

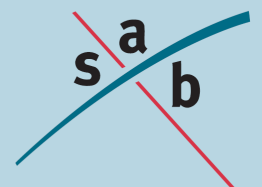
Bestemmingsplan

Hotel Oost II

Toelichting

Gemeente Gorinchem

Datum: 2 november 2016
Projectnummer: 100284
ID: NL.IMRO.0512.BP2016172-2001



INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging plangebied	3
1.3	Geldend bestemmingsplan	4
1.4	Opzet van het bestemmingsplan	5
2	Het plan	6
2.1	Geschiedenis	6
2.2	Huidige situatie	7
2.3	Het plangebied	8
3	Haalbaarheid van het plan	14
3.1	Behoefte	14
3.2	Beleid	18
3.3	Milieu	25
3.4	Water	31
3.5	Flora en fauna	35
3.6	Archeologie en cultuurhistorie	36
3.7	Verkeer en parkeren	37
3.8	Kabels en leidingen	40
3.9	Duurzaamheid	41
3.10	Economische uitvoerbaarheid	41
4	Wijze van bestemmen	42
4.1	Algemeen	42
4.2	Methodiek	42
4.3	Bestemmingen	43
5	Procedure	45
5.1	Inspraak en overleg	45
5.2	Zienswijzen	45

Bijlagen

- 1 Ecorys, 31 augustus 2016, Distributieplanologische onderbouwing Van der Valk Gorinchem-Oost
- 2 RPS, Verkennend bodemonderzoek, 23 juni 2016
- 3 Windmill, Quick scan externe veiligheid, 25 juli 2016
- 4 SAB, Notitie luchtkwaliteit, 11 juli 2016
- 5 SAB, Quick scan flora en fauna, 10 februari 2016
- 6 ACVU-HBS, Archeologisch bureau- en inventariserend veldonderzoek, 17 februari 2011
- 7 Goudappel Coffeng, Parkeren ontwikkeling Hotel en Amusino, 8 juni 2016

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In het oosten van Gorinchem ligt bedrijventerrein Oost II. Dit bedrijventerrein biedt langs de Spijksesteeg ruimte aan een gebied met functiemenging, waaronder horeca, bedrijven, ondergeschikte detailhandel en congres- en vergaderfaciliteiten. Op het oostelijke deel van het bedrijventerrein wordt ruimte geboden aan uitsluitend bedrijven in zowel lichte als zware milieucategorieën (maximaal de milieucategorie 4.1). De gronden op het bedrijventerrein zijn grotendeels uitgegeven. Langs de A15 liggen nog enkele onbebouwde kavels.

Voor één onbebouwde kavel aan de Franklinweg, gelegen binnen het gemengd gebied op het bedrijventerrein, is het initiatief genomen om een hotel-restaurant met conferentiezalen, een bioscoop en een amusino (speelautomatenhal in een amusementsomgeving) te realiseren. Het plan is in strijd met het geldende bestemmingsplan. Dit nieuwe bestemmingsplan maakt de realisatie van het initiatief planologisch mogelijk.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt aan de Franklinweg, op het bedrijventerrein Oost II in Gorinchem. De globale ligging binnen Gorinchem is aangegeven op de navolgende afbeelding. In het noorden wordt het plangebied begrensd door het water langs de A15, in het oosten en westen door bebouwde bedrijfspercelen en in het zuiden door de Franklinweg.

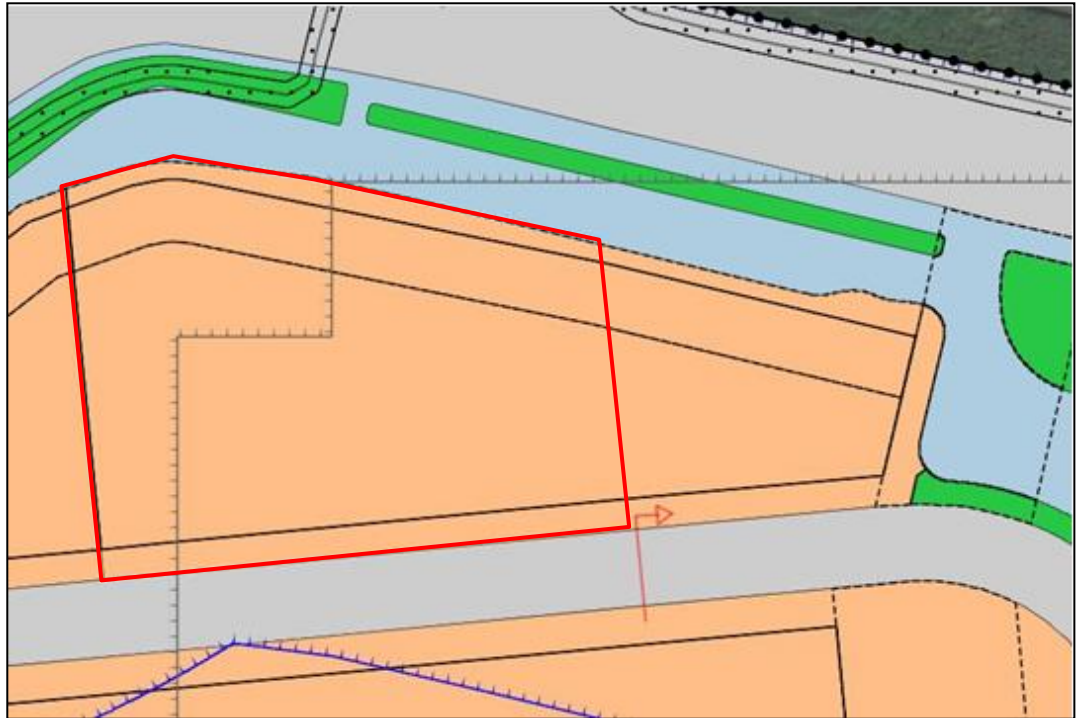


Globale ligging plangebied (geel omkaderd).

1.3 Geldend bestemmingsplan

Geldende bouw- en gebruiksmogelijkheden

Het plangebied ligt binnen de grenzen van het onherroepelijke bestemmingsplan “Bedrijventerrein Oost II” dat op 28 oktober 2010 is vastgesteld door de gemeenteraad van Gorinchem. Hierna is een uitsnede van de verbeelding van dit bestemmingsplan opgenomen.



Uitsnede verbeelding geldende bestemmingsplan. Globale begrenzing van het plangebied is met rode lijnen aangegeven.

Voor het hele plangebied geldt de bestemming ‘Gemengd - 1’. Hier zijn onder andere de volgende doeleinden toegestaan:

- a bedrijven (tot en met milieucategorie 3.1);
- b congres- en vergaderfaciliteiten;
- c ondergeschikte detailhandel tot een oppervlakte van ten hoogste 200 m² per bedrijf;
- d ondergeschikte en ondersteunende horeca aan en van de bovengenoemde functies.

Het bouwvlak mag voor 80% worden bebouwd. De minimum bouwhoogte bedraagt 12 meter en de maximale bouwhoogte bedraagt 24 meter. Het bouwvlak bevat aan de noordzijde (zijde van de A15) een representatieve bebouwingsstrook van 20 m diep. Ter plaatse is geen opslag toegestaan.

Strijdigheid initiatief met het geldende bestemmingsplan

Bij voorliggend initiatief hoort een bouwplan dat afwijkt van zowel de minimale bouwhoogte als de maximale bouwhoogte. Het overgrote deel van het toekomstige gebouw heeft een bouwhoogte van circa 10 meter. Het hoogste punt bestaat uit een toren met een bouwhoogte van circa 51 meter. Een deel van de nieuwbouw ligt volgens het bouwplan buiten de geldende bouwvlakgrenzen langs de A15, maar nog wel binnen de bestemmingsgrens van de bestemming ‘Gemengd - 1’.

