

Nota Vooroverleg & ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Sliedrecht Buiten en Stationspark III



Gemeente
Sliedrecht

A. Vooroverlegreacties

In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is op dinsdag 12 september 2023 een aantal instanties digitaal in kennis gesteld van het voorontwerp bestemmingsplan Sliedrecht Buiten en Stationspark III met de vraag daarop het liefst binnen vier en uiterlijk binnen zes weken te willen reageren.

Dit betreft:

1. Provincie Zuid-Holland (via het E-formulier)
2. Waterschap Rivierenland
3. Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid
4. Gasunie
5. ProRail
6. Rijkswaterstaat

De volgende instanties hebben gebruik gemaakt van de mogelijkheid om een reactie te geven:

1. Provincie Zuid-Holland
2. Waterschap Rivierenland
3. Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid
4. Gasunie
5. ProRail

De reacties zijn binnen de gestelde termijn ingediend

De volgende instantie heeft aangegeven geen opmerkingen te hebben en geen vooroverlegreactie in te dienen:

6. Rijkswaterstaat

Op de volgende pagina's zijn de ontvangen reacties op het voorontwerpbestemmingsplan samengevat en van een reactie voorzien.

Indien een reactie heeft geleid tot het verwijderen van (een deel van) een artikel dan is dit in het **rood** weergegeven.

Indien een reactie heeft geleid tot het toevoegen van (een deel van) een artikel dan is dit in het **groen** weergegeven.

1. Provincie Zuid-Holland

De provincie Zuid-Holland heeft het voorontwerpbestemmingsplan getoetst aan het provinciaal omgevingsbeleid. De provincie maakt enkele opmerkingen per thema bij het voorontwerpbestemmingsplan die hieronder zijn samengevat.

- De opgenomen archeologische dubbelbestemming is ruimer dan wat op basis van de verordening is toegestaan. Dit artikel dient in overeenstemming gebracht te worden met de artikel 6.27 lid 2 van de verordening.
- Aanpassen van de toegestane ondergeschikte detailhandel bij de bestemming 'Sport' conform artikel 6.13 lid 3 sub b onder 2 van de verordening.
- Aanpassen toegestane ondergeschikte detailhandel bij de bestemming 'Bedrijf' conform artikel 6.13 lid 3 sub c onder 1 van de verordening.
- Betere borging van de landschappelijke inpassing in de planregels. Er wordt nu alleen naar verwezen in de toelichting.

De provincie heeft geconstateerd dat het plan op bovenvermelde punten onvoldoende rekening houdt met de betrokken provinciale belangen en vraagt daarom het plan op deze onderdelen aan te passen.

Reactie gemeente

Naar aanleiding van de vooroverlegreactie zijn de onderstaande wijzigingen doorgevoerd in het bestemmingsplan. De toelichting van het bestemmingsplan is ook op de onderstaande punten aangepast.

- In de regels van het bestemmingsplan wordt artikel 11.2.1 als volgt:

Van	Naar
Artikel 10 Waarde – Archeologie <i>10.2 Bouwregels</i> <i>10.2.1 Algemeen</i> Op deze gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd die dieper reiken dan 0,3 m en die een grondoppervlakte hebben groter dan 100m².	Artikel 11 Waarde – Archeologie <i>11.2 Bouwregels</i> <i>11.2.1 Algemeen</i> Op deze gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd die dieper reiken dan 0,3 m.

- In de regels van het bestemmingsplan wordt artikel 5.3.1 sub c als volgt:

Van	Naar
Artikel 5 Sport - Veldsport <i>5.3 Specifieke gebruiksregels</i> <i>5.3.1 Strijdig gebruik</i> Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik van gronden en bouwwerken voor: (...) c. detailhandel, met uitzondering van ondergeschikte detailhandel.	Artikel 5 Sport - Veldsport <i>5.3 Specifieke gebruiksregels</i> <i>5.3.1 Strijdig gebruik</i> Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik van gronden en bouwwerken voor: (...) c. detailhandel, met uitzondering van ondergeschikte detailhandel met een assortiment dat aansluit op de aard van deze voorzieningen of locaties.

- c. In de regels van het bestemmingsplan is artikel 3.3.1 sub f aangepast:



Van	Naar
Artikel 3 Bedrijf (...) <i>3.3 Specifieke gebruiksregels</i> <i>3.3.1 Strijdig gebruik</i> Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor: (...) f. detailhandel anders dan ondergeschikte detailhandel, voor zover dit een normaal en ondergeschikt bestanddeel uitmaakt van de totale bedrijfsuitoefening.	Artikel 3 Bedrijf (...) <i>3.3 Specifieke gebruiksregels</i> <i>3.3.1 Strijdig gebruik</i> Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor: (...) f. detailhandel anders dan ondergeschikte detailhandel, voor zover dit een normaal en ondergeschikt bestanddeel uitmaakt van de totale bedrijfsuitoefening <i>in ter plaatse vervaardigde goederen bij een productiebedrijf.</i>

- d. In de regels van het bestemmingsplan is artikel 18 toegevoegd waar de voorwaardelijke verplichting van de landschappelijk inpassing is geborgd. Dit artikel is als volgt toegevoegd:

