

Toelichting

Bedrijventerrein Oost II

Gemeente Gorinchem



Toelichting, behorende bij het bestemmingsplan
"Bedrijventerrein Oost II" van de gemeente Gorinchem

Vastgesteld

Opdrachtgever:

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente
Gorinchem

Wissing stedenbouw en ruimtelijke vormgeving b.v.
Barendrecht, oktober 2010

Statusnummer	Procedurefase	Datum
01	Concept	Maart 2009, Aangepast april 2009
	Voorontwerp voor inspraak/overleg	Juli 2009
	na inspraak/overleg	Juni 2010
03	Ontwerp voor zienswijzen	Juni 2010
	na zienswijzen	September 2010
04	Vastgesteld Raad	28 oktober 2010

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	6
1.1	AANLEIDING	6
1.2	DOEL	6
1.3	VIGEREND BESTEMMINGSPLAN	6
1.4	LEESWIJZER	6
2	BESCHRIJVING PLANGEBIED	8
2.1	LIGGING	8
2.2	LANDSCHAP	8
2.3	RUIMTELIJKE OPZET	9
2.4	INFRASTRUCTUUR	9
2.5	FUNCTIONELE OPZET	10
3	ALGEMENE BELEIDSKADERS	11
3.1	INLEIDING	11
3.2	RUIMTELIJK BELEID	11
3.3	ECONOMISCH BELEID	16
3.4	NATUURBELEID EN ECOLOGIE	20
3.5	LANDSCHAP	24
3.6	ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE	25
3.7	WATER	27
3.8	MILIEU	38
3.9	VERKEERSINFRASTRUCTUUR	53
4	KEUZE VAN BESTEMMINGEN	57
4.1	ALGEMEEN	57
4.2	FUNCTIONELE GELEDING	57

	5
4.3 FUNCTIONELE INVULLING	58
5 JURIDISCHE ASPECTEN	67
5.1 OPBOUW VAN HET PLAN	67
5.2 BESTEMMINGSREGELING	67
6 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	69
7 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	70
8 BIJLAGEN	72

1 INLEIDING

1.1 AANLEIDING

Op 24 november 1994 is het bestemmingsplan “Laag Dalem Oost” door de gemeenteraad van de gemeente Gorinchem vastgesteld. Onderdeel van dit bestemmingsplan was het bedrijventerrein Oost II. In 1997 is dat bestemmingsplan echter door de Raad van State in zijn geheel vernietigd (zie hieronder).

Eveneens in 2004 is het door het college van burgemeester en wethouders de “Ruimtelijke Visie Bedrijventerrein Oost II” vastgesteld (12 oktober 2004). Deze visie vormt een actualisatie en aanvulling op de kaders en doelstellingen van het vernietigde bestemmingsplan, vormt het kader voor de ontwikkelingen die sindsdien op het bedrijventerrein hebben plaatsgevonden en vormt het kader voor het voorliggende bestemmingsplan “Bedrijventerrein Oost II”.

1.2 DOEL

Het doel van voorliggend bestemmingsplan is het (juridisch) vastleggen van de gewenste functies binnen het plangebied. Behalve bedrijvigheid zijn dit bijvoorbeeld ook groen, water en infrastructuur. Het bestemmingsplan zal als toetsingskader fungeren bij toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen op Bedrijventerrein Oost II. Een voorbeeld van een dergelijk kader is de zonering van bedrijfscategorieën.

1.3 VIGEREND BESTEMMINGSPLAN

Het onderhavige plangebied is momenteel planologisch-juridisch geregeld in het bestemmingsplan “Buitengebied Vuren” dat op 14 februari 1977 door de vroegere gemeente Vuren is vastgesteld en door de Provincie Gelderland op 5 juli 1978 is goedgekeurd.

In november 1997 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State het door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland op 4 juli 1995 goedgekeurde en het door de raad op 24 november 1994 vastgestelde bestemmingsplan “Laag Dalem Oost” in zijn geheel vernietigd wegens een procedurefout met betrekking tot de terinzagelegging.

1.4 LEESWIJZER

Hoofdstuk 2 van deze toelichting bevat de beschrijving van het plangebied. Het daarop volgende hoofdstuk 3 geeft de beleidskaders voor het bestemmingsplan op landelijk, provinciaal/regionaal en gemeentelijk niveau. Hoofdstuk 4 bevat de keuze van de bestemmingen en wordt gevolgd door enkele juridische aspecten.

Hoofdstuk 6 beschrijft de economische uitvoerbaarheid en hoofdstuk 7 bevat de neerslag van de inspraakronde en het overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening.

Waar aan de orde wordt verwezen naar het parallel aan dit bestemmingsplan gemaakte Beeldkwaliteitplan Bedrijventerrein Oost II. Het beeldkwaliteitplan is in de bijlagen bij deze toelichting gevoegd als Bijlage 1.

Alle bijlagen bij deze toelichting zijn apart gebundeld.

2 BESCHRIJVING PLANGEBIED

2.1 LIGGING

Het plangebied bedrijventerrein Oost II is gelegen aan de oostzijde van Gorinchem, op de rand van stad en buitengebied. Het ligt ingeklemd tussen de A15 aan de noordzijde, en de Griendweg aan de zuidzijde. Aan de oostzijde grenst het bedrijventerrein aan het agrarisch landschap (bestemmingsplan Buitengebied 2006). Aan de westzijde loopt de grens van het plangebied tot over de Spijksesteeg (bestemmingsplan Hoog Dalem en bestemmingsplan Oost I). Ten zuiden van de Griendweg is het woongebied Hoog Dalem in ontwikkeling.



Figuur 1 Luchtfoto van het plangebied en de omgeving. Bron: Google Earth

2.2 LANDSCHAP

Het plangebied grenst aan het grote open landschap tussen de Linge en de Waal. Aan de randen van het plangebied zijn nog landschapselementen te herkennen, zoals de langgerekte watergangen en bomenlanen. Aan de oostzijde van het plangebied en centraal in het plangebied liggen twee griendbosjes. Daarnaast zijn binnen het plangebied echter geen waardevolle landschappelijke elementen aanwezig.

2.3 RUIMTELIJKE OPZET

Oost-west richting

De hoofdstructuur van het plangebied wordt hoofdzakelijk bepaald door de hoofdontsluiting die in oost-west richting centraal door het gebied loopt en de reeds bestaande grootschalige bebouwing van de Evenementenhal en Royal Leerdam. Daarnaast wordt de oost-west structuur van het gebied versterkt door de A15 ten noorden en de Griendweg ten zuiden van het plangebied. Dit vormt de basis voor een heldere orthogonale planstructuur.

Geledingzones

Haaks op de hoofdstructuur worden in noord-zuid richting twee geledingzones gerealiseerd, in de vorm van onbebouwde stroken. Deze geledingzones voorkomen dat de grootschalige bebouwingselementen samen een aaneengesloten massa gaan vormen. Deze zones voorzien tevens in doorzichten naar de toekomstige woonwijk Hoog Dalem.

Als uitgangspunt geldt dat twee geledingzones gerealiseerd moeten worden. Deze onbebouwde zones krijgen een breedte van minimaal 50 meter. De geledingzones dienen in principe doorgetrokken te worden ten noorden van de oost-west gerichte hoofdontsluiting, tot aan de A15. Door deze zones ontstaat een compartimentering in het gebied en wordt een landschappelijke koppeling in noord-zuid richting tot stand gebracht.

2.4 INFRASTRUCTUUR

Het bedrijventerrein wordt ontsloten via een aansluiting op de Spijksesteeg, ter hoogte van de kruising met de Newtonweg. Dit kruispunt is op korte afstand gelegen van de op- en afritten van de A15. Deze situatie draagt er zorg voor dat het lokale wegennet niet extra belast wordt met auto- en vrachtverkeer dat op het bedrijventerrein Oost II moet zijn.

Een concentratie van het verkeer op één interne hoofdontsluiting levert een duidelijke hoofdstructuur en efficiënt grondgebruik op. Langs de hoofdontsluiting zal aan weerszijden een vrijliggend fiets- en voetpad gerealiseerd worden. Ten weerszijden van de rijbaan zullen groenstroken geprojecteerd worden om het wegprofiel allure te geven. Net als het parkeren en het laden en lossen van goederen dient het parkeren van voertuigen op eigen terrein te geschieden. Het wegprofiel is door het college vastgesteld op 12 oktober 2004.

Er worden in het plangebied twee bruggen gerealiseerd die dienstdoen als langzaamverkeersverbinding en/of calamiteitenontsluiting.

2.5 FUNCTIONELE OPZET

Oorspronkelijk was Bedrijventerrein Oost II bedoeld als bedrijfsterrein voor computergigant Compaq. Thans is er sprake van een herontwikkeling van het terrein nadat de gemeente de gronden heeft teruggekocht na het vertrek van Compaq. De bestaande bedrijfshal van Compaq is reeds doorverkocht aan Van der Most en in gebruik als evenementenhal. Bedrijventerrein Oost II is een logische voortzetting van het Bedrijventerrein Oost I ten westen van het plangebied.

De structurele hoofddrager voor het gebied, de A15, is één van de belangrijkste vervoersassen op zowel nationaal als internationaal niveau (tussen Europoort en Ruhrgebied). In samenhang met de oostelijke aansluiting van Gorinchem op het rijkswegennet ligt het voor de hand de ligging van het plangebied te benutten. Het bedrijventerrein Oost II kan worden aangemerkt als een typische zichtlocatie met een uitstekende bereikbaarheid voor auto- en vrachtverkeer. Om zo goed mogelijk gebruik te maken van deze kenmerken is voor een ruimtelijke structuur gekozen die een grootschalige bedrijfsontwikkeling mogelijk maakt. Daarnaast worden ook recreatieve doeleinden toegestaan op delen van het bedrijventerrein.

Daarbij wordt gestreefd naar gemengde bedrijvigheid tot en met milieucategorie 4 zoals autohandel en groothandel en bedrijfsactiviteiten die eveneens op bedrijventerrein Oost II gehuisvest kunnen worden waaronder kantoorachtige bedrijvigheid inclusief zakelijke dienstverlening.

3 ALGEMENE BELEIDSKADERS

3.1 INLEIDING

Dit hoofdstuk geeft een beschrijving van de beleidsonderdelen van verschillende overheden, voor zover het beleid van belang is voor de ruimtelijke ordening en inrichting van het plangebied van Bedrijventerrein Oost II. Hierbij gaat het niet alleen over ruimtelijk en economisch beleid, maar ook over natuur en landschap, cultuurhistorie, water, milieu (bodem, lucht, geluid en zonering), veiligheid, kabels en leidingen en de verkeersinfrastructuur.

De paragrafen zijn ingedeeld naar thema, de alinea's zijn gerangschikt naar het verantwoordelijke overheidsniveau.

3.2 RUIMTELIJK BELEID

3.2.1 Landelijk

Nota Ruimte

Op 23 april 2004 heeft het kabinet de Nota Ruimte vastgesteld. In deze nota wordt 'ruimte voor ontwikkeling' centraal gesteld. Het Rijk kiest als ruimtelijke strategie voor een bundeling van economie, infrastructuur en verstedelijking en gaat de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen stimuleren. Naar verwachting zal er tot 2020 in heel Nederland 23.000 hectare aan nieuwe bedrijventerreinen gerealiseerd moeten worden. Gorinchem ligt in de Nota Ruimte op de grens van het nationaal stedelijk netwerk Randstad Holland, waarvan het Rijk de internationale concurrentiepositie wil versterken.

De A15 waaraan het plangebied gelegen is, is een belangrijke internationale verbinding tussen de Randstad en het Rijn-Ruhrgebied. De snelweg is in de Nota aangeduid als hoofdverbindingssas en is als zodanig onderdeel van de nationale ruimtelijke Hoofdstructuur.

AMvB Ruimte

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening, ook wel de AMvB Ruimte genoemd, heeft als doel om vanuit een concreet nationaal belang een goede ruimtelijke ordening te bevorderen. De AMvB is het inhoudelijke beleidskader van de rijksoverheid waaraan bestemmingsplannen van gemeenten moeten voldoen. Dat betekent dat de AMvB regels geeft over bestemmingen en het gebruik van gronden en zich primair richt tot de gemeente. Daarnaast kan de AMvB aan de gemeente opdragen om in de toelichting bij een bestemmingsplan bepaalde zaken uitdrukkelijk te motiveren.

Het ontwerp voor de AMvB bevat een vertaling van het geldende planologische beleid dat bedoeld is om op lokaal niveau: in bestemmingsplannen, te worden verwerkt. Het betreft een

beperkt aantal van de beslissingen die van wezenlijk belang zijn (en evt. concrete beleidsbeslissingen) uit de Nota Ruimte, evenals uit de PKB Derde Nota Waddenzee, de PKB Structuurschema Militaire Terreinen (SMT2) en de PKB Project Mainportontwikkeling Rotterdam (PMR).

De AMvB Ruimte is nog niet vastgesteld en in werking getreden. De inwerkingtreding is voorzien voor medio 2010. Toch moet nu al rekening worden gehouden met de kaders die hierin worden gesteld. De AMvB Ruimte blijft uiteindelijk niet beperkt tot de bestaande ruimtelijke kaders uit de PKB's. Ook het nieuwe rijksbeleid, dat moet doorwerken tot in de ruimtelijke plannen van andere overheden, zal worden opgenomen in de AMvB. Dit zal gebeuren via een aanvulling die in het derde kwartaal van 2010 in ontwerp naar de Eerste en Tweede Kamer wordt gezonden. Hierin zal mogelijk plaats worden ingeruimd voor onder meer de kaders voor het IJsselmeergebied, de Structuurvisie Randstad 2040 en het Nationaal Waterplan.

Het plangebied heeft geen directe relatie met één van de kaarten of bepalingen van de AMvB Ruimte. Geconcludeerd kan worden dat het plan daarmee niet in strijd is met de AMvB Ruimte.

3.2.2 Provinciaal

Structuurvisie – Visie op Zuid-Holland (2010)

Provinciale Staten stelden vrijdag 2 juli 2010 de Provinciale Structuurvisie, de Verordening Ruimte en de Uitvoeringsagenda vast. De Structuurvisie geeft een doorkijk naar 2040 en de visie voor 2020 met bijbehorende uitvoeringsstrategie. De nieuwe integrale Structuurvisie voor de ruimtelijke ordening komt in de plaats van de vier streekplannen en de Nota Regels voor Ruimte.

Inhoud structuurvisie

De kern van Visie op Zuid-Holland is het versterken van samenhang, herkenbaarheid en diversiteit binnen Zuid-Holland. Dit draagt bij aan een goede kwaliteit van leven en een sterke economische concurrentiepositie. Duurzame ontwikkeling en klimaatbestendigheid zijn belangrijke pijlers. Dit wil Zuid-Holland bereiken door realisering van een samenhangend stedelijk en landschappelijk netwerk. Goede bereikbaarheid, een divers aanbod van woon- en werkmilieus in een aantrekkelijk landschap met ruimte voor water, landbouw en natuur, zijn daarin kenmerkende kwaliteiten.

Visie op Zuid-Holland is opgebouwd uit vijf integrale hoofdpogingen, namelijk:

- Aantrekkelijk en concurrerend internationaal profiel;
- Duurzame en klimaatbestendige deltaprovincie;
- Divers en samenhangend stedelijk netwerk;
- Vitaal, divers en aantrekkelijk landschap;

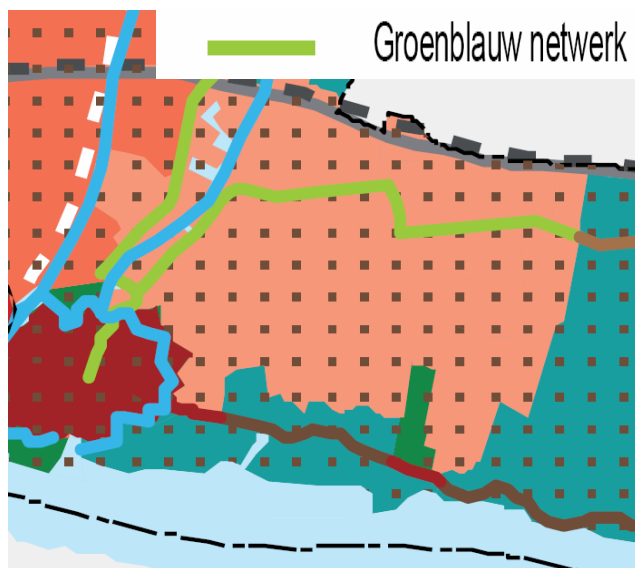
- Stad en land verbonden.

Ook de instrumenten die de provincie inzet, komen in de structuurvisie aan de orde. De provincie ordent op kaarten (Functiekaart en Kwaliteitskaart), ontwikkelt programma's en projecten, agendeert zaken en laat onderzoek uitvoeren. Zij stuurt op hoofdlijnen door kaders te stellen en het lokale bestuur ruimte te geven bij de ruimtelijke inrichting. Deze aanpak sluit aan bij de nieuwe stijl van besturen: 'Lokaal wat kan, provinciaal wat moet.'



Figuur 2. Uitsnede functiekaart Visie op Zuid-Holland.

Op de functiekaart die behoort bij de Visie op Zuid-Holland is het plangebied aangeduid als bedrijventerrein. Dit bestemmingsplan sluit volledig aan op de weergegeven functie.



Figuur 3. Uitsnede kwaliteitskaart Visie op Zuid-Holland.

Tussen het plangebied 'Bedrijventerrein Oost II' en de nieuwe woonwijk Hoog Dalem loopt het "groenblauw netwerk". Dit netwerk ligt buiten het plangebied, dit bestemmingsplan bevat diensgevolge geen specifieke regelingen ter bescherming van dit netwerk.

3.2.3 Gemeentelijk

De ontwikkeling van Bedrijventerrein Oost II is onderwerp van verschillende gemeentelijke ruimtelijke beleidsnota's.

Ruimtelijke Visie Bedrijventerrein Oost II

De *Ruimtelijke Visie Bedrijventerrein Oost II* (vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders op 12 oktober 2004) is de vertaling en nadere uitwerking van het eerder vastgestelde bestemmingsplan "Laag Dalem Oost". De visie is, na de terugkoop van het onbebouwde gedeelte van Compaq-terrein door de gemeente, opgesteld als kader voor het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Oost II".

In deze ruimtelijke visie zijn de volgende doelstellingen en elementen opgenomen:

- Gestreefd moet worden om het bedrijventerrein een representatieve uitstraling te laten geven aan de oostelijke stadsentree; langs de Spijksesteeg en de rijksweg is een representatieve uitstraling van bebouwing en terreininrichting gewenst; aan de oostzijde van het terrein is een mogelijkheid om kleine kavels te realiseren, aan de westzijde langs de Spijksesteeg kunnen kantoren c.q. kantoorachtige bedrijvigheid worden gerealiseerd;
- De structuur en de inrichting van het bedrijventerrein moet een kwalitatief goede samenhang met aangrenzende gebieden zoals het woongebied Hoog Dalem mogelijk maken;
- Op het bedrijventerrein Oost II zal gemengde bedrijvigheid worden gerealiseerd tot en met categorie 4; de toegestane activiteiten op het bedrijventerrein mogen echter geen nadelige invloed hebben op het aangrenzende woongebied (bij de zonering van het bedrijventerrein dient tevens rekening te worden gehouden met het te ontwikkelen woongebied Hoog Dalem);
- Bedrijventerrein Oost II dient als duurzaam bedrijventerrein te worden ontwikkeld;
- Gestreefd moet worden de ontsluiting van het bedrijventerrein voor extern autoverkeer zodanig gunstig bij de aansluiting van de A15 te situeren, dat onnodige belasting van het gemeentelijk wegennet wordt voorkomen;
- In de visie wordt gesteld dat de in het landschap aanwezige oostweststructuur benut moet worden en verder versterkt; in oostwest richting zal een hoofdontsluiting worden gerealiseerd;
- Daarnaast is gesteld dat de noordzuid-gerichte dwarselementen de verbindingen vormen in de oostwestgerichte opbouw; door het introduceren van noordzuid

gerichte geleidingzones ontstaat een compartimentering van bebouwingseenheden en wordt een ruimtelijke relatie tussen het bedrijventerrein en Hoog Dalem bewerkstelligd;

- Centraal in het gebied wordt, als identiteitsdrager, een openbare ruimte voorgesteld die tevens een belangrijke functie heeft voor de waterberging in het gebied;
- Het Griendbosje aan de oostzijde van het plangebied kan indien nodig benut worden om waterberging te realiseren.