Het bouwplan voorziet in een gebruik als hotel, restaurant, vergader- en conferentiezalen, een bioscoop en een amusino (speelautomatenhal). Uitsluitend hotel-restaurant en de vergader- en conferentiezalen passen binnen geldende gebruiksregels. De overige functies zijn hiermee in strijd.

1.4 Opzet van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en deze toelichting. De toelichting is opgebouwd uit vijf hoofdstukken. Na het inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 'Het plan' ingegaan op de huidige situatie en de toekomstige inrichting van het plangebied. In hoofdstuk 3 wordt de haalbaarheid van het bestemmingsplan aangetoond voor wat betreft het (relevante) beleid van de rijksoverheid, de provincie en de gemeente, milieuaspecten, water, archeologie, flora en fauna, verkeer en economische uitvoerbaarheid. In hoofdstuk 4 volgt de wijze van bestemmen, waarin uiteen wordt gezet hoe het in hoofdstuk 2 beschreven plan juridisch is vertaald naar de verbeelding en de regels. Het vijfde en laatste hoofdstuk is gewijd aan de planprocedure.

2 Het plan

2.1 Geschiedenis

2.1.1 Historie Gorinchem

Gorinchem is ontstaan bij de uitmonding van de Linge in de (Boven)Merwede. Langs de Linge zijn oeverafzettingen in de grond te vinden en verder in het achterland komklei op veen. Gorinchem is een oude vestingstad en maakt onderdeel uit van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. De oude stad is omringd door stadswallen die de stad beschermden tegen de vijand. Van hieruit vond de verdere occupatie van het landschap plaats. Schil voor schil werd tegen de oude stad aangebouwd, waardoor binnen Gorinchem een aantal jaarringen te onderscheiden is: de stadswallen, een ring met oude wielen en de N830 als huidige beëindiging. De Nieuwe Hollandse Waterlinie heeft de grenzen rondom Gorinchem in de loop der tijd opgeschoven. Vormden eerst de vestingwallen de grens tussen de stad en het inundatiegebied, later vormde het dijkje de Dalemse Zeiving de hoofdverdedigingslijn en is het inundatiegebied opgeschoven in oostelijke richting.



Gorinchem omstreeks 1850. De globale ligging van het plangebied is met een rode cirkel aangeduid.

2.1.2 Plangebied

Het plangebied maakt onderdeel uit van het verkavelde bedrijventerrein Oost II. In het plangebied is het historische verkavelingspatroon niet meer herkenbaar.

2.2 Huidige situatie

2.2.1 Bedrijventerrein Oost II

Het plangebied ligt op het bedrijventerrein Oost II, in het oosten van Gorinchem. Het bedrijventerrein Oost II kan worden aangemerkt als een typische zichtlocatie (zowel de A15 als de Spijksesteeg) met een uitstekende bereikbaarheid voor auto- en vrachtverkeer. Om zo goed mogelijk gebruik te maken van deze kenmerken, is in het geldende bestemmingsplan voor een ruimtelijke structuur gekozen, die een grootschalige bedrijfsontwikkeling mogelijk maakt. Daarbij is gestreefd naar gemengde bedrijvigheid, zoals autohandel, groothandel, ICT, zakelijke dienstverlening en bank- en verzekeringswezen. Ook is er ruimte voor kantoren en recreatieve doeleinden. In het oosten van het bedrijventerrein zijn bedrijven in de zwaardere milieucategorieën toegestaan. De gemengde functies zijn voorzien in het westen van het bedrijventerrein. Op het bedrijventerrein zijn enkele kavels, waaronder het plangebied, nog niet uitgegeven.

2.2.2 Het plangebied

Het plangebied is bouwrijp gemaakt. Er is geen bebouwing aanwezig. Begroeiing is beperkt aanwezig in de vorm van grasland. De navolgende afbeelding geeft een indruk van het plangebied.



Foto van het plangebied (juni 2016, SAB)

2.3 Het plangebied

2.3.1 Locatiekeuze

De gemeenteraad van Gorinchem heeft in 2012 'de speelautomatenverordening' vastgesteld teneinde de vestiging van een speelautomatenhal op bepaalde locaties in Gorinchem mogelijk te maken. Voorwaarde bij dit besluit was dat de speelautomatenhal onderdeel moet uitmaken van een grotere ontwikkeling, in casu van een hotel met aanvullende voorzieningen op het gebied van ontspanning en vrije tijdsbesteding.

In 2013 is de gemeente gestart met de procedure, die de realisatie van een hotel met amusementsmogelijkheden moet maken. Dit heeft geleid tot twee aanvragen. Medio 2013 heeft de burgemeester het voorlopige standpunt ingenomen dat de aanvraag van Jack's Casino Gorinchem B.V. / Van der Valk als eerste werd gerangschikt. Het plan voorziet in de realisatie van een hotel met een speelautomatenhal, restaurant, bar, vergader- en feestruimten op het bedrijventerrein Oost II.

Na het voorlopige besluit van de burgemeester heeft de gemeenteraad in de vergadering van 28 november 2013 de principebereidheid uitgesproken om voor het plan van Jack's op het bedrijventerrein Oost II te zijner tijd de procedure tot het wijzigen van het bestemmingsplan bedrijventerrein Oost II te starten, nadat alle hiertoe relevante informatie is ingediend en geaccordeerd.

Na het raadsbesluit is de aanvraag onderworpen aan een Bibob-toets, conform het beleidskader Bibob. Na een positieve toets heeft de burgemeester op 20 januari 2015 de vergunning voor het exploiteren van de speelautomatenhal aan Jack's verleend.

Vanuit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt gezien, kan het totale programma goed op de planlocatie worden gerealiseerd. De locatie is gelegen in stedelijk gebied, op een terrein dat als gemengd gebied kan worden gekarakteriseerd. De beoogde functies sluiten hier goed bij aan. De locatie is daarnaast groot genoeg voor de realisatie van een bouwvolume van formaat. Ten noorden van het plangebied bevindt zich daarnaast één van de belangrijkste vervoersassen op zowel nationaal als internationaal niveau (tussen Europoort en Ruhrgebied), de A15. In samenhang met de oostelijke aansluiting van Gorinchem op het rijkswegennet, ligt het gezien de zeer goede bereikbaarheid voor de hand de ligging van het plangebied te benutten voor de beoogde functies. Het plangebied kan tot slot worden aangemerkt als een typische zichtlocatie, hetgeen past bij de publieksfunctie die het plangebied in de toekomst zal krijgen. .

2.3.2 Kaders voor het bestemmingsplan

Op basis van het hiervoor genoemde principebesluit van 28 november 2013, het gemeentelijk ruimtelijk beleid, de visie voor het bedrijventerrein Oost II zoals omschreven in het geldende bestemmingsplan, het behoefteonderzoek (zie paragraaf 3.1) en het parkeeronderzoek (zie paragraaf 3.7) heeft de gemeenteraad op 16 juni 2016 de volgende kaders voor het bestemmingsplan vastgesteld:

- a De ontwikkeling voorziet in de realisatie van een hotel met 140 kamers in combinatie met een speelautomatenhal (voor maximaal 200 speelautomaten); zonder hotel is de realisatie van een speelautomatenhal niet toegestaan;
- b Naast een hotel zijn de volgende functies toegestaan:
 - restaurant (maximale oppervlakte van 900 m²),
 - congres/vergader- en feestruimten;
 - een bioscoop (voor maximaal 584 plaatsen). Het aantal plaatsen van deze bioscoop is gekoppeld aan de huidige omvang van de bioscoop aan de Appeldijk in de Binnenstad;
- c In het bouwplan moet een duidelijk hoogteaccent aanwezig zijn, zodat het gebouw zich als landmark zal manifesteren;
- d De ontsluiting van het terrein vindt via de Franklinweg plaats;
- e Er moeten voldoende parkeervoorzieningen op eigen terrein beschikbaar zijn waarbij de normering uit het CROW maatgevend is;
- f De ontwikkeling moet een toegevoegde waarde hebben voor de leisurevoorzieningen op het bedrijventerrein Oost II.

