



**Nota reacties vooroverleg  
voorontwerp-bestemmingsplan  
Poortwijk fase III**

**Datum: 3 november 2010**

**Vastgesteld door het College van B&W: 9 november 2010**

## 1. Aanleiding

Met Poortwijk fase 3 (verder: Poortwijk III) wordt het slotakkoord van de woonwijk Poortwijk gebouwd. Poortwijk III zal een nieuwe, aantrekkelijke woonbuurt in Oud-Beijerland worden. Het stedenbouwkundig plan voor de ontwikkeling van Poortwijk III is op 22 februari 2010 door de gemeenteraad vastgesteld. Na de vaststelling is op basis van het stedenbouwkundig plan een nieuw bestemmingsplan voorbereid.

Het plan bevat een adequate planologische regeling die de voorwaarden schept voor de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van het plangebied zoals die is beschreven in het vastgestelde kaderstellende stedenbouwkundig plan. Het bestemmingsplan is een toetsingskader voor de ontwikkelingen in Poortwijk III. Het voorontwerp-bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding (plankaart), een toelichting inclusief alle milieuonderzoeken en bestemmingsplanregels. Het bestemmingsplan heeft een ontwikkelingsgericht karakter.

Parallel aan de inspraakperiode, lopende van 17 mei tot 28 juni 2010, zijn de wettelijke partners van de gemeente in het kader van artikel 3.1.1. Bro in de gelegenheid gesteld om op het voorontwerp-bestemmingsplan te reageren. Gedurende deze periode is een aantal overlegreacties ontvangen. Deze overlegreacties zijn in deze "nota reacties vooroverleg voorontwerp-bestemmingsplan Poortwijk III" samengevat en voorzien van een reactie.

## 2. Reacties vooroverleg

Gedurende de inspraakperiode zijn van de volgende wettelijke partners van de gemeente Oud-Beijerland reacties ontvangen:

1. VROM-inspectie
2. Provincie Zuid-Holland
3. Waterschap Hollandse Delta
4. Gasunie
5. Gemeente Cromstrijen
6. Veiligheidsregio Zuid-Holland-Zuid

1. VROM-inspectie
-------------------

### *Samenvatting:*

1. Er is sprake van een lichte toename van het Groepsrisico (GR). Hierover moet een verantwoording opgesteld worden en dient advies te worden gevraagd aan de brandweer.
2. In het ontwerp moet duidelijkheid worden verschaft over het aantal woningen waarvoor een hogere grenswaarde is vereist en over de hoogte van die waarde.

### *Reactie:*

1. Aan de Veiligheidsregio ZHZ is gevraagd om te adviseren. Naar aanleiding van het advies van de Veiligheidsregio (d.d. 8 juli 2010) heeft er een aanvullend overleg met de brandweer plaatsgevonden. Er zal een bestuurlijke verantwoording worden opgesteld conform de Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico (VROM, nov. '07). Op basis van de bestuurlijke verantwoording zal nader overleg met de brandweer worden gevoerd. De bestuurlijke verantwoording wordt opgenomen in het ontwerp-bestemmingsplan.
2. Dit zal in het ontwerp-bestemmingsplan worden meegenomen. Het benodigde ontwerp-besluit hogere grenswaarde wordt op grond van de Wet Geluidhinder gelijktijdig met het ontwerp-bestemmingsplan ter inzage gelegd.

2. Provincie Zuid-Holland
---------------------------

### *Samenvatting:*

1. De vestiging van een autonome supermarkt in een woonwijk (in dit geval Poortwijk III) is in strijd met art. 9 van de Verordening Ruimte. Deze verordening geeft aan dat het oprichten van nieuwe detailhandel buiten de

bestaande winkelconcentratie in de centra van steden, dorpen en wijken of nieuwe wijkgebonden winkelcentra niet is toegestaan, behoudens uitzonderingen. De supermarkt wordt gevestigd buiten één van de genoemde locaties. Bovendien is geen van de uitzonderingen uit het provinciale beleid van toepassing. Door de provincie wordt geadviseerd de vestiging van de supermarkt niet toe te staan.

