en spel, babyartikelen en consumenten-elektronica. Brancheverbreiding wordt vooral wenselijk geacht vanwege het moeizame functioneren van de Woonboulevard.

De Vereniging Woonboulevard Sliedrecht stelt dat brancheverbreiding op de Woonboulevard Sliedrecht al in vrij ruime mate aan de orde is.

De ondernemers in de centra achten brancheverbreiding beslist ongewenst. Deze ondernemers wijzen op de noodzaak om in geval van brancheverbreiding te komen tot een 'level playing field': in de periferie moeten - evenals in de centra - een hogere m²-prijs en betaald parkeren gelden. De ondernemers op de PDV-locaties achten dit niet wenselijk.

Cruciaal voor ons standpunt is het gegeven dat uit onderzoek (o.m. CBW-MITEX) blijkt dat brancheverbreiding niet leidt tot verbetering van het functioneren van PDV-locaties. Brancheverbreiding kan wel leiden tot het slechter functioneren van de (aangrenzende) winkelcentra. Om deze reden achten wij verdere brancheverbreiding voor PDV-locaties niet nodig en niet gewenst. Wel stemmen wij in met de in de Ontwerp Structuurvisie voorgestelde mogelijkheid om het aanbod op PDV-locaties te verbreden met specifieke volumineuze artikelen, waarvan om praktische redenen vestiging op PDV-locaties passend is.

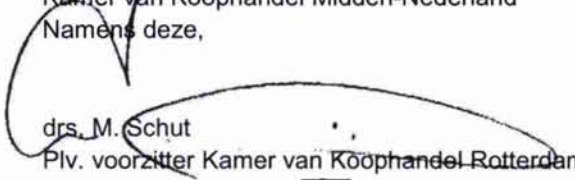
Branchevervaging

Wij ondersteunen de in de Ontwerp Structuurvisie genoemde regels voor beperking van de omvang van branchevreemde, niet volumineuze artikelen bij PDV-vestigingen. Wij benadrukken dat voorafgaand aan de toepassing van de nieuwe regels consensus bereikt moet worden over de beschrijving van het bij de hoofdbranche passende branche-eigen assortiment. Voor dit aspect zijn nadere definities en consensus van de betrokken marktpartijen noodzakelijk. Wij vinden het nodig de brancheorganisaties en grote PDV-spelers hierbij te betrekken.

Uniform provinciaal beleid

In aanvulling op onze bovenstaande reactie op de inhoud van de Ontwerp Structuurvisie dringen wij aan op een meer eenduidige uitvoering van het PDV-beleid binnen Zuid-Holland. In de Klankbordbijeenkomsten en aanvullende reacties geven ondernemers veel voorbeelden van cases in (aangrenzende) gemeenten en regio's, waar aantoonbaar wordt afgeweken van het provinciaal beleid. Wij constateren dat deze afwijkingen het draagvlak voor het PDV-beleid in Zuid-Holland Zuid ondermijnen. Wij vinden het dan ook noodzakelijk dat naast de vaststelling van de nieuwe Structuurvisie nadere afspraken worden gemaakt over een consistente uitvoering van het provinciaal PDV-beleid. Daarnaast achten wij het zeer wenselijk om 'over de provinciegrenzen heen te kijken' en samen met de aangrenzende provincies (Noord-Brabant, Gelderland, Utrecht) te komen tot afstemming van het PDV-beleid.

Met vriendelijke groet,
Kamer van Koophandel Rotterdam
Kamer van Koophandel Midden-Nederland
Namens deze,


drs. M. Schut
Plv. voorzitter Kamer van Koophandel Rotterdam

Regionaal Economisch Overleg Zuid-Holland Zuid
T.a.v. de heer A.M. Putman, secretaris
Postbus 365
3300 AJ DORDRECHT

ons kenmerk
RS-12.0386 AdS/mh

uw kenmerk

datum
9 juli 2012

betreffende
Ontwerp Structuurvisie en
Beleidsplan PDV Zuid-Holland
Zuid

bijlagen

doorkiesnummer
(010) 402 7647

Geachte heer Putman,

Naar aanleiding van uw brief van 1 mei 2012 zenden wij u graag onze reactie op de Ontwerp Structuurvisie en het Beleidsplan Perifere Detailhandel Zuid-Holland Zuid.

Proces

De Kamers van Koophandel Rotterdam en Midden-Nederland zijn medeopdrachtgever voor de nieuwe Structuurvisie en Beleidsplan PDV Zuid-Holland Zuid. De Ontwerp Structuurvisie is opgesteld door bureau DTNP. Als medeopdrachtgever hebben wij deelgenomen in de ambtelijke begeleiding en de Bestuurlijke Begeleidingscommissie voor de nieuwe Structuurvisie.

In de afgelopen periode hebben wij over de inhoud van de nieuwe Structuurvisie vier Klankbord-bijeenkomsten voor ondernemers (winkeliersverenigingen, vertegenwoordigers/verenigingen PDV-locaties, CBW-MITEX) georganiseerd. In de in juni 2011 gehouden bijeenkomsten (Drechtsteden - Alblasserwaard en Vijfheerenlanden, 8 juni 2011 / Hoeksche Waard - Goeree-Overflakkee, 14 juni 2011) zijn de eerste voorstellen van bureau DTNP besproken. In de twee recente Klankbordbijeenkomsten (Drechtsteden - Alblasserwaard en Vijfheerenlanden, 17 april 2012 / Hoeksche Waard - Goeree-Overflakkee, 24 april 2012) is de nu voorliggende Ontwerp Structuurvisie aan de orde gesteld. Op basis van deze Klankbordbijeenkomsten, aanvullende schriftelijke reacties (Vereniging Woonboulevard Sliedrecht, ondernemers Woonboulevard Dordrecht, de firma Rockspring (eigenaar Woonboulevard Dordrecht), Intratuin Sliedrecht-Hendrik Ido Ambacht) en de besprekingen in onze regionale Kamer van Koophandelcommissies (kring Drechtstreek, kring Hollandse Eilanden en Waarden) hebben wij een inhoudelijke reactie opgesteld. Deze reactie leggen wij graag aan u voor.

Inhoud

Analyse

Wij onderschrijven de in de Ontwerp Structuurvisie opgenomen analyse van de voor PDV relevante trends en ontwikkelingen. De gedetailleerde gegevens voor de Woonboulevard Sliedrecht vragen om extra controle. De Vereniging Woonboulevard Sliedrecht geeft namelijk aan dat de in de Ontwerp Structuurvisie genoemde omzetgegevens en m²-gegevens (omvang Woonboulevard) te laag zijn. Ook

stelt de Vereniging dat het bindingspercentage van bezoekers uit Zuid-Holland Zuid aan de Woonboulevard Sliedrecht hoger is dan het in de Ontwerp Structuurvisie genoemde percentage. De bron van de gegevens van de Vereniging is niet vermeld.

Wij verzoeken u de verschillen tussen de in de Ontwerpvisie opgenomen gegevens/bronnen en de door de Vereniging genoemde cijfers/bronnen te verkennen en de juiste cijfers in de Structuurvisie op te nemen.

Toekomstige structuur PDV Zuid-Holland Zuid

Wij ondersteunen de in de Ontwerp Structuurvisie voorgestelde *indeling van PDV-clusters* en PDV-locaties in Zuid-Holland Zuid.

De vertegenwoordigers van de PDV-clusters Dordrecht en Spijkse Poort pleiten voor verlaging van de in de Ontwerp Structuurvisie genoemde minimumomvang van een PDV-vestiging (1.000 m²). Deze vertegenwoordigers wijzen op de leegstand, terwijl er vraag is naar kleinere units. De ondernemers in de centra staan hier terughoudend tegenover. Wij stellen u voor verlaging van de minimumomvang mogelijk te maken, mits de voor PDV gebruikelijke voorwaarden (branchering, volumineuze artikelen) ook voor deze kleinere PDV-vestigingen worden toegepast.

Voor de PDV-locaties in de Hoeksche Waard en Goeree-Overflakkee is in de Ontwerp Structuurvisie alleen uitbreiding voorzien door verplaatsing van lokale PDV-vestigingen naar deze locaties. Op genoemde PDV-locaties zijn echter enkele lang bestaande, succesvolle PDV-vestigingen gevestigd. Ook voor deze PDV-vestigingen zijn enige uitbreidingsmogelijkheden wenselijk. Wij verzoeken u deze uitbreidingsmogelijkheden in de Structuurvisie op te nemen.

Omvang Regionaal Woonthemaparc Sliedrecht

In de Ontwerp Structuurvisie staat het *advies* de omvang van de Woonboulevard Sliedrecht (als regionaal woonthemaparc) te beperken tot ca. 50.000 m². Dit advies is gebaseerd op de - door ons gedeelde - analyse van de ontwikkelingen in de perifere detailhandel en op de resultaten van het Koopstromenonderzoek 2011. Op verzoek van bureau DTNP heeft de opdrachtnemer van het Koopstromenonderzoek - bureau I&O - de gegevens voor de Woonboulevard Sliedrecht extra gecontroleerd.

De Vereniging Woonboulevard Sliedrecht geeft aan dat laatstgenoemde cijfers niet correct zijn. De Vereniging stelt dat de huidige m² goed renderen.

Daarnaast is sprake van mutaties op de Woonboulevard, waardoor leegstand is ontstaan. Ook pleitte de Vereniging eerder voor behoud van de It's-vestiging als stimulans voor het matig functioneren van de Woonboulevard.

Wij ondersteunen de inhoud van de Ontwerp Structuurvisie betreffende de kwaliteitsslag en de ruimtelijke aspecten (compacte vorm) van de Woonboulevard Sliedrecht. Ten aanzien van de gewenste omvang constateren wij dat er sprake is van diverse tegengestelde meningen. Deze tegenstrijdigheden zijn ook eerder geconstateerd binnen de Bestuurlijke Begeleidingscommissie.

Wij stellen u voor om - naast de eerdergenoemde controle van de gegevens (zie Analyse) - de Ontwerp Structuurvisie specifiek voor het Woonthemaparc Sliedrecht nader uit te werken. Deze uitwerking zou kunnen plaatsvinden in samenwerking tussen de Vereniging Woonboulevard Sliedrecht, CBW Mitex, gemeente Sliedrecht en Kamer van Koophandel Rotterdam. De uitwerking moet uiteraard plaatsvinden in samenspraak met alle op de Woonboulevard gevestigde ondernemers. Het gezamenlijk vaststellen van de na te streven omvang van de Woonboulevard kan de eerste stap van deze uitwerking zijn.