Naast voornoemde kaders vormt het geldende bestemmingsplan en het beeldkwaliteitplan dat daaraan ten grondslag ligt een leidraad voor de nadere invulling. In dit verband is rekening gehouden met de volgende kaders:

- Het karakter van een grootschalig bedrijventerrein (maximum bebouwingspercentage 80%);
- Een representatieve bebouwingszone langs de A15: geen buitenopslag in deze zone;
- Een gesloten bebouwingswand langs de A15.

2.3.3 Programma binnen de kaders

Voor de planontwikkeling is, binnen de door de gemeenteraad vastgestelde kaders, een bouwplan ontwikkeld¹. Het bouwplan voorziet in een gebouw, dat hoofdzakelijk bestaat uit twee bouwlagen en een hoogteaccent heeft vanwege een toren. In deze paragraaf is het programma voor de functies, de bebouwing en de buitenruimte beschreven en is aangegeven op welke wijze rekening is gehouden met de gestelde kaders. Het programma van het bouwplan voldoet aan de gestelde kaders voor het bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is dan ook gebaseerd op de kaders en op het genoemde bouwplan. In de volgende paragraaf is het bouwplan aan de hand van enkele impressies in detail beschreven en worden keuzes voor de vormgeving en inrichting nader gemotiveerd.

¹ Inbo, 13 juni 2016.

Programma functies

Het functionele programma is in de tabel hierna opgenomen. De genoemde functies kunnen los van elkaar worden geëxploiteerd, maar voor de exploitatie van de speelautomatenhal is het noodzakelijk dat sprake is van een gelijktijdige exploitatie van het hotel. De bioscoop, restaurants en de speelautomatenhal hebben een toegevoegde waarde voor de leisurevoorzieningen op het bedrijventerrein. Er worden extra overnachtingsmogelijkheden in de nabijheid van bijvoorbeeld de evenementenhal en de kartbaan gerealiseerd en wordt een nieuwe vermaaksfunctie (speelautomatenhal) toegevoegd. Het concept voor leisure op het bedrijventerrein wordt hierdoor versterkt.

De functies en de omvang daarvan zijn in dit bestemmingsplan met maximale oppervlakten vastgelegd. De koppeling tussen de speelautomatenhal en het hotel is in een voorwaardelijke verplichting opgenomen.

Functie	Omvang
1 Hotel	– 140 kamers – Ondergeschikte voorzieningen (zoals wellnessvoorzieningen in de vorm van een spa, zwembad, sauna-fitness etc), welke alleen toegankelijk zijn voor hotelbezoekers
2 Restaurants, zowel te gebruiken door bezoekers van het hotel als bezoekers van de overige beoogde functies	maximaal 900 m ² bruto vloeroppervlakte
3 speelautomatenhal	maximaal 200 speelautomaten, maximaal 1.150 m ² bruto vloeroppervlakte
4 bioscoop	584 stoelen, maximaal 1.750 m ² bruto vloeroppervlakte ²
5 congres- en vergaderfaciliteiten, waaronder feestruimten	maximaal 825 m ² bruto vloeroppervlakte
6 parkeervoorzieningen	minimaal 546 parkeerplaatsen

Functioneel programma voor dit bestemmingsplan

Programma bebouwing

Van belang is dat sprake moet zijn van een landmark vanwege de functie als zichtlocatie. De maximaal toegestane bouwhoogte uit het geldende bestemmingsplan wordt dan ook aangepast. De bouwhoogte van de toren, waarin het hotel is gevestigd, bedraagt maximaal 55 meter. Met deze bouwhoogte komt gezien de bouwhoogte van omliggende gebouwen de functie van landmark op een zichtlocatie hiermee sterk tot uiting. Het hoogteaccent vormt hierin het letterlijke en figuurlijke hoogtepunt naar de aansluiting van de A15 op de westelijke hoofdinfrastructuur van Gorinchem. Komende vanuit westelijke richting, zal de hoogbouw een landmarkfunctie vervullen.

² In het raadskader is geen bruto vloeroppervlakte (bvo) gekoppeld aan de bioscoop. In het parkeeronderzoek is gerekend met bvo. Daarom is zowel het aantal zitplaatsen als het bvo opgenomen in het programma voor het bestemmingsplan.

De overige bebouwing heeft een lagere bouwhoogte en manifesteert zich (komende vanuit oostelijke richting) als een voortzetting van de (in snelwegarchitectuur op gezette) wand van het bedrijventerrein Oost II. Binnen de representatieve zone (een zone van 20 meter aan de zijde van de A15) is geen buitenopslag toegestaan. De belangrijkste uitgangspunten van het bouwprogramma zijn in dit bestemmingsplan vastgelegd:

- bouwhoogte;
- representatieve zone;
- bebouwingspercentage.

Programma buitenruimte

De kaders voor de buitenruimte volgen uit het raadsbesluit van 16 juni 2016. Uitgangspunt in het programma voor de buitenruimte is dat de bestaande infrastructuur (Franklinweg) wordt gebruikt voor de ontsluiting van het terrein. De CROW-normen zijn leidend voor de parkeeroplossing op eigen terrein, waarbij rekening moet worden gehouden met de mogelijkheden voor dubbelgebruik van parkeerplaatsen, bijvoorbeeld in het geval dat hotelgasten ook gasten van het restaurant of de speelautomatenhal zijn. Vanwege het grote aantal parkeerplaatsen is sprake van een groot verhard oppervlak. Dit vraagt om aankleding met onder meer groenvoorzieningen.

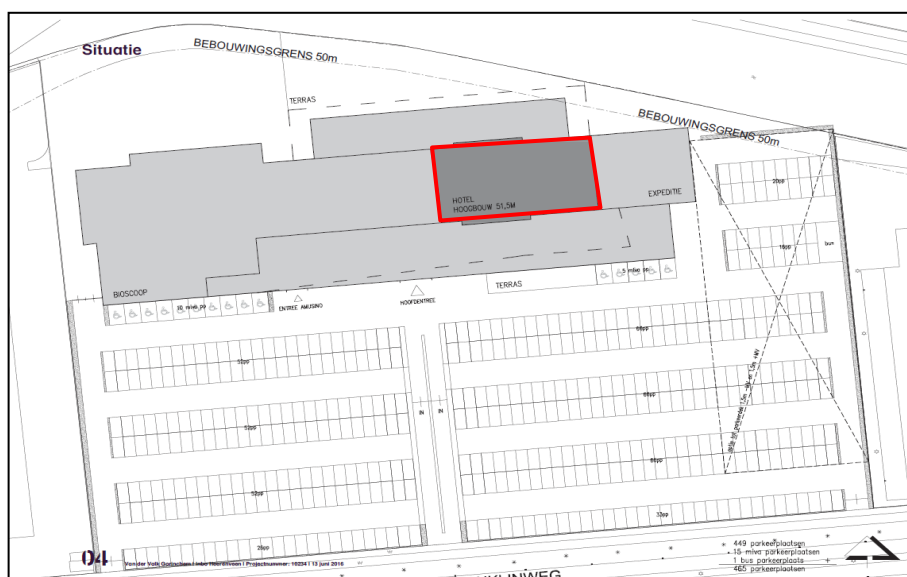
De belangrijkste uitgangspunten van het programma voor de buitenruimte zijn in dit bestemmingsplan vastgelegd:

- parkeernorm;
- mogelijkheid voor aanleg groenvoorzieningen.