2. In het plan zijn geen regels opgenomen ter bescherming van de archeologische waarden. Geadviseerd wordt dit alsnog te doen.

*Reactie:*

1. Voor beantwoording van de reactie op dit punt wordt verwezen naar de in de **bijlage 1** opgenomen “memo beantwoording overlegreactie provincie Zuid-Holland, dd 14 september 2010, RBOI”. Het artikel Detailhandel in het bestemmingsplan wordt aangepast conform de beantwoording, zodat wordt gewaarborgd dat een nieuwe (wijkgebonden) winkelcentrum ter plaatse van de bestemming Detailhandel wordt gerealiseerd.
2. Tijdens de terinzagelegging van het voorontwerp-bestemmingsplan heeft een verkennend (boor)onderzoek plaatsgevonden. De gemeente heeft de resultaten van dit onderzoek afgewacht om een passende bestemming op te nemen. De gemeente heeft de resultaten van dit onderzoek afgewacht om een passende bestemming op te nemen. Uit het verkennend onderzoek blijkt dat er slechts voor een klein gedeelte in het zuidwesten van het plangebied een archeologische verwachtingswaarde geldt. Dit gebied valt in het gebied dat is bestemd tot Groen. De planvorming heeft geen gevolgen voor eventuele archeologische resten. Wel wordt er in het ontwerp-bestemmingsplan een dubbelbestemming Waarde-Archeologie opgenomen voor dit specifieke perceel. In de regels wordt een extra artikel opgenomen op de mogelijke archeologische resten te behouden.

### 3. Waterschap Hollandse Delta

*Samenvatting:*

1. De waterparagraaf is naar mening van het Waterschap Hollandse Delta te globaal. Door het waterschap is aangegeven welke aspecten meer moeten worden benadrukt.

*Reactie:*

1. De waterparagraaf wordt verduidelijkt en afgestemd met het waterschap. De aangepaste waterparagraaf wordt opgenomen in het ontwerp-bestemmingsplan.

### 4. Gasunie

*Samenvatting:*

1. De leiding en het gasontvangstation zijn niet goed weergegeven op de verbeelding. Verzocht wordt om deze weergave aan te passen.
2. De belemmeringenstrook van 4 meter wordt niet geheel juist aangehouden. Verzocht wordt om de verbeelding hierop aan te passen.
3. Ten behoeve van de bescherming van het gasontvangstation zou in artikel 3.2 bij “bouwregels” moeten worden opgenomen dat een erfafscheiding van 3 meter is toegestaan.
4. Een tekstvoorstel voor artikel 11 : Leiding-Gas is toegevoegd.

*Reactie:*

1. De verbeelding zal op deze punten worden aangepast.
2. De verbeelding zal op deze punten worden aangepast.
3. Nader wordt beoordeeld of dit binnen de systematiek van het bestemmingsplan ongewijzigd kan worden overgenomen. Waar nodig zal nader overleg met Gasunie worden gevoerd.
4. Nader wordt beoordeeld of dit binnen de systematiek van het bestemmingsplan ongewijzigd kan worden overgenomen. Waar nodig zal nader overleg met Gasunie worden gevoerd.

## 5. Gemeente Cromstrijen

### *Samenvatting:*

1. De gemeente Cromstrijen heeft aangegeven geen gebruik te willen maken van de mogelijkheid om een reactie in te dienen.

## 6. Veiligheidsregio Zuid-Holland-Zuid

### *Samenvatting:*

1. Het plan voldoet aan de wet- regelgeving ten aanzien van het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Dit betekent dat de kans op een incident met dodelijke slachtoffers zeer gering is. In het Toetsingskader Externe Veiligheid wordt een aantal criteria genoemd op basis waarvan de veiligheidstoets wordt uitgevoerd. Ten aanzien van de criteria zelfredzaamheid en resteffect wordt een aantal aanbevelingen gedaan om de veiligheidssituatie verder te optimaliseren.