Brancheverruiming

De Woonboulevard Dordrecht (ondernemers, firma Rockspring) verzoekt om brancheverbreiding met de branches diervoeding en -benodigdheden, speelgoed, sport en spel, babyartikelen en consumenten-elektronica. Brancheverbreiding wordt vooral wenselijk geacht vanwege het moeizame functioneren van de Woonboulevard.

De Vereniging Woonboulevard Sliedrecht stelt dat brancheverbreiding op de Woonboulevard Sliedrecht al in vrij ruime mate aan de orde is.

De ondernemers in de centra achten brancheverbreiding beslist ongewenst. Deze ondernemers wijzen op de noodzaak om in geval van brancheverbreiding te komen tot een 'level playing field': in de periferie moeten - evenals in de centra - een hogere m²-prijs en betaald parkeren gelden. De ondernemers op de PDV-locaties achten dit niet wenselijk.

Cruciaal voor ons standpunt is het gegeven dat uit onderzoek (o.m. CBW-MITEX) blijkt dat brancheverbreiding niet leidt tot verbetering van het functioneren van PDV-locaties. Brancheverbreiding kan wel leiden tot het slechter functioneren van de (aangrenzende) winkelcentra. Om deze reden achten wij verdere brancheverbreiding voor PDV-locaties niet nodig en niet gewenst. Wel stemmen wij in met de in de Ontwerp Structuurvisie voorgestelde mogelijkheid om het aanbod op PDV-locaties te verbreden met specifieke volumineuze artikelen, waarvan om praktische redenen vestiging op PDV-locaties passend is.

Branchevervaging

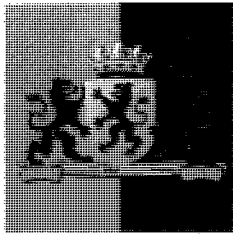
Wij ondersteunen de in de Ontwerp Structuurvisie genoemde regels voor beperking van de omvang van branchevreemde, niet volumineuze artikelen bij PDV-vestigingen. Wij benadrukken dat voorafgaand aan de toepassing van de nieuwe regels consensus bereikt moet worden over de beschrijving van het bij de hoofdbranche passende branche-eigen assortiment. Voor dit aspect zijn nadere definities en consensus van de betrokken marktpartijen noodzakelijk. Wij vinden het nodig de brancheorganisaties en grote PDV-spelers hierbij te betrekken.

Uniform provinciaal beleid

In aanvulling op onze bovenstaande reactie op de inhoud van de Ontwerp Structuurvisie dringen wij aan op een meer eenduidige uitvoering van het PDV-beleid binnen Zuid-Holland. In de Klankbordbijeenkomsten en aanvullende reacties geven ondernemers veel voorbeelden van cases in (aangrenzende) gemeenten en regio's, waar aantoonbaar wordt afgeweken van het provinciaal beleid. Wij constateren dat deze afwijkingen het draagvlak voor het PDV-beleid in Zuid-Holland Zuid ondermijnen. Wij vinden het dan ook noodzakelijk dat naast de vaststelling van de nieuwe Structuurvisie nadere afspraken worden gemaakt over een consistente uitvoering van het provinciaal PDV-beleid. Daarnaast achten wij het zeer wenselijk om 'over de provinciegrenzen heen te kijken' en samen met de aangrenzende provincies (Noord-Brabant, Gelderland, Utrecht) te komen tot afstemming van het PDV-beleid.

Met vriendelijke groet,
Kamer van Koophandel Rotterdam
Kamer van Koophandel Midden-Nederland
Namens deze,

drs. M. Schut
Plv. voorzitter Kamer van Koophandel Rotterdam



provincie **HOLLAND**
ZUID



MPGSD2013022212010400

GSD 22.02.2013 0400

GSD

Vooroverlegreact

Directie Ruimte en Mobiliteit
Afdeling Ruimte, Wonen en Bodem
Contact
M Molenwijk
T 070 - 441 74 11
m.molenwijk@pzh.nl

Postadres Provinciehuis
Postbus 90602
2509 LP Den Haag
T 070 - 441 66 11
www.zuid-holland.nl

Burgemeester en Wethouders van gemeente Sliedrecht
Postbus 16
3360 AA Sliedrecht

Datum **20 FEB. 2013**

Ons kenmerk
PZH-2013-368966439
Uw kenmerk
-
Bijlagen
-

Onderwerp
Artikel 3.1.1 Bro; vooroverleg
voorontwerpbestemmingsplan "Nijverwaard"

Geacht college,

Ik heb kennis genomen van het bovengenoemde voorontwerpbestemmingsplan. Het plan geeft aanleiding tot de volgende reactie.

Het provinciale beoordelingskader is vastgelegd in de Provinciale Structuurvisie en de Verordening Ruimte Zuid-Holland. Het plan is op enkele punten niet conform dit beleid.

Opmerkingen

Definities perifere detailhandel en afstemming REO bij meer dan 1.000 m2

Ik constateer dat uw plan meer categorieën perifere detailhandel mogelijk maakt dan is toegelaten op grond van de Verordening Ruimte (hierna: VR). U dient aan te sluiten bij de categorieën die zijn genoemd in artikel 9 lid 3 van de VR. Dit geldt voor artikel 1.29 en 1.38 van de planregels. Ik wijs u erop dat artikel 9 lid 3 sub b van de VR limitatief moet worden uitgelegd.

Op grond van artikel 9 lid 6 VR is het verder noodzakelijk dat uw plan, voorzover dat mogelijkheden biedt voor de nieuwvestiging van tuincentra en/of bouwmarkten, vergezeld gaat van een distributieplanologisch onderzoek (DPO). Daaruit moet blijken dat er geen sprake is van ontwrichting van de detailhandelsstructuur. Tevens is advies nodig van het Regionaal Economisch Overleg. Ik verzoek u om beide punten bij het ontwerpplan gereed te hebben zodat wij dit kunnen beoordelen.

Afspraak tot nader concentratie

In regionaal verband heeft u er mee ingestemd om op Nijverwaard te komen tot een kwalitatieve verbetering en tot een (nadere) concentratie van de aanwezige meubelbedrijven in het westelijke deel van het plangebied. Het optimaliseren van perifere detailhandelslocaties is ook een belangrijk uitgangspunt in de Provinciale Structuurvisie. De operationalisering van de

Bezoekadres
Zuid-Hollandplein 1
2596 AW Den Haag

Tram 9 en bus 65
stoppen dichtbij het
provinciehuis. Vanaf
station Den Haag CS is
het tien minuten lopen.
De parkeerruimte voor
auto's is beperkt.



concentratiedoelstelling vind ik echter onvoldoende terug in uw plan. In het plan worden juist nieuwe mogelijkheden gecreëerd voor meubelbedrijven. Ook de wijzigingsbevoegdheid in artikel 3.5.1 en artikel 4.1 biedt de mogelijkheid om nieuwe meubelbedrijven te bestemmen. Ik verzoek u om in het ontwerpbestemmingsplan het streven om te komen tot een concentratie van meubelbedrijven verder te operationaliseren. U dient daarbij het totaalmetrage voor meubelbedrijven te maximeren op het vigerende aantal m2 bvo en waar mogelijk deze m2 terug te brengen.

Nevenassortimenten

U dient in het plan regels op te nemen ten aanzien van nevenassortimenten, zoals genoemd in artikel 9 lid 4 van de VR.

Actualisering van de Verordening Ruimte

Deze vooroverlegreactie berust op de verordening t/m de actualisering van 2011, vastgesteld op 29 februari 2012 door Provinciale Staten van Zuid-Holland. De actualisering 2012 is op 30 januari 2012 door Provinciale Staten vastgesteld en zal binnenkort worden gepubliceerd. U dient deze bij de verdere planvorming mee te nemen. Ik verzoek u om de bovenstaande opmerkingen te zijner tijd naast de nieuwe verordening te leggen en te bezien of er wijzigingen zijn opgetreden.

Conclusie

Het plan houdt op bovengenoemde punten onvoldoende rekening met het provinciaal belang. Ik verzoek u daarom het plan aan te passen.

Dit is een gecoördineerde reactie van alle betrokken directies van de provincie.

Hoogachtend,

de directeur van de directie Ruimte en Mobiliteit,
voor deze,

ir. J. de Jong

hoofd bureau Ontwikkeling en Realisatie

Deze brief is digitaal vastgesteld, hierdoor staat er geen fysieke handtekening in de brief.

VERZONDEN 21 feb. 2013



MPGSD2013031411410648

GSD 14.03.2013 0648

College van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Sliedrecht
Postbus 16
3360 AA SLIEDRECHT

Uw kenmerk	Ons kenmerk	Datum
-	2013/870/IdU	11 maart 2013
Onderwerp	Bijlage(n)	Behandeld door/tel.nr.
Advies bestemmingsplan "Nijverwaard" Sliedrecht	1	P.J.C. Gruijthuisen/088-6365318

Geacht college,

Naar aanleiding van uw adviesaanvraag d.d. 28 december 2012, treft u hierbij het advies aan van de Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid, Directie Brandweer, met betrekking tot bestemmingsplan "Nijverwaard" te Sliedrecht.

Op basis van de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (RNVGS), het Besluit externe veiligheid inrichtingen en het Besluit externe veiligheid buisleidingen wordt het Bestuur van de Veiligheidsregio in de gelegenheid gesteld om in verband met het groepsrisico advies uit te brengen over de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval en over de zelfredzaamheid van personen in het invloedsgebied van de inrichting.

De onderbouwing van deze brief kunt u terugvinden in de bijgevoegde toelichting op dit advies. Dit advies geeft voorstellen om de veiligheidssituatie te optimaliseren. Het geeft geen antwoord op de vraag of het groepsrisico aanvaardbaar is. Het is uiteindelijk aan het bevoegd gezag om te oordelen of het groepsrisico wel of niet aanvaardbaar is. Het gaat daarbij om een bestuurlijke afweging van de risico's tegen de maatschappelijke baten.

De Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico, november 2007, is een hulpmiddel om de verantwoordingsplicht in te vullen. Deze handreiking is te downloaden via de site van het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu (VROM).

Het onderstaande advies is tot stand gekomen aan de hand van het Toetsingskader Externe Veiligheid. Dit toetsingskader kent een vijftal aspecten die in samenhang worden bekeken, te weten plaatsgebonden risico, groepsrisico, zelfredzaamheid, beheersbaarheid en resteffect.