Deze doelstellingen en elementen uit de ruimtelijke visie zijn als uitgangspunten verwerkt in dit bestemmingsplan. Gezien de reeds in gang gezette ontwikkelingen op het bestaande bedrijventerrein, is in dit bestemmingsplan een aantal onderdelen van die ontwikkelingen nader onderzocht en beschreven.

Structuurvisie 2015 Gemeente Gorinchem

In de structuurvisie 2015 van de gemeente Gorinchem is het beleid van de gemeente weergegeven voor de komende 6 tot 7 jaar betreffende wonen, werken, groen en water, mobiliteit, welzijn en milieu. Het doel van de structuurvisie is enerzijds het aangeven van de kaders voor ontwikkelingen en anderzijds het communiceren van de ambities van de gemeente Gorinchem aan derden.

De Structuurvisie 2015 is op basis van de, onder de oude Wet Ruimtelijke Ordening tot stand gekomen, Gemeentelijke Structuurvisie 2005-2015 uit 2004 uitgewerkt en op 3 februari 2009 vastgesteld. De oude visie is geactualiseerd en er is een realisatieparagraaf aan toegevoegd. Voor de burger biedt de structuurvisie niet direct een bindend kader op basis waarvan ontwikkelingen daadwerkelijk mogelijk worden gemaakt, maar de structuurvisie biedt wel het ruimtelijke kader voor de uitwerking van concrete plannen en projecten.

Gorinchem kent voor de komende jaren een belangrijke woningbouwopgave: samen met noodzakelijke compensatie vanwege de veranderende demografische situatie en de daarbij behorende nieuwe woningaantallen moeten zoeklocaties worden gevonden voor circa 2000 woningen. Ook welzijn en het groen-blauwe klimaat in Gorinchem krijgen aandacht. Verder dient een infrastructureel probleem aangepakt te worden. Zonder dat Gorinchem zelf qua inwoneraantal sterk groeit, loopt de infrastructuur in en om de stad, onder andere op de A27 en de A15, steeds verder vast. Dit alles om een goed woon-, werk- en leefklimaat te kunnen realiseren. Revitaliseren van bestaande bedrijventerreinen met ieder hun eigen kwaliteiten en werkterrein wordt genoemd als economisch aandachtspunt met voor bedrijventerrein Oost II de mogelijkheid voor het voorlopig bieden van ruimte aan kantoorachtige bedrijvigheid. Hiermee streeft de gemeente naar verbreding van de economische structuur.

3.3 ECONOMISCH BELEID

3.3.1 Provinciaal

In de Provinciaal Economische Visie uit december 2001 is de gewenste ontwikkelingsvisie voor de Zuid-Hollandse economie geschetst. Algemeen doel van de visie is het bevorderen van een vitale en duurzame economie. De provincie zet zich in om de zwakke kanten van de economie aan te pakken en de sterke kanten te stimuleren. De ontwikkeling van de kenniseconomie en het scheppen van ruimte voor economische ontwikkeling zijn daarbij de hoofdthema's. Daarnaast spelen randvoorwaarden vanuit arbeidsontwikkelingen en omgevingsfactoren een belangrijke rol. De provincie benadrukt de belangen van een aantrekkelijk en concurrerend woon-, werk- en vestigingsklimaat in Zuid-Holland.

3.3.2 Regionaal

Regionale Structuurvisie

Bij het opstellen van de regionale structuurvisie Alblasserwaard-Vijfheerenlanden 'Authentiek & Vernieuwend' (vastgesteld in 2004) is voor het subregionale onderdeel Economie & Toerisme de nota 'Vernieuwend Vakmanschap' (2002) gebruikt. In deze laatste is de economische visie voor de Alblasserwaard-Vijfheerenlanden tot 2015 neergelegd. De nota gaat uit van een integrale visie op de regionale economie, waarin (conform de Provinciaal Economische Visie) sprake is van zowel een stimulerend en duurzaam werkklimaat als een prettig woon- en leefklimaat. De prioriteiten in de nota 'Vernieuwend Vakmanschap' 2002-2015 zijn de transportsector, de bedrijventerreinen, de aansluiting onderwijs en arbeidsmarkt en het toerisme. De nota omvat (onder andere) de volgende uitgangspunten:

- Versterking van de ' dragers' in de regio, met name de maakindustrie en de zakelijke dienstverlening;
- Optimaal gebruik van de mogelijkheden voor handels- en logistieke bedrijven;
- Realisatie van het toeristisch potentieel;
- Het primaire knooppunt Gorinchem heeft een belangrijke rol in het accommoderen van de regionaal gebonden bedrijvigheid.

Toeristisch Actieplan

Het rapport 'Groeipad in de polder; Toeristisch Actieplan Alblasserwaard-Vijfheerenlanden' (Bestuurscommissie Alblasserwaard-Vijfheerenlanden, 2006) bevat een algemeen actieplan om het toeristisch potentieel van de regio beter te benutten. Volgens het rapport zijn er mogelijkheden het aantal bezoekers aan de regio te laten groeien en de verblijfsduur te verlengen. Een van de manieren om dit te bewerkstelligen is het aanbieden van meer overnachtingsmogelijkheden. Ten aanzien van het toerisme kan dat worden gedaan door

het verzorgen van meer meerdaagse arrangementen. Om het groeipotentieel van de zakelijke markt te benutten dienen eveneens meer overnachtingsmogelijkheden te worden gecreëerd, tesamen met kleinschalige faciliteiten voor vergaderingen. Evenementen bieden eveneens mogelijkheden om bezoekers uit een groter gebied naar de regio te trekken. Het gaat dan om zowel zakelijke als publieksevenementen.

Regionale bedrijvenstrategie

In de Bedrijvenstrategie Alblasserwaard Vijfheerenlanden (Ecorys Nederland BV, 2007) heeft het bedrijventerrein Oost II het profiel 'Hoogwaardig, regionaal gemengd'. Dat wil zeggen dat het bedrijventerrein een hoogwaardig aanbod van bedrijven met een regionaal verzorgingsniveau kan huisvesten. De reden hiervoor is dat het een grootschalig(er) terrein langs de A15 betreft met voldoende ruimte voor grootschaliger bedrijven. Om die reden kan het terrein eventueel ook dienst doen voor het opvangen van bovenregionale vraag. Ten aanzien van de (verdere) uitgifte van Oost II gaat de bedrijvenstrategie uit van de volgende segmentering per periode:

	Maximum kavelgrootte				Totaal ha.
	< 0,5 ha.	0,5 - 1,0 ha.	1,0 - 2,0 ha.	> 2,0 ha.	
2007-2010	1,0	1,0	1,0	-	3,0
2010-2020	-	-	1,0	-	1,0
Totaal ha.	1,0	1,0	2,0	-	4,0

Oost II: maximaal uit te geven kavelgroottes per periode. Bron: Bedrijvenstrategie Alblasserwaard Vijfheerenlanden 2007

3.3.3 Gemeentelijk

De ontwikkeling van Bedrijventerrein Oost II is tevens onderwerp van verschillende gemeentelijke economische beleidsnota's.

Acquisitieplan Oost II

In het *Acquisitieplan bedrijventerrein Oost II* heeft de gemeente de economische doelstellingen voor het plangebied vertaald in enkele meetbare grootheden:

- *Gewenste bedrijfsactiviteiten*
Gemengde bedrijvigheid tot en met milieucategorie 4, autohandel en groothandel en bedrijfsactiviteiten die eveneens op bedrijventerrein Oost II gehuisvest kunnen worden waaronder kantoorachtige bedrijvigheid inclusief zakelijke dienstverlening.
- *Herkomst bedrijven*
Het bedrijventerrein kan uitgegeven worden aan bedrijven met zowel lokale, regionale als nationale herkomst;

- *Terreinindeling naar categorie*

Aan de oostzijde van de Evenementenhal ligt een optieterrein van 2,5 hectare ten behoeve van de eigenaar van het terrein. Ten oosten daarvan ligt een terrein dat deels is uitgegeven aan Royal Leerdam en Merford. Langs de A15 liggen mogelijkheden tot het uitgeven van zichtlocaties;

- *Duurzaamheideisen*

- o Een duurzame stedenbouwkundige invulling van het bedrijventerrein op het niveau van het terrein als geheel, zoals vastgelegd in het beeldkwaliteitplan;
- o Duurzame inrichting van de individuele bedrijfsterreinen, gewaarborgd door de voorschriften en aanbevelingen uit het beeldkwaliteitsplan, waaronder:
 - Bouwen in meerdere verdiepingen;
 - Parkeren op een duurzame wijze;
 - Gelijksortige (auto)bedrijven dienen een gezamenlijk plan te ontwikkelen;
- o Bouwaanvragen worden beoordeeld aan de hand van de checklist 'Duurzaam bouwen voor utiliteitsbouw' van de regio Zuid-Holland Zuid of aan de hand van een vergelijkbare, door de gemeente te bepalen methode;
- o Het opzetten van een parkmanagementsorganisatie met een nader samen te stellen dienstenpakket;

Gemeentelijke Structuurvisie

De structuurvisie 2015, zoals vastgesteld op 23 april 2009, omvat de visie van de gemeente Gorinchem op de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de stad in de komende 6 tot 7 jaar. Het bedrijventerrein Oost II wordt meerdere malen genoemd in deze structuurvisie:

- Naast de vestiging van bedrijven uit de hoogwaardige maakindustrie en aanverwante groothandel, wordt op bedrijventerrein Oost II ook uitbreidingsruimte gevonden voor andere vormen van (kantoorachtige) bedrijvigheid. De gevestigde evenementenhal en het in ontwikkeling zijnde businesspark zijn voorbeelden van deze andere bedrijvigheid.
- Voor bedrijventerrein Oost II zijn duurzaamheidsaspecten opgenomen in het conceptbestemmingsplan. Het terrein wordt uitgegeven. Inrichtingsplannen worden beoordeeld op duurzaamheid.
- Het bedrijventerrein is een opbrenglocatie: Ontwikkeling en uitgifte van het bedrijventerrein Oost II. De doelgroepen voor dit bedrijventerrein vormen in de eerste plaats bedrijven uit de hoogwaardige maakindustrie en aanverwante groothandel. Daarnaast is op bedrijventerrein Oost II plaats voor andere vormen van (kantoorachtige) bedrijvigheid. De bruto oppervlakte bedraagt 33 hectare waarvan 31,5 hectare uitgeefbaar.'

Beleidsprogramma

Ruimtelijk gezien zet Gorinchem in op optimalisatie van binnenstedelijke oplossingen. Dat de ontwikkeling van Oost II daarbij een belangrijke rol kan vervullen blijkt ook uit het Beleidsprogramma 2006-2010 van de gemeente. Eén van de doelstellingen in het beleidsprogramma is het bevorderen van de diversiteit en verbreding van het aanbod aan vermaakmogelijkheden. De specifieke kleinschaligheid van de Gorinchemse binnenstad maakt dat hier voorzichtig moet worden omgegaan met het toevoegen van grootschalige(r) voorzieningen. Bedrijventerrein Oost II biedt daartoe wel mogelijkheden. Hoewel bedrijventerrein Oost II daar in principe niet voor is bedoeld, wordt vestiging van zgn. ABC-bedrijven (auto's, boten, caravans) op voorhand niet uitgesloten.

Verwacht wordt dat het houden van publieksevenementen op Oost II extra kansen biedt voor de binnenstad van Gorinchem, doordat bezoekers van de evenementen tevens gebruik zullen maken van de vele, diverse voorzieningen in de historische binnenstad. Daarmee wordt het economisch draagvlak van de voorzieningen in het centrum vergroot.

Leisurenota Gorinchem

Dit laatste wordt bevestigd in de gemeentelijke *Leisurenota Gorinchem 2008-2013*, die op 24 januari 2008 is vastgesteld. Het ambitieniveau voor leisure-ontwikkeling is gericht op groei die past bij het schaalniveau van Gorinchem. Beoogd wordt om het aanbod van de stad completer en aantrekkelijker te maken. Doelgroepen daarbij zijn divers: bezoekers met een lokale en een regionale herkomst, de zakelijke bezoekers en dag- en verblijfstoeristen. Aan deze doelstelling wordt invulling gegeven aan de hand van beleidsmatige en ruimtelijke kaders.

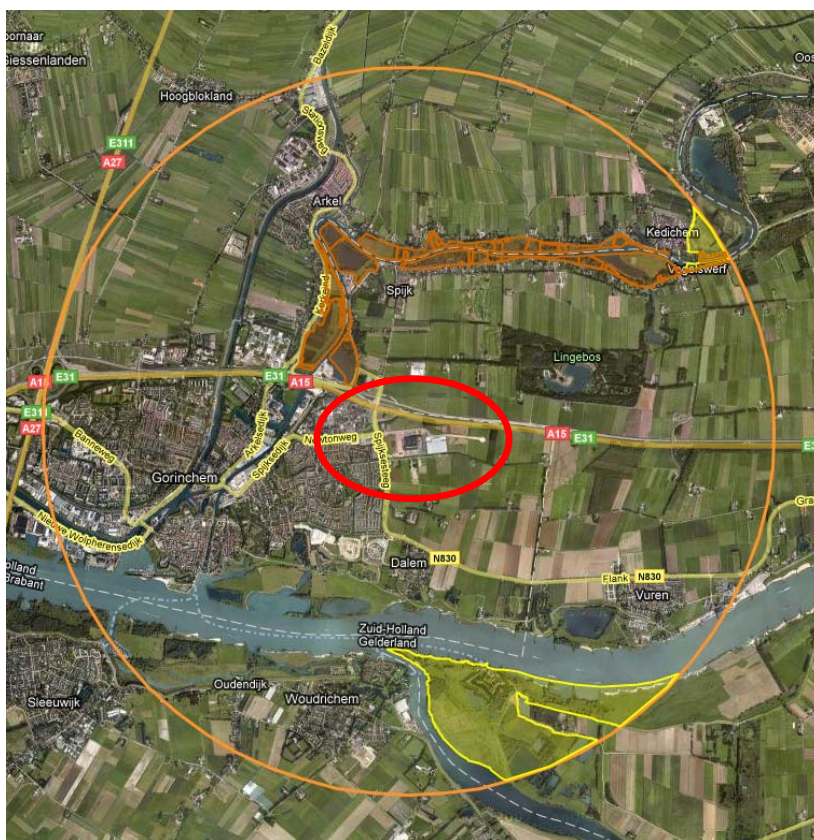
Ten aanzien van (het uitbreiden van) overnachtingsmogelijkheden denkt de gemeente niet alleen aan hoteluitbreiding in of rond de binnenstad, maar onder andere ook aan Oost II. Meer specifiek zou het daarbij moeten gaan om logiesaccommodatie als onderdeel van de Evenementenhal. Meer in het algemeen wil de gemeente de in de Evenementenhal aangeboden activiteiten (vermaak/leisure) meer koppelen met de binnenstad door bevordering van (het aantal) arrangementen (alsmede het verbeteren van de bewegwijzering en parkeerverwijzing).

3.4 NATUURBELEID EN ECOLOGIE

3.4.1 Natuur: Natura 2000

De Europese Unie heeft Richtlijnen uitgevaardigd ter bescherming van bedreigde plant- en diersoorten en leefgebieden in Europa. De Richtlijnen moeten door de lidstaten worden vertaald naar een concrete aanwijzing van gebieden die op grond van deze criteria wettelijke bescherming krijgen. Deze Richtlijnen zijn de Europese Vogelrichtlijn en de Europese Habitatrichtlijn, ook wel Natura 2000 genoemd.

De uitwerking van deze Europese richtlijnen is voor de Nederlandse situatie ingebed in de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en Faunawet. Het plangebied valt niet binnen Natura 2000. Op onderstaande afbeelding staan de Natura 2000-gebieden binnen een straal van vier kilometer van het plangebied weergegeven. Alleen aan de andere zijde van de Boven-Merwede is een Natura 2000 gebied aangeduid (geel). Het bedrijventerrein heeft geen enkel effect op Natura 2000-gebieden.



Figuur 4 Gebiedsbescherming binnen een straal van 4.000 meter: Natura 2000 (geel), Beschermd Natuurmonument (bruin), Wetland (niet binnen 4.000 meter en Nationaal Park (niet binnen 4.000 meter). Bron: Gebiedendatabase Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit

Het plangebied is daarentegen wel onderdeel van een Nationaal Landschap, meer in het bijzonder het Nationale Landschap Nieuwe Hollandse Waterlinie (zie hierna bij Landschap en cultuurhistorie). Het meest oostelijke deel van het plangebied (het oostelijke deel dat buiten de rode bebouwingscontour ligt; zie hierboven) is bovendien onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS).



Figuur 5 Gebiedsbescherming binnen een straal van 3.000 meter: Nationaal Landschap (bruin) en EHS (groen). Bron: Gebiedendatabase Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit

3.4.2 Ecologische Hoofdstructuur (EHS)

Voor het voortbestaan van verschillende diersoorten is het van belang dat zij zich over land, water of door de lucht te kunnen verplaatsen van het ene leefgebied naar het andere. Daartoe zijn op Europees en landelijk niveau zogenoemde Ecologische Hoofdstructuren (EHS) aangewezen. Bij de realisatie van de Nederlandse EHS werken verschillende overheden samen. Het Rijk heeft in 1995 in grote lijnen de grenzen van de EHS vastgesteld in het Structuurschema Groene Ruimte en deze grotendeels netto begrensd weergegeven in de Nota Ruimte in 2004. De provincies bepalen om welke gebieden het precies gaat. De gebieden worden meestal ook in het streekplan of het provinciaal omgevingsplan

opgenomen. In dit geval is het meest oostelijke deel van het plangebied onderdeel van de EHS. Dit meest oostelijke deel komt overigens overeen met het deel dat in het streekplan de aanduiding 'Agrarisch gebied met bijzondere waarden' heeft (zie hierboven bij Provinciaal beleid).

Op basis van de Flora- en Faunawet dient voor dit bestemmingsplangebied te worden onderzocht of er sprake is van aantasting van het gebied en/of er wellicht bedreigde plant- en diersoorten voorkomen. Doel van de Flora- en Faunawet is immers het in stand houden en met rust laten van in het wild levende planten en dieren. De planten en dieren kunnen op drie manieren worden beschermd:

- Door het verbieden van handelingen die de instandhouding van in het wild levende planten en dieren direct in gevaar zouden kunnen brengen.
- Kleine objecten of gebieden, die van groot belang zijn voor het voortbestaan van een bepaalde soort kunnen worden aangewezen als beschermd gebied respectievelijk beschermde leefomgeving.
- Een soort kan opgenomen worden op de Rode Lijst. Voor de soorten die op deze lijst staan is de overheid verplicht speciale beschermingsmaatregelen te treffen.

Nader onderzoek

Door het Natuur-Wetenschappelijk Centrum is nader onderzoek gedaan naar de aanwezige flora en fauna binnen het plangebied. Dit onderzoek vormt bijlage 9 bij dit bestemmingsplan. De conclusies van dit onderzoek luiden als volgt:

Vleermuizen

Alle vleermuizen zijn beschermd en staan in Tabel 3 [van de flora- en faunawet]. Er zijn echter geen verblijfplaatsen van vleermuizen aangetroffen. De functie van het plangebied als jacht- en migratieroute is marginaal en om deze reden hoeft er geen ontheffing te worden aangevraagd.

Vissen

Voor de kleine modderkruiper, het Bempje (beiden Tabel 2) en de Bittervoorn (Tabel 3) dienen mitigerende maatregelen te worden genomen indien sloten of watergangen worden gedempt of beïnvloed. Wanneer mitigerende maatregelen bij de Tabel 2-soorten niet mogelijk zijn, kan ook volgens een goedgekeurde gedragscode worden gewerkt. Om zeker te weten of de mitigerende maatregelen voldoende zijn en er geen ontheffing nodig is, kan een ontheffing aangevraagd worden om de maatregelen (goed) te laten keuren.

Ecologische Hoofdstructuur

Er zijn voor het oostelijk gelegen EHS-gebied geen natuurdoeltypen vastgesteld en het ligt volledig geïsoleerd ten opzichte van de andere EHS-gebieden. Verwacht wordt dat de

plannen geen nadelig effect zullen hebben en niet zullen leiden tot verlies van oppervlakte van het gebied, omdat de werkzaamheden hier buiten plaatsvinden. Tevens zullen er geen significante effecten zijn op de uitwisselingsmogelijkheden van de aanwezige flora en fauna. Binnen het plangebied wordt een (aan de EHS aansluitend) kleine natuurstrook gerealiseerd, die mogelijk zelfs voor toegevoegde waarde kan zorgen aan het huidige EHS-gebied.