Van	Naar
	Artikel 18 Overige regels <i>18.1 Voorwaardelijke verplichting – Landschappelijke inpassing</i> Het gebruik van de gronden, gebouwen en bouwwerken als bedoeld in artikel 3 Bedrijf, 4 Natuur, 5 Sport - Veldsport, 6 Water - 1 en 7 Water - Water en Groen is in strijd met het bestemmingplan indien: a. de aanleg en instandhouding van de inrichtingsmaatregelen, conform het in Bijlage 1 opgenomen inrichtingsplan, niet is gerealiseerd teneinde te komen tot een landschappelijke inpassing; b. in afwijking van het bepaalde onder sub a mogen de gronden en bouwwerken overeenkomstig de bestemming worden gebruikt onder de voorwaarde dat binnen 24 maanden na het tijdstip van onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning, ten behoeve van het gebruik van de gronden en de bouw van gebouwen en bouwwerken in het plangebied, de aanleg en instandhouding van de inrichtingsmaatregelen conform het in Bijlage 1 opgenomen inrichtingsplan zijn uitgevoerd.



2. Waterschap Rivierenland

Het waterschap Rivierenland wijst in de inspraakreactie op diverse zaken die hieronder per onderdeel zijn samengevat. Door de omvang van de vooroverlegreactie is de reactie in drie onderdelen samengevat. Per onderdeel is ook meteen de reactie vanuit de gemeente beschreven.

Deel 1 Vooroverlegreactie waterschap Rivierenland

Reactie op de Watertoets Sliedrecht Buiten en wat in het bestemmingsplan is opgenomen over Sliedrecht Buiten.

a. Onjuiste informatie, benodigde verduidelijking en/of inhoudelijke correcties

Een aantal opmerkingen zijn gegeven over onjuist opgenomen zaken en/of zaken die onduidelijk zijn opgeschreven of geformuleerd. Zoals fouten in de stroomrichting en de aard van materialen. Daarnaast wordt aangegeven dat de beschrijving van de ontwateringsdiepte moet worden herzien.

b. Watercompensatie en – ontwerp

- i. Gespecificeerd dient te worden wat de specifieke eisen zijn voor gedempt water.
- ii. De tabellen geven een onduidelijk beeld over watercompensatie en plangebiedsgrootte.
- iii. In de stukken worden overwegingen gemaakt tussen de voorkeur voor open water versus technische voorzieningen. De compensatie van de resterende toename aan verharding ziet het waterschap liever gecompenseerd in open water dan in een technische voorziening. De nadere uitwerking hiervan zien zij ook graag.

c. Verzoek om aanvullende informatie en plannen

- i. Verzoek om aanvullende informatie zoals onder andere tekeningen, beheer- en onderhoudsplan, rioleringsplan en een nadere uitwerking van de waterketen.
- ii. Aandacht wordt gevraagd voor het belang van statussen van watergangen.
- iii. Nadruk wordt gelegd op de verder uitwerking van beheer en onderhoud van het plangebied.

Deel 1 Reactie gemeente

Reactie op de Watertoets Sliedrecht Buiten en wat in het bestemmingsplan is opgenomen over Sliedrecht Buiten.

Per onderdeel wordt aangegeven op welke wijze met de aangegeven vooroverlegreacties is omgegaan:

a. Onjuiste informatie, benodigde verduidelijking en/of inhoudelijke correcties

Naar aanleiding van de gegeven opmerkingen is de bijlage bij de toelichting "Watertoets Sliedrecht Buiten" aangepast. Tevens is de toelichting van het bestemmingsplan hier op aangepast.

b. Watercompensatie en -ontwerp

- i. De eis dat water 1:1 gecompenseerd dient te worden is duidelijker als eis geformuleerd in de "Watertoets Sliedrecht Buiten".
- ii. Daarnaast zijn de tabellen met oppervlaktelasten van bestaande verharding, nieuwe verharding en de compensatie in bergingsvoorzieningen duidelijker uitgesplitst voor heel Sliedrecht Buiten in de "Watertoets Sliedrecht Buiten".
- iii. Het grootste gedeelte van de toename verharding wordt gecompenseerd in open water. In overleg met het waterschap Rivierenland d.d. 11 oktober 2023 is afgesteld dat zij in principe akkoord kunnen gaan met het compenseren van een relatief klein deel van de toename van verharding in de vorm van een waterbergende voorziening.



Sliedrecht Buiten voorziet in een toename van 9.763m² water t.o.v. de bestaande situatie. Dit houdt in dat er nog 1.958 m² aan toename verharding gecompenseerd moet worden. Het plan voorziet niet in ruimte voor het realiseren van meer oppervlaktewater. Gelet op de hoeveelheid oppervlaktewater in het plangebied, gecombineerd met de beperkte rest compensatie (1,958m²) wordt deze toename aan verharding gecompenseerd in een alternatieve berging. In totaal wordt er 130 m³ aan waterberging gerealiseerd onder de parkeervoorziening (totaal 1,083m² bij 0,30m fundering).

