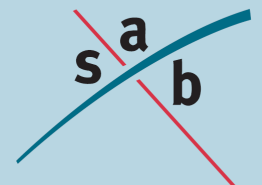


Wijzigingsplan

Bedrijventerrein Oost II, wijzigingsplan Einsteinstraat

Gemeente Gorinchem

Datum: 10 april 2013
Projectnummer: 120675
ID: NL.IMRO.0512.BP2012133-4001



INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging plangebied	3
1.3	Geldend bestemmingsplan	4
1.4	Opzet van het wijzigingsplan	5
2	Het plan	6
3	Haalbaarheid van het plan	8
3.1	Beleid	8
3.2	Haalbaarheidsaspecten	8
3.3	Economische uitvoerbaarheid	11
4	Wijze van bestemmen	12
5	Procedure	13

Bijlage

- Bijlage 1: Toelichting bestemmingsplan Bedrijventerrein Oost II

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het plangebied is gelegen in het geldend bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Oost II', dat op 28 oktober 2010 is vastgesteld.

Ten tijde van het opstellen van het bestemmingsplan was het nu voorliggende plangebied beoogd voor een uitbreiding van de evenementenhal. De eigenaren van de evenementenhal hebben echter aangegeven geen gebruik te willen maken van de gronden.

De gemeente is daarom voornemens om de vrijgekomen gronden uit te geven voor andere bedrijfsactiviteiten. Om dit mogelijk te maken, wordt gebruik gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid in artikel 6, lid 15 uit het geldende bestemmingsplan. De wijzigingsbevoegdheid maakt het mogelijk om bedrijven in de categorie 1 tot en met 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten toe te staan door de bestemming Gemengd - 2 te wijzigen in de bestemming Gemengd - 1.

Het voorliggend wijzigingsplan maakt deze wijziging mogelijk.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt op het bedrijventerrein Oost II, ten oosten van de kern Gorinchem. De locatie bevindt zich op circa 225 meter ten zuiden van de A15. Op navolgende afbeeldingen is de globale ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding van dit wijzigingsplan.



Globale ligging plangebied (bron: Google Earth)



