

Notitie vooroverlegreactie 'Molenvliet – Ter Steeghe'

Het concept-ontwerpbestemmingsplan 'Molenvliet-Ter Steeghe' is toegezonden aan de bestuurlijke overlegpartners conform het bepaalde van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) met het verzoek om een reactie te geven op het plan. De bestuurlijke overlegpartners hebben van 10 november 2010 tot en met 22 december 2010 de mogelijkheid gekregen om te reageren op het concept-ontwerpbestemmingsplan 'Molenvliet-Ter Steeghe'. Er zijn zeven reacties binnengekomen. De reacties van de overlegpartners zijn hieronder samengevat, de reactie van de gemeente is cursief weergegeven.

1. Provincie Zuid-Holland

Vooroverlegreactie

De definitie in artikel 1.32 van de regels van detailhandel in volumineuze goederen is niet volledig conform de definitie van artikel 9, derde lid van de Verordening Ruimte. In sub b dient daarom 'zoals' geschrapt te worden en aan sub d dient te worden toegevoegd 'met een bruto vloeroppervlak van minimaal 1000m²'.

Aan artikel 3.5.4 onder b van de planregels (afwijken voor detailhanden) dienen als voorwaarden te worden toegevoegd het bepaalde in artikel 9, tweede lid sub b en het zesde lid van de Verordening Ruimte.

Het plan is hoofdzakelijk consoliderend van aard. Een voor groepsrisico mogelijk relevante uitzondering is de voorgenomen uitbreiding van het Albert Schweitzer Ziekenhuis. In de plantoelichting ontbreekt een berekening van het groepsrisico voor deze uitbreiding vanwege de diverse risicobronnen in en om het plangebied en een groepsrisicoverantwoording. Verzocht wordt om hierin alsnog te voorzien voor de publicatie van het ontwerpbestemmingsplan.

Gemeentelijke reactie

De definitie van detailhandel in volumineuze goederen wordt aangepast aan de provinciale verordening. Voorts wordt artikel 3.5.4 onder b aangepast.

De in de plantoelichting genoemde voorgenomen uitbreiding van het Albert Schweitzer Ziekenhuis verwijst naar de mogelijkheden zoals in het oude bestemmingsplan opgenomen. Een verantwoording van het groepsrisico is als bijlage in de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen.

2. VROM-inspectie

Vooroverlegreactie

Ook voor een consoliderend bestemmingsplan dient een verantwoording van het groepsrisico te worden opgesteld. De aspecten zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid vragen

in dit gebied bijzondere aandacht, omdat er veel risicobronnen aanwezig zijn. Een verantwoording van het groepsrisico is op zijn plaats. Tevens wordt verzocht bij de verantwoording aandacht te schenken aan een beschrijving welke objecten zich in het gebied bevinden.

Een ander punt is het beheer van het gebied. Een grote toename van personen in dit gebied is niet wenselijk. De afwijkingen van de gebruiksregels, zoals genoemd in artikel 3 (m.n. 3.5), kunnen tot gevolg hebben dat een bestaand kantoor kan uitbreiden en zelfs een kwetsbaar object kunnen worden. Verzocht wordt om de regels aan te passen in die zin, dat uitbreiding van kantoren in dit gebied niet mogelijk is. Voorts wordt in overweging gegeven om te onderzoeken om in de regels een maximaal aantal aanwezige personen per gebouw vast te leggen. In de regels is in artikel 1 begrippen geen omschrijving gegeven van de begrippen beperkt kwetsbaar object en kwetsbaar object. Verzocht wordt dit mee te nemen.

Gemeentelijke reactie

Een verantwoording groepsrisico is opgenomen als bijlage in de toelichting van het bestemmingsplan, waarin aandacht is besteed aan welke objecten zich in het gebied bevinden. Naar aanleiding van de vooroverlegreactie is besloten om enkel de thans aanwezige kantoren positief te bestemmen door middel van een aanduiding, maar geen extra mogelijkheden voor nieuw vestiging te creëren. Voor zover er bij bestaande kantoren mogelijkheden genoemd worden in het afwijken van de gebruiksregels wordt aan de regels toegevoegd dat middels een verantwoording wordt aangetoond dat het meewerken aan een omgevingsvergunning niet van relevante invloed is op het groepsrisico ten aanzien van het rangeerterrein Kijfhoek

Het bestemmingsplan is niet het instrument om een maximaal aantal personen per gebouw vast te leggen. In andere regelgeving zoals het Bouwbesluit en Gebruiksbesluit wordt hierin in voldoende mate voorzien.

De begrippen beperkt kwetsbaar object en het begrip kwetsbaar object zullen worden opgenomen in de begripsomschrijving van de regels van het bestemmingsplan.