Door de hoeveelheid oppervlaktewater, de status (B i.p.v. C) en de ruimtelijke inpassing hiervan is een waterrobuust watersysteem gewaarborgd. De waterbergende voorziening wordt specifiek geborgd door de 'Voorwaardelijke verplichting - waterberging' op te nemen. Deze regeling is in artikel 18 opgenomen. Daarnaast worden waterbergende voorzieningen binnen de bestemming 'Sport – Veldsport' mogelijk gemaakt. De wijze waarop is hieronder weergegeven:

Van	Naar
Artikel 5 Sport – Veldsport <i>5.1 Bestemmingsomschrijving</i> De voor 'Sport - Veldsport' aangewezen gronden zijn bestemd voor: a. sport; uitsluitend niet gemotoriseerde sport; uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van sport - padel' padelbanen; b. recreatief medegebruik; c. horeca behorende tot categorie 2 of 3 met een maximale oppervlakte van 200 m ² per hoofdgebouw; d. wegen en paden; e. groenvoorzieningen; f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen; g. nutsvoorzieningen; h. bijbehorende ondergeschikte kantoorfuncties.	Artikel 5 Sport – Veldsport <i>5.1 Bestemmingsomschrijving</i> De voor 'Sport - Veldsport' aangewezen gronden zijn bestemd voor: a. sport; uitsluitend niet gemotoriseerde sport; uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van sport - padel' padelbanen; b. recreatief medegebruik; c. horeca behorende tot categorie 2 of 3 met een maximale oppervlakte van 200 m ² per hoofdgebouw; d. wegen en paden; e. groenvoorzieningen; f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen voor waterzuivering, infiltratie en waterberging, waaronder wadi's en infiltratiegebieden; g. nutsvoorzieningen; h. bijbehorende ondergeschikte kantoorfuncties. Artikel 18 Overige regels 18.2 Voorwaardelijke verplichting – waterberging Het gebruik van de gronden als bedoeld in artikel 5 Sport – Veldsport ten behoeve van sport- en recreatief medegebruik zoals beschreven in artikel 5.1 is slechts toegestaan, nadat: a. in het plangebied is voorzien in de aanleg en instandhouding van waterhuishoudkundige voorzieningen ten behoeve van waterberging met een minimale omvang van 130 m ³ ; b. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om af te wijken van het bepaalde onder a mits:



	a. is aangetoond dat de toename van de afvoer van afstromend regenwater vanwege het toevoegen van verharding in voldoende mate gecompenseerd wordt conform de eisen van het waterschap Rivierenland en voorzien is in een waterberging met voldoende capaciteit, waarbij de waterberging na realisatie in stand wordt gehouden, danwel is voorzien in een gelijkwaardig alternatief; b. vooraf schriftelijke advies wordt ingewonnen door burgemeester en wethouders bij het Waterschap Rivierenland.
--	---

c. Verzoek om aanvullende informatie en plannen

- i. Na de bestemmingsplanprocedure volgt de technische uitwerking van het plan. In deze fase zal ook de voorbereiding van de benodigde vergunningsaanvragen worden gestart. Tegen de tijd dat deze worden aangevraagd zal ook de aanvullende informatie zoals extra tekeningen, beheer- en onderhoudsplan, rioleringsplan en andere benodigde stukken worden overlegd waarbij het beleid van het waterschap Rivierenland leidend is. Gezien de gerealiseerde hoeveelheid open water (en dus watercompensatie) wordt voldaan aan de gestelde basiseisen waardoor nog geen modelberekening is opgesteld. Om te bepalen wat de gevolgen van de planontwikkeling is op het watersysteem is het uitvoeren van een modelberekening vanuit het waterschap gewenst. Er zal bekeken worden of dit in een latere fase wordt uitgevoerd.

In de voornoemde stukken worden de aangegeven aandachtspunten in de vooroverlegreactie tevens nader toegelicht.

- ii. Bestaande niet te dempen watergangen behouden de huidige status. Nieuw te graven watergangen worden als status B gerealiseerd. De status van de in de inrichtingstekening opgenomen 'doodlopende' watergangen blijven gelijk aan wat het nu is. Dit zijn delen van bestaande watergangen die niet worden gedempt. Dit is in de bijlage bij de toelichting "Watertoets Sliedrecht Buiten" verduidelijkt.
- iii. Daarnaast zijn we als gemeente Sliedrecht verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van de B-watergangen. Langs watergangen zijn benodigde onderhoudsstroken voorzien. Mocht beheer en onderhoud vanaf de kant niet mogelijk zijn zal dit vanaf het water worden uitgevoerd. Een onderhoud- en beheerplan wordt ook in dit latere stadium verder uitgewerkt.



Deel 2 Vooroverlegreactie waterschap Rivierenland

Reactie op de Watertoets Stationspark III en wat in het bestemmingsplan is opgenomen over Stationspark III.