Broedvogels

Er dient rekening gehouden te worden met het broedseizoen van vogels. Binnen deze periode (globaal van 15 maart-15 juli, soortspecifiek), maar ook daarbuiten, mogen door werkzaamheden geen broedende vogels, hun nesten of jongen verstoord worden. Activiteiten zoals kappen van bomen en slopen van gebouwen, mogen in de broedtijd van vogels niet worden uitgevoerd, tenzij onderzoek door een deskundige heeft uitgewezen dat er van broedgevallen op het moment van slopen of rooien geen sprake is.

Overige soorten

Voor alle overige soorten geldt de in artikel 2 [van de flora- en faunawet] voorgeschreven zorgplicht: die houdt in dat alle mogelijke nadelige gevolgen voor (alle) planten en dieren (ook onbeschermd) zoveel mogelijk vermeden moeten worden.

Mitigerende maatregelen

De gemeente Gorinchem heeft mitigerende maatregelen opgesteld en deze voorgelegd aan met ministerie van LNV ten behoeve van de ontheffingsaanvraag ex. artikel 75 van de Flora- en faunawet. Vervolgens is op 15 juli 2010 ontheffing ex artikel 75 van de Flora- en faunawet verleend.

3.5 LANDSCHAP

Het plangebied is gelegen in de historische Nieuwe Hollandse Waterlinie, die in het verleden aangelegd is als militaire verdedigingslinie ter bescherming van de grote steden in het westen van Nederland. De linie loopt van het eiland Pampus bij Amsterdam tot de Biesbosch. Voor de linie is door de Stuurgroep Nationaal Project Nieuwe Hollandse Waterlinie het Linieperspectief Panorama Krayenhoff opgesteld. In de Nota Ruimte is gesteld dat gemeenten dit perspectief een goede vertaling dienen te geven in bestemmingsplannen.

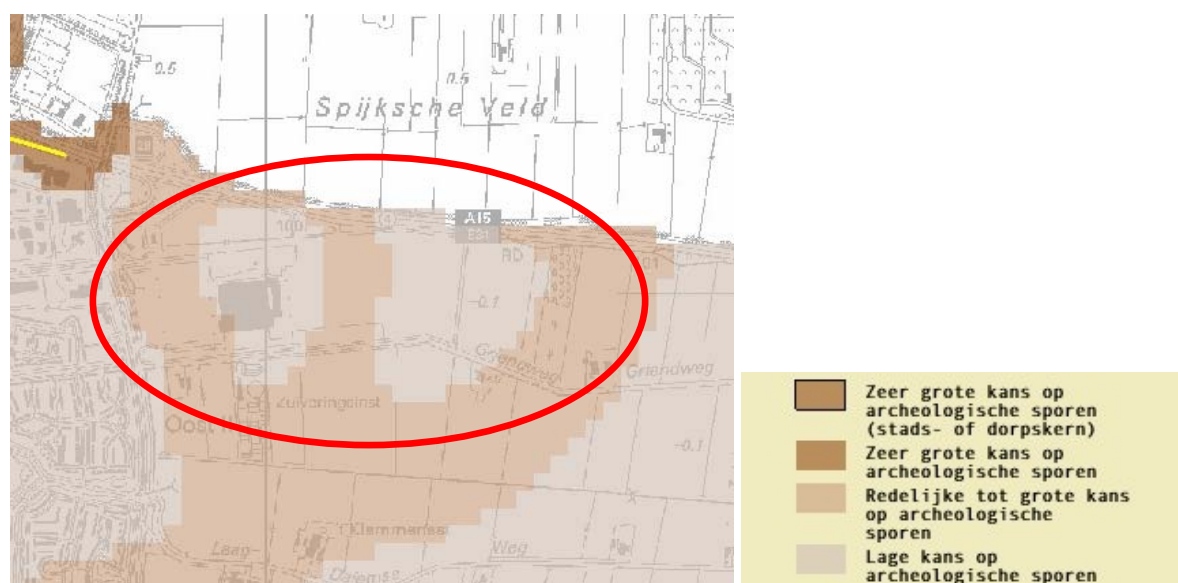
In het Linieperspectief Panorama Krayenhoff uit maart 2004 komt naar voren dat rond Gorinchem de fragmentatie in het landschap, mede door verstedelijking, al zo groot is dat een landschapsstrategie de oorspronkelijke topografie van de waterlinie niet meer in herinnering kan roepen. Door de doorsnijding van de Waterlinie door de A15 en de Betuwelijn is geen sprake meer van een continuïteit in noordzuid richting.

Het landschapsbeeld is vooral ten oosten van Gorinchem onherstelbaar beschadigd. Infrastructuur, stedelijke bebouwing en voorzieningen voor intensieve recreatie hebben de landschappelijke samenhang tussen inundatieveld, accessen en forten aangetast. De ontwikkeling van bedrijventerrein Oost II in samenhang met het woongebied Hoog Dalem zal geen verdere aantasting van dit reeds beschadigde landschap tot gevolg hebben. De geledingzones in het plangebied zullen een bijdrage leveren aan het versterken van de noordzuid-structuur van het landschap.

3.6 ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE

In 1998 heeft het Nederlandse parlement het Europese Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed goedgekeurd. Dit zogeheten Verdrag van Malta voorziet in de bescherming van cultureel erfgoed door onder andere de risico's op aantasting ervan te beperken. Dit kan door het archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in de bodem (in situ) te bewaren en door de integratie van archeologie in de ruimtelijke ordening. Dit verdrag is inmiddels juridisch vertaald in de Wet op de archeologische monumentenzorg, een herziening van de Monumentenwet 1988.

Aan de kaarten van de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Zuid-Holland is af te lezen dat het plangebied waar het bedrijventerrein gedacht is deels een lage kans op archeologische waarden kent en deels een redelijk tot grote kans. Bij dat laatste gaat het om de strook tussen de Spijksesteeg en de Evenementenhal, de strook ten oosten van de evenementenhal en het meest oostelijke deel van het plangebied (met name de strook die onderdeel uitmaakt van de EHS en in het streekplan de aanduiding 'Agrarisch gebied met bijzondere waarden' heeft).



Figuur 6 Uitsnede van de Cultuurhistorische Waardenkaart Provincie Zuid-Holland

Terreinen met archeologische waarden volgens de Archeologische Monumentenkaart en/of de Cultuurhistorische Hoofdstructuur van de provincie Zuid-Holland dienen in het bestemmingsplan te worden voorzien van een regeling die bescherming biedt tegen ontwikkelingen die zouden kunnen leiden tot versterking van het 'bodemarchief'. Hierin dient ook de rol van het bevoegde gezag te worden uitgewerkt.

In enkele delen van het plangebied is de kans op archeologische sporen redelijk tot groot. Volgens de provinciale structuurvisie 'Visie op Zuid-Holland' is voor deze deelgebieden het uitvoeren van een verkennend archeologisch onderzoek verplicht. Gezien het onderzoek dat is uitgevoerd voor het plangebied Hoog Dalem zijn de verwachtingen niet hoog. Dit heeft ertoe geleid dat voor dit plangebied geen onderzoek wordt uitgevoerd. Er is dus geen dubbelbestemming nodig. Wel is een beschermende regeling getroffen zodra gebouwd en/of een ander werk wordt aangelegd op plekken waar de kans op archeologische sporen redelijk tot groot is. Dit is vormgegeven door middel van een aanduiding op de verbeelding. Voor een overzichtelijke verbeelding is gekozen voor de categorie 'overig'. De betreffende deelgebieden zijn in het bestemmingsplan aangeduid met 'Archeologisch gebied'. Voor deze gebieden gelden de volgende regelingen:

Bouwen

- Een aanvrager van een reguliere bouwvergunning dient een rapport te overleggen waarin naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is aangegeven welke archeologische waarden in de grond aanwezig zijn;
- Aan een reguliere bouwvergunning kunnen burgemeester en wethouders voorschriften verbinden die archeologische waarden beogen te beschermen.

Een aanvrager van een aanlegvergunning, bijvoorbeeld voor het afgraven van de grond, dient een rapport te overleggen waarin naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is aangegeven welke archeologische waarden in de grond aanwezig zijn.

Volgens de structuurvisie 'Visie op Zuid-Holland' kan (verkennend) onderzoek achterwege blijven bij ingrepen die geen relatie met de grond hebben (bijvoorbeeld het plaatsen van een extra verdieping op een bestaand gebouw), bij projecten met een oppervlakte van minder dan 100 m² of bij werkzaamheden die niet dieper dan 30 cm onder maaiveld worden uitgevoerd.

Daarnaast geeft het door de provincie opgestelde regioprofiel '11 Alblasserwaard/Vijfherenlanden' richtlijnen aan ten aanzien van archeologie in ruimtelijke planvorming. In het geval dat de provinciale cultuurhistorische Waardenkaart een lage verwachting van archeologische sporen aangeeft, gelden geen beperkende maatregelen t.a.v. verstorende werkzaamheden. Bij een redelijke tot grote archeologische verwachting worden wel beperkende maatregelen als een archeologisch onderzoek of aanlegvergunningenstelsel gesteld.

Deze richtlijnen zijn in de regels van het bestemmingsplan opgenomen.

3.7 WATER

3.7.1 Rijk

Het rijksbeleid voor de waterhuishouding staat geformuleerd in de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1999. Het Rijk streeft ernaar zoveel mogelijk aan te sluiten op de natuurlijke waterbalans van een gebied en de eigen waterkwaliteit. Ten aanzien van het beheer van stedelijk water wordt gestreefd naar afkoppeling van het verhard oppervlak en infiltratie in het grondwater.

De rijksnota Anders omgaan met water, Waterbeleid in de 21^e eeuw heeft als doelstelling een ander waterbeleid te realiseren. De nota geeft twee drietrapsstrategieën als uitgangspunten:

- Voor waterkwantiteit: Vasthouden - Bergen - Afvoeren;
- Voor waterkwaliteit: Schoonhouden - Scheiden - Zuiveren.

Het Besluit ruimtelijke ordening stelt dat overleg met het waterschap plaats moet vinden tijdens het voorbereiden van een bestemmingsplan (artikel 3.1.1). In het besluit is opgenomen dat in de toelichting op het bestemmingsplan, in de zogenoemde waterparagraaf, moet worden beschreven op welke manier rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding. Deze waterparagraaf is paragraaf 3.7.4 van deze toelichting.

3.7.2 Provincie

In de regionale structuurvisie Alblasserwaard-Vijfheerenlanden 'Authentiek & Vernieuwend' is opgenomen dat het bij stedelijke uitbreidingen en herstructureringsplannen van enige omvang noodzakelijk is dat binnen het plangebied voldoende waterberging wordt gerealiseerd. Dat kan door het watersysteem op deze locaties zodanig te ontwerpen, dat ook bij extreme neerslag het water kan worden opgevangen en verwerkt zonder dat wateroverlast of afwenteling optreedt. Daarnaast is het zaak bij de inrichting rekening te houden met de eisen ten aanzien van waterkwaliteit, zoals het voorkomen van doodlopende watergangen, voldoende waterdiepte en de aanleg van natuurvriendelijke oevers.

3.7.3 Gemeente

Het plangebied is gelegen in de Tieler- en Culemborgerwaard en wat betreft het waterbeheer behoort het tot het beheersgebied van het Waterschap Rivierenland. De waterafvoer geschiedt in oostwaartse richting.

Het gemeentelijk beleid op het gebied van water is vastgelegd in het "Waterplan Gorinchem". De gemeenteraad heeft dit plan in augustus 2006 vastgesteld. De doelstelling van het Waterplan is tweeledig: enerzijds het ontwikkelen van een visie op het stedelijk water en

anderzijds het realiseren van een gezond en veilig functionerend watersysteem. Hierbij staat het beeld van “Gorinchem waterstad” centraal.

Het Waterplan gaat in grote lijnen in op de waterhuishouding in Gorinchem. Er wordt geen onderscheid naar wijk- of buurniveau gemaakt. Wel worden drie thema's onderscheiden:

1. Water en kwantiteit;
2. Natuur, ecologie en waterkwaliteit;
3. Water en ruimte, gebruik, beleving en cultuurhistorie.

Bij de planontwikkeling van Bedrijventerrein Oost II is water, mede vanuit de gemeentelijke visie op de ontwikkeling van een duurzaam bedrijventerrein, een sterk sturend principe. Aan de hand van het gemeentelijk waterplan zijn voor Bedrijventerrein Oost II de volgende (doel-)stellingen van belang:

- Het gemeentelijk waterplan gaat uit van een 'robuuste' oplossing waarbij de waterberging in een te verbeteren waterafvoerroute langs de A15 wordt gerealiseerd. Daarnaast dient de noordzijde van het plangebied (tussen het bedrijventerrein en de A15) te worden ingericht conform het model van de 'waterrijke stadsrand' (een brede zone die de grens vormt tussen woon-, werk- en recreatievoorzieningen en bovenstedelijke infrastructuur, met een dicht beplante buitenrand);
- Dit geldt eveneens voor het meest oostelijk deel van het plangebied;
- Inlaat van gebiedsvreemd water is, vanuit duurzaam waterbeheer, niet gewenst;
- Schoon regenwater indien mogelijk hergebruiken, rechtstreeks afvoeren naar open water of als dat niet kan verwerken via een gescheiden stelsel;
- Minder schoon regenwater via bodempassage naar open water of via verbeterd gescheiden stelsel verwerken;
- Vuil water naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie;
- Voorkomen van vervuiling van het regenwater;
- Voorkomen van verlaging van de gemiddeld hoogste grondwaterstand;
- De inrichting dient zodanig te zijn dat ten behoeve van onderhoud geen slechte bereikbaarheid optreedt;
- Er zal monitoring plaatsvinden op het gebied van waterstanden, de aan- en afvoer van water en de chemische en ecologische kwaliteit van het watersysteem.

3.7.4 Overleg met Waterschap

De waterbeheerder in het plangebied is het Waterschap Rivierenland. Ontwikkelingen binnen het beheersgebied dienen getoetst te worden aan de Keur en de legger van het waterschap.

Binnen het plangebied bevinden zich geen dijklichamen of andersoortige waterkeringen. Het algemene waterbeleid van het waterschap is beschreven in het Waterbeheerplan 2010-2015 'werken aan een schoon en veilig Rivierenland', dat eind 2009 wordt vastgesteld. Dit plan gaat

over het waterbeheer in het hele rivierengebied en omvat alle watertaken van het waterschap: waterkwaliteit, waterkeringen, waterkwantiteit en waterketen.

De verschillende hierboven genoemde beleidskaders hebben als algemeen uitgangspunt de ontwikkeling van een duurzaam watersysteem. Concreet kan dat worden uitgewerkt door:

- Grondwaterneutraal bouwen;
- Infiltratie of berging van hemelwater binnen het plangebied;
- Maatregelen ter voorkoming van grondwatervervuiling;
- Niet gebruiken van uitloogbare materialen.

Tevens mogen er geen negatieve verstoringen van de grondwaterstanden en -stromingen worden veroorzaakt om grondwateroverlast en/of -verdroging op de locatie en boven- en benedenstrooms gelegen gebied te voorkomen. Bij de ontwikkeling van bouwplannen moet rekening worden gehouden met de stand en de stromingsrichting van het grondwater. Voor mogelijke ondergrondse bouwwerken wordt aangenomen dat deze de lokale grondwaterstroming en het grondwaterpeil niet permanent significant beïnvloeden. Bij ondergrondse bouw wordt er in dit kader van uitgegaan dat de constructie zodanig van aard zal zijn dat een permanente grondwateronttrekking niet noodzakelijk is.

Bij alle werkzaamheden die in en rond oppervlaktewater plaatsvinden geldt tenslotte dat deze onderhavig zijn aan de 'Wet verontreiniging oppervlaktewater' (Wvo), het Besluit Bodemkwaliteit en de Keur van het waterschap. Indien bij onder andere het uitvoeren van onderhoudswerken, het plaatsen van bouwwerken en het lozen van een werk wordt afgeweken van deze regelgeving, dient daarvoor schriftelijk vergunning / ontheffing te worden aangevraagd bij het waterschap.

Het Waterschap Rivierenland verlangt dat de wateropgave door middel van een concreet vastgesteld en geaccordeerd waterplan wordt gerealiseerd. In de eerste helft van 2008 zijn met het Waterschap goede afspraken gemaakt ten aanzien van het (zonder vastgesteld en goedgekeurd waterplan) invullen van de wateropgave. Aan de meest recente vrijstellingsverzoeken is meegewerkt onder de voorwaarde dat het college van b&w van de gemeente Gorinchem verklaart dat het verhard oppervlak wordt gecompenseerd in het waterplan. Daarbij dient de aanvrager op zijn beurt ontheffing te hebben verkregen van het Waterschap op grond van de keureisen.

Het hieronder toegelichte Rioleringsplan en Watertoets zijn uitgewerkt in een Inrichtingsplan. Voor zover mogelijk is dit Inrichtingsplan vertaald in het bestemmingsplan.

Keur Waterschap Rivierenland

De Keur van het waterschap is een wettelijk document waarin beschreven staat wat wel en niet is toegestaan op of aan de waterkeringen (dijken en kades) en watergangen (rivieren, beken, sloten). De regels maken het mogelijk dat het waterschap het onderhoud aan watergangen en waterkeringen goed kan uitvoeren.

Rioleringsplan en Watertoets

Ten behoeve van het overleg met de waterbeheerder zijn in opdracht van de gemeente Gorinchem door ADCIM b.v. twee onderzoeken uitgevoerd:

- Riolering Oost II Gorinchem (10 juli 2008);
- Watertoets Bedrijventerrein Gorinchem Oost II (18 augustus 2008).

Beide rapportages zijn in de bijlagen bij deze toelichting bijgevoegd als respectievelijk Bijlage 2 en Bijlage 3. De conclusies van de twee rapporten luiden als volgt.

Rioleringsplan

Binnen het industrieterrein Gorinchem Oost II is een verbeterd gescheiden rioleringstelsel aanwezig. Een deel hiervan moet nog worden aangelegd. Duidelijk is dat op dit riool meer verhard oppervlak wordt aangesloten dan in eerste instantie was aangenomen. Daardoor zou bij zwaardere buien op grote schaal wateroverlast optreden, wat resulteert in een aantal benodigde aanpassingen in de vorm van diameterverruiming.

Inmiddels is door de gemeente Gorinchem gekozen het systeem aan te leggen inclusief die benodigde aanpassingen. Daardoor treedt geen serieuze wateroverlast op en voldoet het stelsel aan de ontwerpnormen. De overstorten hebben voldoende capaciteit en de afvoer ernaartoe wordt niet belemmerd door hydraulische knelpunten.

Watertoets

De watertoets is opgesteld voor de verdere ontwikkeling van het bedrijventerrein. Om inzicht te krijgen in de effecten van de ontwikkeling van het bedrijventerrein op de waterhuishouding is de verdeling van oppervlakten binnen het plangebied geïnventariseerd in de oude en de nieuwe situatie. In de bestaande (oude) situatie is 18.633m² oppervlaktewater aanwezig. Het saldo verhard oppervlak en dakoppervlak neemt toe met 333.593 m².

Om aan de door het waterschap gestelde norm voor oppervlaktewatercompensatie te voldoen, dient ten minste 35.866m² water gerealiseerd te worden binnen het plangebied.

In de berekeningen is het zomerpeil aangehouden. Dit is 1,0 m – NAP Langs de noord- zuid- en oostzijde van het bedrijventerrein liggen watergangen met een A-status. Deze watergangen dragen tevens zorg voor de afwatering van een deel van het achterliggende industrieterrein Gorinchem Oost en zijn daarmee van belang voor het functioneren van het waterhuishoudkundig systeem.

Het grondwaterpeil bevindt zich op ca. 0,60 m tot 1,00 m onder oorspronkelijk maaiveld. Ter plaatse van het bedrijventerrein wordt een verbeterd gescheiden stelsel aangelegd. Dit stelsel is door de gemeente Gorinchem ontworpen en doorgerekend.

Riolering

Binnen het industrieterrein Gorinchem Oost II is een verbeterd gescheiden rioleringstelsel aanwezig. Een deel hiervan moet nog worden aangelegd. Inmiddels is duidelijk dat op dit riool meer verhard oppervlak wordt aangesloten dan in de ontwerpfase van het gebied aangenomen.

Berekend is in hoeverre het nog te realiseren verhard oppervlak van de VRWA riolering kan worden aangesloten.

Het eerste scenario betreft directe aansluiting van de nu voorziene verhardingen zonder verdere aanpassingen aan de riolering. Alleen het nu al “afgekoppelde” terrein wordt niet rechtstreeks aangesloten. In dit geval voorzien alleen de terreinen Evenementenhal en McDonalds in berging en overstorten op eigen terrein.