Conclusie en aanbevelingen

De veiligheidstoets levert de volgende conclusies op:

- Het plangebied ligt binnen de PR 10^{-6} contour en/of veiligheidszone van de rijksweg A15, de Betuweroute, het LPG-tankstation en de aardgastransportleiding (6 inch). Er zijn geen kwetsbare bestemmingen binnen deze contouren;
- Het plangebied ligt binnen de invloedgebieden van de Betuweroute, rijksweg A15, het LPG-tankstation en de hogedruk aardgastransportleidingen;
- Het groepsrisico neemt niet toe door het bestemmingsplan. Het groepsrisico moet wel worden verantwoord;
- De (mogelijke) toekomstige zonering uit het BKP Woonboulevard Sliedrecht (gemeente Sliedrecht, augustus 2010) zou voor een optimalisatie van de zelfredzaamheid moeten worden gewijzigd.
- De bereikbaarheid en bluswatervoorziening in het plangebied moet voldoen aan de "Handreiking bluswatervoorziening en bereikbaarheid" (Brandweer Nederland, november 2012);
- De bluswatervoorziening langs de rijksweg A15 is niet gegarandeerd. De overige bluswatervoorziening is voldoende;
- De bereikbaarheid in het plangebied is voldoende.
- Bij de uitwerking van de toekomstplannen moet rekening worden gehouden met de bereikbaarheid en bluswatervoorziening.

In het kader van de zelfredzaamheid bij genoemde scenario's verdient het de aanbeveling om bij de mogelijke toekomstige herinrichting van het plangebied de volgende maatregelen te creëren:

- Geen gebouwen binnen 30 meter van de hogedruk aardgastransportleiding of alle gevels binnen 30 meter hebben een weerstand tegen brandoverslag en branddoorslag van 60 minuten;
- Het gebouw zodanig inrichten dat de vluchtwegen van de risicobronnen aflopen;
- Ventilatie die centraal buitenwerking kan worden gezet;
- Het toepassen van zo min mogelijk glas aan de risicozijde;
- De gebouwen dusdanig ontwerpen zodat niet-verblijf ruimten als bergingen, keukens, wc's en trappenhuizen aan de gevaarzijde zijn geplaatst;
- Het gebouw loodrecht projecteren ten opzichte van de risicobronnen;
- De veiligheidsregio te betrekken bij de inrichting van het plangebied m.b.t. zelfredzaamheid, de bereikbaarheid en de bluswatervoorzieningen.

Om de effectiviteit van de hierboven genoemde maatregelen te garanderen zijn de volgende organisatorische maatregelen noodzakelijk.

De omwonenden, gebruikers en andere betrokkenen dienen geïnformeerd te worden over een drietal zaken. Ten eerste over de plannen/bestemming in hun directe omgeving en de mogelijke risico's als gevolg. Vervolgens over de maatregelen die de overheid treft om de risico's te beperken. Tot slot over de handelingsperspectieven voor de burger zelf om zich zo goed mogelijk voor te bereiden op een eventueel incident. Dit kan door middel van het publiceren van teksten op de website of in de gemeenterubriek. Maar hiertoe kunnen ook andere communicatiemiddelen worden ingezet. Wettelijk is de gemeente verantwoordelijk voor risicocommunicatie. De regionaal risicocommunicatie adviseur, werkzaam bij de Veiligheidsregio, kan hierbij ondersteunen.



Ik vertrouw erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met de heer P.J.C. Gruijthuijsen van het Bureau Expertise en Advies Brandweer van mijn dienst. Hij is bereikbaar op telefoonnummer 088-636 5318. Voor advies over risicocommunicatie kunt u contact opnemen met de afdeling Risico- en Crisisbeheersing van de Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid, via telefoonnummer 088-636 5355.

Graag ontvang ik van u een afschrift van het genomen besluit.

Hoogachtend,

Het dagelijks bestuur van Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid,
namens deze,
de Directeur Brandweer,



A. Slofstra

In afschrift aan:

- Brandweercluster Drechtsteden-Noord
- Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid
T.a.v. de heer E. Arnold
Postbus 550
3300 AN DORDRECHT

Toelichting advies

Bestemmingsplan

“Nijverwaard”

Sliedrecht

Versie 7 maart 2013



Inhoudsopgave

Inhoudsopgave.....	2
1. Aanleiding.....	3
2. Doelstelling van het advies.....	4
3. Risicobronnen en scenario's.....	4
3.1 Weg- en spoorvervoer gevaarlijke stoffen	4
3.2 Aardgastransportleiding	5
3.3 LPG-tankstation Helbro, Lelystraat 97, Sliedrecht	6
4. Veiligheidstoets.....	7
4.1. Plaatsgebonden risico	7
4.1.1 Rijksweg A15.....	8
4.1.2 Betuweroute.....	8
4.1.3 Aardgastransportleiding.....	8
4.1.4 LPG-tankstation Helbro, Lelystraat 97, Sliedrecht.....	8
4.2. Groepsrisico	8
4.2.1 Rijksweg A15.....	9
4.2.2 Betuweroute.....	9
4.2.3 Aardgastransportleiding.....	9
4.2.4 LPG-tankstation Helbro, Lelystraat 97, Sliedrecht.....	9
4.3. Zelfredzaamheid	9
4.4. Beheersbaarheid	10
4.5. Resteffect	11
5. Conclusies.....	11
6. Aanbevelingen.....	12
Bijlage 1.....	13
Bijlage 2.....	15

1. Aanleiding

Op 28 december 2012 heeft de Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid, Directie Brandweer (hierna "de brandweer") een verzoek om advies ontvangen voor het vaststellen van bestemmingsplan "Nijverwaard", Sliedrecht (verder het plangebied).

Het plangebied van het bestemmingsplan omvat het bedrijventerrein Nijverwaard. Dit bedrijventerrein ligt aan de noordzijde van de kern Sliedrecht. Het bedrijventerrein ligt ingeklemd tussen het spoor van de Betuweroute en de lightrail Dordrecht-Geldermalsen aan de noordwestzijde en de rijksweg A15 aan de zuidzijde. De rijksweg maakt deels onderdeel uit van het bestemmingsplan. De oostgrens wordt bepaald door de achtererven van de woningen aan de Stationsweg.

De ligging is op onderstaande kaart aangegeven.



Figuur 1: ligging plangebied

Het bestemmingsplan is grotendeels consoliderend van aard. Wel zijn in het verleden via vrijstellingen of omgevingsvergunningen gerealiseerde detailhandelsvestigingen voorzien van een passende bestemming. Het bestemmingsplan moet voldoen aan actuele wet- en regelgeving en bevat daarom in tegenstelling tot de oude plannen uit de jaren '60 een regeling voor de milieuzonering. Verder wordt het bedrijventerrein niet meer aangeduid als geluidsgezoneerd industrieterrein. Gelet op de toekomstvisie van de gemeente Sliedrecht op het plangebied voorziet het bestemmingsplan in een wijzigingsregeling om nieuwe detailhandel in de woonbranche toe te staan in het zuidwestelijke deel van het plangebied.

De Brandweer is aangewezen als adviseur en mag op grond van artikel 4.3 van de Circulaire Risiconormering Vervoer gevaarlijke stoffen en op grond van artikel 12.2 van het Besluit externe veiligheid buisleidingen advies uitbrengen in verband met het groepsrisico over de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval en over de zelfredzaamheid van personen in het invloedsgebied van de inrichting.

2. Doelstelling van het advies

Het advies van de brandweer is primair in lijn met het gestelde in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), artikel 12, lid 2 en de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (Rnvgs): *"Voorafgaand aan de vaststelling van een besluit als bedoeld in het eerste lid stelt het bevoegd gezag, bedoeld in het eerste lid, het bestuur van de regionale brandweer in wier gebied ligt waarop dat besluit betrekking heeft, in de gelegenheid om in verband met het groepsrisico advies uit te brengen over de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval en over de zelfredzaamheid van personen in het invloedsgebied van de inrichting"*.

In deze toelichting wordt het advies van de brandweer weergegeven, waarbij een analyse van de veiligheidssituatie wordt weergegeven en voorstellen worden gedaan om de veiligheidssituatie te optimaliseren.

Het onderstaande advies is tot stand gekomen aan de hand van het Toetsingskader Externe Veiligheid. Dit toetsingskader kent een vijftal aspecten die in samenhang worden bekeken, te weten plaatsgebonden risico, groepsrisico, zelfredzaamheid, beheersbaarheid en resteffect.

In deze toelichting wordt in hoofdstuk 3 een beschrijving gegeven van de scenario's die op deze locatie kunnen voorkomen. In hoofdstuk 4 wordt de veiligheidssituatie geanalyseerd aan de hand van het toetsingskader externe veiligheid. Tot slot worden ten aanzien van het plangebied conclusies getrokken en aanbevelingen gedaan.

3. Risicobronnen en scenario's

3.1 Weg- en spoorvervoer gevaarlijke stoffen

Voor het plangebied zijn de belangrijkste risicobronnen die invloed hebben op het plangebied:

- Het spoortracé van de Betuweroute
- De rijksweg A15

Over beide transportroutes worden grote hoeveelheden gevaarlijke stoffen vervoerd. Bij incidenten met deze transporten is de kans op het vrijkomen van deze gevaarlijke stoffen redelijk groot aanwezig.

Om een beeld te geven van het aantal transporten met gevaarlijke stoffen over de A15 en de Betuweroute wordt in de volgende tabel de omvang van deze aantallen weergegeven. De weergegeven cijfers zijn gebruikt om de huidige Plaatsgebonden Risico 10^{-6} contour te bepalen.

	Spoortracé Betuweroute	Rijksweg A15
Brandbare gassen	18.000	13.056
Toxische gassen	3.500	114
Zeer toxische gassen	3500	0
Brandbare vloeistoffen	80.000	34243
Toxische vloeistoffen	0	853
Zeer toxische vloeistoffen	8.000	821

Tabel 1: overzicht aantallen transporten gevaarlijke stoffen spoortracé en rijksweg A15 per jaar.

De mogelijk optredende scenario's zijn de volgende:

- brandbare gassen, zoals LPG en propaan,
- toxische gassen, zoals ammoniak en zwavelstoffluoride
- brandbare vloeistoffen, zoals benzine.

In onderstaande tabel wordt een overzicht gegeven van de effectafstanden die ten gevolge van een optredend incident kunnen optreden. Ter verduidelijking worden de afstanden bij de scenario's Blevé en toxische damp van de 1, 10 en 100 procent letaliteitgrenzen weergegeven. Dit betreft de afstanden waar respectievelijk 1, 10 en 100 procent van het aantal aanwezigen zal komen te overlijden. Er zijn marginale verschillen tussen de legaliteitsgrenzen van optredende incidenten op het spoor en de weg. Om hiervan een beeld te geven, zijn de afstanden voor weg tussen haakjes in het overzicht vermeld. De gebruikte gegevens zijn afkomstig uit de landelijk opgestelde "Handleiding adviestaak regionale brandweer IPO 08, versie maart 2010".