Globale begrenzing plangebied

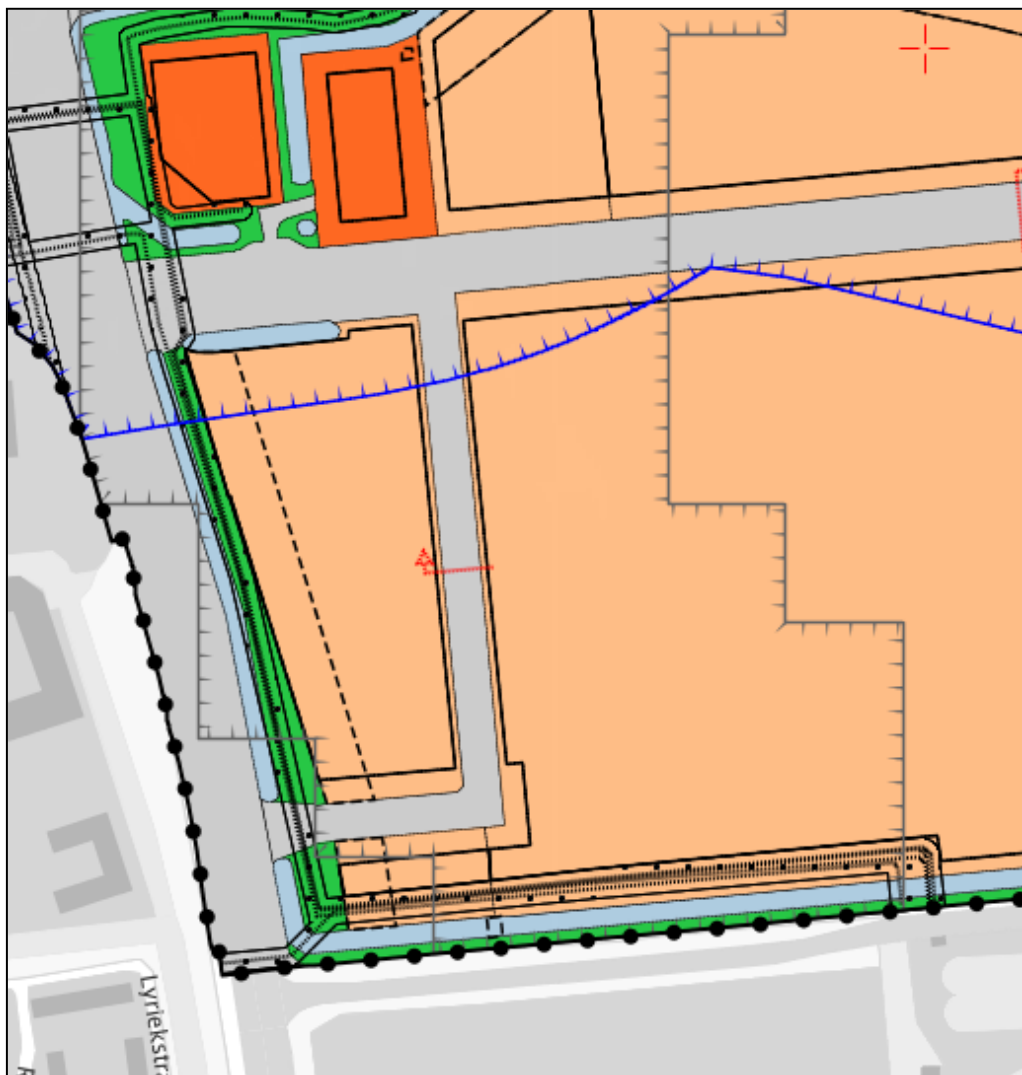
1.3 Geldend bestemmingsplan

De vigerende juridisch-planologische situatie van het plangebied is vastgelegd in het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Oost II'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de raad van de gemeente Gorinchem op 28 oktober 2010.

Het plangebied heeft op grond van dit bestemmingsplan de bestemming 'Gemengd - 2'. Binnen deze bestemming is in artikel 6, lid 15 de volgende wijzigingsbevoegdheid opgenomen:

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd op grond van het bepaalde in artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening de bestemming Gemengd - 2 te wijzigen in de bestemming Gemengd - 1, zoals bedoeld in artikel 5, indien dit om bedrijfseconomische redenen noodzakelijk is.

Dit wijzigingsplan maakt de wijziging van de bestemming Gemengd - 2 in de bestemming Gemengd - 1 juridisch en planologisch mogelijk, door toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in artikel 6, lid 15 van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Oost II'. In paragraaf 3 wordt nader ingegaan op de toetsing aan de voorwaarde in de wijzigingsbevoegdheid.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan

