

Nota vooroverleg

Bestemmingsplan De Noordoever fase 1, Hendrik-Ido-Ambacht

Inleiding

Het gebied De Noordoevers wordt getransformeerd van functie bedrijven naar functies die De Noord en binnendijkse structuren met elkaar verbinden om te wonen en te verblijven. Voor fase 1 is een bestemmingsplan in voorbereiding die voorziet in maximaal:

- 176 wooneenheden
- 385 m2 horeca
- Bijbehorende ondersteunende functies

Het plangebied betreft de locatie tussen de Veersedijk en de Rietbaan (watergang) Zie onderstaande afbeelding.



In dit document worden de vooroverlegreacties samengevat en van een antwoord voorzien voor het ontwerpbestemmingsplan.

Gevoerde communicatie

Het concept ontwerpbestemmingsplan is toegestuurd aan de verschillende wettelijke overlegpartners op basis van artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening. In het kader van het vooroverleg is een reactie gekomen van:

1. Waterschap Hollandse Delta
2. ProRail
3. Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid
4. Provincie Zuid-Holland

Hun reacties en de beantwoording daarvan zijn terug te lezen in navolgende tabel.

Reagerende partij	Reactie	Beantwoording	Bestemmingsplan aangepast?
Waterschap Hollandse Delta	In het door u aangeleverde concept bestemmingsplan heeft u in de paragraaf water en de aangeleverde bijlage duidelijk aangegeven dat u rekening moet houden met de keur van Waterschap Hollandse Delta. Wel missen wij een duidelijke omschrijving van de risico's voor het waterschap. Wij adviseren u in een vroeg stadium contact op te nemen met het Waterschap Hollandse Delta voor vooroverleg over de uitvoering van de werkzaamheden.	In het kader van het bestemmingsplan heeft een afstemmingsoverleg plaatsgevonden met het waterschap. Hierbij is aangegeven dat voor het bestemmingsplan alleen meer inzicht gegeven dient te worden in de risico's voor het waterschap. Zo mag er geen negatieve invloed op de stabiliteit van de waterkering ontstaan. Voor bouwwerken binnen of nabij de waterkering is een vergunning noodzakelijk van Waterschap Hollandse Delta. Er bestaat een risico dat er schade ontstaat aan de waterkering ten gevolge van de ontwikkeling. Herstel van deze schade komt voor rekening van de initiatiefnemer. Dit risico is toegevoegd aan de waterparagraaf van de toelichting van het bestemmingsplan.	Ja
ProRail	Geen opmerkingen	Niet van toepassing	Geen aanpassing benodigd.
Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid	Het plangebied ligt deels binnen de 100% letaliteitscontour van de buisleiding A-555 en geheel binnen de 1% letaliteitscontour. Dit in tegenstelling zoals beschreven in het rapport EV.	In het rapport is opgenomen dat het planvoornemen geheel binnen het invloedsgebied (1% letaliteit) ligt en grotendeels binnen de 100% letaleitszone van de hogedruk aardgastransportleiding A-555.	Ja
	Het plangebied ligt gedeeltelijk binnen de House Burning Distance. Vanwege de ligging van het plangebied en het geringe risico (het plangebied ligt buiten de 10-7 contour en deels binnen 10-8 contour) adviseert de VRZHZ om:	Dit advies is overgenomen in het externe veiligheidsonderzoek.	Ja

	1. De woningen zo ver mogelijk van de buisleiding af te plaatsen. 2. De bewoners te informeren over de risico's en handelingsperspectief te bieden. Handelingsperspectieven: - Voor personen buiten is het handelingsperspectief vluchten (uit het zicht van de brand, onder dekking van objecten zoals muren). - Als er schuilmogelijkheden zijn, is dekking zoeken of een schuilplaats binnen gaan een goed handelingsperspectief. - Voor personen binnen, dichtbij de bron (daar waar gebouwen ontbranden) is het handelingsperspectief ontruimen en vluchten. - Voor personen binnen, op grotere afstand van de bron (daar waar gebouwen niet ontbranden) is het handelingsperspectief binnenblijven.		
	Overige risico's: de VRZHZ adviseert de woningen te voorzien van uitschakelbare mechanische ventilatie conform artikel 4.124 lid 4 van het Besluit bouwwerken leefomgeving: Een mechanisch ventilatiesysteem heeft een voorziening waarmee het systeem handmatig kan worden uitgeschakeld bij een externe calamiteit die kan leiden tot een voor de gezondheid nadelige kwaliteit van de binnenlucht.	Dit advies is overgenomen in het externe veiligheidsonderzoek.	Ja