De berging in het systeem voldoet met 2,94mm niet aan de ontwerpeisen. Ook hydraulisch gezien voldoet het stelsel niet. Een bui L02 ($T=0,25$) kan juist worden verwerkt. Bij zwaardere buien treedt op grote schaal wateroverlast op. De aanwezige POC voldoet met 36,5 m/uur aan de ontwerpnorm van 0,3 mm/uur.

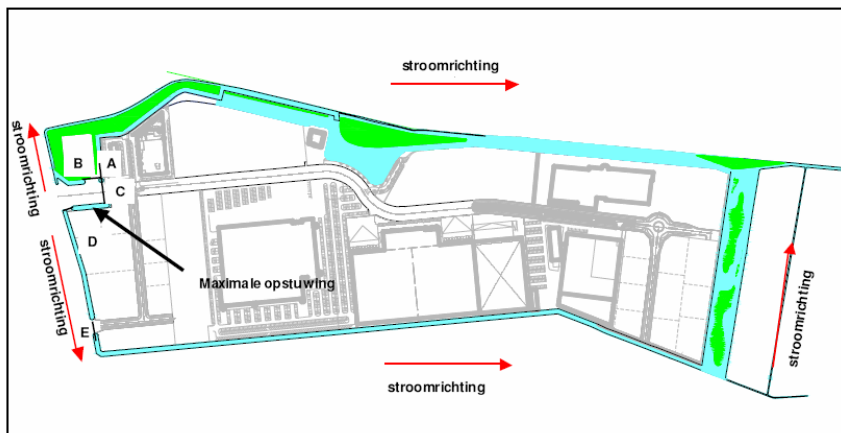
Berekend zijn de benodigde aanpassingen om te komen tot een systeem dat voldoet aan de ontwerpnormen. Een aantal diameterverruimingën blijken noodzakelijk.

De berging in het aangepaste systeem bedraagt 4,3mm. Bij bui L08 resteert een waakhoogte van 0,10 m. bij toetsing met bui L09 ontstaat in het middengebied water op straat. De omvang en duur hiervan is beperkt. Serieuze wateroverlast treedt niet op. Het stelsel voldoet aan de ontwerpnormen. De overstorten hebben voldoende capaciteit en de afvoer ernaartoe wordt niet belemmerd door hydraulische knelpunten.

Inmiddels is door de gemeente Gorinchem gekozen het systeem aan te leggen inclusief de in het rapport uitgewerkte aanpassingen.

Tijdelijke situatie

In de praktijk zal de in het rapport genoemde afvoerbegrenzing (stuw) in eerste instantie niet geplaatst worden. De tijdelijke situatie is daarom afzonderlijk hydraulisch getoetst. De in deze situatie optredende peilstijging past binnen de maximaal toegestane peilstijging, zodat het systeem voldoet.



Figuur 7 Duikers en plaats van de maatgevende peilstijging in de tijdelijke situatie. Bron: Watertoets Bedrijventerrein Gorinchem Oost II

Om uitspoeling van de bodemwatergang te voorkomen dient de stroomsnelheid in de aanvoerende watergangen beperkt te blijven. Op een aantal plekken wordt de maatgevende stroomsnelheid overschreden. De berekende stroomsnelheden betreffen een tijdelijke situatie. Conform het “waterplan Gorinchem” zal binnen twee jaar een afvoerbepierking worden gerealiseerd in de vorm van één of enkele stuw(en). Hierdoor zal de berging in de watergangen meer benut worden, de peilstijging groter worden en zal van te hoge stroomsnelheden geen sprake meer zijn.

Ter voorkoming van bodemschade aan de watergangen in de tijdelijke situatie, zal een bodembescherming aangebracht worden. Het gaat om bodembescherming ter plaatse van de benedenstroomse zijde van de duikers C, D en E en in de watergang aan de noordoostzijde van het plangebied nabij de uitstroom van het watersysteem. (zie bovenstaande figuur)

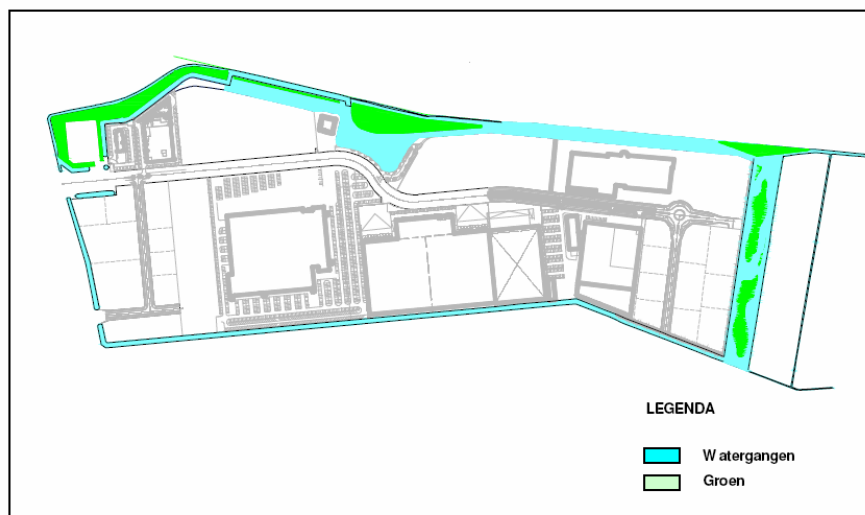
Definitieve situatie

Het verharde oppervlak neemt toe met 333.593 m². Om de hemelwaterafvoer van dit verharde oppervlak te kunnen bergen dient extra retentie in het watersysteem te worden gecreëerd. Hiervoor wordt 35.166 m² extra oppervlaktewater gegraven. Uit de retentieberekeningen blijkt dat de berging voldoet aan de gestelde retentie eisen.

In de retentieberekening is de invloed van opstuwing in het watersysteem zelf niet verdisconteerd. Ter controle van de invloed op de totale peilstijging is tevens een hydraulische berekening uitgevoerd. Daaruit blijkt dat de optredende peilstijging net niet aan de norm voldoet. Daardoor is door de gemeente besloten om 700m² extra water aan te leggen zodat wel aan de norm wordt voldaan.

In de hydraulische berekening is tevens getoetst hoe groot de opstuwing over de duikers is bij de maatgevende afvoer. Aan de norm voor opstuwing over kunstwerken wordt ruimschoots voldaan

Onderstaande afbeelding bevat de nieuwe situatie van het plangebied na het realiseren van de in het Waterplan en Rioleringsplan opgenomen maatregelen. In het bestemmingsplan is deze nieuwe situatie opgenomen.



Figuur 8 De definitieve situatie van de nieuwe watergangen. Bron: Watertoets Bedrijventerrein Gorinchem Oost II

Separaat aan de watertoetsprocedure is een onderzoek gedaan naar de zandbanen in de ondergrond en het opbarsten van de waterbodem. In dit plangebied worden maatregelen genomen om het opbarsten van de bodem te voorkomen.

Instemming Waterschap

Beide rapporten zijn mede in overleg met het waterschap tot stand gekomen. Begin 2009 heeft het Waterschap Rivierenland schriftelijk ingestemd met beide rapporten via een brief d.d. 6 januari 2009. Deze brief is in de bijlagen bij deze toelichting bijgevoegd als Bijlage 4.

Samengevat stemt het Waterschap in met de twee rapporten, omdat deze voldoen aan het beleid en de gestelde normen van Waterschap Rivierenland en ziet de keurontheffingsaanvraag voor de realisatie van de benodigde waterberging tegemoet. In het kader van de ontheffingsaanvraag kunnen nog nadere technische eisen worden gesteld aan het plan.

Verder heeft het Waterschap aangegeven duidelijkheid te willen hebben over de invloed van de ontwikkeling op de drainage van Tieler- en Culemborgerwaarden. In dit kader is eerder al

een onderzoek uitgevoerd naar de invloed van de planlocatie in combinatie met de realisatie van de woonwijk Hoog Dalem op de (grond-)waterstanden in de betreffende waarden. Naar aanleiding van dit verzoek zijn de onderzoeksresultaten opgenomen in de volgende paragraaf en het onderzoek zelf in de bijlagen.

3.7.5 Invloed woonwijk Hoog Dalem en Bedrijventerrein Oost II op drainage van Tieler- en Culemborgerwaarden

De conclusies van het door Deltares opgestelde onderzoek “Invloed woonwijk Hoog Dalem en Bedrijventerrein Oost II op Drainage van Tieler- en Culemborgerwaarden” (kenmerk: 1201748-000, juni 2010) luiden als volgt:

De uitbreidingen van woonwijk ‘Hoog Dalem’ en Bedrijventerrein Oost II liggen in de traverse van de Dalemse suatiesluis en overlaten, welke worden gebruikt om een overstroomde Tieler- en Culemborgerwaarden (TCW) te draineren. De gemeente is verzocht bij de aanleg van genoemde uitbreidingen, in overleg met de betrokken waterbeheerders, adequate ruimte vrij te houden voor de drainage van een overstroomde TCW.

De waterstandverhogingen in het draineren van een overstroomde TCW ten gevolge van de aanleg van de nieuw te bouwen woonwijk Hoog Dalem en het uit te breiden Bedrijventerrein Oost II lijken gering. Hierbij kan onderscheidt gemaakt worden naar:

- Scenario's 6 en 8, waarin de conservatieve hydraulische randvoorwaarden van de WL 2003 studie zijn gehanteerd, conform de PICASO studie (scenario 6: Initiële waterstand in de TCW van NAP +5.5m; scenario 8: max. instroomdebiet bij Tiel van 5958 m³/s). Hierbij traden waterstandsverhogingen voor de Diefdijk op van respectievelijk 1.4 cm in scenario 6 en 1.4 cm in scenario 8.
- Scenario's 7 en 9, waarin minder conservatieve hydraulische randvoorwaarden zijn gehanteerd (scenario 7: Initiële waterstand in de TCW van NAP + 4.8 m; scenario 9: maximum instroomdebiet bij Tiel van 2826 m³/s). Deze randvoorwaarden zijn gebaseerd op recentere inzichten met het HR-C DelftFLS 2006 model. Hierbij traden waterstandsverhogingen voor de Diefdijk op van respectievelijk 0.9 cm in scenario 7 en 0.5 cm in scenario 9.

3.7.6 Waterveiligheid

Bij bedrijventerrein Oost II is sprake van een bedrijventerrein in een laaggelegen polder. De afgelopen jaren is een deel van het bedrijventerrein gerealiseerd met toepassing van artikel 19 Wet op de Ruimtelijke Ordening en het laatste deel zal worden gerealiseerd na inwerkingtreding van het bestemmingsplan Oost II. Bij dergelijke wijzigingen moet rekening worden gehouden met het aspect waterveiligheid. In het bestemmingsplan moet blijken of voldaan wordt aan de beschermingseisen ten aanzien van waterveiligheid. Afwijking hiervan moet worden gemotiveerd. Verder moet worden ingegaan op welke andere manier bij de planontwikkeling rekening wordt gehouden met het overstromingsrisico. Denk hierbij aan (regionale/lokale) bestrijdingsplannen, evacuatie routes e.d. In deze paragraaf wordt op deze onderdelen, inclusief de locatiekeuze, ingegaan.

Locatiekeuze

Begin jaren '90 is het beleid voor het Groene Hart aangescherpt. Dit was voor de provincie aanleiding in haar streekplan Zuid-Holland Oost (1995) een visie voor onder andere het gebied Alblasserwaard-Vijfheerenlanden vast te leggen. Met strakke contouren en woningbouwcontingenten dacht/denkt de provincie het Groene Hart ook daadwerkelijk groen te houden. Om toch enkele ontwikkelingen ten behoeve van het gebied mogelijk te maken, krijgen de grotere gemeenten een opvangtaak voor zowel woningbouw als bedrijfsterruinontwikkeling. Gorinchem zou volgens haar destijds geldende structuurvisie in noordelijke richting willen uitbreiden. De provincie heeft echter bepaald dat Gorinchem voor wat betreft haar regionale functie dient uit te breiden in oostelijke richting. In aansluiting op de al (laag gelegen) uitbreiding van Gorinchem Oost. Begin jaren '90 is het bedrijfsterruin Oost II (voorheen het terrein van Compaq) in ontwikkeling genomen.

Beschermingseisen waterveiligheid

De desbetreffende dijken voldoen aan alle veiligheidseisen waardoor het vestigen van een bedrijventerrein op deze locatie verantwoord is. Het bedrijventerrein is vanaf de jaren '90 in ontwikkeling. Op het bedrijventerrein, kan de vaststelling van het bestemmingsplan, nog een enkele kavel worden bebouwd. Een aanpassing in de bouwwijze door een hoge plint o.i.d. is stedenbouwkundig, pragmatisch en uit kostenoverweging niet gewenst. Het risico van een dergelijke doorbraak is klein. In de crisisplannen van de gemeente Gorinchem wordt hierop verder ingespeeld zodat het effect bij een dergelijke doorbraak zo gering mogelijk blijft

Overige ervaringen, maatregelen overstromingsrisico

Door extreem hoge waterstanden in de Merwede/Waal ontstond in 1993 en 1995 een groot risico op dijkdoorbraak en overstroming als onderdeel van de dijkkring Tieler- en Culemborgerwaard. Daarom is toen overgegaan tot evacuatie van de oostelijke woon- en

industriegebieden en het buitengebied van Gorinchem. De dreiging was destijds goed te voorzien, waardoor de evacuatie van het gebied gecoördineerd en gefaseerd kon plaatsvinden. De meest tijdsintensieve doelgroepen werden als eerste uit Gorinchem-Oost geëvacueerd (dieren en niet zelfredzame personen).

In regionaal verband is recent een Basisplan Overstromingen ontwikkeld. Dit plan is voor Gorinchem leidend in het geval van (dreigende) dijkdoorbraken en overstromingen. Hierin zijn tijdsintervallen opgenomen bij een dijkdoorbraak van de dijkkring Tieler- en Culemborgerwaard. Gorinchem Oost is in deze dijkkring opgenomen. Door de tijdsintervallen kan in combinatie met de mogelijke dreiging een goede (tijds-)inschatting worden gemaakt van een overstroming in Gorinchem-oost. In het plan zijn verder heldere coördinatiemechanismen met aangrenzende veiligheidsregio's bij dreigend hoogwater opgenomen. De politie Zuid-Holland Zuid is nu bezig met het ontwikkelen van een module evacuatieplanning, waarin de speerpunten bij evacuatie in relatie tot infrastructuur beter in beeld worden gebracht, zodat de prioriteit voor evacuatie in relatie tot de tijd makkelijker in beeld is te brengen. Hierdoor is de voorbereiding van het proces evacuatie beter geborgd. Dit geldt voor alle typen rampen, dus ook overstroming en dijkdoorbraak. Het Basisplan Overstromingen is nu nog niet in regionaal verband bestuurlijk vastgesteld. Het Basisplan heeft overigens zijn doorwerking naar het lokale rampenbestrijdingsplan. Als laatste wordt aangegeven, dat bij het scenario overstroming en dijkdoorbraak een extra inspanning op het terrein van risicocommunicatie geldt. Alle inwoners van Gorinchem als de bedrijven van Gorinchem hebben daarom de risicowijzer ontvangen, waarin de door hen te nemen maatregelen staan vermeld bij calamiteiten, waaronder overstroming en dijkdoorbraak.

Onderzoek waterveiligheid Gorinchem

In opdracht van de gemeente Gorinchem is onderzoek uitgevoerd naar de mogelijkheid van evacueren en de invloed van de ontwikkeling die met onder andere dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt op een preventieve evacuatie.

Uit het onderzoek naar de mogelijkheid tot een preventieve evacuatie van Gorinchem per dijkkring blijkt dat de geprojecteerde infrastructuur voldoet om preventieve evacuatie bij volledige exploitatie tijdig te realiseren.

Deze hoofdconclusie volgt uit deelconclusies ten aanzien van de aanwezige en te realiseren infrastructuur bij het toepassen van verkeersmanagement.

Dit positieve resultaat ten aanzien van de technische mogelijkheden tot evacuatie, is in de praktijk niet zomaar gegarandeerd. Naast verstoring in de doorstroming door afwijkend

verkeersgedrag van mensen, zijn vooral het vertrekgedrag en tijdige besluitvorming bepalend.

Hoe mensen reageren op de oproep om te vertrekken valt buiten de doelstelling van dit onderzoek, maar is van groot belang voor een effectief evacuatieproces.

Heldere en tijdige communicatie over zowel de dreiging, de besluitvorming en de beschikbare routes en beschikbare tijd dragen bij tot een succesvol uit te voeren evacuatie.

3.8 MILIEU

3.8.1 Bodem

Bodemopbouw

Bodemtype

In het plangebied wordt de bodem geclassificeerd als kalkloze drechtvaaggronden (zavel/klei op veen). Aan en direct onder de oppervlakte in het plangebied liggen de Holocene Formaties van Nieuwkoop en Echteld. De Formatie van Echteld (voorheen aangeduid als de Afzettingen van Tiel en de Afzettingen van Gorinchem) bestaat uit rivierafzettingen. Onder de Formatie van Nieuwkoop (voorheen aangeduid als Hollandveen en Basisveen) vallen alle veenafzettingen die in de Nederlandse delta gevormd zijn tussen riviergeulen. Beide formaties komen naast, boven en onder elkaar voor; ze zijn vertand afgezet. De deklaag is daarom ontwikkeld als een afwisseling van klei en veenlagen met een totale dikte van 8 tot 10 meter en een beperkte draagkracht. In het centrale gedeelte van het plangebied hebben de veenafzettingen de overhand in de bovenste meters van de deklaag, die heeft ter plaatse daarom extra weinig draagkracht en klinkt snel in. Door de lage doorlatendheid van de klei en veenlagen wordt de verticale doorstroming van het grondwater sterk beperkt. Het Holocene laagpakket functioneert daarom als een afsluitende deklaag.

Onder de Holocene deklaag zijn Pleistocene rivierafzettingen aanwezig, bestaande uit de Formatie van Kreftenheye en de Formatie van Sterksel. Het Pleistocene laagpakket komt in Gorinchem voor beneden 8-12 meter en boven 40-50 meter onder het maaiveld. Deze rivierafzettingen zijn grotendeels opgebouwd uit fijne tot grove zanden, met enkele tussenschakelingen van klei. De grofzandige afzettingen hebben een dusdanige goede porositeit en doorlatendheid, dat ze worden aangemerkt als watervoerende lagen. De fijne zanden en de kleiafzettingen fungeren als scheidende lagen.

Binnen het plangebied komen geen als dusdanig aangemerkte aardkundige waarden voor.

Waterhuishouding/geohydrologie

De deklaag onder het plangebied heeft in principe een dikte van 8 tot 10 m, maar er is sprake van een begraven geulsysteem, met zandige en daarom poreuzere afzettingen, dat in het onderliggende watervoerende pakket insnijdt. Dit geulsysteem is op een deel van het plangebied aanwezig en ligt op een diepte van enkele meters onder het maaiveld. Naast dit begraven geulsysteem heeft de deklaag een hydraulische weerstand (c-waarde) van 1000 tot 2500 dagen. Ter plaatse van het geulsysteem wordt de hydraulische weerstand verlaagd. Het onderliggende 1^e watervoerende pakket heeft een dikte van ongeveer 35 meter en een Kd-waarde van 1500-2000. De stijghoogte van het grondwater in het 1^e watervoerende

pakket ligt tussen de 0 en 50 cm + NAP, er is dan ook sprake van een potentiële kwelsituatie.

Het plangebied heeft geen status als grondwaterwinningsgebied, wel wordt het door de provincie beschouwd als mogelijke uitbreidingsmogelijkheid voor de drinkwatervoorziening. In het plangebied wordt een zomerpeil aangehouden van NAP–1 meter.

Relevante bodemonderzoeken

- *Verkennd bodemonderzoek locatie bedrijfsterrein Gorinchem-Oost te Gorinchem, UDM Adviesbureau B.V., 2 februari 2004, contractnummer udm 04.01.011*

Er is slechts zeer sporadisch sprake van lichte overschrijdingen van de streefwaarde in de bodem, met uitzondering voor de component nikkel, waarvoor regelmatig lichte overschrijdingen van de streefwaarde worden geconstateerd. Dit is echter een van nature voorkomende verhoging van de achtergrondwaarde binnen de gemeente Gorinchem. In de ondergrond en plaatselijk in gedempte sloten wordt de “triggerwaarde” voor EOX overschreden. In het grondwater worden met uitzondering van de component xyleen slechts sporadisch lichte overschrijdingen van de streefwaarde geconstateerd. De licht verhoogde xyleenwaarden zijn te relateren aan veenlagen in de ondergrond en hebben een natuurlijke oorzaak. Onder de verwijderde wegen en de stelconplaten bij de voormalige opstelplaatsen van de vrachtwagens zijn hoogovenslakken en menggranulaat aangetroffen. Beide materialen zijn beoordeeld als categorie 1 materialen volgens het Bouwstoffenbesluit en grotendeels verwijderd. De resultaten van het onderzoek geven geen reden om te veronderstellen dat er enige belemmering aan het gebruik bestaat.