- a. Onjuiste informatie, benodigde verduidelijking en/of inhoudelijke correcties
 - i. Een aantal opmerkingen zijn gegeven over onjuist opgenomen zaken en/of zaken die onduidelijk zijn opgeschreven of geformuleerd. Dat opgenomen tabellen beter leesbaar gemaakt dienen te worden en of de opgenomen grondwaterstandberekeningen juist zijn uitgevoerd en verwoord.
- b. Watercompensatie en -ontwerp:
 - i. Verduidelijk de compensatie en bekijk het geheel aan totale verharding en demping. Daarnaast worden bezwaren gegeven tegen de verplichte aanleg van bergingen op uit te geven percelen. Het waterschap wijst ons op het overleg dat we hierover hebben gehad en ziet graag conform dit overleg de wijzigingen in het plan.
- c. Verzoek om aanvullende informatie en plannen:
 - i. Verzoek om aanvullende informatie zoals onder andere tekeningen, dwarsprofielen, duikerinformatie, modelberekeningen, beheer- en onderhoudsplan, rioleringsplan en een nadere uitwerking van de waterketen. Waarbij ook andere plannen in de omgeving zoals de nieuwe verbindingsweg in ogenschouw worden genomen.
 - ii. Graag zien ze meer details over waterketen volgens "Samen door één Buis" waar duidelijk aandacht is voor de impact van milieu categorieën. Maar ook duidelijker de eisen voor waterkwaliteit afstromend hemelwater, zoals in "Samen door een buis" beschreven.

Deel 2 Reactie gemeente

Reactie op de Watertoets Stationspark III en wat in het bestemmingsplan is opgenomen over Stationspark III.

Per onderdeel wordt aangegeven op welke wijze met de aangegeven vooroverlegreacties is omgegaan:

- a. Onjuiste informatie, benodigde verduidelijking en/of inhoudelijke correcties

Naar aanleiding van de gegeven opmerkingen zijn in de bijlage bij de toelichting "Watertoets Stationspark III" de volgende wijzigingen doorgevoerd.

 - i. Naar aanleiding van de gegeven opmerkingen is de bijlage bij de toelichting "Watertoets Sliedrecht Buiten" aangepast. Tevens is de toelichting van het bestemmingsplan hier op aangepast.
- b. Watercompensatie en – ontwerp
 - i. Na zorgvuldige analyse en evaluatie zijn we tot de conclusie gekomen dat het inrichtingsplan voor Stationspark III nog te veel geoptimaliseerd was naar zoveel mogelijk vierkante meters uitgeefbaar bedrijventerrein. Op basis van eerdere besprekingen met het waterschap Rivierenland werd dit bevestigd. Om een klimaat- en water robuust bedrijventerrein te realiseren voor de toekomst is daarom de eerdere inrichtingstekening zoals opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan aangepast. Met dit nieuwe ontwerp wordt de benodigde watercompensatie voor Stationspark III volledig in oppervlaktewater gerealiseerd. De eerder genoemde perceel gebonden berging komt hiermee te vervallen. De berekeningen en tabellen in de watertoets zijn op basis van deze uitgangspunten aangepast. De toelichting van het bestemmingsplan is

hier ook op aangepast. De eerder opgenomen voorwaardelijke verplichting is verwijderd uit de regels.



Van	Naar
17.1 Voorwaardelijke verplichting - waterberging Het gebruik van de gronden als bedoeld in artikel 3 Bedrijf ten behoeve van bedrijven zoals is beschreven in lid 3.1 a, b en c is slechts toegestaan, nadat: 1. een watervergunning is verleend door het Waterschap Rivierenland.	-

c. Verzoek om aanvullende informatie en plannen

- i. Na de bestemmingsplanprocedure volgt de technische uitwerking van het plan. In deze fase zal ook de voorbereiding van de benodigde vergunningsaanvragen worden gestart. Tegen de tijd dat deze worden aangevraagd zullen ook de tekeningen, dwarsprofielen, beheerplannen en dimensionering van de duikers worden overlegd waarbij het beleid van het waterschap Rivierenland leidend is.

Een modelberekening is nog niet uitgevoerd. Gezien de gerealiseerde hoeveelheid open water (en dus watercompensatie) wordt voldaan aan de gestelde basiseisen. Om te bepalen wat de gevolgen van de planontwikkeling is op het watersysteem is het uitvoeren van een modelberekening vanuit het waterschap gewenst. Er zal bekeken worden of dit in een latere fase wordt uitgevoerd.

Daarnaast zijn we als gemeente Sliedrecht verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van de B-watergangen. Langs watergangen zijn benodigde onderhoudsstroken voorzien. Mocht beheer en onderhoud vanaf de kant niet mogelijk zijn zal dit vanaf het water worden uitgevoerd.

Een onderhoud- en beheerplan wordt ook in dit latere stadium verder uitgewerkt.

- ii. Tevens dienen toekomstige bedrijven te voldoen aan de 'lozingsregels' conform vigerende wet- en regelgeving, zoals het activiteitenbesluit. In de volgende fase zal meer duidelijkheid worden verkregen over de bedrijvigheid en DWA stromen. Daarnaast zijn de richtlijnen uit het beleidsdocument 'samen door een buis' van toepassing.



Deel 3 Vooroverlegreactie waterschap Rivierenland

Algemene opmerking bestemmingsplan

- a. We vragen om voor de A-watergangen de modelregels zoals opgesteld door waterschap Rivierland voor "Water" op te nemen en dit ook zo op de verbeelding op te nemen.