Scenario:	1% letaliteitgrens	10 % letaliteitgrens	100% letaliteitgrens
Blevé: meest geloofwaardig	85 (70)	Niet berekend	40 (30)
Blevé: worst case	330 (230)	220 (140)	140 (90)
Toxische damp (ammoniak) Meest geloofwaardig	120 (120)	90 (90)	40 (40)
Toxische damp (ammoniak) Worst case	1250 (750)	950 (600)	400 (250)

Tabel 2: Overzicht effectafstanden in meters.

De kortste afstanden tussen bebouwing in het plangebied en het midden van de spoorbaan, resp. de weg zijn 70 en 50 meter. Dit betekent dat ten gevolge van optredende incidenten met gevaarlijke stoffen op het spoortracé en de Rijksweg A15 mogelijk dodelijke slachtoffers vallen. In het Basisnet spoor en weg zijn daarnaast plasbrandaandachtsgebieden (PAG's) vastgesteld. Voor beide transportmodaliteiten is dit gebied vastgesteld op 30 meter vanuit de rand van de weg of het spoor. Op basis van de gegevens uit de plankaart bij het bestemmingsplan hebben deze PAG's geen invloed op de bebouwing langs het spoor en de Rijksweg A15. De geprojecteerde bebouwing ligt op een afstand van meer dan 30 meter uit der rand van het spoor of de weg.

In de paragraaf resteffect wordt een beeld geschetst van het totaal aantal gewonden die in het plangebied zullen vallen bij optredende incidenten met transporten met gevaarlijke stoffen.

3.2 Aardgastransportleiding

Er zijn verschillende incidenten met aardgas mogelijk. In de onderstaande tabel zijn de mogelijke scenario's weergegeven die bij incidenten met brandbaar gas onder druk voor kunnen komen:

Categorie	Scenario	Effecten/schadebeeld
Brandbaar gas onder druk	Uitstroming zonder ontsteking	➤ gehinderde communicatie ➤ Gehoorsbeschadiging ➤ (mogelijke drukeffecten)
	Uitstroming met directe ontsteking: fakkelbrand (+ vuurbal)	➤ Brandwonden ➤ Ontstaan van secundaire branden
	Uitstroming met vertraagde ontsteking: gaswolkontbranding (+ fakkelbrand)	➤ Brandwonden ➤ Ontstaan van secundaire branden ➤ Longbeschadiging door inademing van hete verbrandingsproducten ➤ Mogelijke drukeffecten

Tabel 3: Mogelijke scenario's bij brandbaar gas onder druk "Handleiding voor optreden tijdens buisleidingincidenten", december 2006 Nederlands Instituut Fysieke Veiligheid

Voor de effectafstanden wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde "gele kaart". Hierop staan de instructies voor de hulpdiensten vermeld, gebaseerd op de situatie na 10 minuten na de breuk van een aardgasleiding. Er wordt verondersteld dat de hulpdiensten niet eerder dan 10 minuten na aanvang van het incident ter plaatse kunnen zijn.

In de onderstaande tabel worden de verschillende effectafstanden weergegeven met de warmtestraling. Indien er een breuk optreedt en er een brandende verticale fakkel (jet) ontstaat. De effectafstanden gelden voor de hogedruk aardgastransportleiding van 12 en 6 inch, met een druk van maximaal 40 bar.

	Kortdurende blootstelling	Langdurende blootstelling	12 inch hogedruk	6 inch hogedruk
10 kW/m ²	PBM ¹	Secundaire branden	100	50
3 kW/m ²	Veilig	PBM	150	75
1 kW/m ²	Veilig	veilig	250	150

Tabel 4: Contouren (in meters) van warmtestraling bij aardgastransportleidingen "Gele kaart, versie 6 september 2008

Binnen de 10 kW/m² –contour dient rekening te worden gehouden met het ontstaan van secundaire branden. Volledig beschermde brandweermensen met ademlucht zijn bij 3 kW/m² veilig. Onbeschermde hulpverleners en omstanders zijn pas veilig bij 1 kW/m². Gelet op de ligging van de aardgastransportleiding binnen het plangebied dient met deze effectafstanden rekening gehouden te worden. De afstand van de 12 inch leiding tot de bebouwing is minimaal 120 meter. De afstand van de 6 inch leiding tot de bebouwing is minimaal 5 meter. Deze geringe afstand noodzaakt tot het stellen van extra maatregelen ter bescherming van de aanwezige personen.

3.3 LPG-tankstation Helbro, Lelystraat 97, Sliedrecht

Op deze inrichting is het Bevi van toepassing. Het plangebied ligt binnen het invloedgebied van de genoemde inrichting, waardoor verantwoording van het groepsrisico dient plaats te vinden.

De relevante scenario's die op kunnen treden zijn de volgende:

- Het exploderen van een tankwagen met brandbaar gas. Een dergelijke explosie wordt ook wel BLEVE genoemd.
Binnen de normale bedrijvigheid op het LPG-tankstation vormt de bevoorrading (het transport, de overslag en opslag) van de ondergrondse tank door een tankwagen een verhoogd risico. Technische of menselijke fouten kunnen leiden tot het ongecontroleerd vrijkomen van LPG, met alle gevolgen van dien.

Een warme BLEVE, letterlijk: Boiling Liquid Expanding Vapour Explosion ontstaat als volgt.

Door een externe bron (brand) wordt een vat of tank met een vloeistof (of een tot vloeistof gecomprimeerd gas) opgewarmd. De druk neemt toe doordat de temperatuur stijgt. Door het aanstralen, verzwakt de tankwand. Het vat of de tank zal door deze toenemende druk en de verzwakte tankwand instantaan falen (snel openscheuren). De inhoud van de tank zal vervolgens explosief ontbranden.

Bij een koude BLEVE bezwijkt de tank (instantaan) door een mechanische oorzaak, zoals het falen van het materiaal ('spontaan' scheuren van de tank) of een mechanische impact (een botsing, omvallen etc.). Vervolgens kan bij het openscheuren van de tank ontsteking van de inhoud van de tank plaatsvinden. Het effect is vergelijkbaar met de 'warme BLEVE' maar reikt minder ver. De reden

¹ Persoonlijke beschermingsmiddelen

hiervoor is de lagere druk in de tank vlak voor het openscheuren. Een koude BLEVE is niet te voorkomen.

Het is afhankelijk van de inhoud van de tank wanneer en met welk effect de explosie plaatsvindt. Bij een geheel gevulde tank zal het aanzienlijk langer duren voordat de inhoud van de tank dusdanig is opgewarmd dat een BLEVE ontstaat.

In de onderstaande tabel is een overzicht weergegeven van de verschillende effectafstanden van een BLEVE bij een geheel of gedeeltelijk gevulde tankwagen. De afstanden gelden vanaf de LPG-tankwagen.

Scenario's en effectafstanden (vanaf de tankwagen) bij een ongeval met butaan of LPG			
Meest geloofwaardig scenario		Worst case scenario	
De tankwagen scheurt bij dit scenario, waardoor het vloeistof verdichte gas expandeert en een overdrukscenario veroorzaakt.		De tankwagen wordt aangestraald, waardoor de tank wordt verwarmd, de integriteit van de tankwandconstructie het begeeft en een warme BLEVE ontstaat. Door de aanwezigheid van vuur / brand / hitte zal de brandbare vloeistof ontsteken en een grote vuurbal met grote hittestraling tot gevolg hebben, met uitstraling naar de omgeving. Personen binnen de stralingscontouren, worden circa 12 seconden blootgesteld	
Kans	Groot ($> 10^{-5}$)	Kans	Gemiddeld (10^{-5} tot 10^{-7})
Blootstellingsduur	kort	Blootstellingsduur	12 seconden
100% letaal (0,3 bar)	30 meter	100% letaal (46 kW/m ²)	90 meter
		10% letaal (34 kW/m ²)	140 meter
1% letaal (0,1 bar)	70 meter	1% letaal (19 kW/m ²)	230 meter
Glasbreuk (0,03 bar)	180 meter	1e gr. brandwonden (7,5 kW/m ²)	400 meter
Uitgangspunten: - omgevingstemperatuur: 10°C - stabiliteitsklasse: D5 - De effectafstanden zijn berekend aan de hand van het computerprogramma Effects 5.5 en daar waar nodig gecontroleerd en bijgesteld met Safeti-nl en Save. - De in de tabel gehanteerde uitgangspunten komen overeen met de invoerparameters voor de slachtofferberekeningsmethode			

Tabel 5: Wegscenario hitte- & drukbelasting (GF3) ten gevolge van LPG
Bron: handleiding adviestaak regionale brandweren IPO 08 versie januari 2009

4. Veiligheidstoets

In het vorige hoofdstuk heeft een analyse plaatsgevonden van de scenario's die kunnen optreden in het plangebied. Naar aanleiding van deze scenario's vindt in dit hoofdstuk een veiligheidstoets plaats. Deze veiligheidstoets zal worden gedaan aan de hand van het Toetsingskader Externe Veiligheid. Dit toetsingskader kent een vijftal die in samenhang worden bekeken, te weten plaatsgebonden risico, groepsrisico, zelfredzaamheid, beheersbaarheid en resteffect.

4.1. Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico is het risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon, die onafgebroken en onbeschermd op één bepaalde plaats verblijft, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval binnen een inrichting of met een transportmodaliteit waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

4.1.1 Rijksweg A15

Het plangebied ligt binnen de invloedssfeer van het wegvervoer van gevaarlijke stoffen over de A15. Binnen 46 meter vanaf het hart van de A15 is sprake van een veiligheidszone (overeenkomend met de plaatsgebonden risico (PR 10^{-6})). Binnen deze PR 10^{-6} contour van 46 meter mogen geen nieuwe kwetsbare objecten worden geprojecteerd. Binnen deze contour zijn geen kwetsbare objecten aanwezig en ook in de toekomst niet toegestaan. Daarnaast geldt een plasbrandaandachtsgebied van 30 meter vanaf de rand van het tracé. Voor bouwen binnen een veiligheidszone en/of een plasbrandaandachtsgebied gelden aanvullende eisen conform het bouwbesluit 2012 (zie bijlage 1).