- *Verkennd bodemonderzoek weilandpercelen gelegen nabij Griendweg 6 te Dalem, AT Milieuadvies B.V., januari 2004, rapportnummer AT03392*

Uit het rapport blijkt dat er slechts sporadisch sprake is van lichte overschrijdingen van de streefwaarde in de bodem, met name voor de component nikkel, waarbij uitgegaan mag worden van een verhoogde achtergrondconcentratie en in een enkel geval voor EOX, waarbij de triggerwaarde wordt overschreden. Deze verhoogde concentratie heeft mogelijk te maken met het hoge veengehalte van de bodem. In het grondwater worden met regelmaat zeer licht verhoogde concentraties vluchtige aromaten en naftaleen en sporadisch met tetrachlooretheen aangetoond, die volgens het rapport eveneens samenhangen met de veenlagen in het gebied. Het slib in de sloten is van categorie 1, wat inhoudt dat het zeer licht verontreinigd is. De resultaten van het onderzoek geven geen reden om te veronderstellen dat er enige belemmering aan het gebruik bestaat.

- *Gorinchem-Oost, Technische Milieu Dienst, 11-12-1989, GOO 89.1684*
- *Spijksesteeg Mc Donalds, BK ingenieurs & milieukundig advies, 29-11-1996, m96.0280*
- *Gorinchem-Oost boerderij Eijkelenboom, Technische Milieu Dienst, 1-12-1989, GOO 89.1684*

Bodemkwaliteit

Gorinchem heeft sinds 25 november 1999 een vastgestelde bodemkwaliteitskaart en haar eigen bodembeleid. Beide zijn onderhevig aan periodieke toetsing. De bodemkwaliteitskaart verdeelt Gorinchem in zones, ieder met karakteristieke, gemiddelde achtergrondwaarden. Naast deze achtergrondwaarden kent de gemeente een aantal individuele gevallen van bodemverontreiniging, waar plaatselijk de bodemkwaliteit negatief afwijkt van de gemiddelden. Onder het bodembeleid is het mogelijk grond binnen Gorinchem onder voorwaarden her te gebruiken als bodem (Vrijstellingsregeling Grondverzet), afwijkende terugsaneerwaarden te hanteren en vrijstelling te verlenen voor het uitvoeren van een volledig bodemonderzoek bij bouw aanvragen.

Het plangebied valt in zijn geheel binnen de bodemkwaliteitszone “Gorinchem Oost”. De gemiddelde bodemkwaliteit in deze zone wordt geclassificeerd als niet verontreinigd. Wel is sprake van een natuurlijk verhoogde achtergrondwaarde voor nikkel (deze ligt op of net boven de streefwaarde). Beneden een meter onder het maaiveld komt veel veen voor, waardoor het gemiddelde PAK-gehalte ook de streefwaarde bereikt.

3.8.2 Lucht

Op 15 november 2007 is Titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer in werking getreden. De 2^e ‘Wet luchtkwaliteit’ voorziet onder meer in een gebiedgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze ‘niet in betekende mate’ (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Een project draagt ‘niet in betekende mate’ bij aan de luchtverontreiniging als de 1% grens niet wordt overschreden. De 1% grens is gedefinieerd als 1% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 0,4 microgram/m³ voor zowel PM₁₀ als NO₂.

Voor het gehele plangebied is een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd, het “Luchtkwaliteitsonderzoek Bedrijventerrein Oost II te Gorinchem” (Milieudienst Zuid-Holland Zuid -MZH- d.d. 19 augustus 2008). Hier wordt verwezen naar dit onderzoek, dat als bijlage bij de toelichting is gevoegd als Bijlage 5. De belangrijkste conclusies van het onderzoek luiden als volgt:

- Ten aanzien van de luchtkwaliteit geldt dat het plan “in betekende mate” bijdraagt aan de luchtkwaliteit. De plandrempel en de grenswaarde van de jaargemiddelde concentratie van NO₂ worden echter in geen van de beschouwde situaties (met en zonder rekening houdend met de verkeersaantrekkende werking als gevolg van de

planrealisatie) overschreden. Ook de grenswaarde van de jaargemiddelde concentratie van PM₁₀ wordt in genoemde situaties niet overschreden;

- In 2008, 2015 en 2020 is voor alle beschouwde situaties (met en zonder bouwplan) het aantal dagen dat de grenswaarde van de 24-uurgemiddelde concentratie van PM₁₀ wordt overschreden, lager dan 35;
- De toegestane emissie van zich mogelijk te vestigen industrie is echter gelimiteerd. Indien binnen inrichtingen emissies optreden als gevolg van de binnen die inrichting uit te voeren activiteiten, dient per inrichting en cumulatief getoetst te worden of de luchtkwaliteitsnormen buiten de grens van de inrichting niet overschreden worden. Het bijhouden van een vorm van “ruimtelijke boekhouding” wordt aanbevolen;
- Derhalve kan geconcludeerd worden dat, met in acht neming van het hierboven gestelde, de realisatie van het bedrijventerrein Oost II te Gorinchem uit het oogpunt van luchtkwaliteit geaccordeerd kan worden.

Algemene conclusie van het onderzoek is dat, met inachtneming van procesemissies te stellen eisen, de luchtkwaliteit geen belemmering vormt bij de realisatie van het bedrijventerrein.

In relatie tot de ontwikkeling in Hoog Dalem is het luchtkwaliteitsonderzoek voor Oost II door de milieudienst Zuid-Holland Zuid geactualiseerd. Doelstelling is om de invloed van de toename van het verkeersaanbod op de A15 op de luchtkwaliteit binnen het plangebied en langs de ontsluitingswegen te bepalen, op basis van de actueel geldende rekenmethode en actuele verkeerscijfers. Dit onderzoek staat in bijlage 6 bij deze toelichting. De conclusies van het onderzoek luiden als volgt:

Op grond van art. 5.16 lid 1 sub d, voldoet het bestemmingsplan ‘Bedrijventerrein Oost II’ aan de luchtkwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer. Er zijn vanuit het aspect luchtkwaliteit dan ook geen verdere belemmeringen voor de realisatie van het bedrijventerrein Oost II.

3.8.3 Geluidhinder infrastructuur

Geluid beïnvloedt in belangrijke mate de kwaliteit van de leefomgeving. In wetgeving is vastgelegd welke mate van geluid acceptabel wordt geacht, afhankelijk van specifieke omstandigheden. Deze omstandigheden zijn bijvoorbeeld de aard van het geluid en de functie van het geluidsbelaste object. Binnen het plangebied zijn geen gevoelige bestemmingen (zoals woningen, ziekenhuizen en scholen) gesitueerd of gepland.

Ten aanzien van geluidhinder dient niet alleen te worden gekeken naar (het ontbreken van) geluidgevoelige bestemmingen in het plangebied. De bedrijven binnen het plangebied zijn weliswaar niet geluidgevoelig, maar dat geldt echter wel voor de omliggende woongebieden.

Er dient daarom ook te worden gekeken of het plan leidt tot een relevante toename in verkeer/geluidhinder op de bestaande wegen.

In het kader van de verkeersontsluiting (zie ook hierna in paragraaf 3.9 van deze toelichting) is in 2010 het onderzoek 'Doorstroming aansluiting Gorinchem-Oost' (Oranjewoud) uitgevoerd. In de in het onderzoek gehanteerde verkeersmodellen is rekening gehouden met de ontwikkeling van Oost II. Een klein deel van het verkeer van en naar bedrijventerrein Oost II zal afwikkelen langs de Spijksesteeg en de daar aan gelegen bestaande woonwijk Laag Dalem. De eventuele reconstructie-effecten daarvan zullen beperkt zijn en bovendien zijn deze al meegenomen bij de veel verkeersintensievere ontwikkeling Hoog Dalem. Resumerend leidt de planontwikkeling Oost II niet tot een reconstructie in de zin van de Wet Geluidhinder.

3.8.4 Externe veiligheid

Het (externe) veiligheidsbeleid is erop gericht te voorkomen dat er te dicht bij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden. De daarvoor gehanteerde risicobenadering kent twee begrippen: het plaatsgebonden risico (PR; ook wel individueel risico) en het groepsrisico (GR).

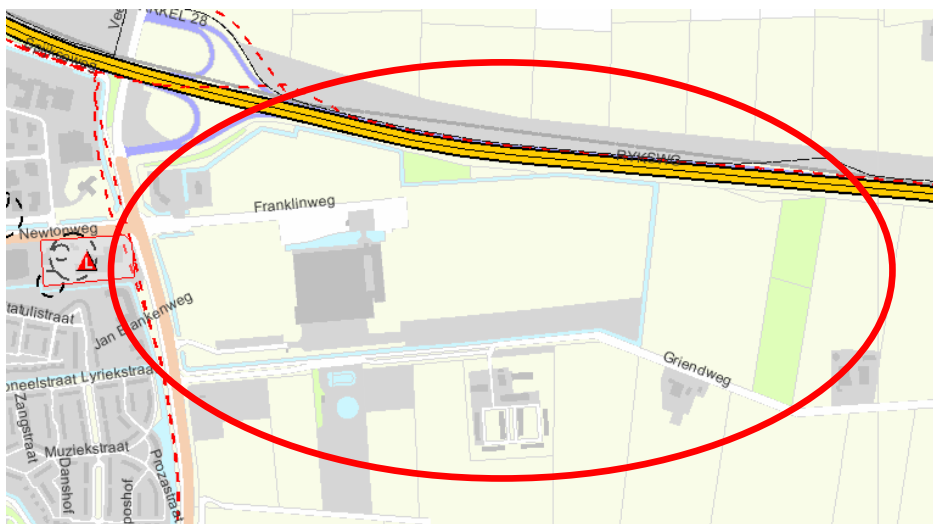
Bij het plaatsgebonden risico (PR) gaat het om de kans per jaar dat een gemiddelde persoon op een bepaalde geografische plaats in de omgeving van een inrichting (of transportroute) overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen in die inrichting (of op die transportroute). Door middel van risicocontouren wordt aangegeven tot waar de risiconiveaus reiken. De risico's van een bestaande of nieuwe situatie moeten worden getoetst aan de aanwezigheid van kwetsbare functies in de omgeving van de inrichting. De huidige landelijke norm (grenswaarde) voor het maximaal toelaatbare plaatsgebonden risico voor *bestaande* situaties bedraagt 10^{-5} . Voor *nieuwe* situaties geldt de 10^{-6} -plaatsgebonden risicocontour als grenswaarde. Deze contour geeft de kans weer van één op een miljoen per jaar dat een individu komt te overlijden als gevolg van een ongeval bij een risicovolle (bedrijfs-)activiteit. Nieuwe kwetsbare functies mogen in principe niet voorkomen binnen deze risicocontour.

Het groepsrisico (GR) drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als direct gevolg van één ongeval bij een risicovolle activiteit. Dit risico laat zich niet in de vorm van een risicocontour op een kaart weergeven, maar kan wel worden vertaald in een dichtheid van personen per hectare. Hoe meer personen per hectare in het schadegebied van een hier bedoeld ongeval aanwezig zijn, hoe groter het aantal (potentiële) slachtoffers is. Voor het groepsrisico (GR) voor inrichtingen geldt een norm van $10^{-3}/N^2$, waarbij N staat voor het aantal slachtoffers. Voor transportroutes is deze waarde per km-tracé $10^{-2}/N^2$. De norm voor het groepsrisico heeft, in tegenstelling tot de norm voor het plaatsgebonden risico, de status van oriënterende waarde. Er geldt een

inspanningsverplichting om aan de norm te voldoen, maar de mogelijkheid bestaat om gemotiveerd af te wijken.

3.8.4.1 Inrichtingen

De Risicokaart van de provincie Zuid-Holland geeft aan dat in en in de onmiddellijke omgeving van het plangebied geen kwetsbare functies aanwezig zijn. Het bestemmingsplan maakt vestiging van zogenoemde BEVI-inrichtingen op het bedrijventerrein bovendien niet mogelijk. BEVI is de afkorting voor het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen 2004 (inclusief latere wijzigingen). Het BEVI legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. Het gaat daarbij onder meer om bedrijven die vallen onder het Besluit risico's zware ongevallen (BRZO), LPG-tankstations, opslagplaatsen (PGS), ammoniakkoelinstallaties en spoorwegemplacementen. Het besluit bevat eisen voor het plaatsgebonden risico (PR) en regels voor het groepsrisico (GR), en verplicht gemeenten en provincies hier bij het verlenen van milieuvergunningen en het maken van bestemmingsplannen rekening mee te houden.



Figuur 9 Uitsnede Risicokaart provincie Zuid-Holland

3.8.4.2 Infrastructuur

Uitgevoerde risico-onderzoeken en adviezen

Vanuit externe veiligheid zijn de volgende risicobronnen van belang voor de realisatie van bedrijventerrein Oost II:

- het transport van gevaarlijke stoffen over de Betuweroute;
- het transport van gevaarlijke stoffen over de A15.
- het transport van aardgas door een buisleiding.

De externe veiligheidsrisico's door deze risicobronnen zijn in verschillende onderzoeken onderzocht. Deze onderzoeken zijn als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. Het betreft:

1. Externe Veiligheid Bestemmingsplan Bedrijventerrein Oost II van Arcadis; bijlage 7
2. In aanvulling daarop een memo met aanvullende risicoberekeningen A15, op basis van de vervoerscijfers basisnet, door de Milieudienst Zuid-Holland-Zuid; bijlage 8
3. Een memorandum met risicoberekeningen aardgasleidingen van de gasunie; bijlage 10.

De regionale brandweer heeft desgevraagd advies uitgebracht. Dit advies is eveneens als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd (zie bijlage 14).

Uit de risico-onderzoeken blijkt, dat de ontwikkeling van Oost II leidt tot een toename van het groepsrisico. Door de toename van het groepsrisico dient het groepsrisico te worden verantwoord. Het advies van de regionale brandweer is een belangrijk element voor de verantwoording van het groepsrisico. Bij dit bestemmingsplan is een document Verantwoording Groepsrisico Gorinchem Noord gevoegd, opgesteld door DHV (zie ook paragraaf 3.8.4.4). De verantwoording is opgesteld op basis van overleg met de gemeente, de milieudienst Zuid-Holland-Zuid en de plaatselijke brandweer. Daarbij is rekening gehouden met het advies van de regionale brandweer en met de reactie op het voorontwerpbestemmingsplan van de VROM-inspectie. De verantwoording Groepsrisico is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

Betuweroute

Plaatsgebonden risico

Uit de risicoberekeningen blijkt, dat de plaatsgebonden risicocontour van 10⁻⁶ per jaar (grenswaarde) 28 meter bedraagt (vanaf het hart van de spoorlijn). Dit past binnen de afstand zoals aangehouden in het tracebesluit voor de Betuweroute. Naar verwachting zal deze afstand ook in het basisnet spoor als veiligheidszone worden vastgesteld. Het plangebied ligt ruim buiten deze contour.

In de berekeningen is overigens rekening gehouden met een maximale vervoersstroom van gevaarlijke stoffen. In de huidige situatie is het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Betuweroute nog aanzienlijk minder.

Groepsrisico

Uit de risicoberekeningen blijkt dat het groepsrisico toeneemt door de realisatie van Oost II, tot een factor 0,1 ten opzichte van de oriëntatiewaarde. Ondanks de toename van het groepsrisico wordt de oriëntatiewaarde derhalve ruim onderschreden.

Plasbrandaandachtgebied

In het basisnet spoor wordt hoogstwaarschijnlijk een plasbrandaandachtgebied vastgesteld van 30 meter vanaf de rand van het spoor. Het plangebied ligt ruim buiten het plasbrandaandachtgebied.

Rijksweg A15

Plaatsgebonden risico/veiligheidszone

De resultaten uit het basisnet wegen zijn opgenomen in de circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. De plaatsgebonden risicocontour van 10^{-6} per jaar is hierbij verwerkt in zogenaamde veiligheidszones. De veiligheidszone van Rijksweg A15 is vastgesteld op 32 meter (vanaf het hart van de weg). In het bestemmingsplan is hiermee rekening gehouden: binnen deze afstanden is geen bebouwing toegestaan.

Groepsrisico

Het groepsrisico vanwege de Rijksweg A15 is zowel in de huidige als in de toekomstige situatie laag. Wel leidt de realisatie van Oost II tot een toename van het groepsrisico, tot een factor 0,5 ten opzichte van de oriëntatiewaarde. Ondanks de toename van het groepsrisico wordt de oriëntatiewaarde derhalve ruim onderschreden.

Plasbrandaandachtgebied

In het basisnet wegen is een plasbrandaandachtgebied vastgesteld van 30 meter vanaf de rand van Rijksweg A15. In het bestemmingsplan is binnen deze afstanden geen bebouwing toegestaan.

Aardgastransportleiding

Plaatsgebonden risico

Uit de risicoberekeningen van de Gasunie blijkt, dat de plaatsgebonden risicocontour van 10^{-6} per jaar op 0 meter ligt.

Groepsrisico

Op basis van het nieuwe beleid voor buisleidingen (AMvB buisleidingen) wordt afgeweken van de Circulaire Hogedrukaardgastransportleidingen uit 1984. Uit de risicoanalyse van de Gasunie kan worden opgemaakt dat de realisatie van Oost II leidt tot een zeer kleine toename van het groepsrisico, waarbij de getalswaarde van het groepsrisico wel blijft gehandhaafd op maximaal een factor 0,03 ten opzichte van de oriëntatiewaarde. De oriëntatiewaarde wordt derhalve zeer ruim onderschreden.

Maatregelen voor beperking groepsrisico

Ruimtelijke maatregelen

Het groepsrisico ligt voor alle bronnen ruim onder de oriëntatiewaarde.

Gelet op dit lage groepsrisico, in relatie tot de al aanwezige bebouwing en functies en de via dit plan nog toegelaten functies, achten wij het niet nodig om de bevolkingsdichtheid via planregels te maximeren.

Betuweroute

Bronmaatregelen liggen buiten de directe invloedssfeer van gemeente Gorinchem. Wel zijn voor Gorinchem Noord in een convenant maatregelen toegezegd, om plasbrand beperkende maatregelen te treffen, op grond waarvan het risico op een warme BLEVE wordt beperkt. Wij gaan nog na, of wij in overleg met de spoorbeheerder doch op kosten van de gemeente, ook bij Gorinchem-Oost II deze plasverkleinende maatregelen zal laten treffen (zie ook hierna onder het kopje Rampenbestrijding).

Rijksweg A15

Het groepsrisico van de A15 is relatief laag, zodat het niet nodig is om bronmaatregelen te treffen ter verlaging van het groepsrisico. Overigens is de gemeente niet bevoegd om bronmaatregelen te treffen aan de A15.

Aardgastransportleiding

Aangezien het bestemmingsplan een zeer kleine toename van het groepsrisico tot gevolg heeft en het uiteindelijke groepsrisico zeer laag is (maximaal 0,03 keer de oriëntatiewaarde), is het niet nodig om bronmaatregelen te treffen aan de aardgastransportleiding.

Zelfredzaamheid

De zelfredzaamheid van de aanwezigen binnen het plangebied is bij het optreden van een BLEVE, een toxische wolk of een fakkelbrand beperkt. De volgende maatregelen zijn gericht op het verbeteren van de zelfredzaamheid:

- Goede risicocommunicatie en het regelmatig houden van vluchtoefeningen
- Dekkend sirenenetwerk voor het plangebied.
- Zonodig nadere eisen stellen ten aanzien van:
 - de indeling van gebouwen ten opzichte de risicobron;
 - het toepassen van zo min mogelijk glas op korte afstand van de risicobron;
 - vluchtroutes in de richting van de risicobron af;
 - de toepassing van afsluitbare ventilatiesystemen en dergelijke maatregelen.

Afhankelijk van de afstand tot de risicobron en de gebruiksfunctie van het object kunnen aan nieuw te bouwen of te verbouwen objecten nabij de A15 (en dus de Betuweroute), zoals hiervoor vermeld zonodig nadere eisen worden gesteld.