Deze aanbevelingen betreffen de volgende punten:

- a. de zelfredzaamheid in het invloedsgebied is onvoldoende. Er zijn veel verminderd zelfredzame personen in het gebied door de aanwezigheid van scholen. Er moeten bijzondere (bouwkundige) maatregelen worden getroffen.
- b. het resteffect bij een incident met een LPG-tankwagen is zonder extra maatregelen groot.

Om aan deze bezwaren tegemoet te komen, wordt een aantal maatregelen aanbevolen:

- voorzieningen binnen het invloedsgebied van 230 meter vanuit de Kwakscheweg zodanig construeren dat aanwezigen tijdig kunnen vluchten;
- het toepassen van zo min mogelijk glas aan de risicozijde;
- niet-verblijfsruimten aan de risicozijde plaatsen;
- gebouwen loodrecht projecteren ten opzichte van de risicobron.

### *Reactie:*

1. In overleg met de Brandweer zal worden onderzocht in hoeverre de genoemde aanbevelingen opgevolgd kunnen en moeten worden. Het overleg hierover is nog gaande. In verband hiermee is het niet mogelijk om in de onderhavige Nota reeds aan te geven welke door de brandweer voorgestelde maatregelen daadwerkelijk zullen worden overgenomen. Vervolgens zal er een bestuurlijke verantwoording worden opgesteld conform de Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico (Ministerie VROM, 2007). De bestuurlijke verantwoording wordt opgenomen in het ontwerp-bestemmingsplan.

Het college onderkent dat het externe veiligheidsaspect bijzondere aandacht verdient en zal zich inspannen om de risico's zo gering mogelijk te maken. Maatregelen zullen zijn gericht op het treffen van bouwkundige voorzieningen in de op te richten gebouwen. In het bestemmingsplan zal een bepaling worden opgenomen die het mogelijk maakt om in voorkomende gevallen nadere eisen te stellen bij de verlening van een bouwvergunning. Omdat de risico's geheel worden veroorzaakt door het transport van LPG over de Kwakscheweg zal daarnaast worden bezien of het mogelijk is om het transport van gevaarlijke stoffen over de Kwakscheweg niet gedurende de dag te laten plaatsvinden. Op voorhand is de haalbaarheid van deze maatregel niet gegarandeerd.

### **3. Conclusies reacties vooroverleg**

Op basis van de reacties uit het vooroverleg wordt voorgesteld om de volgende aspecten nader uit te werken in het ontwerp-bestemmingsplan Poortwijk III:

- het artikel Detailhandel wordt aangepast conform de beantwoording in de "memo beantwoording overlegreactie provincie Zuid-Holland, dd 14 september 2010, RBOI", zodat wordt gewaarborgd dat een nieuw (wijkgebonden) winkelcentrum ter plaatse van de bestemming Detailhandel wordt gerealiseerd.
- opnemen van een dubbelbestemming Waarde-Archeologie voor het perceel in de zuid-west hoek van het plangebied waar een archeologische verwachtingswaarde geldt, waar de bestemming Groen is voorzien.

In de regels wordt een extra artikel opgenomen op de mogelijke archeologische resten te behouden.

- de waterparagraaf verduidelijken.
- beoordelen of de suggesties van de Gasunie voor de verbeelding en regels met betrekking tot het gasontvangststation en de bijbehorende leidingenstroken kunnen worden overgenomen.
- Opstellen van een bestuurlijke verantwoording externe veiligheid conform de Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico (Ministerie VROM, 2007) en deze bestuurlijke verantwoording opnemen in het ontwerp-bestemmingsplan.

### **Bijlagen**

- Memo beantwoording overlegreactie provincie Zuid-Holland, d.d. 14 september 2010, RBOI

---

**Aan:** Gemeente Oud-Beijerland

---

**T.a.v.:** Ruben Visser en Anneke Nienkemper

---

**Onderwerp:** Beantwoording overlegreactie provincie

---

**Datum:** 14 september 2010

---

**Referte:** Maarten Hoorn en Koos Seerden

---

**ter goedkeuring**       **ter correctie**       **ter informatie**       **ter ondertekening**

**svp nader overleg**       **svp actie**       **urgent**       \_\_\_\_\_

---

Het voorontwerpbestemmingsplan Poortwijk III is in het kader van het vooroverleg zoals is bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) toegezonden aan diverse overleginstanties. In deze memo wordt de overlegreactie van de provincie Zuid-Holland behandeld, waarbij de inhoud van de overlegreactie en de beantwoording worden weergegeven. Vervolgens wordt aangegeven op welke wijze het bestemmingsplan wordt aangepast.