2.3.4 Bouwplanbeschrijving

Situatieschets

De beoogde bebouwing wordt in het noordelijk deel van het plangebied geconcentreerd. Het hoogteaccent is redelijk centraal in dit gebied geprojecteerd. Het zuidelijk deel van het plangebied biedt ruimte voor parkeerplaatsen. De navolgende afbeelding toont een impressie van de toekomstige situatie in het plangebied.



Impressie toekomstige situatie plangebied. De toren is met blauwe lijnen omkaderd (bron: bouwplan Inbo Heerenveen, 13 juni 2016)

Toekomstige bebouwing en verdeling van functies

Het plangebied zal in de toekomst ruimte bieden aan een gebouw, bestaande uit hoofdzakelijk twee bouwlagen en bij het hoogteaccent maximaal 14 bouwlagen.

De eerste twee bouwlagen hebben een grotere footprint dan de resterende twaalf bouwlagen. Op de begane grond zijn naast enkele algemene voorzieningen een foyer met bar, de speelautomatenhal, een vergaderzaal en twee restaurants beoogd. De eerste bouwlaag biedt plaats aan de bioscoop en enkele vergaderruimten. De bouwlagen drie tot en met veertien vormen de toren. In de toren wordt hoofdzakelijk ruimte geboden aan hotelkamers. Op de bovenste verdieping is een wellnessruimte met onder andere een spa en een zwembad voor hotelgasten voorzien. De bouwhoogte van de toren bedraagt maximaal 55 meter, exclusief de bouwhoogte van reclame-uitingen.

De navolgende afbeeldingen tonen impressies van de nieuwbouw. Hierop is duidelijk de beoogde wand en het landmark langs de snelweg waarneembaar.



Impressie toekomstige situatie (vanaf de A15)



Impressie toekomstige situatie (vanaf de A15)

Toekomstige buitenruimte

Het plangebied wordt voor al het verkeer ontsloten op de Franklinweg. Het parkeren worden ten zuiden en ten oosten van het gebouw opgelost. In totaal zijn 530 parkeerplaatsen beoogd. Hiervan wordt een deel (circa 70 parkeerplaatsen) op een parkeerdek ten oosten van het gebouw gerealiseerd. Binnen het totale aantal parkeerplaatsen is ruimte voor 15 mindervalide parkeerplaatsen en 1 touringcarparkeerplaats.

Het totale aantal parkeerplaatsen is gebaseerd op de CROW-normen, waarbij rekening is gehouden met dubbelgebruik van de parkeerplaatsen, bijvoorbeeld door een gecombineerd bezoek van bijvoorbeeld het hotel en het restaurant. In paragraaf 3.7.3 is de parkeerbalans en de afwijking van het in de raadsaders genoemde minimumaantal parkeerplaatsen (546) nader toegelicht. De navolgende afbeelding geeft een impressie van de toekomstige inrichting van de buitenruimte.



Impressie inrichting buitenruimte

Conclusie

De realisatie van de hiervoor beschreven functies en bebouwing past binnen het ruimtelijk beleid op zowel nationaal, provinciaal als gemeentelijk niveau. Het plan wordt namelijk gerealiseerd in bestaand stedelijk gebied, op een locatie die in het geldende bestemmingsplan al een 'gemengde bestemming' kent. Bebouwing van het plangebied draagt bij aan een afronding van bedrijventerrein Oost II. De beoogde bebouwing overschrijdt de mogelijkheden van het geldende bestemmingsplan, maar past ruimtelijk en stedenbouwkundig goed in het plangebied, vanwege het feit dat het een zichtlocatie aan de A15 betreft. De beoogde bebouwing wordt fraai ingepast op deze zichtlocatie. De beoogde publieksfuncties worden zeer goed ontsloten vanwege de nabije ligging van de A15.

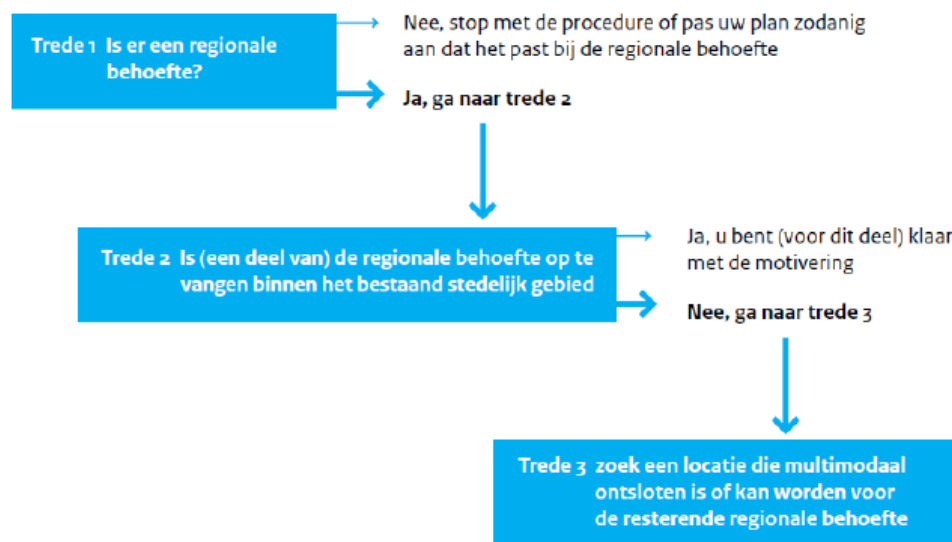
In het navolgende hoofdstuk is onder meer door middel van onderzoek aangetoond dat de voorgestelde planontwikkeling haalbaar en uitvoerbaar is.

3 Haalbaarheid van het plan

3.1 Behoefte

3.1.1 Algemeen

Het Rijk heeft de verantwoordelijkheid voor ruimtelijke ordening neergelegd bij lagere overheden. Het locatiebeleid van het Rijk is daarmee komen te vervallen. Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd (artikel 3.1.6, lid 2 Bro). Op grond hiervan dienen overheden nieuw te realiseren stedelijke ontwikkelingen te motiveren met behulp van een drietal opeenvolgende stappen (treden). Deze treden zijn in de navolgende afbeelding schematisch weergegeven. De stappen schrijven geen vooraf bepaald resultaat voor, omdat het optimale resultaat moet worden beoordeeld door het bevoegd gezag dat de regionale en lokale omstandigheden kent en de verantwoordelijkheid draagt voor de ruimtelijke afweging in relatie tot de betreffende ontwikkeling(en).



Afbeelding met schematisch overzicht van de treden van de ladder voor duurzame verstedelijking

Voorafgaand aan de toets van de ladder moet worden vastgesteld of sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, Bro.

Het plan voorziet ten opzichte van het geldende bestemmingsplan niet in een uitbreiding van het ruimtebeslag (bebouwde oppervlak). Er is wel sprake van een substantiële functiewijziging. Daarom is sprake van een stedelijke ontwikkeling.

3.1.2 Onderzoek

3.1.2.1 Trede 1: Is er een regionale behoefte?

In de eerste trede moet worden nagegaan of er actuele een kwantitatieve en kwalitatieve regionale behoefte is aan de stedelijke ontwikkeling.

Voor de planontwikkeling is een onderzoek naar de actuele kwantitatieve en regionale behoefte uitgevoerd³. Tevens is ingegaan op het leegstandsrisico. Het onderzoek is als bijlage toegevoegd. Hierna zijn de belangrijkste bevindingen samengevat.