3. Kamer van Koophandel

Vooroverlegreactie

Nieuw ten opzichte van het geldende bestemmingsplan is de mogelijkheid om middels een omgevingsvergunning kleine zelfstandige kantoren op de bedrijventerreinen toe te staan. Het gaat hierbij om kantoren tot 100m² per stuk. Met klem wordt verzocht deze mogelijkheid uit het plan te halen.

Eenzijds omdat het toelaten van zelfstandige kantoren op het bedrijventerrein ten koste gaat van het aantal vierkante meters bedrijfsruimte op de bedrijventerreinen. Anderzijds omdat de leegstand van bestaande kantoren zeer hoog is. Uit de toelichting op het bestemmingsplan blijkt niet dat de te verwachten behoefte aan kantoorruimte in Zwijndrecht de komende jaren sterk zal toenemen en daarmee de bestaande voorraad aan kantoorruimte (inclusief leegstaande kantoorpanden) zal overstijgen.

Voorts is de bedrijfsinventarisatie onzorgvuldig.

Gemeentelijke reactie

Naar aanleiding van de vooroverlegreactie is besloten om enkel de thans aanwezige kantoren positief te bestemmen door middel van een aanduiding, maar geen extra mogelijkheden voor nieuw vestiging te creëren. De bedrijfsinventarisatie is eveneens nader onderzocht.

4. Oasen

Vooroverlegreactie

Binnen het gebied van Molenvliet-Ter Steeghe liggen watertransportleidingen met een doorsnede van 400 en 500 mm. Deze leidingen heeft Oasen niet in het plan en op de verbeelding terug kunnen vinden. Om deze leidingen te kunnen handhaven en onderhouden dient te bereikbaarheid van deze leidingen te allen tijde gegarandeerd te worden. Verzocht wordt dan ook deze leidingen op de verbeelding op te nemen. Tevens wordt gewezen op de strookbreedte die behoort bij de leidingen. Bij een doorsnede van 400 mm gaat het om een totale strookbreedte van 5 meter en bij een doorsnede van 500 mm is de strookbreedte 6 meter. Binnen deze strookbreedte dient bij de uitvoering van de werkzaamheden rekening gehouden te worden met de leiding. Tevens mag er op deze strook geen andere bebouwing of belemmering uit andere hoofde aanwezig zijn.

Gemeentelijke reactie

De leidingen zullen op de verbeelding worden overgenomen en de belemmeringstroken zullen in acht genomen worden.

5. Rijkswaterstaat

Vooroverlegreactie

Rijkswaterstaat Zuid Holland wijst op een verkeerde verwijzing. In artikel 3.2.1 onder c wordt verwezen naar de letter c, maar naar het oordeel van Rijkswaterstaat moet dit b zijn.

Gemeentelijke reactie

Het gaat hier inderdaad om een verkeerde verwijzing. Dit wordt aangepast.

6. Veiligheidsregio Zuid Holland Zuid

Vooroverlegreactie

De paragraaf 4.5 Externe Veiligheid is niet juist en onvolledig.

Van de onder het kopje Vervoer van gevaarlijke stoffen door leidingen genoemde Aardgasleidingen zijn de gegevens niet eenduidig. Het is niet duidelijk bij welke leidingen op de verbeelding de gegevens uit tabel 5.2 van deze paragraaf horen.

De genoemde waterstofleiding valt onder leidingen overige stoffen zoals genoemd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen. Sinds kort zijn via het RIVM de uitgangspunten beschikbaar om de QRA's te kunnen vervaardigen voor deze leidingen. Deze QRA moet

dan ook worden gemaakt. Ook de QRA's voor de hogedruk aardgastransportleidingen ontbreken bij het plan.

Gemeentelijke reactie

De QRA's zijn gemaakt en de paragraaf Externe Veiligheid is aangepast.

7. Gasunie

Vooroverlegreactie

Binnen het plangebied zijn een tweetal regionale aardgastransportleidingen van N.V. Nederlandse Gasunie gelegen. Gebleken is echter dat het plan aanleiding geeft tot het maken van enkele opmerkingen.

Naast de leidingen zelf bevinden zich tevens een tweetal afsluiterschema's in/aan de rand van het plangebied. Evenals voor de in het plangebied gelegen regionale leidingen geldt voor dergelijke schema's de zogenaamde belemmerde strook van 4 meter te waarborging van een veilig en bedrijfszeker gastransport en ter beperking van gevaar voor goederen en personen in de directe omgeving. Ook de belemmerde strook dient op de verbeelding te worden weergegeven.

Aan artikel 11.3 en 11.5 van de planregels zien wij graag toegevoegd dat het afwijken van de bouwregels/gebruiksregels slechts toelaatbaar zijn indien er goedkeuring van de leidingbeheerder (gasunie) heeft plaatsgevonden.

Graag ziet de Gasunie de juiste leidinggegevens terug in de toelichting van het bestemmingsplan. De juiste gegevens zijn weergegeven.

Gemeentelijke reactie

De gegevens van de Gasunie zijn verwerkt in het bestemmingsplan.