1.4 Opzet van het wijzigingsplan

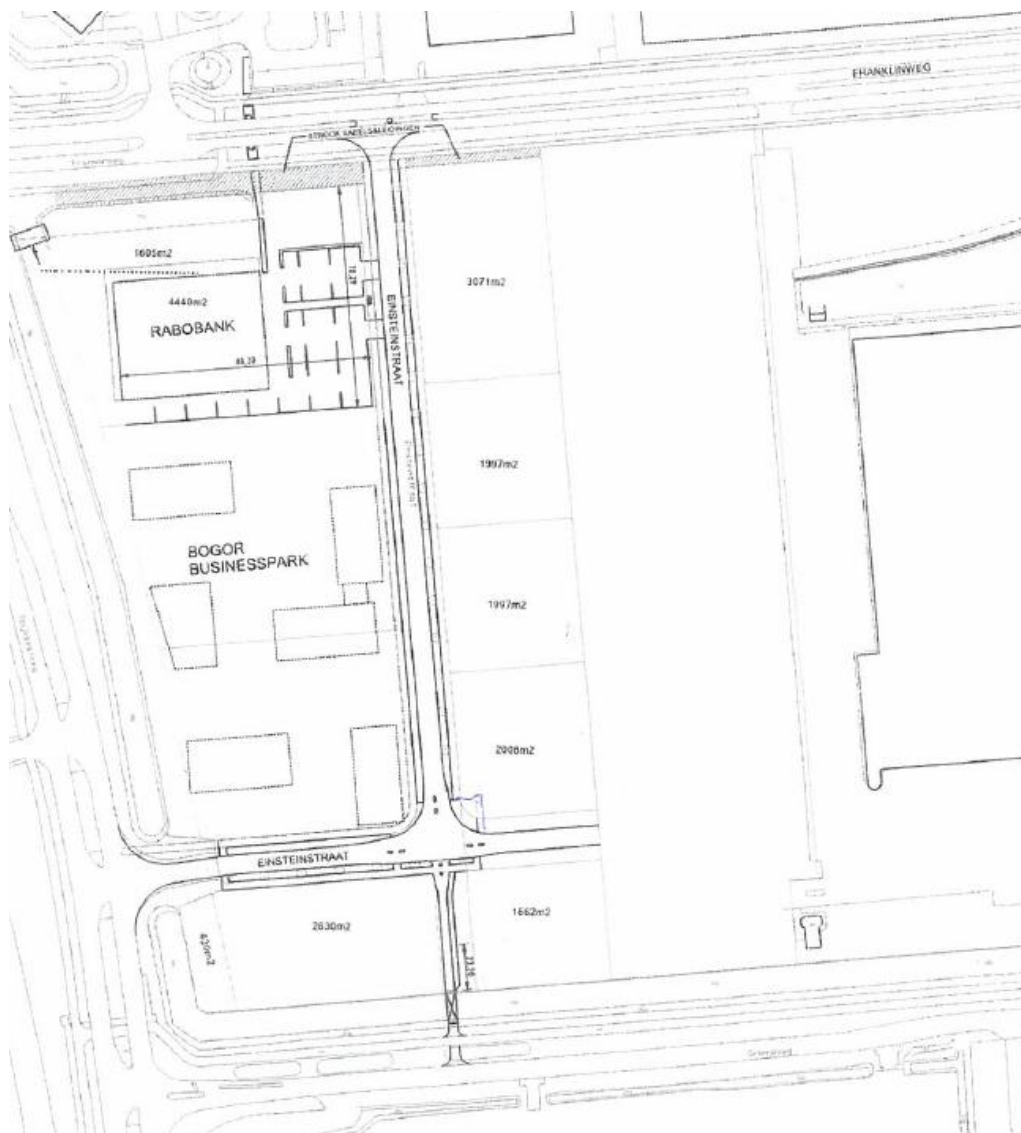
Het wijzigingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en deze toelichting. De toelichting is opgebouwd uit vijf hoofdstukken. Na het inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 'Het plan' ingegaan op de huidige situatie en de toekomstige ontwikkeling van het plangebied. In hoofdstuk 3 wordt de haalbaarheid van het wijzigingsplan aangetoond voor wat betreft het overheidsbeleid, de haalbaarheidsaspecten en economische uitvoerbaarheid. In hoofdstuk 4 volgt de wijze van bestemmen, waarin uiteen wordt gezet hoe het in hoofdstuk 2 beschreven plan juridisch is vertaald naar de verbeelding en de regels. Het vijfde en laatste hoofdstuk is gewijd aan de planprocedure.

2 Het plan

Bij het opstellen van het vigerende bestemmingsplan, enkele jaren geleden, is ervan uitgegaan dat het plangebied van dit wijzigingsplan zou worden betrokken bij de evenementenhal in verband met een eventuele uitbreiding. Om die reden is de betreffende grond destijds bestemd voor activiteiten op het gebied van vrijetijdsbesteding, fitness, evenementen, beurzen, congressen etc.