Planregels in het bestemmingsplan

In de planregels van het bestemmingsplan wordt het volgende geregeld:

- Een voorschrift betreffende nader te stellen eisen aan nieuw te bouwen of te verbouwen objecten nabij de A15 (en dus de Betuweroute), met de volgende strekking: voor gebouwen binnen een afstand van 200 meter van de Betuweroute kan het college een nadere eis opleggen, rekening houdend met de gebruiksfunctie van de gebouwen en mede op basis van advies van de gemeentelijke brandweer, ten aanzien van:
 - de indeling van gebouwen ten opzichte de risicobron;
 - het toepassen van zo min mogelijk glas op korte afstand van de risicobron;
 - vluchtroutes in de richting van de risicobron af;
 - de toepassing van afsluitbare ventilatiesystemen en dergelijke maatregelen.

3.8.4.3 Kabels en leidingen

Aardgas

Langs het plangebied lopen de volgende aardgastransportleidingen.

Aardgas 12"

Langs de noordzijde van het plangebied ligt een 12" (W-528-01) aardgastransportleiding (in de bermsloot van de A15 tussen A15 en Betuweroute). Deze 12" aardgastransportleiding loopt binnen de begrenzing van het plangebied. De Gasunie heeft aangegeven dat voor de 12" gasleiding een druk van 40 bar geldt. Daarom is deze aardgastransportleiding, conform bestaande jurisprudentie, in dit bestemmingsplan als zodanig bestemd. De belemmerde strook is 4 meter.

Voor het onderdeel externe veiligheid, zie de vorige paragraaf.

Aardgas 8" en 6"

Langs de westzijde van het plangebied liggen een 8" (W-543-02) en 6" (W-543-01) aardgastransportleiding. De eerstgenoemde leiding is gelegen binnen het plangebied en is dientengevolge opgenomen op de verbeelding. De 6" leiding ligt buiten het plangebied. Wel zijn beide leidingen beschouwd in het kader van externe veiligheid, zie de vorige paragraaf.

Riool

Langs de zuid-westzijde en de westzijde van het plangebied loopt een rioolpersleiding die eveneens planologische bescherming behoeft. Deze rioolpersleiding is in het

bestemmingsplan bestemd met de dubbelbestemming 'Leiding – Riool'. De hiertoe aangewezen gronden zijn, aanvullend op de onderliggende bestemmingen, ook bestemd voor een ondergrondse rioolpersleiding, het beheer en onderhoud van de leiding, alsmede de bescherming van het woon- en leefklimaat in verband met de leiding. Op de bestemming zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan ten dienste van de bestemming. Twee van de opgenomen leidingen zijn van het Waterschap Rivierenland. Het gaat om de effluentleiding van de rioolwaterzuiveringsinstallatie Gorinchem en de rioolwatertransportleiding vanaf Spijk (inclusief Lingebos).

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van deze bepaling voor het bouwen overeenkomstig de andere, onderliggende bestemmingen, mits advies is verkregen van de leidingbeheerder. Om te voorkomen dat de leiding wordt aangetast door werkzaamheden, is een aanlegvergunningstelsel opgenomen.

3.8.4.4 Verantwoording groepsrisico

Door DHV is een verantwoording van het groepsrisico opgesteld. Deze is bijgevoegd als bijlage 11 bij deze toelichting. De belangrijkste conclusies van de verantwoording worden hieronder weergegeven:

Uit het onderzoek blijkt, dat er vanuit externe veiligheid de volgende risicobronnen van belang zijn in verband met de realisatie van Gorinchem-Oost II:

- Het transport van gevaarlijke stoffen over de A15.
- Het transport van gevaarlijke stoffen over de Betuweroute.
- Het transport van aardgas door een buisleiding.
- Het transport van gevaarlijke stoffen over de Merwede-Lingelijn.

Betuweroute

Plaatsgebonden risico

Uit de risicoberekeningen blijkt, dat de plaatsgebonden risicocontour van 10^{-6} per jaar (grenswaarde) 28 meter bedraagt (vanaf het hart van de spoorlijn). Dit past binnen de afstand zoals aangehouden in het tracébesluit voor de Betuweroute. Naar verwachting zal deze afstand ook in het basisnet spoor als veiligheidszone worden vastgesteld. Het plangebied ligt ruim buiten deze contour.

In de berekeningen is overigens rekening gehouden met een maximale vervoersstroom van gevaarlijke stoffen. In de huidige situatie is het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Betuweroute nog aanzienlijk minder.

Groepsrisico

Uit de risicoberekeningen blijkt dat het groepsrisico toeneemt door de realisatie van Oost II, tot een factor 0,1 ten opzichte van de oriëntatiewaarde. Ondanks de toename van het groepsrisico wordt de oriëntatiewaarde derhalve ruim overschreden.

Plasbrandaandachtsgebied (PAG)

In het basisnet spoor wordt hoogstwaarschijnlijk een PAG vastgesteld van 30 meter vanaf de rand van het spoor. Het plangebied ligt ruim buiten het PAG.

Rijksweg A15

Plaatsgebonden risico/veiligheidszone

De resultaten uit het basisnet wegen zijn opgenomen in de circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. De plaatsgebonden risicocontour van 10^{-6} per jaar is hierbij verwerkt in zogenaamde veiligheidszones. De veiligheidszone van Rijksweg A15 ter plaatse van het plangebied is vastgesteld op 32 meter (vanaf het hart van de weg). In het bestemmingsplan is hiermee rekening gehouden: binnen deze afstanden is geen bebouwing toegestaan.

Groepsrisico

Het groepsrisico vanwege de Rijksweg A15 is zowel in de huidige als in de toekomstige situatie laag. Wel leidt de realisatie van Oost II tot een toename van het groepsrisico, tot een factor 0,5 ten opzichte van de oriëntatiewaarde. Ondanks de toename van het groepsrisico wordt de oriëntatiewaarde derhalve ruim overschreden.

Plasbrandaandachtsgebied (PAG)

In het basisnet wegen is een PAG vastgesteld van 30 meter vanaf de rand van Rijksweg A15. In het bestemmingsplan is binnen deze afstand geen bebouwing toegestaan.

Aardgastransportleiding

Plaatsgebonden risico

Uit de risicoberekeningen van de Gasunie blijkt, dat de plaatsgebonden risicocontour van 10^{-6} per jaar op 0 meter ligt.

Groepsrisico

Op basis van het nieuwe beleid voor buisleidingen (AMvB buisleidingen) wordt afgeweken van de Circulaire Hogedrukaardgastransportleidingen uit 1984. Uit de risicoanalyse van de Gasunie kan worden opgemaakt dat de realisatie van Oost II leidt tot een zeer kleine toename van het groepsrisico, waarbij de getalswaarde van het groepsrisico wel blijft gehandhaafd op maximaal een factor 0,03 ten opzichte van de oriëntatiewaarde. De oriëntatiewaarde wordt derhalve zeer ruim overschreden.

Merwede-Lingelijn

De Merwede-Lingelijn is de uitwijklijn voor de Betuweroute. Dit betekent, dat in de normale situatie er geen transport van gevaarlijke stoffen over deze lijn plaatsvindt. Om deze reden heeft de gemeente Gorinchem er voor gekozen de risicobron Merwede-Lingelijn niet verder te onderzoeken of in deze verantwoording groepsrisico uit te werken.

Maatregelen voor beperking groepsrisico

Ruimtelijke maatregelen

Het groepsrisico ligt voor alle bronnen ruim onder de oriëntatiewaarde. Gelet op dit lage groepsrisico, in relatie tot de al aanwezige bebouwing en functies en de via dit plan nog toegelaten functies, acht de gemeente Gorinchem het niet nodig om de bevolkingsdichtheid via planregels te maximaliseren.

Betuweroute

Bronmaatregelen liggen buiten de directe invloedssfeer van gemeente Gorinchem. Wel zijn voor Gorinchem-Noord in een convenant maatregelen toegezegd, om plasbrand beperkende maatregelen te treffen, op grond waarvan het risico op een warme BLEVE wordt beperkt. De gemeente Gorinchem gaat nog na, of zij in overleg met de spoorbeheerder doch op kosten van de gemeente, ook bij Gorinchem-Oost II deze plasverkleinende maatregelen zal laten treffen (zie ook hierna onder het kopje Rampenbestrijding).

Rijksweg A15

De gemeente Gorinchem kan geen bronmaatregelen treffen om het groepsrisico van de A15 te verlagen.

Aardgastransportleiding

Gezien het bestemmingsplan Gorinchem-Oost II een kleine toename van het groepsrisico tot gevolg heeft en het uiteindelijke groepsrisico zeer laag is (maximaal 0.03 keer de oriëntatiewaarde), acht de gemeente het niet nodig om bronmaatregelen te treffen aan de aardgastransportleiding.

Rampenbestrijding

Uit onderzoek door TNO over de invloed van de geluidschermen langs de Betuweroute op de externe veiligheid (september 2007), blijkt dat vanwege de hoge geluidschermen langs de Betuweroute het voor de brandweer niet goed mogelijk is om een plasbrand te bestrijden of te beheersen. Hierdoor is er een verhoogd risico op een zogenaamde warme BLEVE (ontploffing van een tankwagon met LPG door een plasbrand). TNO heeft ook onderzocht welke maatregelen mogelijk en uitvoerbaar zijn om de verhoogde kans op een warme

BLEVE ongedaan te maken. Als maatregelen zijn genoemd: het rijden in bloktreinen, het treffen van plasverkleinende maatregelen en/of extra blusvoorzieningen langs het spoor.

Naar aanleiding van de rapportage heeft op bestuurlijk niveau overleg plaatsgevonden en is vanuit het ministerie van Verkeer en Waterstaat toegezegd dat op verschillende aandachtlocaties plasverkleinende maatregelen toegepast zullen worden (door de maatregel wordt voorkomen dat een tankwagon met LPG in een plasbrand komt te staan). Gorinchem Noord is een dergelijke aandachtlocatie. Een toezegging voor het stuk bij bedrijventerrein Oost II is niet gedaan. Het betreft een traject van 1,6 km lengte, grofweg vanaf bedrijventerrein Papland tot en met de afslag Gorinchem Oost van de A15. In het TNO rapport de locatie Spijk genaamd.

Prorail is in opdracht van het ministerie van Verkeer en Waterstaat belast met de concrete uitvoering van het treffen van plas-verkleinende maatregelen. Prorail is bereid om bij de aanbesteding van het werk ook het traject Spijk mee te nemen, indien de gemeente de meerkosten voor haar rekening neemt. Wellicht is het nog mogelijk een deel van die meerkosten uit het budget van het ministerie te financieren, indien het ministerie hiervoor toestemming geeft. De verwachting is dat Prorail voor 1 november 2010 kan aangeven, hoe hoog die meerkosten zullen zijn. Het betreft een relatief eenvoudig werk, waarvoor geen buitendienststelling van het spoor nodig is. Een kostenindicatie kan en wil Prorail echter niet geven.

Het belang van het treffen van deze maatregel overstijgt de planvorming voor Oost II. Het verhoogde risico raakt ook delen van bedrijventerrein Papland en het woningbouwplan Lingewijk Noord. Voor het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Oost II" gaat het bovendien vooral om het reeds bebouwde deel van het bedrijventerrein. Zo beschouwd betreft het meer een soort saneringsmaatregel die praktisch gezien los staat van de planvorming "Bedrijventerrein Oost II".

De gemeente Gorinchem overweegt om de plasverkleinende maatregelen samen met Prorail te laten treffen. Een definitief besluit ter zake kan, los van de besluitvorming in zake bestemmingsplan Bedrijventerrein Oost II.

Zelfredzaamheid

De zelfredzaamheid van de aanwezigen binnen het plangebied is, bij het optreden van een BLEVE, een toxische wolk of een fakkelbrand, beperkt. De volgende maatregelen zijn gericht op het verbeteren van de zelfredzaamheid:

- Goede risicocommunicatie en het regelmatig houden van vluchtoefeningen.
- Dekkend sirenenetwerk voor het plangebied.
- Zonodig nadere eisen stellen ten aanzien van:
 - de indeling van gebouwen ten opzichte de risicobron;
 - het toepassen van zo min mogelijk glas op korte afstand van de risicobron;
 - vluchtroutes in de richting van de risicobron af;
 - de toepassing van afsluitbare ventilatiesystemen en dergelijke maatregelen.

Afhankelijk van de afstand tot de risicobron en de gebruiksfunctie van het object kunnen aan nieuw te bouwen of te verbouwen objecten nabij de A15 (en dus de Betuweroute), zoals hiervoor vermeld zonodig wel nadere eisen worden gesteld.

De milieudienst Zuid-Holland Zuid en de gemeentelijke brandweer hebben aangegeven, dat bij een fakkelbrand van een aardgasleiding de stralingsintensiteit zo groot is, dat ook een gebouw geen bescherming zal geven en het treffen van maatregelen aan gebouwen weinig zin heeft. Feitelijk helpt alleen het bebouwingsvrij houden van de 100% letaliteitzone. Gezien de zeer kleine kans van optreden van een fakkelbrand is het volgens hen verantwoord om van het treffen van deze ingrijpende maatregel en van andere, bouwkundige maatregelen af te zien.

3.8.4.5 Milieuzonering bedrijven

Onder milieuzonering wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden zoals woonwijken.

Om het begrip hanteerbaar te maken, is gebruik gemaakt van de zogenoemde VNG-Brochure (Bedrijven en Milieuzonering, Handreiking voor maatwerk in de gemeentelijke ruimtelijke ordeningspraktijk; Vereniging van Nederlandse Gemeenten -VNG-, april 2007). In deze handleiding zijn bedrijven toegedeeld in verschillende milieucategorieën, waarbij per categorie aangegeven welke minimale afstand tot een rustige woonwijk gewenst is. Deze afstand wordt bepaald aan de hand van de factoren: geur, stof, geluid en gevaar.

In het kader van de te realiseren woonwijk Hoog Dalem aan de zuidzijde van het plangebied bevat het bestemmingsplan een zonering voor bedrijven (zie verder het hoofdstuk 4 'Keuze van bestemmingen' hierna). Voor die zonering is uitgegaan van de in de VNG-Brochure opgenomen Staat van Bedrijfsinrichtingen (SvB) voor Bedrijventerreinen.

Rioolwaterzuiveringsinstallatie (RWZI) Hoog Dalem

Aan de zuidzijde van de Griendweg (onderdeel van het bestemmingsplangebied Hoog Dalem) ligt een RWZI van het Waterschap Rivierenland. Deze RWZI verwerkt het afvalwater van het oostelijk deel van Gorinchem en de dorpen Vuren, Spijk en de kern Dalem. Ter

beoordeling van de geurbelasting op de toekomstige woningen in de wijk Hoog Dalem is een geuronderzoek verricht. Uit het aanvullende geuronderzoek voor de RWZI Gorinchem-Oost (Zuiveringsschap Rivierenland, d.d. 11 juli 2001) blijkt dat het overschrijdingsgebied van 1 ge/m³ als 98-percentielwaarde reikt tot op een afstand van maximaal 220 meter vanaf het geurgewogen zwaartepunt (gzp). Het overschrijdingsgebied van de geurconcentratie van 3 ge/m³ als 98 percentielwaarde reikt tot op een afstand van maximaal 125 meter vanaf het gzp. Daarmee gelden voor de RWZI de volgende contouren:

- voor woonfuncties een geurcontour van 220 meter vanuit het geurgewogen zwaartepunt (1 ge/m³-contour als 98-percentielswaarde));
- en voor niet-woonfuncties (dat wil zeggen: verblijfsgebouwen en dagrecreatievoorzieningen) een geurcontour van 125 meter vanuit het geurgewogen zwaartepunt 93 ge/m³-contour als 98-percentielswaarde.

De vigerende vergunning voor de RWZI dateert van juli 2004 en hierin zijn de genoemde contouren opgenomen.

In februari 2007 heeft het waterschap Rivierenland op verzoek van de gemeente Gorinchem een aanvullend geuronderzoek laten uitvoeren door Royal Haskoning. Hierin is bepaald welke maatregelen noodzakelijk zijn om de 1 ge/m³ contour terug te brengen tot minder dan 150 meter. Door het afdekken van de natslibbufferbasins wordt de 1 ge/m³ contour zodanig verkleind dat de geprojecteerde woonfuncties buiten de contour voor ge/m³ als 98-percentiel liggen. De geurcontour van de RWZI krijgt hiermee een straal van 120 meter, gemeten vanuit het gzp. Daarnaast moet rekening worden gehouden met de 3 ge/m³-contour (98-percentielswaarde). Binnen de 3 ge/m³ contour mogen geen verblijfsgebouwen en dagrecreatiegebieden worden gerealiseerd. De afstand van deze contour bedraagt 80 m vanaf het gzp. Naar aanleiding van dit onderzoek is afgesproken dat het waterschap deze maatregelen uitvoert op kosten van de gemeente Gorinchem, waardoor de 1 ge/m³ contour wordt teruggebracht naar 120 meter.

3.9 VERKEERSINFRASTRUCTUUR

In de landelijke Nota Ruimte (vastgesteld 23 april 2004) is de A15 een belangrijke internationale verbinding tussen de Randstad en het Rijn- en Ruhrgebied. De snelweg is in de Nota Ruimte aangeduid als hoofdverbindingssas en is als zodanig onderdeel van de nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur.

Nederland kende de afgelopen jaren een locatiebeleid, dat bedoeld was om de vestiging van bedrijven en voorzieningen te sturen, in overeenstemming met de aard van hun vervoersbehoefte. Onder dit beleid viel het bedrijventerrein Oost II onder de 'C-locaties': locaties met een goede bereikbaarheid via de weg en de snelweg die met name waren

voorbehouden voor bedrijven die sterk afhankelijk zijn van het wegvervoer (industriële productie, opslag, massadistributie).

Het landelijke locatiebeleid voor bedrijven en voorzieningen (het ABC-locatiebeleid) en het locatiebeleid voor Perifere en Grootchalige Detailhandelsvestigingen (PDV/GDV-beleid) worden vervangen door een integraal locatiebeleid voor bedrijven en voorzieningen. Het nieuwe locatiebeleid wordt verder uitgewerkt door provincies en gemeenten en dient verschillende doelstellingen:

- ▶ Economische ontwikkelingsmogelijkheden: het bieden van voldoende geschikte vestigingsplaatsen voor bedrijvigheid en voorzieningen;
- ▶ Bereikbaarheid: het optimaal gebruik van alle vervoersmogelijkheden voor personen en goederen over de weg, het spoor en het water;
- ▶ Leefbaarheid: kwaliteit, variatie, architectonische vormgeving en landschappelijke inpassing van vestigingsplaatsen voor alle stedelijke activiteiten, zorgvuldig ruimtegebruik, fijnmazige detailhandelstructuur, functiemenging en kwaliteit van de leefomgeving (veiligheid, emissies en geluid).

Zoals reeds is aangegeven, is Gorinchem in het streekplan Zuid-Holland Oost als knoop en als vestigingslocatie stedelijke functies van bovenregionaal schaalniveau aangewezen. Binnen de uitgangspunten van het Groene Hart is er daarmee ruimte voor het uitbuiten van de eigen potenties.

Ten aanzien van het gemeentelijk verkeersbeleid, tenslotte, gelden het gemeentelijk Verkeersstructuurplan (VSP; vastgesteld 2001) en de betreffende onderdelen in de Gemeentelijke Structuurvisie 2005 – 2015. In het Verkeersstructuurplan worden diverse knelpunten binnen de stedelijke infrastructuur geïdentificeerd en wordt een totaalpakket van maatregelen voorgesteld ter verbetering van de verkeerssituatie. Voor de hoofdinfrastructuur van de stad gaat het daarbij in eerste instantie (onder andere) om de verkeersafwikkeling van de Spijksesteeg/aansluiting op de A15. Daarnaast is in de Gemeentelijke Structuurvisie 2005 – 2015 opgenomen dat een verhoging van de kwaliteit en capaciteit van de infrastructuur voor langzaam verkeer gewenst is. Voor langzaam verkeer op of in de omgeving van bedrijventerrein Oost II maken de volgende onderwerpen deel uit van het ruimtelijk programma (op hoofdlijnen):

- Kwaliteitsverbetering (aantrekkelijker en veilig) over de hele stad (inclusief Oost II);
- Verbeteren fietsverbindingen naar Binnenstad vanuit Oost (en Lingewijk);
- Bij realisatie van Hoog Dalem: in- en externe ontsluiting van de wijk en recreatieve fietsroutes in het buitengebied ten oosten van Hoog Dalem.