4.1.2 Betuweroute

Het plangebied ligt binnen de invloedssfeer van het spoorvervoer van gevaarlijke stoffen over de Betuweroute. Binnen 30 meter vanaf het hart van de Betuweroute is sprake van een veiligheidszone (overeenkomend met de plaatsgebonden risico (PR 10^{-6})). Binnen deze PR 10^{-6} contour van 30 meter mogen geen nieuwe kwetsbare objecten worden geprojecteerd. Binnen deze contour zijn geen kwetsbare objecten aanwezig en ook in de toekomst niet toegestaan. Daarnaast geldt een Plasbrandaandachtsgebied van 30 meter vanaf de rand van het tracé.

4.1.3 Aardgastransportleiding

De PR 10^{-6} contour ligt op de leiding er gelden hier wel belemmeringsstroken van 4 meter aan weerszijde van de leiding.

4.1.4 LPG-tankstation Helbro, Lelystraat 97, Sliedrecht

Uitgaande van het toepassen van een verbeterde **vulslang** en een hittewerende coating op de tankauto, gelden in deze situatie voor het PR (10^{-6} per jaar) de volgende afstandscriteria:

- 45 meter gemeten vanaf het LPG –vulpunt.
- 25 meter gemeten vanaf het LPG – reservoir.
- 15 meter gemeten vanaf de LPG – afleverzuil.

Binnen de genoemde afstanden bevinden zich geen kwetsbare objecten, waardoor aan de grenswaarde wordt voldaan voor het plaatsgebonden risico voor bestaande situaties ten aanzien van kwetsbare objecten.

Binnen 25 meter, gemeten vanaf het LPG-reservoir, en binnen 45 meter, gemeten vanaf het LPG-vulpunt, is een beperkt kwetsbaar object (bedrijfsgebouw van derden) aanwezig, waardoor niet aan de richtwaarde voor het plaatsgebonden risico wordt voldaan voor bestaande situaties ten aanzien van beperkt kwetsbare objecten. Dit leidt niet tot een saneringssituatie. De aanwezigheid dient echter te worden gemotiveerd. Dit kan door aan te geven dat het fysiek om een bestaande situatie gaat, die niet verandert.

4.2. Groepsrisico

Het groepsrisico is de cumulatieve kans per jaar dat een groep personen overlijdt als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgedebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting of met een transportmodaliteit waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Het groepsrisico wordt weergegeven in een fN-curve, waarin het aantal doden is uitgezet tegen de cumulatieve kans op scenario's met dat aantal doden. In de fN-curve wordt een oriëntatiewaarde aangegeven, die het ijkpunt aangeeft waarin gezocht moet worden naar maatschappelijk aanvaardbare grenzen.

4.2.1 Rijksweg A15

Voor de A15 zijn door de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid risicoberekeningen gemaakt in het kader van het onderzoek naar de totale risicosituatie in de gemeente Sliedrecht. Uit deze berekeningen blijkt dat de hoogte van het groepsrisico ter hoogte van het plangebied varieert tussen de 0,1 en 5 maal de oriëntatiewaarde (van oost naar west). De cRNVGS schrijft voor dat over elke overschrijding van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico of toename van het groepsrisico verantwoording moet worden afgelegd.

4.2.2 Betuweroute

Het groepsrisico vanwege de Betuweroute ter hoogte van het plangebied varieert tussen de 0,1 en 1 maal de oriëntatiewaarde. Een beperkte groepsrisico-verantwoording is verplicht omdat binnen het invloedsgebied een nieuw ruimtelijk besluit genomen wordt.

4.2.3 Aardgastransportleiding

Het groepsrisico vanwege de aardgastransportleiding ter hoogte van het plangebied varieert tussen de 0 en 0,1 maal de oriëntatiewaarde. Een beperkte groepsrisico-verantwoording is verplicht omdat binnen het invloedsgebied een nieuw ruimtelijk besluit genomen wordt.

4.2.4 LPG-tankstation Helbro, Lelystraat 97, Sliedrecht

Het invloedsgebied voor de berekening van het groepsrisico is 150 meter. Als met de maatregelen uit het LPG-convenant rekening gehouden wordt is het groepsrisico kleiner dan de oriëntatiewaarde. Door het bestemmingsplan neemt de populatie niet toe. Verantwoording van het groepsrisico is daarom niet noodzakelijk.

4.3. Zelfredzaamheid

De zelfredzaamheid geeft aan in welke mate de aanwezigen in het plangebied in staat zijn zich op eigen kracht in veiligheid te brengen. Binnen het invloedsgebied van de risicobronnen ligt het plangebied met (beperkt) kwetsbare bestemmingen.

De functie-indeling, de infrastructuur en de bebouwing kan op verschillende manieren op de zelfredzaamheid inspelen:

- Geen gebouwen binnen 30 meter van de hogedruk aardgastransportleiding of alle gevels binnen 30 meter hebben een weerstand tegen brandoverslag en branddoorslag van 60 minuten;
- Het gebouw zodanig inrichten dat de vluchtwegen van de risicobronnen aflopen;
- Ventilatie die centraal buitenwerking kan worden gezet;
- Het toepassen van zo min mogelijk glas aan de risicozijde;
- De gebouwen dusdanig ontwerpen zodat niet-verblijf ruimten als bergingen, keukens, wc's en trappenhuizen aan de gevaarszijde zijn geplaatst;
- Het gebouw loodrecht projecteren ten opzichte van de risicobronnen.

In het Beeldkwaliteitsplan (BKP) Woonboulevard Sliedrecht (gemeente Sliedrecht, augustus 2010) zijn voorstellen gedaan om sturing te geven aan de toekomstige uitbreidingsmogelijkheden en kwaliteit van de Woonboulevard. Eén van de voorstellen betreft de zonering (zie bijlage 2 en pagina 20 uit het BKP). De hier voorgestelde zonering is juist het tegenovergestelde van de keuzes die gemaakt zouden worden als Externe Veiligheid leidend zou zijn. In het belang van de zelfredzaamheid zouden de voor Vrachtverkeer/lade & lossen bedoelde zones moeten worden ingericht als Openbare publieksruimtes en andersom. Hierdoor zijn de functies met de grootste bezettingsgraad zo ver mogelijk van de risicobronnen verwijderd. De veiligheidsregio wil graag meedenken bij de optimalisatie van de veiligheid voor de gebruikers van het plangebied.

Om de effectiviteit van de hierboven genoemde maatregelen te garanderen zijn de volgende organisatorische maatregelen noodzakelijk:

De omwonenden, gebruikers en andere betrokkenen dienen geïnformeerd te worden over een drietal zaken. Ten eerste over de plannen/bestemming in hun directe omgeving en de mogelijke risico's als gevolg. Vervolgens over de maatregelen die de overheid treft om de risico's te beperken. Tot slot over de handelingsperspectieven voor de burger zelf om zich zo goed mogelijk voor te bereiden op een eventueel incident. Dit kan door middel van het publiceren van teksten op de website of in de gemeenterubriek. Maar hiertoe kunnen ook andere communicatie middelen worden ingezet. De gemeente is wettelijk verantwoordelijk voor risicocommunicatie. De regionaal risicocommunicatie adviseur, werkzaam bij de Veiligheidsregio, kan hierbij ondersteunen.

4.4. Beheersbaarheid

Beheersbaarheid richt zich op de inzetbaarheid van hulpverleningsdiensten in hoeverre zij in staat zijn hun taken goed uit te kunnen voeren en om daarmee verdere escalatie van een incident te voorkomen.

Hierbij kan gedacht worden aan het voldoende/ adequaat aanwezig zijn van aanvalswegen en bluswatervoorzieningen, maar ook de brandweezorgnorm wordt hier onder geschaard.

Ten aanzien van de aspecten bereikbaarheid en bluswatervoorziening hanteert de Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid de richtlijnen zoals beschreven in de publicatie "Handreiking bluswatervoorziening en bereikbaarheid" (Brandweer Nederland, november 2012).

In overleg met het lokale brandweerkorps van uw gemeente zijn de volgende aspecten naar voren gekomen:

- **Bereikbaarheid**
De bereikbaarheid in het plangebied is nu voldoende, maar verdient aandacht bij het toekomstplan.
- **Bluswatervoorziening**
De bluswatervoorziening in het plangebied is nu voldoende, bij de herinrichting kan de bluswatervoorziening worden verbeterd door het aanleggen van open water in plangebied.

Rijksweg A15 en Betuweroute

In het geval van incidenten met gevaarlijke stoffen op beide transportroutes is een adequate hulpverlening van levensbelang vooral als de effecten uitstraling hebben naar omliggende gebouwen. Voor een goede beheersbaarheid is het van belang dat er voldoende bluswater langs de routes aanwezig is.

In het geval van een incident met brandbare gassen waardoor een dreigende Blevé op kan treden, dient de brandweer te beschikken over een minimale bluswaterhoeveelheid van 60 m³ per uur. Ten aanzien van de rijksweg A15 is het onduidelijk of er voldoende primair dan wel secundair bluswater aanwezig is. Geadviseerd wordt om onderzoek te plegen naar de mogelijkheid om voldoende bluswater langs de rijksweg A15 beschikbaar te krijgen. De bluswatervoorziening langs de Betuweroute is voldoende.

- **Zorgnorm**
De brandweezorgnorm is een aanbevolen opkomsttijd die afhankelijk is van het soort object en de risico's voor de aanwezige personen. De opkomsttijd bestaat uit een optelsom van de uitruktijd en de aanrijdtijd. De uitruktijd betreft de tijd die men heeft vanaf het alarmeren totdat men gereed is om te vertrekken naar het plaats incident. De uitruktijd voor een beroepskorps ligt lager dan die van een vrijwillig korps, omdat de beroepsmedewerkers zich in de directe nabijheid van de kazerne

bevinden. De streefwaarde voor de uitruktijd van een beroepskorps is 1,0 minuut en voor een vrijwillige organisatie ca 3,5 minuten. De aanrijdtijd betreft de zuivere rijtijd. De brandweer kan in de meeste gevallen binnen de zorgnorm in het plangebied aanwezig zijn.

4.5. Resteffect

Het resteffect geeft een inschatting van het aantal doden, gewonden en materiële schade bij de representatieve scenario's, ondanks de getroffen maatregelen.