Uitgangspunten

In het onderzoek (DPO) is uitgegaan van het volgende programma zoals vervat in de onderstaande tabel.

<i>Functie</i>	<i>Omvang</i>
1 Hotel	– 140 kamers – Spa/Wellness, met een oppervlakte van 635 m², welke alleen toegankelijk is voor hotelbezoekers
2 Restaurants, zowel te gebruiken door bezoekers van het hotel als bezoekers van de overige beoogde functies	maximaal 904 m ² bruto vloeroppervlakte
3 Speelautomatenhal (amusino)	maximaal 1.148 m ² bruto vloeroppervlakte
4 Bioscoop	584 zitplaatsen
5 Conferentie- en vergaderzalen, met inbegrip van feestruimten	maximaal 825 m ² , bruto vloeroppervlakte

Functioneel programma in het DPO

Voor het verzorgingsgebied is uitgegaan van het volgende de verdeling zoals weergegeven in de navolgende tabel.

	Hotel	Restaurant	Conferentie-zalen	Bioscoop	Amusino
Lokaal – Gorinchem	< 5%	15-20%	5-10%	43%	43%
Regionaal – streek	< 5%	15-20%	5-10%	53%	53%
Overig Nederland	40-45%	33%	65%	2%	2%
Buitenland	50%	33%	20%	2%	2%
Totaal herkomst	100%	100%	100%	100%	100%

Tabel met verzorgingsgebied van de voorzieningen van de voorgenomen stedelijke ontwikkeling (bron: Ecorys)

Als uitgangssituatie voor de toetsing van de actuele regionale behoefte is relevant dat er in de andere gemeenten van het verzorgingsgebied van Gorinchem géén andere plannen voor de vergroting en verbetering van concurrerende stedelijke voorzieningen bestaan dan twee hotelplannen in de gemeente Gorinchem (Hotel Van der Valk en hotel Buiten de Waterpoort).

Bij de regionale behoefte is op basis van het verzorgingsgebied gekeken naar de omzetmogelijkheden en de risico's voor leegstand.

³ Ecorys, 31 augustus 2016, Distributieplanologische onderbouwing Van der Valk Gorinchem-Oost.

Regionale behoefte hotel

Het feitelijke lokale aanbod aan hotelkamers is afgezet tegen de hoeveelheid kamers die op grond van de actuele regionale behoefte kan worden gerealiseerd. Hieruit blijkt dat in totaal circa 227 hotelkamers in het bestaande aanbod in Gorinchem kunnen worden toegevoegd. Voor het hotel in het plangebied zijn 140 kamers voorzien. Daarmee resteert een uitbreidingscapaciteit van circa 87 kamers voor overige hotelplannen, waaronder de bouw van een hotel met 14 kamers Buiten de Waterpoort in de binnenstad.

Het leegstandsrisico van de opening van het nieuwe hotel voor lokale logiesaccommodatie komt uit op circa 160 m². De 160 m² aan leegstandsrisico (dit is: mogelijke leegstand die kan gaan optreden na de opening van het nieuwe hotel bij de lokale logiesaccommodatie) is equivalent aan 6 kamers op het totaal van 113 feitelijk aanwezige kamers en appartementen (5%). Daar staan 140 nieuwe hotelkamers tegenover.

In het geval dat na de opening van het nieuwe hotel het bestaande Hotel Gorinchem (25 kamers) zal worden gesloten en herbestemd, zal geen sprake van lokaal leegstandsrisico voor deze functie zijn, in zoverre deze direct wordt opgeroepen door de opening van het nieuwe hotel-restaurant.

Regionale behoefte restaurants

De actuele regionale behoefte aan restaurants is bepaald door de lokaal aanwezige oppervlakte aan restaurants te confronteren met de in Zuid-Holland en Nederland gemiddeld per inwoner aanwezige restaurantoppervlakte per inwoner. De kwantitatieve uitbreidingscapaciteit (Zuid-Holland, 3.182 m²) volstaat ruimschoots voor de gezamenlijke oppervlakte van de restaurants (maximaal 904 m²).

Het theoretische leegstandsrisico van de opening van de restaurants komt uit op circa 560 m². Na vermindering wegens de afgeleide bestedingen van hotelgasten in de restaurants in de Gorinchemse binnenstad, resulteert 140 m² per saldo leegstandsrisico. Bij de eventuele sluiting van het restaurant van Hotel Gorinchem zal geen sprake meer zijn van omzetverdringing.

Regionale behoefte conferentiezalen

Wat betreft het lokale aanbod aan conferentiezalen wordt in het genoemde onderzoek gesteld dat sprake is van enkele kleine aanbieders van conferentieruimte. Deze verhuurders zien deze faciliteit vooral als een extra bron van inkomsten en niet zozeer als primaire bedrijfsactiviteit.

De grootschalige conferentiezalen van de Evenementenhal worden echter direct concurrerend met die van het nieuwe hotel. Beide bedrijven voeren overleg over samenwerking in dit opzicht. In geval dat de conferentiezalen van Hotel Gorinchem worden gesloten na de opening van de nieuwe conferentiezalen van Hotel Van der Valk zal er geen sprake zijn van omzetverdringing noch leegstandsrisico.

Regionale behoefte bioscoop

De actuele regionale behoefte in de bioscoopbranche is gebaseerd op de feitelijk aanwezige bioscopen in Gorinchem, afgezet tegen de landelijke bezettingsgraad.

De actuele regionale behoefte bedraagt 983 zitplaatsen in de Gorinchemse bioscopen. Voor de toekomstige bezetting van de bioscopen in Gorinchem zijn twee varianten onderzocht. De eerste variant voorziet er in dat de bestaande Roxy-bioscoop in de binnenstad open blijft en dat de nieuwe bioscoop in de voorgenomen stedelijke ontwikkeling iets klei-

ner wordt. Bij deze variant wordt de actuele regionale behoefte aan zitplaatsen volledig ingevuld. De tweede variant voorziet in de sluiting van de Roxy-bioscoop en de opening van een nieuwe bioscoop in de voorgenomen stedelijke ontwikkeling van 584 zitplaatsen. Bij de tweede variant wordt de actuele regionale behoefte niet volledig benut. Het aantal binnenstedelijke bezoekers neemt bij deze variant iets af. Dit bestemmingsplan maakt de eerste variant mogelijk.

Regionale behoefte amusino

De omzetmogelijkheden voor het amusino zijn aan de hand van een distributieplanologische berekening bepaald. Hieruit blijkt dat een regionale behoefte bestaat aan een dergelijke functie. Uit het onderzoek blijkt verder dat er geen ander amusino in het verzorgingsgebied van Gorinchem is gevestigd, waardoor geen sprake van enig leegstandsrisico voor deze branche ten gevolge van de opening van het amusino in het nieuwe hotel bestaat.

Conclusie regionale behoefte

Geconcludeerd wordt dat de actuele regionale behoefte volstaat voor de functionele onderdelen van de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Voor de bioscoop is gekozen voor een variant waarbij de bioscoop in de binnenstad kan blijven bestaan. De leegstandsrisico's die de opening van het nieuwe hotel-restaurant, de conferentiezalen, het amusino en de bioscoop oproepen voor het lokaal aanwezige aanbod in hotels/logies, restaurants en de overige zaken in de binnenstad zijn beperkt. In het geval dat besloten zou worden dat Hotel Gorinchem een andere bestemming krijgt na de opening van het nieuwe hotel-restaurant, bestaat in het geheel geen leegstandsrisico voor hotel/logies, restaurant en conferentiezalen.