	Bereikbaarheid en bluswatervoorzieningen: Met betrekking tot de bereikbaarheid en de bluswatervoorzieningen binnen het plangebied moet er voldaan worden aan de Handreiking bluswatervoorziening en bereikbaarheid 2019 (Brandweer Nederland, 2020).	Dit advies is overgenomen in het externe veiligheidsonderzoek.	Ja
	De veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid wil graag betrokken blijven bij de inrichtingsplannen van het gebied om gezamenlijk de zelfredzaamheid van de gebruikers en de beheersbaarheid door de hulpverleners te kunnen optimaliseren.	De initiatiefnemer zal de veiligheidsregio Zuid Holland Zuid betrekken in de uitwerking van de inrichtingsplannen.	Geen aanpassingen benodigd.
Provincie Zuid-Holland	Een bestemmingsplan voor de transformatie van een bedrijventerrein naar een nieuwe functie moet voldoen aan de regels zoals die zijn gesteld in artikel 6.12 'bedrijven' van de verordening. Ik verzoek u het ontwerp bestemmingsplan aan te vullen in overeenstemming met artikel 6.12 en, indien gebruik wordt gemaakt van 6.12 lid 7, ook de regionale bedrijventerreinvisie hierbij te betrekken.	In het bestemmingsplan is het volgende opgenomen: Ten noorden van het plangebied Noordoever geldt het voorbereidingsbesluit Citadelterrein Noordeinde (vastgesteld d.d. 23 september 2020). Hierin wordt beargumenteerd dat het Citadelterrein bij uitstek in kwalitatieve zin geschikt is voor compensatie voor watergebonden bedrijvigheid. Een belangrijke stap daarin is het verbeteren van de planologische kaders voor de bestaande aan het watergelegen percelen. Binnen de partiële herziening Bedrijventerrein Antoniapolder plus (in ontwerp d.d. 20 september 2021) is het Citadelterrein planologisch bestemd als zijnde 'Bedrijventerrein' met functieaanduiding 'Specifieke vorm van bedrijventerrein - watergebonden en maritieme bedrijvigheid'.	Ja

		Hiermee wordt voldaan aan de compensatie van 'aan watergebonden bedrijvigheid' en daarmee aan artikel 6.12, lid 4. Hierover heeft afstemming plaatsgevonden tussen provincie en gemeente Hendrik-Ido-Ambacht.	
	Verzocht wordt om in de toelichting in te gaan op het aspect nestgeluid en na te gaan in hoeverre dit relevant is voor het plangebied dat grenst aan een watergebonden bedrijventerrein.	Recent is de Omgevingsverordening Zuid-Holland – Nestgeluid vastgesteld (d.d. 12-10-2022). De toelichting en het akoestisch onderzoek zijn aangevuld met een beschouwing ten aanzien van nestgeluid.	Ja
	In artikel 6.10 lid 2 is bepaald dat een bestemmingsplan dat voorziet in nieuwe woningen moet voorzien in voldoende sociale huurwoningen. Het voorliggende plan maakt geen sociale huurwoningen mogelijk. Ik verzoek u inzicht te geven in hoe dit plan zich verhoudt tot het aanbod van voldoende sociale huurwoningen.	Er komen geen sociale huurwoningen binnen de Noordoevers, conform het Collegeprogramma. Ook is dit aangegeven in de Nota van uitgangspunten voor ontwikkeling van de Noordoevers (die door de Raad is vastgesteld). Deze locatie is gericht om de doorstroming binnen Hendrik-Ido-Ambacht te bevorderen. Elders binnen de gemeente wordt ingezet op sociale huurwoningen. Dit zijn de volgende locaties: • Ambachts Lint: 12 sociale huurwoningen; • Gerard Alewijnsstraat: bouw ca. 30 sociale huurwoningen; • Oranjebuurt: bouw 116 sociale huurwoningen (in aanbouw); • IHP-locaties: aantal sociale huurwoningen wordt nog bepaald; • De Volgerlanden: ca. 68 sociale huurwoningen verdeeld in grondgebonden en appartementen.	Ja
	Artikel 6.10d van de verordening stelt dat een bestemmingsplan voor een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling rekening houdt met de gevolgen	Het verkeersonderzoek is aangevuld m.b.t. bereikbaarheid. Dit is tevens opgenomen in de	Ja