Het resteffect van een incident is moeilijk concreet in te schatten. Bij de maatregelen in het kader van de zelfredzaamheid is beschreven dat de kans op dodelijke slachtoffers in het plangebied verminderd kan worden. Over het aantal gewonden kan geen concrete voorspelling gedaan worden. De genoemde maatregelen zullen zorgen voor een daling van het aantal gewonden en schade in het plangebied. De mate van daling is afhankelijk van meerdere factoren (bijvoorbeeld de vorm van gebouwen, de vullingsgraad van de tank, de hoeveelheid vrijgekomen gevaarlijke stoffen, weersinvloeden, e.d.)

Bij een incident op het spoor, de weg, bij de inrichting en met de gasleiding zullen er in het effectgebied slachtoffers vallen. Dit aantal is afhankelijk van de aard en hoeveelheid vrijgekomen stoffen, de windrichting en de weersomstandigheden.

5. Conclusies

De veiligheidstoets levert de volgende conclusies op:

- Het plangebied ligt binnen de PR 10^{-6} contour en/of veiligheidzone van de rijksweg A15, de Betuweroute, het LPG-tankstation en de aardgastransportleiding (6 inch). Er zijn geen kwetsbare bestemmingen binnen deze contouren;
- Het plangebied ligt binnen de invloedsgebieden van de Betuweroute, rijksweg A15, het LPG-tankstation en de hogedruk aardgastransportleidingen;
- Het groepsrisico neemt niet toe door het bestemmingsplan. Het Groepsrisico moet wel worden verantwoord;
- De (mogelijke) toekomstige zonering uit het BKP Woonboulevard Sliedrecht (gemeente Sliedrecht, augustus 2010) zou voor een optimalisatie van de zelfredzaamheid moeten worden gewijzigd;
- De bereikbaarheid en bluswatervoorziening in het plangebied moet voldoen aan de "Handreiking bluswatervoorziening en bereikbaarheid" (Brandweer Nederland, november 2012).;
- De bluswatervoorziening langs de rijksweg A15 is niet gegarandeerd. De overige bluswatervoorziening is voldoende;
- De bereikbaarheid in het plangebied is voldoende;
- Bij de uitwerking van de toekomstplannen moet rekening worden gehouden met de bereikbaarheid en bluswatervoorziening.

6. Aanbevelingen

In het kader van de zelfredzaamheid bij genoemde scenario's verdient de aanbeveling bij de mogelijke toekomstige herinrichting van het plangebied de volgende maatregelen te creëren:

- Geen gebouwen binnen 30 meter van de hogedruk aardgastransportleiding of alle gevels binnen 30 meter hebben een weerstand tegen brandoverslag en branddoorslag van 60 minuten;
- Het gebouw zodanig inrichten dat de vluchtwegen van de risicobronnen aflopen;
- Ventilatie die centraal buitenwerking kan worden gezet;
- Het toepassen van zo min mogelijk glas aan de risicozijde;
- De gebouwen dusdanig ontwerpen zodat niet-verblijf ruimten als bergingen, keukens, wc's en trappenhuizen aan de gevaarszijde zijn geplaatst;
- Het gebouw loodrecht projecteren ten opzichte van de risicobronnen;
- De veiligheidsregio te betrekken bij de inrichting van het plangebied m.b.t. zelfredzaamheid, de bereikbaarheid en de bluswatervoorzieningen.

Om de effectiviteit van de hierboven genoemde maatregelen te garanderen zijn de volgende organisatorische maatregelen noodzakelijk:

De omwonenden, gebruikers en andere betrokkenen dienen geïnformeerd te worden over een drietal zaken. Ten eerste over de plannen/bestemming in hun directe omgeving en de mogelijke risico's als gevolg. Vervolgens over de maatregelen die de overheid treft om de risico's te beperken. Tot slot over de handelingsperspectieven voor de burger zelf om zich zo goed mogelijk voor te bereiden op een eventueel incident. Dit kan door middel van het publiceren van teksten op de website of in de gemeenterubriek. Maar hiertoe kunnen ook andere communicatie middelen worden ingezet. De gemeente is wettelijk verantwoordelijk voor risicocommunicatie. De regionaal risicocommunicatie adviseur, werkzaam bij de Veiligheidsregio, kan hierbij ondersteunen.

Bijlage 1

Aan de Regeling Bouwbesluit 2012 wordt na paragraaf 2.2 een paragraaf toegevoegd, luidende:

Paragraaf 2.3 Veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied

Artikel 2.3 Reikwijdte

1. Een geheel of gedeeltelijk in een veiligheidszone te bouwen bouwwerk dat tevens een beperkt kwetsbaar object als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen is, voldoet aan het bepaalde in de artikelen 2.4 tot en met 2.8.
2. Een geheel of gedeeltelijk in een plasbrandaandachtsgebied te bouwen bouwwerk dat tevens een kwetsbaar of beperkt kwetsbaar object als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen is, voldoet aan het bepaalde in de artikelen 2.4 tot en met 2.7.
3. Het eerste lid is van overeenkomstige toepassing op een boven de volle breedte van een basisnetroute die slechts voor een deel van die breedte een veiligheidszone betreft te bouwen bouwwerk dat tevens een beperkt kwetsbaar object als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen is.
4. Het eerste tot en met derde lid zijn niet van toepassing op bouwwerken die tevens objecten met een hoge infrastructurele waarde als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen zijn.

Artikel 2.4 Beperking van uitbreiding van brand

De brandwerendheid van een uitwendige scheidingsconstructie van het gedeelte van een te bouwen bouwwerk dat gelegen is in een veiligheidszone of plasbrandaandachtsgebied is ten minste 60 minuten bepaald volgens NEN-EN 13501-2 voor wat betreft het criterium vlamdichtheid (E) en uitgaande van de buitenbrandkromme.

Artikel 2.5 Beperking van het ontwikkelen van brand en rook

1. Een in een aan de buitenlucht grenzende zijde van een in een veiligheidszone of plasbrandaandachtsgebied gelegen constructieonderdeel van een te bouwen bouwwerk voldoet aan brandklasse A1, bepaald volgens NEN-EN 13501-1.
2. In afwijking van het eerste lid voldoet een deur, een raam, een kozijn en daaraan gelijk te stellen constructieonderdeel aan brandklasse D, bepaald volgens NEN-EN 13501-1.
3. Op ten hoogste 5% van de totale oppervlakte van de constructieonderdelen van elke afzonderlijke ruimte, waarvoor volgens het eerste lid een eis geldt, is die eis niet van toepassing.

Artikel 2.6 Vluchtroutes

1. In een aan de buitenlucht grenzende zijde van een gedeeltelijk in een veiligheidszone of plasbrandaandachtsgebied te bouwen bouwwerk is geen in de veiligheidszone of het plasbrandaandachtsgebied gelegen doorgang aanwezig waardoor een vluchtroute voert .

2. In een aan de buitenlucht grenzende zijde van een geheel in een veiligheidszone of plasbrandaandachtsgebied te bouwen bouwwerk is uitsluitend een van de basisnetroute afgekeerde doorgang aanwezig waardoor een vluchtroute voert .

Artikel 2.7 Sterkte bij brand

1. Na het ontstaan van brand in de veiligheidzone of het plasbrandaandachtsgebied bezwijkt een uitwendige scheidingsconstructie van het gedeelte van een te bouwen bouwwerk dat gelegen is in een veiligheidszone of plasbrandaandachtsgebied niet binnen 60 minuten bepaald volgens artikel 2.11 van het Besluit uitgaande van een kromme voor externe brand zoals bedoeld in paragraaf 3.2.2 van NEN-EN 1991-1-2.
2. Na het ontstaan van brand in de veiligheidzone of het plasbrandaandachtsgebied bezwijkt een boven die veiligheidszone of dat plasbrandaandachtsgebied te bouwen bouwconstructie niet binnen 90 minuten bepaald volgens artikel 2.11 van het Besluit uitgaande van ontwerpbrandscenario's zoals bedoeld in paragraaf 2.2 van NEN-EN 1991-1-2, die in overleg met bevoegd gezag zijn vastgesteld.

Artikel 2.8 Uitschakelen mechanisch ventilatiesysteem

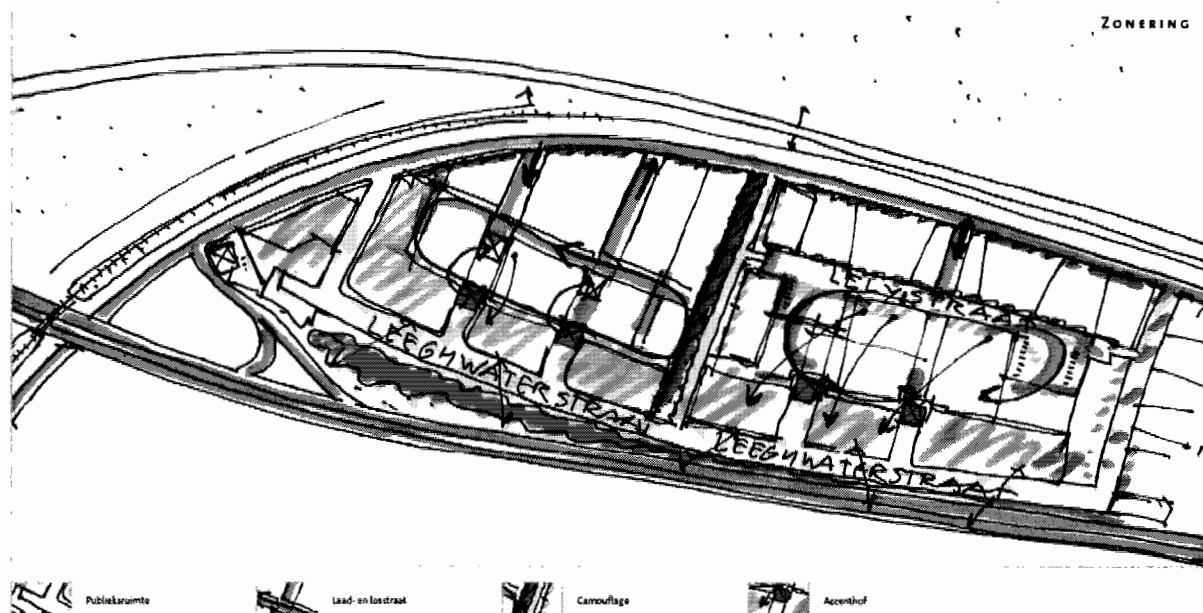
Een te bouwen bouwwerk met een mechanisch ventilatiesysteem heeft een voorziening waarmee dat systeem bij een calamiteit handmatig onmiddellijk kan worden uitgeschakeld.

Deze regeling treedt in werking op het tijdstip waarop afdeling 2.16 van het Bouwbesluit 2012 in werking treedt.