Deel 3 Reactie gemeente

Algemene opmerking bestemmingsplan

Per onderdeel wordt aangegeven op welke wijze met de aangegeven vooroverlegreacties is omgegaan:

- a. Naar aanleiding van de gegeven opmerkingen is de keuze gemaakt om de bestemming "Water – Water en Groen" uit het bestemmingsplan te behouden maar ook de bestemming Water – 1 toe te voegen:

Water – 1

Deze bestemming is geformuleerd op basis van de modelregels van het waterschap Rivierenland. Deze bestemming ligt op alle watergangen die op basis van de Keur zijn aangewezen als A-watergang.

In het bestemmingsplan is dit op de verbeelding aangepast, in de beschrijving in de toelichting en als volgt in de regels verwerkt:

Van	Naar
Artikel 6 Water – Water en Groen De voor 'Water - Water en Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor: a. water- en waterhuishoudkundige voorzieningen; b. wateraanvoer, waterafvoer en waterberging; c. groenvoorzieningen; d. paden; e. speelvoorzieningen; f. nutsvoorzieningen; met daarbij behorende voorzieningen als oevers, waterhuishoudkundige kunstwerken, bruggen, duikers en andere waterstaatswerken. 6.1 Bouwregels Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd en bedraagt de maximale bouwhoogte niet meer dan 5 m.	Artikel 6 Water -1 <i>6.1. Bestemmingsomschrijving</i> De voor 'Water - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor: a. water ten behoeve van de waterhuishouding; b. (verkeer te water); c. taluds en natuurvriendelijke oevers; d. voorzieningen, zoals kunstwerken en andere waterstaatwerken, en ten behoeve van de waterafvoer en waterberging. <i>6.2. Bouwregels</i> Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels: a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd; b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 5 m. Artikel 7 Water – Water en Groen <i>7.1 Bestemmingsomschrijving</i> De voor 'Water - Water en Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor: a. water- en waterhuishoudkundige voorzieningen; b. wateraanvoer, waterafvoer en waterberging; c. groenvoorzieningen; d. paden; e. speelvoorzieningen; f. nutsvoorzieningen;



	met daarbij behorende voorzieningen als oevers, waterhuishoudkundige kunstwerken, bruggen, duikers en andere waterstaatswerken. <i>7.2 Bouwregels</i> Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd en bedraagt de maximale bouwhoogte niet meer dan 5 m.
--	---



3. Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid

De Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid geeft in hun vooroverlegreactie aan dat zij kunnen instemmen met het bestemmingsplan en bijlagen.

Voor het vervolgproces geven zij de volgende adviezen:

- Voor bouwwerken in explosieaandachtsgebieden van Basisnetroutes A15 en Betuwespoorlijn moeten maatregelen uit de notitie "Een voldoende beschermingsniveau in explosieaandachtsgebied van een Basisnetroute" worden voorgeschreven.
- VRZHZ adviseert uitschakelbare mechanische ventilatie volgens artikel 4.124 lid 4 van het Besluit bouwwerken leefomgeving.
- Bereikbaarheid en bluswatervoorzieningen moeten voldoen aan de "Handreiking bluswatervoorziening en bereikbaarheid 2019".
- VRZHZ wil betrokken blijven bij inrichtingsplannen om zelfredzaamheid en beheersbaarheid te optimaliseren en vroeg betrokken worden bij plannen voor bedrijfs- en sportgebouwen om brandveiligheidsoverwegingen tijdig te kunnen integreren.

Reactie gemeente

Naar aanleiding van de vooroverlegreactie zijn er geen wijzigingen doorgevoerd in het bestemmingsplan. De adviezen voor het proces na de planologische procedure worden ter kennisgeving aangenomen.

4. Gasunie

De Gasunie geeft in hun vooroverlegreactie vijf verschillende punten mee die hieronder zijn samengevat.

- a. Bestemming 'Water – Water en Groen'
Uit de verbeelding blijkt dat de bestemming 'Water – Water en Groen' over de aardgastransportleiding komt te liggen. Overleg dient gevoerd te worden over de mogelijke consequenties. Onder andere dient aangetoond te worden dat de natuurvriendelijke oevers, watergangen, waterpartijen, poelen, beplanting en wandelpaden verenigbaar zijn met de Gasunie leiding. Tevens dat de ontwikkeling de integere ligging van de leiding niet nadelig beïnvloedt. Pas hierna kan de Gasunie instemmen met de ontwikkeling binnen de belemmeringenstrook. Voor de herinrichtingswerkzaamheden moeten de plannen ter beoordeling worden aangeboden.
- b. Bestemmingsomschrijving
Gasunie verzoekt om het artikel 7.1 aan te passen zodat bijbehorende voorzieningen en belemmeringenstroken ook onderdeel uitmaken van de bestemmingsbeschrijving.
- c. Dubbelbestemming Archeologie
Op een specifieke locatie in het bestemmingsplan overlappen de dubbelbestemmingen Leiding-Gas en Archeologie. Vanwege eerdere grondverstoring tijdens leidingaanleg wordt voorgesteld om Artikel 10 aan te passen, zodat het verbod niet geldt voor:
 - Onderhoud en vervanging van bestratingen en beplantingen.
 - Werk binnen bestaande kabel- en leidingtracés, mits de oorspronkelijke diepte niet wordt overschreden.
- d. Afwijken van bouwregels
Het verzoek om artikel 7.3.1 aan te passen/uit te breiden zodat het in lijn is met artikel 14 lid 3 Bevb. Waarin is bepaald dat de veiligheid van de in de belemmeringenstrook gelegen buisleiding niet mag worden geschaad en geen kwetsbaar object wordt toegelaten.
- e. Specifieke gebruiksregels
 - Het verzoek om artikel 7 uit te breiden met specifieke gebruiksregels t.a.v. het strijdig gebruik van de gronden in verband met het opslaan van goederen uitgezonderd onderhoud en inspectie. Zodat de belemmerde strook altijd bereikbaar blijft voor toekomstig onderhoud en inspectie. Daarnaast het benoemen van het strijdig gebruik bij het wijzigen van het gebruik van bestaande gebouwen als daardoor kwetsbare objecten worden toegelaten. Daarnaast Het verzoek om artikel 7.4.1 aan te vullen met 'het rooien van diepwortelende beplantingen en bomen' zodat het bedrijfszeker gastransport wordt gewaarborgd en gevaar voor personen en goederen in de directe omgeving van de leiding wordt beperkt.