De eigenaren van de evenementenhal hebben recent aangegeven geen gebruik te willen maken van de gronden voor de uitbreiding van de evenementenhal. Vanwege de bestemming zijn er geen andere gegadigden voor de grond.

Om de gronden toch te kunnen exploiteren, wil de gemeente circa 5 nieuwe kleinere kavels creëren voor uitgifte ten behoeve van 'reguliere' bedrijven, net zoals het grootste gedeelte van het bedrijventerrein. Dat betekent dat er circa 5 nieuwe bedrijfsvestigingen op het bedrijventerrein mogelijk worden gemaakt. Op de navolgende afbeelding wordt de situering van de 5 nieuwe kavels ten oosten van de Einsteinstraat weergegeven. De oppervlakte van de kavels varieert van circa 1.600 m² tot 3.000 m².



Situering nieuwe kavels aan de Einsteinstraat

Ten zuiden van de Einsteinstraat en direct ten oosten van de Spijksesteeg ligt eveneens een uit te geven kavel. Dit kavel heeft op grond van het vigerende bestemmingsplan reeds de bestemming 'Gemengd - 1'. Omdat deze kavel samen met de overige 5 kavels worden uitgegeven is deze kavel ook in het wijzigingsplan opgenomen.

Om 'reguliere' bedrijven toe te staan wordt gebruik gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid uit het vigerend plan, waardoor de bestemming Gemengd - 2 door het college van burgemeester en wethouders kan worden gewijzigd in de bestemming Gemengd - 1. Ten opzichte van de functies, die reeds op grond van de bestemming Gemengd - 2 mogelijk waren, zijn in de bestemming Gemengd - 1 ook bedrijven in de categorie 1 tot en met 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten toegestaan. Hierdoor kan de ontwikkeling mogelijk worden gemaakt. De voorwaarden in de bestemming Gemengd - 1 uit het geldende bestemmingsplan zijn onverkort overgenomen in het voorliggende wijzigingsplan.

3 Haalbaarheid van het plan

3.1 Beleid

Bij voorliggend plan wordt gebruik gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid in het vigerend bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Oost II' van de gemeente Gorinchem. Het plan wordt daarmee tevens geacht in overeenstemming te zijn met het rijks-, provinciaal en regionaal beleid, waaraan onderstaande regeling reeds is getoetst in het kader van het 'moederplan'. Immers is in dat geldende bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waarmee het omzetten van de bestemming 'Gemengd - 2' in de bestemming 'Gemengd - 1' in voorliggend plan mogelijk gemaakt kan worden.

3.2 Haalbaarheidsaspecten

3.2.1 Algemeen

Het hangt van verschillende milieuaspecten af, of een wijzigingsplan al dan niet uitvoerbaar is. In het kader van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein-Oost II' is de haalbaarheid van het plan, al dan niet door onderzoek, aangetoond. De toelichting van dit plan is als bijlage toegevoegd aan dit bestemmingsplan.

Het wijzigingsplan past binnen de mogelijkheden van het vigerende plan, welke reeds op uitvoerbaarheid is getoetst. De gemeente heeft zich ervan vergewist dat de destijds uitgevoerde onderzoeken nog steeds accuraat en actueel zijn. Het is niet noodzakelijk gebleken om nieuw onderzoek uit te voeren. Toetsing aan de aspecten bodem, water, archeologie, cultuurhistorie, flora en fauna is daarom niet noodzakelijk.

Vanwege nieuwe wetgeving en het feit dat er ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van het plangebied hebben plaatsgevonden, is het wel van belang om opnieuw te toetsen aan de aspecten bedrijven en milieuzonering, externe veiligheid en verkeer. In de volgende paragrafen wordt hier nader op ingegaan.