De verkeersafwikkeling rond de aansluiting Gorinchem-Oost is op momenten tijdens de spitsperiodes onvoldoende. De toekomstige ontwikkelingen op het naastgelegen evenemententerrein en de ontwikkeling van het plangebied Hoog Dalem met 1400 woningen

betekenen een extra druk op de aansluiting en aansluitende wegen. In 2008 heeft de gemeente Gorinchem daarom aan het Groene Golf Team (GGT) gevraagd om de doorstroming van het verkeer van en naar de A15 bij de aansluiting Gorinchem-Oost en de Newtonweg te onderzoeken en om verbetervoorstellen aan te dragen voor de korte en middellange (2012) termijn. Dit heeft geresulteerd in een aantal quick wins, maar daarbij is ook de conclusie getrokken, dat de capaciteitsproblemen hiermee wel verminderd, maar niet verholpen worden.

Het GGT heeft vervolgens 2 mogelijkheden onderzocht om de problemen te verminderen:

- Toepassen van een ander type regeling, waarbij de kruispunten onderling worden gecoördineerd. Conclusie is dat de verkeersafwikkeling verbetert.
- Aanpassen van de vormgeving van kruispunten, waarbij de capaciteit van de kruispunten wordt vergroot. Conclusie is ook hier dat de verkeersafwikkeling verbetert. Wel dienen de voorgestelde maatregelen nader onderzocht te worden op uitvoerbaarheid en kosten.

Over deze (nog globale) maatregelen heeft overleg plaatsgevonden met Rijkswaterstaat (RWS). Op 18 juli 2008 heeft het Ministerie van VROM, Regio Zuid-West, ingestemd met deze maatregelen.

In zijn brief geeft het Ministerie van VROM aan dat RWS bovenstaande notitie positief beoordeelt, op voorwaarde dat bovenstaande maatregelen door de gemeente worden gefinancierd en uitgevoerd. Van belang daarbij is wel dat de planning dusdanig aansluit op de gefaseerde ontwikkeling van de woonwijk dat er geen additionele verkeershinder optreedt. De gemeente Gorinchem stemt hiermee in.

Tevens is aangegeven dat RWS betrokken wil (blijven) worden bij de verdere uitwerking van de maatregelen en dat RWS een mobiliteitsvisie tegemoet ziet die richtinggevend is voor toekomstige infrastructurele maatregelen.

Studie doorstroming aansluiting Gorinchem-Oost

In het kader van de bestemmingplannen 'Bedrijventerrein Oost II' en 'Hoog Dalem' is er een studie verricht naar de Doorstroming Aansluiting Gorinchem-Oost, zie bijlage 12. Het doel van deze studie is om te komen tot uitgewerkte lange termijnmaatregelen (2020) op de aansluiting Spijksesteeg – A15 en de 2 kruispunten direct ten zuiden van de aansluiting, met bijbehorende verkeerstechnisch ontwerp en kostenraming. Rijkswaterstaat heeft aan dit traject deelgenomen en heeft met de uitkomsten hiervan ingestemd. De uitkomsten zijn uitgebracht, waarin een verkeerskundig ontwerp met een kostenraming als onderdeel zijn meegenomen. Het ontwerp wordt zowel in het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Oost II' als in 'Hoog Dalem' planologisch gemaakt, met de onderzoeksresultaten en kostenraming als onderlegger.

De gemeente zal de te nemen maatregelen, voortvloeiende uit het verkeersonderzoek uitvoeren. De hieraan verbonden kosten komen dan ook voor haar rekening. De gemeente legt de aanlegkosten van de voorzieningen door via een privaatrechtelijke dan wel publiek rechtelijke overeenkomst, daar waar mogelijk door aan private ontwikkelaars die profijt ondervinden van deze maatregel. Daar waar sprake is van gemeentelijke grondeigendom zullen de (resterende) kosten via de gronduitgifte worden gedekt. Als dan nog kosten resteren, zal dit ten laste van de algemene middelen van de gemeente worden gebracht.

Verkeerskundige consequenties concerten in de evenementenhal

Door Oranjewoud is onderzoek uitgevoerd naar de verkeersafwikkeling bij eventuele concerten in de evenementenhal, zie bijlage 13. Hierbij is voornamelijk onderzocht of wachtrijen als gevolg van de concerten mogelijk terugslaan tot op de A15, wat niet gewenst is. Als uitgangspunt is gehanteerd dat er vanaf de A15 een “dubbele linksaffer” wordt gerealiseerd in plaats van de enkele waarvan in de huidige situatie sprake is.

Wanneer een concert wordt gegeven op een werkdag, wordt afgeraden meer dan 1500 personen toe te laten, omdat bij overschrijding van dit aantal wachtrijvorming op de A15 waarschijnlijk is in verband met het verhoogde verkeersaanbod in de avondspits (werk gerelateerd verkeer op de weg).

Wanneer een concert wordt gegeven op een zaterdag worden er vrijwel geen verkeersproblemen verwacht aangezien het verkeersaanbod op met name de A15 dan veel kleiner is. Uit de berekeningen blijkt dat in het weekend 100% (=4.000 bezoekers) van het evenementgerelateerde verkeer afgewikkeld kan worden en dat geen wachtrijen op de A15 zullen ontstaan. Incidenteel zijn echter wel verkeersstrubbelingen te verwachten op de Spijkseweg, tussen de Newtonweg en de toegang tot het parkeerterrein.

In een vergunning of overeenkomst zal het maximum aantal bezoekers voor concerten in de EvenementenHal worden vastgelegd.

4 KEUZE VAN BESTEMMINGEN

4.1 ALGEMEEN

In dit bestemmingsplan is vastgelegd welke (bedrijfs-)activiteiten op het bedrijventerrein Oost II gewenst zijn.

Enerzijds gaat het bestemmingsplan daarbij uit van (een zekere mate) van flexibiliteit door op een aantal locaties diverse (bedrijfs-)activiteiten mogelijk te maken. In andere gevallen zijn andere activiteiten alleen mogelijk na het volgen van een ontheffingsprocedure. Hiermee wordt, binnen de ontwikkelingsvisie, een dynamische ontwikkeling van het terrein zoveel mogelijk gefaciliteerd.

Tegelijkertijd geeft de ontwikkelingsvisie een aantal kaders aan. Hoofddoel bij de (verdere) ontwikkeling van het terrein is immers een ontwikkeling tot bedrijventerrein. Het gebruik van de nog te ontwikkelen locaties is daarom in redelijk hoge mate ingeperkt tot *bedrijfsactiviteiten*. Daarbij is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de ontwikkelingen op het terrein tot dusver.

De wisselwerking tussen flexibiliteit enerzijds en beperking van activiteiten anderzijds betekent dat bij de verdere ontwikkeling van het terrein maatwerk voorop staat.

4.2 FUNCTIONELE GELEDING

Bovenstaande ontwikkelingen hebben ertoe geleid dat zich op het bedrijventerrein van west naar oost de volgende functionele geleding is gaan aftekenen.

Strook langs Spijksesteeg

Direct aan de westelijke toegang tot het terrein vanaf de Spijksesteeg bevinden zich aan de noordzijde (langs de A15) twee horecafuncties: hotel Companile en McDrive. Het perceel aan de zuidzijde langs de Spijksesteeg is nog te ontwikkelen.

'Vrije-tijd'/'Kantoorachtige bedrijvigheid'

Grenzend aan deze strook langs de Spijksesteeg heeft zich een strook ontwikkeld met:

- multifunctionele vrijetijdsfuncties: leisure/sport/evenementen in het Kartingcentrum en evenementen/vrije tijd in de EvenementenHal;
- op de strook langs de A15 tussen het kartingcentrum en het adviesbureau voor civiele techniek zijn kantoorachtige bedrijven gekomen.

(Grootschalige) bedrijvigheid

Ruimtelijk/functioneel gezien bevindt het adviesbureau voor civiele techniek, infrastructuur en milieu zich op een 'grens' die in noord-zuidrichting over het plangebied loopt. Ten westen van de lijn is de functionele invulling gemengd in die zin dat hier diverse vrijetijdsfuncties en kantoorachtige bedrijven zijn (dan wel komen), terwijl ten oosten van deze lijn tot dusver uitsluitend (grootschalige) distributie- en productiebedrijven zijn gerealiseerd dan wel vergund. Op dit oostelijke deel kan onderscheid worden gemaakt tussen de zuidzijde en de noordzijde van het terrein.

- Aan de zuidzijde is inmiddels een klein aantal grootschalige bedrijfsactiviteiten gekomen dan wel in ontwikkeling: het distributiecentrum van Royal Leerdam / Libbey en de productiehal van Merford. Langs de zuidzijde zijn alleen nog de kavels te ontwikkelen gelegen tussen Merford en de oostelijke strook die buiten de rode bebouwingscontour ligt.
- Aan de noordzijde (langs de A15) varieert de tot dusver ontwikkelde bedrijvigheid: de kleinschalige kantoorachtige bedrijvigheid van ADCIM en de grootschalige bedrijfsactiviteiten van Blokland en het distributiecentrum Kadans IX. Beide bedrijven beslaan vrijwel de gehele noordzijde.

Deze ruimtelijke diversiteit sluit op aan op de uitgangspunten zoals die zijn opgenomen in zowel de Gemeentelijke Structuur Visie als het gemeentelijk Acquisitieplan bedrijventerrein Oost II. Tegelijkertijd is het hooftdoel de ontwikkeling van een *bedrijventerrein*. In dit bestemmingsplan vormen deze beide aspecten de achtergrond voor de verdere ontwikkeling van het terrein. Ruimtelijk/functioneel is aansluiting gezocht op de hierboven geconstateerde tweedeling.

4.3 FUNCTIONELE INVULLING

4.3.1 Algemeen

Hieronder volgt per bestemming een beschrijving van de afwegingen die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Daarbij komt eerst het (deels reeds) gemengde westelijke deel van het plangebied aan de orde. Vervolgens komt het oostelijke deel van het plangebied aan bod. De gekozen ruimtelijk/functionele tweedeling van het gebied is het duidelijkst zichtbaar op de verbeelding. Daarop hebben de verschillende bestemmingen verschillende kleuren.

De hieronder aangegeven bestemmingen betreffen steeds het gebruik van gebouwen inclusief de daarbij behorende wegen, paden, verblijfsgebieden, groenvoorzieningen, water en andere bijbehorende functies.

Allereerst zijn echter de algemene uitgangspunten weergegeven.

Algemeen: wonen uitgesloten

Het algemene ruimtelijke en economische beleid is aanleiding om op bedrijventerrein Oost II de woonfunctie uit te sluiten. De beleidskaders van het Rijk, de provincie en de gemeente gaan alle uit van dit uitgangspunt.

Algemeen: representatieve zones

Vanwege de strategische ligging en in aansluiting op het Beeldkwaliteitplan Bedrijventerrein Oost II zijn de stroken langs de A15 en de Spijksesteeg op de verbeelding aangeduid als 'representatieve zone'. Omdat in deze zone een 'verrommelde' uitstraling niet gewenst is, mag hier onder andere geen opslag plaatsvinden.

Naast deze stroken is het van belang dat langs de hoofdontsluiting en bijbehorende openbare ruimte 'achterkanten' worden voorkomen. Hier is representativiteit eveneens gewenst. Ook hier mag geen opslag plaatsvinden.

Algemeen: zonering milieuhinder

Bij de (verdere) ontwikkeling van het bedrijventerrein dient rekening te worden gehouden met de woonfunctie. Daarbij gaat het niet om woonfuncties binnen het plangebied, maar om wonen in de (onmiddellijke) omgeving ervan. In het bijzonder gaat het dan om de aan de zuidkant toekomstige woonwijk Hoog Dalem. Om de ontwikkeling van deze woonwijk niet te belemmeren, is het zaak dat bedrijfsfuncties op Oost II wat betreft milieuhinder niet botsen met de toekomstige woonwijk Hoog Dalem.

Om die reden maakt het bestemmingsplan aan de zuidzijde van het plangebied uitsluitend bedrijven in milieuhindercategorie 3.1 of lager mogelijk. Hierbij gaat het om Zone 1 ten zuiden van de Franklinweg, Zone 3 en Zone 4 zoals die zijn opgenomen in het Beeldkwaliteitplan Bedrijventerrein Oost II. Bij deze categorie hoort een milieucontour van 50 meter (zie onderstaand schema uit de VNG-Brochure).

Het bedrijf Merford is op maat bestemd. Wat betreft milieuhinder is het bedrijf vergelijkbaar met een bedrijf in categorie 3.1.

Overall elders in het plangebied is bedrijfsvestiging tot maximaal bedrijfshindercategorie 4.1 mogelijk. Middels een ontheffingsbevoegdheid kan categorie 5.1 toegestaan worden. Bij de categorie 4.1 hoort een milieucontour van 200 meter.

Milieucategorie	Aan te houden afstand tot wonen, in meters
1	0-10
2	≥ 30
3.1	≥ 50
3.2	≥ 100
4.1	≥ 200

Bron: VNG-Brochure (april 2007)

Uitgangspunt is dat de voor bedrijven geldende milieucontouren verenigbaar zijn met de nieuwbouwplannen voor de woonwijk Hoog Dalem. Indien voldoende onderbouwd, kan een bedrijf worden geplaatst in een lagere (minder overlast gevende) milieucategorie, waardoor het mogelijk wel verenigbaar wordt met de woonwijk. De onderbouwing daartoe dient in elk geval (geluids-)metingen naar de werkelijke geluidsproductie of andere overlast te bevatten. Voor het plaatsen van een bedrijf in een lagere (minder overlast gevende) milieucategorie is in het bestemmingsplan een ontheffingsprocedure opgenomen.

4.3.2 Per bestemming

Bestemming 'Gemengd-1': (kantoorachtige) bedrijven

Uit de algemene beleidskaders blijkt de strategische waarde van het plangebied. Het bedrijventerrein Oost II is een logische voortzetting van het ten westen van het plangebied gelegen Bedrijventerrein Oost I en ligt, net als Oost I, aan de structurele hoofddrager voor het gebied, de A15. Dit is één van de belangrijkste vervoersassen op zowel nationaal als internationaal niveau (tussen Europoort en Ruhrgebied). Het bedrijventerrein kan daarom worden aangemerkt als een typische zichtlocatie met een uitstekende bereikbaarheid voor auto- en vrachtverkeer. Het streekplan verstaat onder een bedrijventerrein: "een aaneengesloten bebouwd gebied met als hoofdfunctie bedrijvigheid, waaronder begrepen transport en distributie, productie, veilingen, kenniscentra, alsmede nutsvoorzieningen."

Wat betreft schaal en diversiteit passen de ontwikkelingen op het terrein tot dusver binnen deze uitgangspunten. Dat geldt ook voor de huisvesting van het adviesbureau voor civiele techniek, infrastructuur en milieu dat is vergund in de noordelijke strook langs de A15. Hierbij gaat het om kantoorachtige bedrijvigheid op een locatie die bij uitstek een zichtlocatie is. Dat laatste geldt niet alleen voor deze specifieke plek, maar voor zowel de gehele noordelijke strook langs de A15 als voor de strook langs de Spijksesteeg aan de westzijde van het plangebied.

Zoals aangegeven loopt ter hoogte van het adviesbureau in noord-oostrichting een ruimtelijk-functionele 'scheidslijn'. Het plangebied ten westen van deze lijn kenmerkt zich reeds door een gemengd karakter in die zin dat er reeds diverse vrijetijdsactiviteiten zijn. Dit westelijk deel van het plangebied ligt tevens aan het begin van de hoofdontsluitingsweg vanaf de Spijksesteeg. Functies gelegen aan de gebiedsontsluitingsweg kunnen een belangrijke rol vervullen als 'visitekaartje' van het terrein, zeker als het gaat om functies met een hoogwaardige uitstraling.

Dit gegeven, tezamen met het gegeven dat diversiteit in het gebruik hier gewenst is, rechtvaardigt de keuze om voor de stroken langs de Spijksesteeg en langs de A15 een verdergaande ontwikkeling met vrijetijdsfuncties tegen te gaan. Daarmee zou tekort worden gedaan aan de uitstekende ontwikkelingsmogelijkheden van de strook langs de A15 en de

strook langs de Spijksesteeg. Dit zijn immers strategisch gelegen zichtlocaties die tevens een belangrijke rol vervullen als 'visitekaartje' van het terrein.

Vanuit bovenstaande oogpunten (bevorderen functiemenging, zichtlocatie en 'toegangspoort' tot de rest van het plangebied) is er in het westelijk deel van het plangebied voor gekozen de nog te ontwikkelen bebouwing op de strook langs de A15 en de nog te ontwikkelen strook langs de Spijksesteeg te bestemmen tot 'Gemengd-1'. Binnen deze bestemming is de vestiging van kantoorachtige bedrijven toegestaan waaronder mede begrepen zakelijke dienstverlening voor zover deze is opgenomen in de Bedrijvenlijst. Kantoorachtige bedrijven die geen onderdeel maken van de Bedrijvenlijst zijn, mits naar aard en omvang vergelijkbaar met kantoorachtige bedrijvigheid, mogelijk met een ontheffing. Steeds meer productiebedrijven of bedrijfssectoren functioneren niet meer als 'industrie', bijvoorbeeld doordat 's nachts niet langer wordt doorgewerkt, doordat niet langer zwaar en/of frequent vrachtverkeer nodig is of doordat bij de productie geen (of niet langer) hinder wordt veroorzaakt. Hierdoor is de afgelopen jaren het duidelijke onderscheid tussen industriële bedrijvigheid en kantoren aan het vervagen. Door deze 'verkantoring' is er steeds meer sprake van 'kantoorachtige bedrijvigheid'. Hierbij gaat het onder andere om zakelijke dienstverlening en/of bedrijven met moderne/nieuwe, vaak technisch hoogwaardige productiemethoden die plaats kunnen vinden in een kantoor of kantoorachtige omgeving. Daarbij kan worden gedacht aan grafische bedrijven waar niet langer letterlijk wordt gedrukt (er wordt alleen nog redactie gevoerd), het produceren van computerchips, specialistische computerhard- en software, fijnmechanische productie van lenzen en dergelijke, of aan (technisch-)adviesbureaus met niet alleen een kantoorfunctie, maar ook (kleinschalige) proefopstellingen. De effecten op de omgeving van deze vorm van bedrijvigheid zijn in de praktijk vaak dezelfde als van kantoren.

Bij de invulling met kantoren en bedrijven hoeft overigens niet uitsluitend te worden gedacht aan het gebruik door één grote kantoor- of bedrijfsvestiging. Invulling kan ook plaatsvinden in de vorm van een kantoor- en/of bedrijfsverzamelgebouw. Dit maakt vestiging van meerdere kleinschalige(r) kantoren en bedrijven mogelijk, bijvoorbeeld ten behoeve van startende ondernemers en/of bedrijvigheid in de creatieve sector, zakelijke dienstverlening (bijvoorbeeld ICT) en/of financiële dienstverlening. Deze kantoor- en bedrijfsruimte kan worden gebruikt ten behoeve van zowel lokale, regionale als nationale herkomst. Dit eerste past overigens ook in het uitgangspunt in de Gemeentelijke Structuurvisie om (met name) Oost II op termijn te laten functioneren als een 'overloopgebied' voor kantoren voor Gorinchemse ondernemers.

Op gronden met de bestemming 'Gemengd-1' is het gebruik als congres- en vergaderruimte ten dienste van derden toegestaan. Horeca is alleen toegestaan als het ondergeschikte (niet-zelfstandige) horeca betreft.

Dienstverlening aan het publiek (detailhandel en consumentverzorgende dienstverlening met *baliefunctie*) als hoofdfunctie is niet toegestaan. Bij consumentverzorgende

dienstverlening wordt in de vorm van tijd (uren) een dienst aangekocht of ingehuurd. Vorm, uitstraling en functioneren van deze vorm van dienstverlening komt in de regel overeen met die van winkels (zij zijn ook vaak gevestigd in winkelstraten). Gezien de aard en de uitstraling valt deze vorm van dienstverlening onder de functie detailhandel. In de Verordening Ruimte (zie: paragraaf 3.2.2 Provinciaal beleid) is opgenomen dat vestiging van detailhandel op bedrijventerreinen niet gewenst is, maar dat een uitzondering hierop mogelijk is onder voorwaarden. In navolging daarvan is op gronden met de bestemming 'Gemengd-1' detailhandel als ondersteunende functie toegestaan tot een maximum van 200 m² en is de vestiging van ABC-bedrijven pas toegestaan na verlening van een ontheffing. Deze ontheffing kan pas verleend worden in het geval sprake is van bedrijfsverplaatsing binnen de gemeente of als in een provinciale of regionale structuurvisie de locatie is aangeduid als opvanglocatie voor grootschalige detailhandel. In dit bestemmingsplan is de vestiging van detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke goederen nadrukkelijk uitgesloten.