## **Inhoud reactie**

### *Detailhandel*

Het plan laat de vestiging van een nieuwe supermarkt toe. Zowel volgens het huidige provinciale beleid als volgens artikel 9 van de Verordening Ruimte is de vestiging van nieuwe detailhandel buiten de bestaande winkelconcentratie in de centra van steden, dorpen en wijken of nieuwe wijkgebonden winkelcentra niet toegestaan, behoudens uitzonderingen. De supermarkt wordt gevestigd buiten één van de genoemde locaties. Bovendien is geen van de uitzonderingen uit het provinciale beleid van toepassing. Geadviseerd wordt de vestiging van de supermarkt niet toe te staan.

### *Archeologie*

In het plan zijn geen regels opgenomen ter bescherming van de archeologische waarden. Geadviseerd wordt dit alsnog te doen.

## **Beantwoording**

### *Detailhandel*

In de provinciale verordening is onder meer aangegeven dat nieuwe detailhandel niet is toegestaan buiten bestaande winkelconcentraties of buiten nieuwe wijkgebonden winkelcentra. In het voorontwerpbestemmingsplan was de bestemming voor detailhandel opgenomen als losstaande supermarkt. Dit was niet helemaal juist. Doel van deze functie was het realiseren van een boodschappenvoorziening voor de wijk Poortwijk: een buurt/wijk winkelcentrum. De overlegreactie vormt de aanleiding het bestemmingsplan op dit punt aan te passen en meer in overeenstemming te brengen met de bedoeling van het plan.

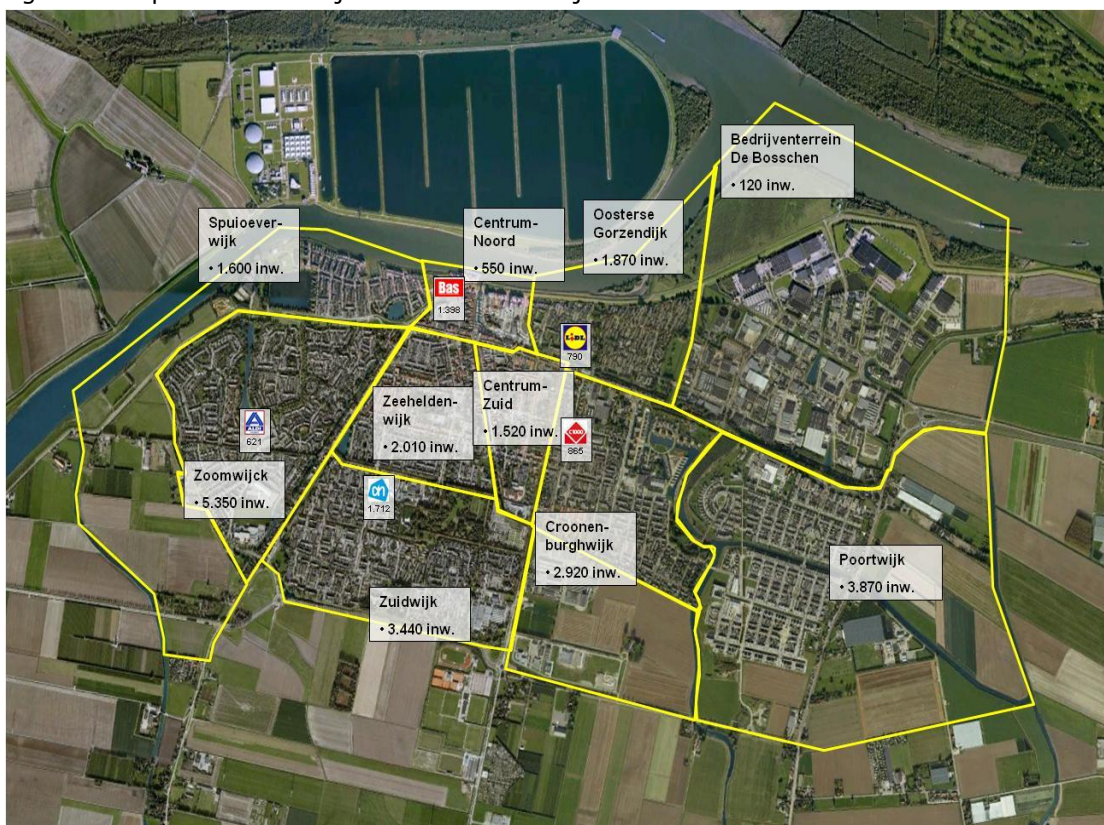
In het voorontwerpbestemmingsplan is binnen de bestemming Detailhandel een bouwvlak opgenomen van 3.548 m<sup>2</sup>. In de regels is aangegeven dat Detailhandel is bestemd voor een supermarkt en een tuin- en dierenwinkel. Aanvullend is in de regels opgenomen dat de bedrijfsvloeroppervlakte (bvo) van de supermarkt ten hoogste 2.100 m<sup>2</sup> mag bedragen en de winkelvloeroppervlakte (wvo) ten hoogste