Reactie gemeente

Per onderdeel wordt aangegeven op welke wijze met de aangegeven vooroverlegreacties is omgegaan:

- a. Met de Gasunie zijn we al langer in gesprek om te bekijken onder welke voorwaarden zij kunnen instemmen met de ontwikkeling. Hierover is in 2022 al overleg gevoerd en ook onlangs nog d.d. 18 oktober 2023. De opgenomen inrichtingstekening voor Sliedrecht Buiten wordt n.a.v. de gegeven opmerkingen in ieder geval verduidelijkt door de belemmeringenstrook, van 4 meter aan weerszijde van de kruin van de gasleiding, te visualiseren.



Naar aanleiding van de opmerkingen zijn de poelen op de inrichtingstekening verplaatst zodat deze buiten de belemmeringenstrook komt te liggen. Daarnaast zijn er binnen deze belemmeringenstrook geen bomen en wandelpaden meer ingetekend. De bijlage bij de toelichting 'Landschappelijk inpassingsplan' is hier ook op aangepast.

In een eerdere fase is reeds een zettingsberekening opgesteld om aan te tonen dat de ontwikkeling de integere ligging van de leiding niet nadelig beïnvloedt. Dit rapport is inmiddels ook gedeeld met de Gasunie. Een verdere uitwerking en afstemming zal plaats vinden in de volgende fase.

Door de dubbelbestemming 'Leiding – Gas', is in het bestemmingsplan geborgd dat de gronden van de Gasunie zijn bestemd voor de aanleg, het herstel en de instandhouding van een ondergrondse hogedruk aardgastransportleiding (inclusief voorzieningen) met de daarbij behorende belemmeringenstroken.

Na de bestemmingsplanprocedure volgt de technische uitwerking van het plan. In deze fase zal in detail worden aangetoond dat de ontwikkeling verenigbaar is met de leiding en de integere ligging niet beïnvloedt én dus aan de regels van onderhavig bestemmingsplan wordt voldaan. Dit in afstemming met de Gasunie.

- b. In de regels van het bestemmingsplan is het artikel als volgt aangepast:

Van	Naar
Artikel 7 Leiding – Gas <i>7.1 Bestemmingsomschrijving</i> De voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de aanleg, het herstel en de instandhouding van een ondergrondse hogedruk aardgastransportleiding.	Artikel 8 Leiding – Gas <i>8.1 Bestemmingsomschrijving</i> De voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de aanleg, het herstel en de instandhouding van een ondergrondse hogedruk aardgastransportleiding (inclusief voorzieningen) met de daarbij behorende belemmeringenstroken.

- c. In de regels van het bestemmingsplan is het artikel t.a.v. de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' als volgt aangepast:

Van	Naar
Artikel 10 Waarde - Archeologie (...) <i>10.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden</i> (...) <i>10.4.2 Uitzondering</i> Het bepaalde in 10.4.1 is niet van toepassing: a. op normale onderhoudswerkzaamheden gericht op en noodzakelijk voor de instandhouding van het onderhavige plangebied; b. op andere werken en/of werkzaamheden die uit een oogpunt van bescherming van de archeologische	Artikel 11 Waarde - Archeologie (...) <i>11.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden</i> (...) <i>11.4.2 Uitzondering</i> Het bepaalde in 11.4.1 is niet van toepassing: a. op normale onderhouds- en vervangingswerkzaamheden gericht op, en noodzakelijk voor de instandhouding van het onderhavige plangebied; b. op normale onderhouds- en vervangingswerkzaamheden binnen bestaande tracés van kabels en



waarde van niet ingrijpende betekenis zijn; c. indien uit archeologisch onderzoek is komen vast te staan dat er geen sprake is van te beschermen archeologische waarden.	<i>leidingen waarbij niet dieper gegraven wordt dan de reeds uitgegraven diepte.</i> c. op andere werken en/of werkzaamheden die uit een oogpunt van bescherming van de archeologische waarde van niet ingrijpende betekenis zijn; d. indien uit archeologisch onderzoek is komen vast te staan dat er geen sprake is van te beschermen archeologische waarden.
---	---