Bijlage 2

Voorstel voor zonering uit:
Beeldkwaliteitsplan Woonboulevard Sliedrecht, pagina 20
(gemeente Sliedrecht, augustus 2010).



Bezoekadres De Blomboogerd 1, 4003 BX Tiel
Postadres Postbus 599, 4000 AN Tiel
T (0344) 64 90 90 F (0344) 64 90 99
E info@wsrl.nl I www.waterschaprivierenland.nl
Bank 63.67.57.269

College van burgemeester en wethouders
van de gemeente Sliedrecht
Postbus 16
3360 AA SLIEDRECHT



MPGSD2013012910300466

GSD 29.01.2013 0466

Datum: 28 januari 2013
Onderwerp: Wateradvies voorontwerp bestemmingsplan Nijverwaard

Uw kenmerk: -

Ons kenmerk: 201232103/212667

Behandeld door: C.A.J. Gejas-Josten

Doorkiesnummer / e-mail:
(0344) 64 91 97
c.gejas@wsrl.nl

Geacht college,

VERZONDEN 28 JAN 2013

Middels uw toegezonden digitale kennisgeving hebben wij kennis genomen van de ter inzage ligging van het voorontwerp bestemmingsplan 'Nijverwaard'. Dit plan geeft aanleiding tot het maken van opmerkingen. Deze reactie is aan te merken als wateradvies in het kader van de watertoetsprocedure.

Samenvatting

Het bestemmingsplan heeft een consoliderend karakter. Het plan legt de bestaande situatie vast en bevat weinig tot geen ontwikkelingsruimte. Door een enigszins flexibele bestemmingslegging (afwijkingsbevoegdheden) zijn in de toekomst veranderingen van de huidige situatie mogelijk waardoor in het zuidwestelijk deel van het plangebied nieuwe detailhandel in de woonbranche kan worden toegestaan.

Doorlopen proces

Middels dit voorontwerp bestemmingsplan is het plan aan het waterschap voorgelegd.

Ruimtelijke consequenties

Op het voorliggende bestemmingsplan hebben wij de volgende opmerkingen en aandachtspunten:

Verbeelding

- Vanaf de Lelystraat loopt een rioolwaterpersleiding langs de Beyerinckstraat en Tolsteeg naar Wijngaarden. Deze dient de (dubbel)bestemming 'Leiding – Riool' te krijgen, evenals de bijbehorende beschermingszone van 4 meter (dat is 2 meter gemeten uit het hart van de leiding, aan beide zijden). De digitale informatie van deze leiding zullen wij aan uw ambtenaar de heer Suykerbuyk toesturen.
- Alle A-watgangen hebben de bestemming 'Water' gekregen. Het is vanuit gemeente gebruikelijk om binnen het stedelijk gebied van de gemeente al het water (dus ook B- en C-watgangen) de bestemming 'Water' te geven. Dit zou betekenen dat ook de bermsloten tussen de Parallelweg - spoorweg en het water in de lussen van A15 afrit Sliedrecht-West nog de waterbestemming zouden moeten krijgen. Graag zouden wij zien dat deze hier ook wordt toegekend.

- De bestemming 'Waterstaat – Waterberging' dient toegekend te worden aan bermen en laaggelegen plantsoenen. Welke locaties het betreft is bekend bij uw ambtenaar de heer G. van Tent en hij heeft de informatie eveneens digitaal, zodat het op een juiste wijze opgenomen kan worden op de verbeelding.

Regels

- Artikel opnemen voor de (dubbel)bestemming 'Leiding – Riool'.
- Artikel opnemen voor de (dubbel)bestemming 'Waterstaat – Waterberging'. Graag zouden wij, gezien de eenduidigheid en uniformiteit binnen uw gemeente, zien dat hiervoor hetzelfde artikel wordt opgenomen als in het vastgestelde bestemmingsplan Woongebied Sliedrecht.
- In artikel 10 'Water' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming te wijzigen ten behoeve van het verbeteren van de verkeersontsluiting en extra parkeerplaatsen, mits wordt voorzien in voldoende watercompensatie. Hierbij dient eveneens opgenomen te worden dat er alvorens hierover te beslissen schriftelijk advies in dient te worden gewonnen bij de waterbeheerder, want watercompensatie is slechts één aspect waarop wordt getoetst. Het is minstens zo belangrijk dat het functioneren van het watersysteem voldoende gewaarborgd blijft en de water aan- en afvoer dus niet negatief wordt beïnvloed.

Toelichting/waterparagraaf

- In paragraaf 4.8 benoemen dat er vanaf de Lelystraat een rioolwaterpersleiding van het waterschap ligt langs de Beyerinckstraat en Tolsteeg. Deze leiding heeft een totale beschermingszone van 4 meter en dat is 2 meter uit het hart van de leiding aan beide zijden.
- In paragraaf 4.10 kan voor het aspect 'waterkwantiteit' (huidige situatie) het volgende aangevuld worden: Het plangebied is gelegen in het stedelijk peilgebied Sliedrecht dat een vast waterpeil heeft van -1,92 mNAP. Ter hoogte van de Betuwelijn staat langs de Beyerinckstraat/Tolsteeg een stuw die het overtollige water uit het stedelijk gebied afvoert naar het landelijk gebied. De zuidelijke berm langs de Leeghwaterstraat (gelegen langs een watergang) heeft eveneens een waterbergingsfunctie, waardoor deze niet zomaar opgehoogd mag worden. Verder is bij de herberekening van de wateropgave voor de gemeente Sliedrecht gebleken, dat er op het bedrijventerrein Nijverwaard op een tweetal locaties is te zien dat het maaiveld zo laag is gelegen dat hier wateroverlast op kan treden (overigens zijn deze locaties niet aan de watergang gelegen, ofwel hierbij zou inundatie uit riolering (putdeksels) moeten komen). Bij toekomstige bouwplannen dient hier rekening mee te worden gehouden.
- In paragraaf 4.10 kan voor het aspect 'afvalwaterketen en riolering' (huidige situatie) nog aan worden gevuld dat er een rioolwatertransportleiding loopt vanaf de Lelystraat langs de Beyerinckstraat en Tolsteeg naar Wijngaarden.

Conclusie

Wij adviseren positief over het plan, mits bovengenoemde opmerkingen op een goede manier worden verwerkt in het bestemmingsplan.

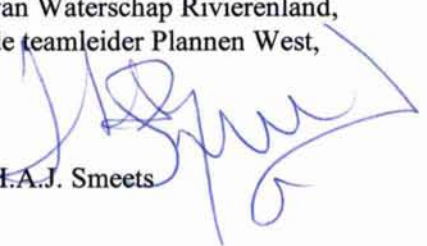
Voor de uitvoering van het plan is geen watervergunning van het waterschap vereist, aangezien het grotendeels consoliderend is.

Voor eventuele (her)inrichtingsplannen of bouwplannen dient per initiatief bekeken te worden of er een watervergunning nodig is.

Als u nog vragen heeft over deze brief, kunt u contact opnemen met C.A.J. Gejas-Josten, telefoonnummer (0344) 64 91 97, e-mailadres c.gejas@wsrl.nl.

Hoogachtend,
namens het college van dijkgraaf en heemraden
van Waterschap Rivierenland,
de teamleider Plannen West,

H.A.J. Smeets



P.S. Wij verzoeken u vriendelijk bij verdere correspondentie ons kenmerk te vermelden, zodat wij uw brief sneller kunnen beantwoorden.

Bijlage(n): Geen

Afschrift: Archief

REGIONAAL ECONOMISCH OVERLEG ZUID-HOLLAND ZUID

stuurgroep

secretariaat: P: postbus 619; 3300 AP Dordrecht T: 078 -7703011; E: am.putman@drechtsteden.nl

Aan: Burgemeester en Wethouders van Sliedrecht
t.a.v. S. van Waveren
Postbus 16
3360 AA Sliedrecht

Betreft: REO-advies voorontwerp bestemmingsplan Nijverwaard in Sliedrecht
Datum: 6 maart 2014

Geachte heer van Waveren,

Op 25 september 2013 heeft u namens de gemeente Sliedrecht het REO ZHZ advies gevraagd over het voorontwerp bestemmingsplan Nijverwaard. De aanvraag was voorzien van een aantal bijlagen, t.w. het voorontwerp bestemmingsplan Nijverwaard, de plankaart en twee memo's met een nadere toelichting. Het ligt in uw bedoeling dat het voorontwerp bestemmingsplan na advisering door het REO ZHZ als ontwerp bestemmingsplan ter visie wordt gelegd.

De aanvraag toegelicht

Het bestemmingsplan Nijverwaard bevat regels voor een gemengd bedrijventerrein met veel versnipperde functies. Het planologisch regime was daar eigenlijk niet op berekend: ondanks de status als belangrijkste PDV-locatie in Zuid-Holland Zuid is er telkens per keer meegewerkt aan individuele detailhandelsvestigingen. Deze zijn in de loop der tijd door het hele gebied gevestigd. Op een groot deel van het terrein is verspreid grootschalige detailhandel gevestigd, vooral woonwinkels. De gemeente is van mening dat dit zowel voor de aanwezige industriële bedrijven als voor de uitstraling van de woonboulevard geen wenselijke situatie is. In het voorliggende bestemmingsplan wordt dan ook nadrukkelijker de scheiding tussen woonboulevard en overige bedrijvigheid gemaakt. Rond de westelijke kop van het terrein wordt de mogelijkheid geboden om perifere detailhandel in de woonbranche te clusteren, de zgn woonboulevardzone.

In het bestemmingsplan wordt onder detailhandel in de woonbranche verstaan:

1. tuincentra van max. 10.000 m² wvo;
2. bouwmarkten van max. 5.000 m²;
3. grootschalige meubelbedrijven (inclusief in ondergeschikte mate woninginrichting en stoffering) van minimaal 1.000 m² bvo;
4. detailhandel in keukens, badkamers, vloerbedekking, parket, zonwering en jacuzzi's.

Voor alle percelen in deze zone met een bedrijfsbestemming is er een wijzigingsmogelijkheid voor de vestiging van perifere detailhandel in de woonbranche. Hiermee wordt ruimte geboden aan nieuwe ontwikkelingen.

In het voorontwerp bestemmingsplan is een ruimtelijk-economisch onderzoek als bijlage opgenomen. In dit onderzoek is een representatieve invulling (bij haalbare marktaandeelen) berekend van 79.000 m² wvo in 2023. Het berekende planologisch maximum (bij verdere concentratie van het winkelaanbod) is berekend op 101.500 m² wvo in 2023. Het huidige winkelaanbod in de woonbranche bedraagt volgens dit onderzoek 57.000 m², exclusief het in het noordoost kwadrant gelegen tuincentrum en bouwmarkt.