3.2.2 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

Indien door middel van een plan nieuwe, gevoelige functies of milieuhinderveroorzakende functies mogelijk worden gemaakt, moet worden aangetoond dat een goed leefmilieu binnen en buiten het plangebied mogelijk is. Anderzijds mogen omliggende bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden aangetast door de realisatie van nieuwe gevoelige functies.

Wat betreft de aanbevolen richtafstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies is de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering'¹ als leidraad voor milieuzonering gebruikt. In de VNG-publicatie zijn richtafstanden voor diverse omgevings- en gebiedstypen opgenomen. Het gaat onder andere om de volgende omgevings- en gebiedstypen: 'rustige woonwijk', 'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. In een rustige woonwijk en een rustig buitengebied komen vrijwel geen andere functies dan de

¹ VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering', 2009.

woonfunctie voor. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een dergelijk gebied komen direct naast woningen andere functies voor, zoals winkels, maatschappelijke voorzieningen horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Voor gemengde gebieden kunnen de richtafstanden met één stap worden verminderd. De afstand wordt gemeten vanaf het op de verbeelding aangeduide deel voor de bedrijfsmatige activiteit tot aan de gevel van nieuwe of bestaande gevoelige functies gelegen buiten betreffend perceel.

Toetsing

Het plangebied kan, gezien de omliggende functies, worden aangemerkt als een 'gemengd gebied'.

Ten opzichte van de functies die reeds op grond van het vigerend plan mogelijk zijn, zijn met de uitvoering van het wijzigingsplan ook bedrijven in de categorie 1 tot en met 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten toegestaan. Deze bedrijven hebben op grond van de VNG-brochure een maximale richtafstand van 30 meter op basis van een gemengd gebied.

De dichtstbijzijnde gevoelige objecten zijn de gevoelige functies die binnen de bestemming 'Centrum' kunnen worden gerealiseerd, op grond van het onherroepelijke bestemmingsplan 'Hoog Dalem'. Deze gevoelige functies liggen op circa 50 meter van het plangebied.

Het wijzigen van het plan heeft geen negatieve invloed op het woon- en leefklimaat van de gevoelige functies in de te ontwikkelen wijk Hoog Dalem.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling.

3.2.3 Externe veiligheid

Algemeen

Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire bronnen (bijvoorbeeld een chemische fabriek of lpg-vulpunt) en de mobiele bronnen (bijvoorbeeld route gevaarlijke stoffen of buisleidingen). Er wordt bij externe veiligheid onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico is de kans op een dodelijk ongeval binnen een bepaald gebied. Het groepsrisico heeft een oriënterende waarde en voor het plaatsgebonden risico geldt een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico mag in principe nergens groter zijn dan 1 op 1 miljoen (ofwel 10^{-6}). Dit is de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico van 10^{-6} als grenswaarde.

Groepsrisico

Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp. Een ongeval met 100 doden leidt tot meer ontwrichting, leed en emoties, dan een ongeval met 10 dodelijke slachtoffers. Aan de kans op een ramp met 100 doden wordt dan ook een grens gesteld, die een factor honderd lager ligt dan voor een ramp met 10 doden. In het Bevi (stb. 250, 2004) wordt verder een verantwoordingsplicht (door de overheid) voor het groepsrisico rond inrichtingen wettelijk geregeld (art. 13). De verantwoording houdt in dat wordt aangegeven of risico's acceptabel zijn en welke maatregelen worden genomen om de risico's te verkleinen.

Toetsing

In het vigerend bestemmingsplan is reeds getoetst aan het aspect externe veiligheid. Hieruit is naar voren gekomen dat de beoogde functies binnen het plangebied mogelijk zijn met betrekking tot het aspect externe veiligheid.

Door het toestaan van de nieuwe functies (bedrijven in de categorie 1 tot en met 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten), vindt er ten opzichte van de reeds toelaatbare functies, geen toename van het groepsrisico plaats. Een nadere toetsing van het groepsrisico kan daarom achterwege blijven.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling.