- d. In de regels van het bestemmingsplan is het artikel als volgt aangepast:

Van	Naar
Artikel 7 Leiding – Gas (...) <i>7.3 Afwijken van de bouwregels</i> (...) <i>7.3.1 Bouwen ten behoeve van andere bestemmingen</i> Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in 7.1 en toestaan dat in de andere bestemming bouwwerken worden gebouwd, mits: a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig en veilig functioneren van de leiding; b. vooraf een schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de beheerder van de leiding .	Artikel 8 Leiding – Gas (...) <i>8.3 Afwijken van de bouwregels</i> (...) <i>8.3.1 Bouwen ten behoeve van andere bestemmingen</i> Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in 8.1 en toestaan dat in de andere bestemming bouwwerken worden gebouwd, mits: a. geen aantasting plaatsvindt van het doelmatig en veilig functioneren van de leiding; b. vooraf een schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betrokken leidingexploitant ; c. geen kwetsbare objecten worden toegelaten .

- e. Het wijzigen van het gebruik van bestaande gebouwen is niet overgenomen doordat deze niet aanwezig zijn of zijn toegestaan binnen de bestemming 'Leiding – Gas'. Wel is in de regels van het bestemmingsplan het artikel als volgt aangepast ten aanzien van inspectie en onderhoud:

Van	Naar
Artikel 7 Leiding – Gas (...) <i>7.4 omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden</i> (...) <i>7.4.1 Verbod</i> Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Leiding - Gas' zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) de volgende	Artikel 8 Leiding – Gas (...) <i>8.4 omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden</i> (...) <i>8.4.1 Verbod</i> Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Leiding - Gas' zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) de volgende



werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren: a. het aanleggen van wegen, paden, banen en andere oppervlakteverhardingen; b. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage; c. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen; d. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen; e. het aanleggen van andere kabels en leidingen anders dan in de bestemmingsomschrijving is aangegeven, en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur; f. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, watergangen, vijvers en andere wateren; g. het aanleggen van geluidswallen.	werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren: a. het aanleggen van wegen, paden, banen en andere oppervlakteverhardingen; b. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage; c. het aanbrengen en/of rooien van diepwortelende beplantingen en/of bomen; d. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen; e. het aanleggen van andere kabels en leidingen anders dan in de bestemmingsomschrijving is aangegeven, en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur; f. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, watergangen, vijvers en andere wateren; g. het aanleggen van geluidswallen; h. het opslaan van goederen, met uitzondering het opslaan van goederen t.b.v. van inspectie en onderhoud van de gastransportleiding.
--	--

5. ProRail B.V.

ProRail geeft in haar vooroverlegreactie verschillende punten mee die hieronder zijn samengevat:

a. Trillingen

ProRail adviseert alsnog onderzoek te doen naar trillingen vanwege het treinverkeer dat gebruik maakt van de Betuweroute of bedrijven die zich willen vestigen actief te informeren over de mogelijkheid van het optreden van trillinghinder zodat zij zelf de afweging kunnen maken in hoeverre dit gevolgen kan hebben voor hun processen.

b. Percelen ProRail

ProRail benadrukt dat percelen in hun eigendom niet zonder schriftelijke toestemming van ProRail mogen worden gebruikt. Deze percelen zijn nodig voor de uitvoering van ProRail's wettelijke taken en toekomstige plannen. ProRail moet altijd toegang hebben tot deze percelen en de spoorbaan met hun materieel voor werkzaamheden en noodgevallen. Ze vragen ook om de bestemming van deze percelen te wijzigen naar "Verkeer-Railverkeer". Bestaande rechten van derden voor de toegankelijkheid van ProRail assets moeten behouden blijven, en spoorsloten op ProRail-grond mogen niet in het bestemmingsplan worden opgenomen zonder toestemming van ProRail.

c. Waterpeil/Stabiliteit

De stabiliteit van de spoorbaan met bijbehorende voorzieningen mag niet worden beïnvloed, alsmede op het ongehinderd gebruik van de spoorbaan met bijbehorende voorzieningen. Denk daarbij aan de inrichting en/of exploitatie van een Warmte Koude Opslagsysteem of een WADI, maar ook aanpassingen van watergangen. Dit dient de gemeente aan te tonen.

Reactie gemeente

Per onderdeel wordt aangegeven op welke wijze met de aangegeven vooroverlegreacties is omgegaan:

- a. Ter kennisgeving aangenomen, dit maken we kenbaar aan bedrijven die zich hier in de toekomst willen vestigen.
- b. De percelen van ProRail die in het plangebied zijn gelegen hebben momenteel al de bestemming 'Water – Water en Groen'. Dit wordt op basis van de inspraakreactie van het waterschap Rivierenland de bestemming 'Water – 1'. Op het moment zijn we met ProRail in gesprek onder welke voorwaarden wij de percelen van ProRail kunnen gebruiken. De toegankelijkheidsvereisten in het kader van calamiteiten zullen hierbij altijd geborgd blijven evenals wat ProRail benodigd heeft voor de uitvoering van haar wettelijke taken.
- c. De benoemde punten worden verder uitgewerkt in de technische uitwerking van het plan. In deze fase zal worden aangetoond dat de ontwikkeling verenigbaar is met de belangen van ProRail. Hierover zijn we momenteel met ProRail in gesprek.