	van die ontwikkeling voor bereikbaarheid. Nadere aanvulling in het verkeersonderzoek is wenselijk. Specifiek aandacht voor de effecten van het plan op de A15. Ook eventuele hinder voor openbaar vervoer als gevolg van de verkeerstoename door het plan. graag zie ik verdere duiding over het verbeteren van het OV-gebruik, waarbij ook gedacht kan worden aan fiets- en looproutes naar OV-voorzieningen. Ik verzoek u het BP op dit punt nader te onderbouwen.	verkeersparagraaf van de toelichting van het bestemmingsplan.	
	In artikel 6.35a van de verordening wordt gevraagd om rekening te houden met de gevolgen van de risico's van klimaatverandering. Ik verzoek u om een toelichting te geven op de klimaatrisico's voor het plangebied en welke maatregelen en voorzieningen zijn overwogen en genomen. Gezien de ligging van het plangebied vraag ik u hierbij specifiek aandacht te besteden aan het aspect bodemdaling en overstromingsrisico's.	In verband met een pijplijnproject is het plangebied meegenomen in de plannen van de rivieren van RWS. Hierdoor is er voldoende rekening gehouden met ruimte voor water(buffer). Daarnaast heeft de gemeente de hoogte van het maaiveld onderzocht. De aangehouden hoogte heeft een kans van overstrooming eens in de 100 jaar. Dit wordt door bevoegd gezag als aanvaardbaar risico aangehouden. De initiatiefnemer heeft in de anterieure overeenkomst met de gemeente afspraken gemaakt over maatregelen voor een duurzame gebouwde omgeving. Dit wordt verder onderzocht en uitgewerkt bij de aanvraag omgevingsvergunning. De toelichting is hierop aangepast	Ja
	In de paragraaf 'Optimaal benutten en beheren van de bodem en ondergrond' van het omgevingsbeleid Zuid-Holland (7.1.4) geeft Provincie Zuid-Holland een toelichting op een beleidskeuze met als doel het duurzaam	Door voormalige bedrijfsactiviteiten zijn diverse bodemverontreinigingen ontstaan, waardoor saneringsmaatregelen getroffen dienen te worden. De initiatiefnemer heeft in de	Ja

	beschermen, benutten en beheren van de kwaliteit van het bodem- en grondwatersysteem in relatie tot het verantwoord aanbrengen, beheren en afbouwen van functies in de ondergrond. In de toelichting wordt niet toegelicht in hoeverre kwaliteiten van bodem en ondergrond ter plaatse worden beschermd, benut en beheerd. Nergens wordt aangegeven wat de kwaliteiten van bodem en ondergrond in betreffende overgang van rivierdeltacomplex naar bijzonder reliëf betekenen voor de (on)mogelijkheden van de ontwikkeling. ik constateer dat het bestemmingsplan geen invulling geeft aan het aspect 3D-ordering.	antérieure overeenkomst met de gemeente hierover afspraken gemaakt. Het beleidskader is aangevuld ten aanzien van het 'Optimaal benutten en beheren van de bodem en ondergrond'.	
--	--	--	--