3.1.2.2 Trede 2: Is (een deel van) de regionale behoefte op te vangen binnen het bestaand stedelijk gebied?

Na het bepalen van de actuele regionale behoefte, ziet de tweede stap erop toe, dat eerst wordt gekeken of hiervoor binnen bestaand bebouwd gebied een plek kan worden gevonden.

Voor de definitie van het bestaand bebouwd gebied is aansluiting gezocht bij de provinciale Verordening Ruimte en jurisprudentie over de interpretatie van deze trede.

In de provinciale Verordening Ruimte is de volgende definitie opgenomen van het Bestaand Stads- en Dorpsgebied (BSD): "Bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing, met inbegrip van daartoe bouwrijp gemaakte terreinen, ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid (uitgezonderd glastuinbouw), detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur." Naast de criteria uit de definitie moet de geldende bestemming en de feitelijke omgeving op grond van jurisprudentie ook betrokken worden bij het beoordelen of sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied.

Het bedrijventerrein Oost II, waartoe het plangebied behoort, ligt binnen het BSD zoals aangewezen in de provinciale verordening. Momenteel geldt de bestemming 'Gemengd - 1'. Gelet op de ligging binnen BSD huidige ruimtelijke structuren en bebouwing en de geldende bestemming, wordt geconcludeerd dat het plangebied in het bestaand stedelijk gebied ligt. De geconstateerde kwantitatieve en kwalitatieve behoefte kan worden gerealiseerd in bestaand stedelijk gebied.

- 3.1.2.3 Trede 3: Zoek een locatie die multimodaal ontsloten is of kan worden voor de resterende regionale behoefte
Er is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in het bestaand bebouwd gebied. Toetsing aan trede 3 is daarmee niet aan de orde volgens de ladderde. Voor een beschrijving van de ontsluiting van het plangebied wordt verwezen naar paragraaf 3.7.2.

3.1.3 Conclusie

Met de ontwikkeling wordt voldaan aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 Beleid

3.2.1 Rijksbeleid

De structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De SVIR geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit 1, de MobiliteitsAanpak, de structuurvisie voor de Snelwegomgeving en de ruimtelijke doelen en uitspraken in de PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de Agenda Landschap, de Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. Daarmee is de SVIR de 'Kapstok' voor uitwerkingen van beleid met ruimtelijke consequenties. De structuurvisies Project Mainport Rotterdam, Structuurschema Elektriciteitsvoorziening III en de 3^e Nota Waddenzee alsook het Nationaal Waterplan blijven bestaan. Deze structuurvisies zijn gedetailleerder dan de SVIR, of bestrijken een breder beleidsterrein dan alleen het ruimtelijk domein, en blijven als uitwerking van de SVIR bestaan. De SVIR heeft als horizon 2040, maar geeft vooral het kader voor de acties en beslissingen die op de korte termijn worden genomen.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Barro bevestigt in juridische zin de kaderstellende uitspraken uit het SVIR. Het gaat onder meer om nationale belangen als Rijksvaarwegen, Defensie, Ecologische hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen en Primaire waterkeringen.

Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Ten aanzien van de begrenzing van de EHS is bepaald dat niet het rijk, maar de provincies die grenzen (nader) bepalen.

Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd en is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' daaraan toegevoegd. De ladder ondersteunt gemeenten en provincies in vraaggerichte programmering van hun grondgebied, het voorkomen van over-programmering en de keuzes die daaruit volgen. De ladder voor duurzame verstedelijking is het kader voor alle juridisch verbindende ruimtelijke plannen van de decentrale overheden. Overheden dienen nieuwe stedelijke ontwikkelingen te motiveren met drie opeenvolgende stappen.

Daarbij worden de volgende stappen gevolgd:

- a er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- c indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

De stappen bewerkstelligen dat de wens om een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk te maken, nadrukkelijk wordt gemotiveerd en afgewogen met oog voor de ruimtevraag, de beschikbare ruimte en de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt.

Toetsing rijksbeleid

Het plan betreft de realisatie van een hotel-restaurant met conferentiezalen, een bioscoop en een amusino. In paragraaf 3.1 wordt aangegeven dat met deze ontwikkeling wordt voorzien in een actuele regionale behoefte aan de functionele onderdelen van de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Daarnaast ligt de planlocatie in bestaand stedelijk gebied en voldoet de stedelijke ontwikkeling aan alle treden van de ladder voor duurzame verstedelijking. Daarnaast ligt het plangebied niet in een zogenoemd reserveringsgebied voor uitbreiding van hoofdwegen. Met de ontwikkelingen binnen het plangebied zijn geen overige nationale belangen gemoeid.

3.2.2 Provinciaal en regionaal beleid

Visie op Zuid-Holland

De Visie op Zuid-Holland bestaat uit de Provinciale Structuurvisie, de Verordening Ruimte en de Uitvoeringsagenda. Hierin beschrijft de provincie haar doelstellingen en provinciale belangen (structuurvisie), stelt zij regels aan ruimtelijke ontwikkelingen (verordening) en geeft zij aan wat nodig is om dit te realiseren (uitvoeringsagenda). De Visie op Zuid-Holland is in de plaats gekomen van vier streekplannen en de Nota Regels voor Ruimte.

Provinciale Structuurvisie, Visie Ruimte en mobiliteit

De Provinciale Structuurvisie geeft de visie voor 2020 en een doorkijk naar 2040 met bijbehorende uitvoeringsstrategie. Er staat in hoe de provincie samen met haar partners wil omgaan met de beschikbare ruimte. Met de structuurvisie werkt de provincie aan een vitaal Zuid-Holland, met meer samenhang en verbinding tussen stad en land. Hierdoor is in Zuid-

Holland goed wonen, werken en recreëren voor iedereen binnen handbereik. De provincie onderscheidt vijf hoofdpogingen:

- aantrekkelijk en concurrerend internationaal profiel;
- duurzame en klimaatbestendige deltaprovincie;
- divers en samenhangend stedelijk netwerk;
- vitaal, divers en aantrekkelijk landschap;
- stad en land verbonden.

De provincie stuurt op hoofdlijnen door kaders te stellen en het lokale bestuur ruimte te geven bij de ruimtelijke inrichting. Bij dit gebiedsgerichte beleid wordt gestuurd op ruimtelijke kwaliteit. Dit betekent voor de provincie richting en ruimte geven aan een optimale wisselwerking tussen ruimtelijke ontwikkelingen en gebiedskwaliteit. Het kwaliteitsbeleid gaat uit van 'ja, mits': ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, met behoud of verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en geldt in principe voor het grondgebied van de gehele provincie, dat wil zeggen zowel de groene ruimte als de bebouwde ruimte. Bij het handelingskader ruimtelijke kwaliteit wordt onderscheid gemaakt in drie soorten ruimtelijke ontwikkelingen:

1 Inpassing

Dit betreft een gebiedseigen ontwikkeling, die past bij de schaal en de maat van de bestaande kenmerken van een gebied. Een voorbeeld hiervan is de uitbreiding van een agrarisch bedrijf in het buitengebied of een woning in een lint. Bij inpassing veranderen bestaande structuren en kwaliteiten niet tot nauwelijks en wordt voldaan aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart. De rol van de provincie is hier in principe beperkt, behalve in gebieden met topkwaliteit.

2 Aanpassing

Dit betreft een gebiedsvreemde ontwikkeling van relatief beperkte omvang, of een (gebiedseigen dan wel gebiedsvreemde) ontwikkeling die niet past bij de schaal en maat van het landschap. Een voorbeeld is een beperkt aantal nieuwe woningen in het buitengebied of een nieuw landgoed. Omdat in deze gevallen niet aan (alle) richtpunten van de kwaliteitskaart kan worden voldaan, zijn ontwerpoptimalisatie, inpassingsmaatregelen of aanvullende ruimtelijke maatregelen nodig om de ruimtelijke kwaliteit te behouden of te verbeteren. De rol van de provincie zal zich, afhankelijk van het type gebied en het type ontwikkeling, vooral richten op het toewerken naar een kwalitatief optimaal resultaat.