1.700 m<sup>2</sup>. Binnen deze 1.700 m<sup>2</sup> is de realisatie van een supermarkt inclusief slijterij/drogisterij e.d. mogelijk. Voor de tuin- en dierenwinkel was bepaald dat de bvo ten hoogste 1.100 m<sup>2</sup> bedraagt. Binnen dit oppervlak is realisatie van tuin- en dierwinkel mogelijk met een lokale functie.

In het ontwerpbestemmingsplan wordt de regeling anders opgesteld. In de doeleindenomschrijving wordt opgenomen dat de gronden bestemd zijn voor 'detailhandel'. Dit wordt gedefinieerd als 'het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit'. In specifieke gebruiksbepalingen wordt opgenomen dat er ten hoogste één supermarkt is toegestaan van 1.625 m<sup>2</sup> verkoopvloeroppervlakte (vvo). Voor de overige detailhandel is één eenheid van ten hoogste 750 m<sup>2</sup> vvo toegestaan. Daarnaast is er ruimte voor kleinschalige detailhandel van ten hoogste 150 m<sup>2</sup> vvo per eenheid. Voorts wordt in het bestemmingsplan opgenomen dat de maximale bvo van de totale detailhandelsvoorzieningen 2.850 m<sup>2</sup> bedraagt. Deze maximummaat wordt opgenomen om te waarborgen dat binnen het (ruime) bouwvlak de ontwikkeling niet groter wordt dan waarmee nu rekening wordt gehouden. Dit heeft immers gevolgen voor bijvoorbeeld de parkeervraag. Wel wordt op deze manier gewaarborgd dat een supermarkt, een grotere eenheid detailhandel en in ieder geval twee kleinere eenheden detailhandel mogelijk zijn, waarmee een wijkwinkelcentrum mogelijk wordt gemaakt.

Een nieuw wijkgebonden winkelcentrum in Poortwijk past binnen de voor Oud-Beijerland specifieke winkelstructuur voor dagelijkse goederen. Er is in Oud-Beijerland geen sprake van een hiërarchisch systeem van een dorps/stadscentrum met een aanbod voor de hele kern en wijkcentra met een kleiner aanbod gericht op de wijk. Het aanbod van supermarkten is zo dat ieder wijk een supermarktvoorziening heeft, maar dat deze, gelet op de specifieke kenmerken van de betreffende supermarkt, ook een functie heeft voor andere inwoners. De twee discounters hebben enerzijds een beperkte buurtfunctie en anderzijds een functie als discounter voor alle inwoners van Oud-Beijerland en daarbuiten. De Bas van de Heijden en Albert Heijn hebben een buurtfunctie, maar nadrukkelijk ook een functie voor de hele kern: Albert Heijn voor de bovenkant van de markt en Bas voor de midden/onderkant van de markt. Alleen de C1000 is zowel qua ligging als omvang een buurtwinkel te noemen.