3.2.4 Verkeer en parkeren

Verkeer

De naastgelegen evenementenhal wordt aan de zuidzijde van dit gebouw ontsloten in westelijke richting. Deze ontsluitingsweg loopt door het plangebied en zal in het plan gehandhaafd blijven. De gemeente is verantwoordelijk voor de uitgifte van de kavels waardoor zij de ontsluiting van de evenementenhal kan garanderen.

De wijziging van de bestemming zal niet leiden tot een toename van de verkeersaantrekkende werking in vergelijking tot de vigerende bestemming.

Parkeren

Parkeren zal op eigen terrein plaats vinden. De kavels bieden voldoende ruimte voor parkeren op eigen terrein.

Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

3.3 Economische uitvoerbaarheid

De ontwikkeling van voorliggend plan betreft een initiatief van de gemeente. De kosten verband houdend met deze wijziging, alsmede met de uitvoering ervan, komen voor rekening van de gemeente.

De gronden binnen het plangebied zijn in eigendom van de gemeente. De opbrengst van de uitgifte van de kavels is hoger dan de kosten die aan de uitvoering van het plan zijn verbonden.

De gemeentelijke kosten worden versleuteld in de gronduitgifteprijs. Om die reden is kostenverhaal verzekerd en hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

De economische uitvoerbaarheid wordt daarom geacht te zijn aangetoond.

4 Wijze van bestemmen

De grondslag voor dit wijzigingsplan wordt gevormd door het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Oost II' van de gemeente Gorinchem. In dit bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waarmee het omzetten van de bestemming 'Gemengd - 2' in de bestemming 'Gemengd - 1' mogelijk gemaakt kan worden.

De regels van dit wijzigingsplan maken in juridische zin deel uit van het geldende bestemmingsplan. Artikel 3.6 lid 1 onder a Wro bepaalt immers, dat wijzigingen worden geacht deel uit te maken van het (bestemmings)plan, met dien verstande, dat zij, zolang en voor zover de bestemming nog niet is verwerkt, kunnen worden herzien op dezelfde wijze als waarop zij tot stand zijn gekomen. Het wijzigingsplan is dus onderdeel van en vormt een aanvulling op het bestemmingsplan.

Een en ander betekent, onder meer, dat de regels van het moederplan (Bedrijventerrein Oost II) van toepassing zijn op de gronden binnen onderhavig plangebied. Voor de duidelijkheid zijn artikelen met betrekking tot de bestemmingen 'Gemengd - 1' (artikel 3) en 'Leiding - Riool' (artikel 4) in de regels van dit wijzigingsplan in zijn geheel opgenomen. Daarmee vervangen deze artikelen de artikelen in het moederplan. In verband met de invoering van de Wabo heeft dit geleid tot inhoudelijke aanpassingen aan deze artikelen in vergelijking tot de artikelen voor deze bestemmingen die zijn opgenomen in het moederplan.

In artikel 3.1.2 van dit wijzigingsplan wordt verwezen naar de Staat van Bedrijfsactiviteiten. De Staat van Bedrijfsactiviteiten is als bijlage opgenomen bij het moederplan. In artikel 3.7 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het mogelijk maakt de bestemming Gemengd - 1 te wijzigen in de bestemming Bedrijventerrein - 1. De regels van de bestemming Bedrijventerrein - 1 die van toepassing zijn, zijn opgenomen in het moederplan.

In dit plan worden de gronden binnen het plangebied omgezet in de bestemming 'Gemengd-1'. Voor een inhoudelijke beschrijving van de bestemming 'Gemengd-1', wordt verwezen naar de toelichting van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Oost II' van gemeente Gorinchem. Deze toelichting is als bijlage bij dit plan gevoegd.

5 Procedure

Het ontwerp-wijzigingsplan heeft van 6 februari tot en met 19 maart 2013 ter visie gelegen. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen ingediend.
Het wijzigingsplan is om die reden ongewijzigd vastgesteld.