Buiten de woonboulevardzone hebben de percelen een bedrijfsbestemming. De detailhandel die is gelegen in deze zone wordt niet wegbestemd maar krijgt een specifieke maatbestemming. Op dit deel van het bedrijventerrein is via een ontheffingsmogelijkheid, onder voorwaarden, volumineuze detailhandel, niet zijnde detailhandel in de woonbranche, mogelijk. Hieronder wordt verstaan detailhandel in auto's, boten, caravans, scooters, zwembaden, buitenspeelapparatuur, fitnessapparatuur, piano's, surfplanken, tenten, grove bouwmaterialen, landbouwwerktuigen en brand- en explosiegevaarlijke stoffen.

Dit bestemmingsplan wordt gezien als een belangrijk sturingselement voor de uitvoering van de ambitie om Nijverwaard te ontwikkelen tot een aantrekkelijke woonboulevard.

REO-overwegingen

PDV-visie ZHZ

Op grond van artikel 9.1 van de Verordening Ruimte Zuid-Holland dient een REO-advies te worden uitgebracht over het voorontwerp bestemmingsplan Nijverwaard.

Met dit bestemmingsplan kan de gemeente Sliedrecht een eerste stap zetten naar de dringend gewenste kwaliteitsverbetering van Nijverwaard binnen de kaders van het regionale en provinciale beleid. De Regionale Structuurvisie en Beleidsplan PDV Zuid-Holland Zuid (PDV-visie ZHZ) biedt hier de regionale basis voor. Immers in die visie is Nijverwaard benoemd als het regionaal verzorgend themacentrum voor wonen.

Om volgens de PDV-visie ZHZ te komen tot een goed functionerend themacentrum wonen is het noodzakelijk dat wordt gestreefd naar een compact concentratiegebied met een reële omvang en een samenhangend concept in ruimtelijke opzet, uitstraling en parkeren. Om dit streven te kunnen waarmaken moeten winkels in de woonbranche van buiten naar binnen het concentratiegebied worden verplaatst. Om nieuwe ongewenste ontwikkelingen tegen te gaan dienen detailhandelsbestemmingen op vrijkomende locaties te worden verwijderd. Ook moet buiten het concentratiegebied niet worden meegewerkt aan nieuwe initiatieven of substantiële uitbreiding (>10%) in de woonbranche.

Door DTNP is in de PDV-visie ZHZ een reële omvang van 40.000 tot 50.000 m² wvo berekend maar is ook aangegeven dat de exact haalbare omvang ondermeer afhankelijk is van de mate waarin voldaan wordt aan randvoorwaarden als compact en comfortabel. Deze berekende globale omvang is exclusief de vestigingen van Intratuin (10.000 m²) en Praxis (3.000 m²) die in het NO-kwadrant van Nijverwaard zijn gelegen maar uitstekend zouden passen in het woonthema-deel en de aantrekkingskracht van het gebied sterk verhogen.

Branchering

Het REO ZHZ constateert dat de toegestane branchering in het voorontwerp bestemmingsplan in overeenstemming is met het regionale PDV-beleid. Binnen de woonboulevardzone wordt alleen detailhandel in de woonbranche, zoals hierboven gedefinieerd, toegestaan. Buiten de woonboulevardzone kan grootschalige detailhandel niet behorend tot de woonbranche gevestigd worden, zoals ook hierboven is benoemd.

De vestiging van Its Electronics - wit- en bruingoed en electronica - past hier niet in. Het college van Sliedrecht heeft echter aan Its Electronics privaatrechtelijk toestemming verleend voor een tijdelijke vestiging in Nijverwaard tot 1 januari 2015. Daarna zal Its zich vestigen aan het Burgmeester Winklerplein in Sliedrecht, dat gerenoveerd gaat worden.

In het voorontwerp bestemmingsplan zijn regels opgenomen over het toegestane nevenassortiment, die overeenkomen met de PDV-visie ZHZ en de Verordening Ruimte. In het ruimtelijk-economisch onderzoek is echter op p. 19 een passage gewijd aan het nevenassortiment, die niet strookt met genoemde regels, t.w. dat ""in potentie alle niet-dagelijkse goederen als nevenassortiment toegestaan zullen zijn"". Dit is onjuist en dient te worden aangepast.

Ruimtelijk-economisch onderzoek

In het voorontwerp bestemmingsplan is een ruimtelijk-economisch onderzoek als bijlage opgenomen. Dit onderzoek is in opdracht van de gemeente Sliedrecht opgesteld door adviesbureau Rho en moet inzicht bieden in de behoefte voor de ontwikkeling van het woonthemapcentrum.

In de PDV-visie ZHZ is op verzoek van de Kamers van Koophandel geadviseerd om, op basis van de juiste gegevens, met de gemeente, de VWS, ondernemers, CBW Mitex en de Kamer van Koophandel gezamenlijk een na te streven omvang vast te stellen. De stuurgroep constateert dat bij het ruimtelijk-economisch onderzoek van Rho niet de partijen CBW Mitex en de Kamer van Koophandel betrokken zijn geweest. De stuurgroep constateert tevens dat de in genoemd onderzoek berekende planologische maximale omvang sterk afwijkt van de door DTNP berekende omvang in de PDV-visie ZHZ. De stuurgroep ziet in het ruimtelijk-economisch onderzoek van Rho geen aanleiding om de PDV-visie ZHZ hierop aan te passen.

De stuurgroep realiseert zich dat het gezien de huidige marktomstandigheden en de vele onzekerheden niet zinvol is om weer een nieuw onderzoek uit te laten voeren. De stuurgroep is dan ook van mening dat de gemeente zo spoedig mogelijk met de dringend gewenste opwaardering via verplaatsing en verbetering van de openbare ruimte moet kunnen beginnen.

Uitgangspunt moet zijn dat het Woonthemapcentrum Nijverwaard in de toekomst dezelfde omvang heeft als in de huidige situatie. De gemeente heeft ook uitdrukkelijk aangegeven niet te streven naar groei van de woonboulevard, maar juist naar concentratie en kwaliteitsverbetering. Om deze beweging daadwerkelijk mogelijk te maken wil de gemeente wel enige (planologische) speelruimte hebben. Deze speelruimte kan nodig zijn om zittende bedrijven te verplaatsen naar het concentratiegebied en tegelijk te kunnen moderniseren. Vanwege de na te streven kwaliteitsverbetering kan het eveneens nodig zijn nieuwe formules, die een versterking kunnen betekenen voor het woonthemapcentrum, een vestigingsmogelijkheid te bieden. Om invulling te geven aan het uitgangspunt om het aantal PDV-meters niet uit te breiden dient de gemeente Sliedrecht zich in te spannen om achterblijvende of leegkomende locaties in Nijverwaard weg te bestemmen. Dat kan door in het bestemmingsplan de mogelijkheid op te nemen om via planwijziging de bestemming gericht op (perifere) detailhandel op achterblijvende of leegkomende locaties te wijzigen in de bestemming "bedrijf".

Via jaarlijkse monitoring van de ontwikkelingen op Nijverwaard kan worden vastgesteld of de aanpak daadwerkelijk leidt tot de gewenste kwaliteitsverbetering van het woonthemapcentrum.

Conclusie en advies

Samengevat spreekt de stuurgroep REO ZHZ haar waardering uit dat de gemeente met dit bestemmingsplan gaat werken aan de kwaliteitsverbetering van de Woonboulevard Nijverwaard, zodat het zich kan ontwikkelen tot het woonthemapcentrum van de regio. De partijen in het REO ZHZ zijn het erover eens dat de gemeente Sliedrecht de ruimte moet krijgen om de ontwikkeling van Nijverwaard tot hoofdwoonthemapcentrum voor Zuid-Holland Zuid verder te realiseren. De stuurgroep adviseert dan ook positief over de transformatie van het westelijk deel naar een aantrekkelijke, goed bereikbare en compacte grootschalige detailhandelslocatie in de woonbranche met goede parkeermogelijkheden.

De stuurgroep REO ZHZ vindt het niet nodig dat er nieuw ruimtelijk-economisch onderzoek wordt gedaan, ook al wijken de uitkomsten van het bij de het voorontwerp bestemmingsplan gevoegde onderzoek sterk af van de door DTNP uitgevoerde berekeningen in de PDV-visie ZHZ die in december 2012 is vastgesteld. Het onderzoek van Rho geeft de stuurgroep geen aanleiding om de eigen PDV-visie aan te passen.

Uitgangspunt moet zijn dat het woonthemaparc Nijverwaard in de toekomst dezelfde omvang zal hebben als in de huidige situatie. Hierbij kan wel enige (planologische) speelruimte worden geboden om zittende bedrijven te bewegen te verplaatsen en te moderniseren en om nieuwe formules een vestigingsmogelijkheid te kunnen bieden. Om concreet invulling te kunnen geven aan het uitgangspunt dat er geen uitbreiding van het aantal PDV-meters plaats mag vinden zal de gemeente Sliedrecht zich moeten inspannen om achterblijvende of leegkomende locaties weg te bestemmen. Dat kan door in het bestemmingsplan de mogelijkheid op te nemen om via planwijziging de bestemming gericht op perifere detailhandel op een achterblijvende of leegkomende locatie te wijzigen in de bestemming "bedrijf".

De stuurgroep adviseert ook om buiten het concentratiegebied niet mee te werken aan nieuwe initiatieven en substantiële uitbreidingen (>10%), om (verdere) overbewing te voorkomen.

Om te kunnen vaststellen of de gewenste kwaliteitsverbetering ook wordt gerealiseerd adviseert de stuurgroep REO ZHZ de gemeente Sliedrecht de ontwikkelingen in Nijverwaard jaarlijks te monitoren en het REO ZHZ hierover te informeren.

De stuurgroep constateert dat de regels voor de toegestane branchering en het nevenassortiment in overeenstemming zijn met de PVR en de PDV-visie ZHZ. De stuurgroep wijst er op dat in het ruimtelijk-economisch onderzoek, op p. 19, een onjuiste formulering van het nevenassortiment is gebruikt.

De stuurgroep merkt tenslotte op dat de provincie Zuid-Holland haar eigen RO-verantwoordelijkheid houdt bij de beoordeling van het ontwerp bestemmingsplan Nijverwaard.

namens de stuurgroep REO ZHZ,



A.M. Putman,
secretaris



D.R. van der Borg,
voorzitter