Figuur 1: Supermarkt en wijkstructuur Oud-Beijerland





In figuur 1 is de structuur van supermarkten in Oud-Beijerland weergegeven. Uit deze structuur blijkt dat alle inwoners op relatief korte afstand de beschikking hebben over een supermarkt (met aanvullende winkels, behalve de inwoners van Poortwijk). Om deze reden wenst het gemeentebestuur een buurt/wijk winkelcentrum te realiseren in Poortwijk. Door middel van een uitgevoerd DPO is aangetoond dat dit niet leidt tot verstoring van der distributieve structuur (Kardol, winkelstudie supermarktsector 2008).

Het hart van dit buurt/wijkwinkelcentrum wordt gevormd door de supermarkt. De beoogde invulling hierbij is Agrimarkt, een regionale keten, gekoppeld aan de CZAV (agrarische corporatie). Dit past qua sfeer goed in de Hoekse Waard. Ook deze supermarkt zal enerzijds een sterke wijk/buurtverzorgende functie hebben en anderzijds voor een bepaald deel van de inwoners van Oud-Beijerland een belangrijke aanvullende supermarkt zijn.

Een onderdeel van het serviceconcept van de Agrimarkt is een aanvulling met een tuin- en dierwinkel, drogisterij, slijterij bloemen en planten en dergelijke. Dit vindt plaats direct gekoppeld aan de supermarkt, onder één dak, maar wel als verschillende winkels. Daarmee vormt het serviceconcept feitelijk een wijkwinkelcentrum: inwoners kunnen hier al hun dagelijkse boodschappen doen.

Mocht de invulling van de Agrimarkt niet doorgaan, maar voor een andere invulling/exploitant worden gekozen, dan wordt middels het bestemmingsplan gewaarborgd dat sprake is van een wijkwinkelcentrum. Er is nimmer sprake van een stand-alone supermarkt.

Door toevoeging van het wijkwinkelcentrum in Poortwijk ontstaat weer een evenwichtige detailhandelsstructuur (zie figuur 2).

Figuur 2 Detailhandelsstructuur Oud-Bijerland na realisatie buurt/wijk winkelcentrum Poortwijk





### *Archeologie*

Op basis van het archeologisch bureauonderzoek dat in het kader van het voorontwerpbestemmingsplan is uitgevoerd, bleek een verwachtingswaarde voor een groot deel van het plangebied. Tijdens de terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan heeft er verkennend (boor)onderzoek plaatsgevonden. De gemeente heeft de resultaten van dit onderzoek afgewacht om een passende bestemming op te nemen. Uit het verkennend onderzoek blijkt dat er slechts voor een klein gedeelte in het zuidwesten van het plangebied een archeologische verwachtingswaarde geldt. Dit gebied valt in het gebied dat is bestemd tot Groen. De planvorming heeft geen gevolgen voor eventuele archeologische resten. Wel wordt er in het ontwerpbestemmingsplan een dubbelbestemming Waarde-Archeologie opgenomen voor dit specifieke perceel. Door middel van een aanlegvergunningstelsel in deze bestemming worden eventuele archeologische resten beschermd.

### **Aanpassingen bestemmingsplan**

#### *Detailhandel*

Het artikel detailhandel wordt aangepast conform de beantwoording, zodat wordt gewaarborgd dat een nieuw (wijkgebonden) winkelcentrum ter plaatse van de bestemming Detailhandel wordt gerealiseerd. De precieze inhoud is omschreven onder 'beantwoording'.

#### *Archeologie*

In de zuidwesthoek wordt een klein gedeelte opgenomen met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. In de regels wordt een extra artikel opgenomen op de mogelijke archeologische resten te behouden.