3 Transformatie

Bij transformatie gaat het om een verandering van een gebied van dusdanige aard en omvang dat er een nieuw landschap ontstaat. Dit is bijvoorbeeld het geval bij uitleglocaties voor woningbouw en bedrijventerrein of de aanleg van grootschalige recreatiegebieden. Gelet op de wezenlijke verandering van het gebied is het reëel om aan te nemen dat niet aan alle richtpunten van de kwaliteitskaart kan worden voldaan, maar dat door middel van een nieuw integraal ontwerp er een nieuwe ruimtelijke kwaliteit ontstaat die nog niet is ondervangen in de richtpunten. Het ontwerp kan gepaard gaan met inpassingsmaatregelen of aanvullende ruimtelijke maatregelen in de omgeving. Gelet op de omvang van de ontwikkeling kunnen dergelijke maatregelen – eenvoudiger dan bij aanpassing – onderdeel uitmaken van hetzelfde plan. Bij transformatie-opgaven is bijna altijd een provinciaal doel of belang in het geding en zal de betrokkenheid van de provincie zich richten op een actieve behartiging van provinciale doelen en een kwalitatief optimaal resultaat.

Cultureel erfgoed

Het plangebied ligt in een nationaal landschap, namelijk de historische Nieuwe Hollandse Waterlinie. Deze linie is in het verleden aangelegd 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 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 voorgenomen ontwikkeling op bedrijventerrein Oost II zal geen verdere aantasting van dit reeds beschadigde landschap tot gevolg hebben.

Verordening Ruimte 2014

De Visie ruimte en mobiliteit beschrijft het strategische beleid van de provincie Zuid-Holland. De Verordening ruimte ziet toe op de ruimtelijke regelgeving. Onderdelen daarvan zijn flexibeler dan voorheen: het doel staat voorop en niet de manier waarop dat doel bereikt moet worden. Waar duidelijkheid gevraagd is, stelt de provincie vanuit bovenlokaal belang en wettelijke taken kaders en randvoorwaarden aan ruimtelijke plannen.

De Wet ruimtelijke ordening bepaalt dat de provincie haar planologisch- juridische instrumentarium (waaronder de Verordening ruimte) kan inzetten als sprake is van een provinciaal belang. De provincie beschouwt in ieder geval van provinciaal belang de in de visie opgenomen doelen.

In de verordening is, net als in Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en SVIR, ook de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen. De provincie heeft de ladder voor duurzame verstedelijking ook opgenomen om het provinciaal belang bij toepassing van de ladder te benadrukken. Dit biedt de provincie de mogelijkheid om enkele begrippen die voor meerdere uitleg vatbaar zijn, te verduidelijken voor de specifieke Zuid- Hollandse situatie.

Voor dit plan is het aspect bedrijven, de ladder voor duurzame verstedelijking en ruimtelijke kwaliteit van belang.

Bedrijven (artikel 2.1.3)

Het provinciaal beleid is gericht op het bieden van ruimte om te kunnen voldoen aan de kwantitatieve en kwalitatieve vraag naar bedrijventerrein. De provincie wil echter ook ruimte bieden aan organische ontwikkeling en functiemenging, vanuit een oogpunt van betere benutting en kwaliteitsverbetering van het bestaand stads- en dorpsgebied. Monofunctionele bedrijventerreinen passen daar niet altijd bij. Met name bedrijventerreinen met milieucategorie 1 en 2 lenen zich voor functiemenging. In mindere mate is functiemenging ook mogelijk op bedrijventerreinen met milieucategorie 3. Bedrijventerreinen met milieucategorie 4 en hoger verdragen zich in het algemeen niet met functiemenging, zeker niet met gevoelige functies zoals wonen.

Transformatie van bedrijventerrein naar een andere bestemming dan bedrijven kan om allerlei redenen nodig of wenselijk zijn. Het gaat vaak om verouderde bedrijventerreinen die in de loop der jaren middenin het stedelijk gebied zijn komen te liggen. De verordening maakt transformatie mogelijk. In een aantal gevallen is daarbij compensatie nodig:

- bedrijventerrein met milieucategorie 3 en een oppervlakte van meer dan 1 hectare;
- bedrijventerrein met milieucategorie 4 of hoger;
- watergebonden bedrijventerrein.

Compensatie kan achterwege blijven als regionale afstemming heeft plaatsgevonden en hieruit is gebleken dat na de transformatie in de regio voldoende bedrijventerreinen beschikbaar zijn, gelet op de kwantitatieve en kwalitatieve vraag naar bedrijventerrein in de regio. In het kader van het regionale bedrijventerrein Groote Haar, gelegen op grondgebied van de gemeente Gorinchem, heeft regionale afstemming plaatsgevonden op basis van een in regionaal verband uitgevoerd behoefteonderzoek. Het bedrijventerrein Groote Haar voorziet in voldoende aanbod bedrijventerrein, waardoor de opheffing van het onderhavige plangebied als bedrijvenlocatie wordt gecompenseerd.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In de verordening is voor het begrip 'stedelijke ontwikkeling' de definitie uit het Bro gebruikt. In artikel 2.1.1 van de verordening is opgenomen dat een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende eisen:

- a de stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele behoefte, die zo nodig regionaal is afgestemd;
- b in die behoefte wordt binnen het bestaand stads- en dorpsgebied voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, of
- c indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stads- en dorpsgebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt gebruik gemaakt van locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld, passen in de doelstellingen en richtpunten van de kwaliteitskaart van de Visie ruimte en mobiliteit, waarbij artikel 2.2.1. van toepassing is, en zijn opgenomen in het Programma ruimte, voor zover het gaat om locaties groter dan 3 hectare.

In paragraaf 3.1 is nader ingegaan op de toets vanuit de provinciale regels bij de ladder voor duurzame verstedelijking.

Ruimtelijke kwaliteit (artikel 2.2.1)

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen buiten bestaand stads- en dorpsgebied zijn toegestaan als voldaan wordt aan de voorwaarden van ruimtelijke kwaliteit (artikel 2.2.1). De voor dit plan relevante regels zijn hieronder opgenomen.

- 1 Een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit:
 - a de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de richtpunten van de kwaliteitskaart (inpassen);
 - b als de ruimtelijke ontwikkeling qua aard of schaal niet past binnen het gebied (aanpassen), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door:
 - zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart, en
 - het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen zoals bedoeld in het derde lid;

- c als de ruimtelijke ontwikkeling qua aard en schaal niet past binnen het gebied(transformeren), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door:
 - een integraal ontwerp, waarin behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gebied ook aandacht is besteed aan de overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd, alsmede rekening is gehouden met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart, en
 - het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen zoals bedoeld in het derde lid.

Sub 1:

De planontwikkeling aan de Franklinweg voorziet in een gebiedseigen ontwikkeling, die past bij de schaal en de maat van de bestaande kenmerken van de omgeving. Het plangebied ligt op een bedrijventerrein waar momenteel al bedrijven in de categorie 1 tot en met 3.1 zijn toegestaan. Met dit plan worden geen functies met een hogere milieucategorie mogelijk gemaakt. Daarnaast past de voorgenomen planontwikkeling goed bij de al aanwezige verscheidenheid aan functies in de nabije omgeving (o.a. A15 Wereldrestaurant, A15 Karting, Evenementenhal Gorinchem en McDonalds).