B. Ambtshalve wijzigingen

1. Regels

- De nummering van de artikelen is aangepast;
- De aanduiding 'Veiligheidszone – vervoer gevaarlijke stoffen' nog niet opgenomen die rondom de A15 is gelegen. Dit is als volgt opgenomen in de regels:

Van	Naar
-	Artikel 13 Algemene aanduidingsregels (...) <i>Artikel 13.2 Veiligheidszone – vervoer gevaarlijke stoffen</i> Ten aanzien van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen' geldt dat: a. geen (nieuwe) kwetsbare objecten mogen worden gebouwd; b. beperkt kwetsbare objecten mogen worden gebouwd onder een gewichtige motivering, waarbij wordt aangetoond dat sprake is van een acceptabele externe veiligheidssituatie

- De dubbele regeling in artikel 16 is verwijderd:

Van	Naar
Artikel 16 Algemene afwijkingsregels 16.1 Afwijkingsbevoegdheid Burgemeester en wethouders zijn bevoegd -tenzij op grond van hoofdstuk 2 een omgevingsvergunning voor afwijken is verleend - mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid, en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, bij een omgevingsvergunning af te wijken van: a. de bestemmingsregels ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 10 m. De omgevingsvergunning voor afwijken als bedoeld in sub a, b en c wordt niet verleend, indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.	Artikel 16 Algemene afwijkingsregels 16.1 Afwijkingsbevoegdheid Burgemeester en wethouders zijn bevoegd -tenzij op grond van hoofdstuk 2 een omgevingsvergunning voor afwijken is verleend - mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid, en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken, bij een omgevingsvergunning af te wijken van: a. de bestemmingsregels ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 10 m.



- De voorrangsregeling ten aanzien van de dubbelbestemmingen benoemde nog niet alle dubbelbestemmingen. Dit is nu als volgt opgenomen in artikel 18.2:

Van	Naar
Artikel 17 Overige regels (...) <i>17.2 Voorrangsregeling dubbelbestemmingen</i> Indien de belangen van de in hoofdstuk 2 geregelde dubbelbestemmingen in strijd zijn met elkaar, dan geldt de volgende rangorde: a. 'Leiding - Gas'; b. 'Waarde – Archeologie'.	Artikel 18 Overige regels (...) <i>18.3 Voorrangsregeling dubbelbestemmingen</i> Indien de belangen van de in hoofdstuk 2 geregelde dubbelbestemmingen in strijd zijn met elkaar, dan geldt de volgende rangorde: a. 'Leiding - Gas'; b. 'Leiding – Hoogspanning'; c. 'Leiding – Water'; d. 'Waarde – Archeologie'.

- De wijzigingsbevoegdheid in de bestemming 'Waarde – Archeologie' liep de zin niet, dit is als volgt aangepast:

Van	Naar
Artikel 10 Waarde – Archeologie (...) <i>10.5 Wijzigingsbevoegdheid</i> Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de gronden met de dubbelbestemming Waarde – Archeologie, indien: a. uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat er geen sprake is van te beschermen archeologische waarde; b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen door burgemeester en wethouders.	Artikel 11 Waarde – Archeologie (...) <i>11.5 Wijzigingsbevoegdheid</i> Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de gronden met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' te verwijderen, indien: a. uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat er geen sprake is van te beschermen archeologische waarde; b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen door burgemeester en wethouders.

2. Bijlagen bij de regels

- Geen wijzigingen.

3. Verbeelding

- De 'Veiligheidszone – vervoer gevaarlijke stoffen' is opgenomen ter plaatse van de gronden van Stationspark III die grenzen aan de A15.

4. Toelichting

De toelichting is geüpdatet op die plekken waar dit nodig was door:

- de geüpdatet bijlagen;
- de wijziging van de nummering van artikelen.

5. Bijlagen bij de toelichting

- Bijlage 1 Landschappelijke inpassing
Bijlage is geüpdatet o.b.v. de aangepaste inrichtingstekening n.a.v. onder andere de vooroverlegreactie van het waterschap Rivierenland.
- Bijlage 3 Laddertoets Stationspark III
Bijlage is geüpdatet op basis van de aangepaste inrichtingstekening.



- Bijlage 10 Bomeneffectanalyse
Bijlage is geüpdatet op basis van de aangepaste inrichtingstekening.
- Bijlage 11 Onderzoek stikstofdepositie
Bijlage is geüpdatet i.v.m. de jaarlijkse update van de AERIUS Calculator d.d. 5-10-2023.
- Bijlage 16 Verkeerskundige beoordeling Sliedrecht Buiten
Bijlage is geüpdatet omdat nog gegevens ontbraken over het provinciale plan Hoofd fietsnetwerk
- Bijlage 17 Verkeerskundige beoordeling Stationspark III
Bijlage is geüpdatet omdat nog gegevens ontbraken over het provinciale plan Hoofd fietsnetwerk
- Bijlage 19 Kwantitatieve Risico analyse
Bijlage is geüpdatet o.b.v. opmerkingen van de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid en aangescherpt qua inhoud.