Bestemming 'Gemengd-1' langs Spijksesteeg

Binnen de bestemming 'Gemengd-1' zijn kantoorachtige bedrijven toegestaan. Gezien de geringe afstand tot de woonbebouwing geldt langs de Spijksesteeg dat bedrijfsvestigingen moeten vallen binnen de categorieën 1 t/m 3.1 van de in de bijlage (bij de regels) opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten. Er is geen ontheffingsbevoegdheid opgenomen voor een hogere categorie.

Bij categorie 3.1 bedrijvigheid hoort een milieucirkel van 50 meter. Net als bij de bestemming 'Bedrijventerein-1' kan een bedrijf, indien voldoende onderbouwd, worden geplaatst in een lagere (minder overlast gevende) milieucategorie, waardoor de bedrijfsvestiging mogelijk wel verenigbaar wordt met de woonwijk. De onderbouwing daartoe dient in elk geval (geluids-)metingen naar de werkelijke geluidsproductie of andere overlast te bevatten. Het bestemmingsplan maakt een dergelijke categorieaanpassing mogelijk door middel van een ontheffing.

Bestemming 'Gemengd-2': Cultuur en ontspanning, recreatie, sport

De ontwikkelingen in de Evenementenhal en het realiseren van het kartingcentrum hebben ertoe geleid dat zich een 'noordwest-gerichte' strook met multifunctionele vrijetijdsfuncties heeft ontwikkeld. De uiteenlopende vrijetijdsactiviteiten zijn in dit bestemmingsplan bestemd tot 'Gemengd-2' met de bijbehorende (hoofd)functies/ gebruiksdoelen 'Cultuur en ontspanning, Recreatie en Sport'.

Net als bij de bestemming 'Gemengd-1' is op gronden met de bestemming 'Gemengd-2' het gebruik als congres- en vergaderruimte ten dienste van derden en het bieden van ondergeschikte (niet-zelfstandige) horeca, inclusief ondergeschikte overnachting, toegestaan.

Niet-zelfstandige horeca is te definiëren als “het als nevenactiviteit verkopen van dranken en spijsen voor consumptie ter plaatse in een openbaar toegankelijk bedrijf”. Een voorbeeld hiervan is het restaurant dat als ondergeschikte functie bij de kartbaan gerealiseerd zal worden. Leidend is de functie van de activiteit, niet de omvang.

Dienstverlening aan het publiek in de vorm van detailhandel en consumentverzorgende dienstverlening met baliefunctie is als hoofdfunctie niet toegestaan. In de Verordening Ruimte (zie: paragraaf 3.2.2 Provinciaal beleid) is opgenomen dat vestiging van detailhandel op bedrijventerreinen niet gewenst is, maar dat een uitzondering hierop mogelijk is onder voorwaarden. In navolging daarvan is ook op gronden met de bestemming ‘Gemengd-2’ detailhandel alleen als ondersteunende functie toegestaan met een maximum van 200 m² en is de vestiging van ABC-bedrijven pas toegestaan na verlening van een ontheffing. Deze ontheffing kan pas verleend worden in het geval sprake is van bedrijfsverplaatsing binnen de gemeente of als in een provinciale of regionale structuurvisie de locatie is aangeduid als opvanglocatie voor grootschalige detailhandel. In dit bestemmingsplan is de vestiging van detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke goederen nadrukkelijk uitgesloten.

Bestemming ‘Horeca’

Juridisch-planologisch gaat het bij horeca om het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken, het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie (zalenverhuur) en/of het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf, waaronder bed&breakfast, discotheek, feestzaal en partyboerderij.

De in het plangebied aanwezige zelfstandige horeca is als zodanig bestemd. In het plangebied gaat het om de volgende zelfstandige horecagelegenheden.

Hotel/restaurant

Het hotel en het bijbehorende, voor publiek toegankelijke restaurant/bar langs de Spijksesteeg in de noordwest-hoek van het bedrijventerrein. Het gaat hier om horeca in de lichtste categorie: ‘Horeca 1’.

Fastfoodrestaurant

Het drive-in fastfoodrestaurant direct naast het hotel (aan de oostzijde daarvan) is in het bestemmingsplan eveneens opgenomen in de lichtste categorie ‘Horeca 1’. Op de verbeelding is de actuele situatie (inclusief de in 2007 toegestane uitbreiding) opgenomen.

Bestemming Bedrijventerrein

De gronden op het oostelijke deel van het bedrijventerrein (zie paragraaf 4.3 ‘Functionele geleiding’) hebben de bestemming bedrijventerrein. Daarbij is onderscheid gemaakt naar de bestemming ‘Bedrijventerrein-1’ en ‘Bedrijventerrein-2’.

Bestemming 'Bedrijventerrein-1'

Op gronden met de bestemming 'Bedrijventerrein-1' zijn bedrijven toegestaan die onderdeel uitmaken van de Bedrijvenlijst. Binnen deze bestemming is de vestiging van kantoorachtige bedrijven toegestaan waaronder mede begrepen zakelijke dienstverlening voor zover deze is opgenomen in de Bedrijvenlijst. Kantoorachtige bedrijven die geen onderdeel maken van de Bedrijvenlijst zijn, mits naar aard en omvang vergelijkbaar met kantoorachtige bedrijvigheid, mogelijk met een ontheffing. Daarnaast is ondersteunende detailhandel tot een maximum oppervlakte van 200 m² toegestaan.

Zoals aangegeven is het niet gewenst dat activiteiten op het bedrijventerrein nadelige invloed hebben op het aangrenzende woongebied Hoog Dalem. Daarom geldt voor de zuidzijde van het plangebied, gezien de geringe afstand tot de woonwijk Hoog Dalem, dat bedrijfsvestigingen moeten vallen binnen de categorieën 1 t/m 3.1 van de in de bijlage opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten. Bij deze categorie bedrijvigheid hoort een milieucirkel van 50 meter.

Op de noordzijde van het plangebied (ten noorden van de hoofdontsluitingsweg) mogen zich bedrijven vestigen binnen de categorieën 1 t/m 4.1 van de in de bijlage opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten. Bij deze categorie hoort een milieucontour van 300 meter.

Indien voldoende onderbouwd, kan een bedrijf worden geplaatst in een lagere (minder overlast gevende) milieucategorie, waardoor de bedrijfsvestiging mogelijk wel verenigbaar wordt met de woonwijk. De onderbouwing daartoe dient in elk geval (geluids-)metingen naar de werkelijke geluidsproductie of andere overlast te bevatten. Het bestemmingsplan maakt een dergelijke categorieaanpassing mogelijk door middel van een ontheffing.

Ook is in de regels een ontheffing opgenomen op basis waarvan een bedrijf in de categorie 5.1 toegestaan, mits dit bedrijf qua aard en invloed gelijk is aan een categorie 4.1-bedrijf.

Zichtlocatie A 15: Volumineuze detailhandel

De zichtlocatie langs de A15 kan (extra) worden benut door niet alleen productie- en distributiebedrijven toe te staan, maar ook volumineuze detailhandel in de vorm van ABC-bedrijven (auto's, boten, caravans) mogelijk te maken. Daarom geldt voor de noordzijde van de bestemming 'Bedrijventerrein-1' (ten noorden van de hoofdontsluitingsweg) dat volumineuze detailhandel in de vorm van ABC-bedrijven hier mogelijk is na het verlenen van een ontheffing. Ook hier is aangesloten op de provinciale Verordening Ruimte. Ten noorden van de hoofdontsluitingsweg is vestiging van ABC-bedrijven toegestaan mits wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden. Ook hier is de vestiging van detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke goederen nadrukkelijk uitgesloten. Ook voor volumineuze detailhandel in de vorm van ABC-bedrijven geldt dat het van belang is dat langs de A15 en de interne hoofdontsluiting en bijbehorende openbare ruimte 'achterkanten' worden voorkomen.

Bestemming 'Bedrijventerrein-2'

In het Beeldkwaliteitplan is aangegeven dat op het zuidoostelijk gelegen perceel tussen de bedrijfshal van Merford en de Ecologische Hoofdstructuur een kleinschalige verkaveling gewenst is. Om die reden is dit perceel apart bestemd als 'Bedrijventerrein-2' met voorwaarden ten aanzien van de verkaveling en bebouwing. Overigens behoort ook hier realisatie van bedrijfsverzamelgebouwen tot de mogelijkheden.

Binnen de bestemming 'Bedrijventerrein-2' zijn bedrijven toegestaan die onderdeel uitmaken van de Bedrijvenlijst. Binnen deze bestemming is de vestiging van kantoorachtige bedrijven toegestaan waaronder mede begrepen zakelijke dienstverlening voor zover deze is opgenomen in de Bedrijvenlijst. Kantoorachtige bedrijven die geen onderdeel maken van de Bedrijvenlijst zijn, mits naar aard en omvang vergelijkbaar met kantoorachtige bedrijvigheid, mogelijk met een ontheffing. Daarnaast is ook hier ondergeschikte detailhandel tot een maximum oppervlakte van 200 m² toegestaan.

Gezien de geringe afstand tot de woonwijk Hoog Dalem geldt dat bedrijfsvestigingen moeten vallen binnen de categorieën 1 t/m 3.1 van de in de bijlage opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten. Bij deze categorie bedrijvigheid hoort een milieucirkel van 50 meter. Net als bij de bestemming 'Bedrijventerrein-1' kan een bedrijf, indien voldoende onderbouwd, worden geplaatst in een lagere (minder overlast gevende) milieucategorie, waardoor de bedrijfsvestiging mogelijk wel verenigbaar wordt met de woonwijk. De onderbouwing daartoe dient in elk geval (geluids-)metingen naar de werkelijke geluidsproductie of andere overlast te bevatten. Het bestemmingsplan maakt een dergelijke categorieaanpassing mogelijk door middel van een ontheffing.

Ook is in de regels een ontheffing opgenomen op basis waarvan een bedrijf in de categorie 4.1 toegestaan, mits dit bedrijf qua aard en invloed gelijk is aan een categorie 3.1-bedrijf.

Dubbelbestemming 'Waterstaat – waterberging' met als secundaire bestemming 'Bedrijventerrein-1'

De dubbelbestemming 'Waterstaat – waterberging' met als secundaire bestemming 'Bedrijventerrein-1' is opgenomen ter bescherming van de waterbergende functie en het kantoor.

Overige bestemmingen

De overige bestemmingen zijn:

- 'Groen';
- 'Groen-groen en water';
- 'Natuur';
- 'Verkeer-erftoegangsweg';
- 'Verkeer-rijksweg';
- 'Water';

- Dubbelbestemming 'Leiding – Riool'.

Zowel de bestemmingen 'Groen-groen en water' en 'Water' als de bestemming 'Natuur' zijn van belang voor de waterbergende functie. De overige bestemmingen spreken voor zich.

5 JURIDISCHE ASPECTEN

In dit hoofdstuk wordt in het kort ingegaan op de opbouw en inhoud van de regels van het bestemmingsplan Bedrijventerrein Oost II. In de voorgaande hoofdstukken is het plangebied beschreven, het beleid toegelicht, de omgevingsaspecten beschreven en geanalyseerd en de bestemmingen toegelicht. De regels zijn niets meer en niets minder dan de juridische vertaling van de gemaakte keuzes voor dit plangebied.

5.1 OPBOUW VAN HET PLAN

De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. De toelichting is behalve een intentieverklaring van het gemeentebestuur wat haar als de meest gewenste ontwikkeling voor het plangebied voor ogen staat ook een motivering van het op de verbeelding en in de regels neergelegde resultaat. Daarnaast voldoet de toelichting aan het gestelde in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Op de verbeelding zijn alle wettelijk vereiste gegevens ingetekend. Ook is het SVBP (Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen) 2008 in acht genomen. Daardoor is het voor iedereen mogelijk om mede met behulp van de legenda (verklaring van de bestemmingen en aanduidingen op de verbeelding) te zien welke bestemming(en) aan de gronden en opstellen binnen het plangebied zijn toegekend. In de regels kan men lezen wat binnen de verschillende bestemmingen mogelijk is. Het gaat hierbij zowel om gebruik als om bouwen.

5.2 BESTEMMINGSREGELING

De regels bestaan uit verschillende hoofdstukken. Hoofdstuk 1 bevat inleidende regels. Die bestaan uit omschrijvingen van enkele in de regels voorkomende begrippen en de wijze van meten, bijvoorbeeld hoe de oppervlakte van een bouwwerk gemeten moet worden. Hoofdstuk 2 behelst de bestemmingsregels. Hoofdstuk 3 bevat de anti-dubbeltelbepaling, voorgeschreven op grond van het Besluit ruimtelijke ordening, en algemene ontheffingsbevoegdheden. De anti-dubbeltelbepaling voorkomt dat grotere bouwmogelijkheden ontstaan door grond dubbel te tellen bij de toetsing van aanvragen van bouwvergunningen aan het bestemmingsplan. Hoofdstuk 4 behelst het overgangsrecht. Ook van dit artikel staat de redactie vast. Het is gebaseerd op het Besluit ruimtelijke ordening. De slotregel is de titel van het bestemmingsplan.

In de Wet ruimtelijke ordening staat het verbod om de gronden en bouwwerken in strijd met de bestemming te gebruiken. Overtreding van dit verbod is een strafbaar feit.

De bestemmingen zijn in hoofdstuk 2 en op de verbeelding alfabetisch geordend. De bestemmingen zijn in het vorige hoofdstuk uitgebreid toegelicht. De regels dienen tezamen met de verbeelding (IDN-nr. NL.IMRO.0512.BP2009109-4001) als toetsingskader voor aanvragen van bouwvergunningen. Bovendien kunnen burgemeester en wethouders handhavend optreden tegen overtredingen van het gebruiksverbod.

6 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Het is noodzakelijk om in bestemmingsplannen aan te geven in hoeverre de voorgestane plannen en bestemmingen financieel haalbaar zijn en wie de risicodragende partij is. Hieronder wordt dat voor dit bestemmingsplan kort toegelicht.

Dit plan voorziet voor een deel in conservering van de bestaande situatie en voor een deel in ontwikkelingen. Het plan voorziet in een kwaliteitsverbetering van het plangebied. Door de planrealisatie wordt niet alleen de kwaliteit van het bedrijventerrein verhoogd; het gehele gebied krijgt hierdoor een aanzienlijke kwaliteitsverbetering.

Het plan wordt gerealiseerd door de verschillende grondeigenaren. De kosten die de gemeente maakt voor aanleg en onderhoud binnen het plangebied, zijn of worden verhaald door de uitgifte van de grond.

Geconcludeerd kan worden dat voorliggend bestemmingsplan financieel haalbaar is.

7 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

Vooroverleg en inspraak

In het kader van de inspraakverordening heeft het voorontwerp – bestemmingsplan ‘Bedrijventerrein Oost II’ met bijbehorende stukken met ingang van 19 augustus 2009 ter visie gelegen in de informatiehoek van stadhuis, Stadhuisplein 1, voor de duur van zes weken. Ook heeft dit bestemmingsplan op de gemeentelijke website gestaan gedurende deze periode. Op 1 september 2009 is er een inspraakavond gehouden. De tijdens de inspraakavond gegeven reacties worden aangemerkt als mondelinge inspraakreacties.

In het kader van de inspraakprocedure zijn drie inspraakreacties ingediend.

Parallel aan de inspraakprocedure heeft er vooroverleg plaatsgevonden met o.a. diensten van het Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn, aan het betrokken waterschapbestuur en aan de besturen van bij het bestemmingsplan belang hebbende gemeentebesturen.

In het kader van het vooroverleg zijn er tien reacties ingediend.

In bijlage 15 vindt u de nota van inspraak en vooroverleg. Dit document geeft een samenvatting van de door insprekers en overlegpartners gemaakte opmerkingen en de reacties hierop van de gemeente. Uit de notitie blijkt tevens op welke manier het bestemmingsplan aan de inspraak- en vooroverlegreacties is aangepast.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft conform de wettelijke verplichting met ingang van 30 juni 2010 voor een periode van 6 weken ter visie gelegen. Gedurende de genoemde termijn van zes weken kon een ieder naar keuze een schriftelijke of mondelinge zienswijze naar voren brengen ter attentie van de gemeenteraad van Gorinchem. Van de mogelijkheid om mondeling zienswijzen naar voren te brengen is geen gebruik gemaakt. Van de mogelijkheid om schriftelijk zienswijzen naar voren te brengen is wel gebruik gemaakt. In totaal zijn er vijf zienswijzen ingediend. Vervolgens is voor twee zienswijzen op 21 september 2010 door indiener gebruik gemaakt van de mogelijkheid om deze tijdens een hoorzitting mondeling

toe te lichten. Van deze hoorzitting is een verslag gemaakt, welke als bijlage is opgenomen bij de nota van zienswijzen.

In bijlage 18 bij deze toelichting vindt u de nota van zienswijzen. Dit document geeft een samenvatting van de door indieners gemaakte opmerkingen en de reacties hierop van de gemeente. Uit de notitie blijkt tevens op welke manier het bestemmingsplan naar aanleiding van de zienswijzen is aangepast.

8 Bijlagen

Zie bijlagenboek “Bijlagen” behorende bij voorliggend bestemmingsplan.

1. **Beeldkwaliteitplan Bedrijventerrein Oost II**
Kenmerk: 545_Beeldkwaliteitplan
11 januari 2009
Wissing stedenbouw en ruimtelijke vormgeving bv, Barendrecht
2. **Riolering Oost II Gorinchem**
kenmerk: definitief C
10 juli 2008
ADCIM b.v., Hardinxveld-Giessendam
3. **Watertoets Bedrijventerrein Gorinchem Oost II**
kenmerk: Definitief D
18 augustus 2008
ADCIM b.v., Hardinxveld-Giessendam
4. **Brief Waterschap Rivierenland**
kenmerk: CJ/SO/200846082/72874 - IWB13873
06 januari 2009
Waterschap Rivierenland, Tiel
5. **Luchtkwaliteitsonderzoek Bedrijventerrein Gorinchem Oost II**
kenmerk: GO086504 – 2008017967
19 augustus 2008
Milieudienst Zuid-Holland Zuid, Dordrecht
6. **Toetsing luchtkwaliteit Bestemmingsplan ‘Bedrijventerrein Oost II’ Gorkum**
kenmerk: 50240
25 september 2009
Milieudienst Zuid-Holland Zuid, Dordrecht
7. **Externe veiligheid bedrijventerrein Oost II Gorinchem**
kenmerk: 074523732:A
17 februari 2010
Arcadis b.v.
8. **Memorandum aanvullende risicoanalyse groepsrisico**
kenmerk: 63045
27 januari 2010
Milieudienst Zuid-Holland Zuid, Dordrecht
9. **Natuurwaardenonderzoek i.v.m. Flora en Fauna**
kenmerk: W429
november 2009
Natuur-Wetenschappelijk Centrum, Dordrecht
10. **Notitie risicoberekeningen gastransportleidingen**
kenmerk: 66912927-GCS 09-50015 TTS
18 augustus 2009
Kema
11. **Verantwoording groepsrisico bestemmingsplan**
kenmerk: MD-AF20100253/MVI; versie 4
april 2010
DHV B.V., Amersfoort

12. **Verkeer: Doorstroming aansluiting Gorinchem-Oost**
kenmerk: 200503
02 februari 2010
Oranjewoud
13. **Berekening verkeerskundige consequenties: Concerten in de evenementenhal**
kenmerk: 231385
14 juni 2010
Oranjewoud
14. **Bevi-advies Brandweer**
21 januari 2010
Regionale Brandweer, Dordrecht
15. **Nota van inspraak en vooroverleg Voorontwerpbestemmingsplan
“Bedrijventerrein Oost II”**
juni 2010
Wissing stedenbouw en ruimtelijke vormgeving bv, Barendrecht
16. **Invloed woonwijk Hoog Dalem en Bedrijventerrein Oost II op drainage van
Tieler- en Culemborgerwaarden**
juni 2010
Deltares
17. **Mogelijkheden tot evacuatie in Gorinchem bij dreigende overstroming**
15 oktober 2010
Adviesbureau Van Dijke BV
18. **Nota van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan “Bedrijventerrein Oost II”**
29 september 2010
Wissing stedenbouw en ruimtelijke vormgeving bv, Barendrecht
19. **Overzicht aanpassingen tussen ontwerp bestemmingsplan en vaststelling
bestemmingsplan “Bedrijventerrein Oost II”**
oktober 2010