Daarnaast wordt er voldaan aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart en de bestaande structuren en kwaliteiten veranderen niet tot nauwelijks. Er is sprake van inpassing.

Overige regels artikel 2.2.1: De overige regels zijn verder niet getoetst. Het plangebied ligt niet in een van de beschermingscategorieën van de kaart 'Beschermingscategorieën ruimtelijke kwaliteit'. Bij de toets onder sub 1 is reeds ingegaan op de aanvullende maatregelen. Tenslotte spelen geen andere voor dit bestemmingsplan specifieke provinciale belangen.

Visie 2030 Regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden

Medio 2012 hebben alle acht gemeenteraden van deze regio de hoofdlijnen van de Visie 2030 vastgesteld. De regio kiest voor een toekomst waarin de kracht van het eigen karakter wordt benut en waarin ruimte wordt gegeven aan een nieuwe dynamiek. Ruimte voor werken en wonen, maar met respect voor het eigen karakter van de regio. Een regio waar een balans is gevonden tussen nieuwe dynamiek en de kwaliteit van de samenleving; een duurzame regio.

In 2030 vormt de Alblasserwaard-Vijfheerenlanden een sterke regio, in zichzelf en in relatie met haar omgeving. Uitgangspunt is de leefbaarheid in de vele van elkaar verschillende kernen, klein en groot. De lokale gemeenschap wordt in staat gesteld zelf inhoud te geven aan die leefbaarheid; de overheid is faciliterend, benut de kracht van mens en landschap en geeft ruimte aan initiatieven. De overheid is zo georganiseerd dat beleidsmatig gesproken kan worden van één Alblasserwaard-Vijfheerenlanden terwijl de uitvoering "kernachtig" is. Dienstverlening is regionaal georganiseerd en wordt kleinschalig aangeboden.

De regio neemt deel aan, en speelt in op, de economische ontwikkelingen: mondiaal, nationaal en meer specifiek in de Zuidvleugel. In 2030 is de regio een kenniscentrum van duurzaamheid en innovatie op terrein van met name de agrarische, toeristische en maritieme sector. De regio geeft hiermee een antwoord op trends in de samenleving, waaronder de wijzigingen in de bevolkingssamenstelling (o.a. ontgroening en vergrijzing) en de veranderingen in de arbeidsmarkt.

Toetsing provinciaal en regionaal beleid

In dit bestemmingsplan worden voorzien in de realisatie van een hotel-restaurant met conferentiezalen, een bioscoop en een amusino. De locatie maakt onderdeel uit van Bedrijven-terrein Oost II, waarbij op basis van het vigerende bestemmingsplan al een bouwmogelijkheid is toegestaan voor bedrijven tot en met milieucategorie 3.1. In paragraaf 3.1 wordt de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan de functionele onderdelen van de voorgenomen stedelijke ontwikkeling op lokaal en regionaal niveau nader onderbouwd. Hieruit blijkt dat met het plan wordt voorzien in een planontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied waaraan een actuele behoefte bestaat. Het plan voldoet daarmee aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Het plan past in de doelstellingen van de provinciale en regionale structuurvisie en de regionale woonvisie.

3.2.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie 2015 Gemeente Gorinchem

Gorinchem is een oude vestingstad van beperkte omvang en wil dat graag blijven. Groot-schalige groei in inwonertal zoals in de voorgaande decennia wordt niet meer gewenst. De aandacht in de periode tot 2015 zal uitgaan naar het verbeteren van de woon- en leefkwaliteit in de huidige wijken en voor de huidige inwoners. Daarbij wordt ingespeeld op de demografische ontwikkeling van de huidige bevolking. Tegelijk wil Gorinchem haar identiteit als vestingstad versterken en de ligging in een cultuurhistorisch en landschappelijk uniek gebied waarborgen en beter benutten. De grootste knelpunten waarmee de stad daarin wordt geconfronteerd zijn de voor een groot deel verouderde en onaantrekkelijke woning-voorraad in de westelijke stadsdelen en de toenemende verkeersopstopping, zowel binnen als buiten de stad. In de structuurvisie wordt geschetst hoe de gemeente de ontwikkeling van de stad in de periode tot 2015 voor zich ziet en de knelpunten denkt op te lossen.

In lijn met provinciaal beleid wordt ruimte voor economische activiteiten eerst gezocht in herstructurering van bestaande terreinen. Daarna ligt de nadruk op het bieden van ruimte nabij de knooppunten. De combinatie van de rijkswegen, het spoor en het water leveren Gorinchem hiermee de status van 'bovenregionale knoop' op in de vorm van een vestigingslocatie voor stedelijke functies van bovenregionaal schaalniveau.

Leisurebeleid 2008-2013

Het leisurebeleid is in 2008 vastgesteld door de gemeenteraad en vormt nog steeds het beleidskader voor vrijetijdsvoorzieningen. Het ambitieniveau voor leisurevoorzieningen is gericht op groei die past bij het schaalniveau van Gorinchem om daarmee het aanbod van de stad completer en aantrekkelijker te maken. Een kenschets van Gorinchem op een aantal leisurethema's laat zien dat er op of rond diverse locaties in de binnenstad mogelijkheden bestaan om het leisure-aanbod uit te breiden. De evenementenhal op het bedrijventerrein Oost II is genoemd als leisurelocatie die versterkt kan worden door nabij overnachtingsmogelijkheden en andere vormen van vermaak aan te bieden. Deze zakelijke bezoekers uit binnen- en buitenland komen naar Gorinchem vanwege contacten met het deels internationaal georiënteerde bedrijfsleven. Deze doelgroep verblijft hier voor langere tijd, al dan niet met overnachting. Ook de evenementenhal trekt dit soort bezoekers door de organisatie van beurzen aan. Deze doelgroep maakt gebruik van horeca en gaat bij een meerdaags verblijf op zoek naar vermaak, waarbij het vaak om dezelfde faciliteiten als voor de andere doelgroepen gaat.

Speelautomatenverordening gemeente Gorinchem 2012

In de speelautomatenverordening stel de gemeente Gorinchem regels voor de vestiging van een speelautomatenhal binnen de gemeentegrenzen. De regels zijn toegesneden op een speelautomatenhal 'nieuwe stijl' zoals beschreven in het raadsbesluit van 20 maart 2012 (2012-788). Naast regels die toezien op handhaving van de openbare orde, bevat het beleid ook enkele ruimtelijk beleidsuitgangspunten. Er is buiten het centrum ruimte voor maximaal één speelautomatenhal (maximaal 200 automaten) 'nieuwe stijl'. Nieuwe stijl betekent dat de speelautomatenhal wordt gerealiseerd op een locatie waar sprake is van een divers aanbod aan amusement. De hal is onderdeel van een amusementsbedrijf gecombineerd met horeca- of hotelvoorzieningen en meer gericht op ouder publiek. De ruimtelijke inpasbaarheid en de bereikbaarheid moet worden aangetoond. Het beleid biedt ruimte voor één speelautomatenhal.

Toetsing gemeentelijk beleid

Het plan betreft de realisatie van een hotel-restaurant met conferentiezalen, een bioscoop en een amusino op bedrijventerrein Oost II. Met uitvoering van dit plan wordt aangesloten bij de visie om de ruimte voor economische activiteiten te zoeken in herstructurering van bestaande terreinen. Het plangebied betreft namelijk een nog braakliggend perceel op een bestaand bedrijventerrein. Daarnaast ligt het plangebied nabij de Rijksweg A15. De voorgestelde ontwikkeling op de zichtlocatie nabij de A15 is passend binnen de gemeentelijke structuurvisie.

Het plan past in het leisurebeleid. Er worden extra overnachtingsmogelijkheden in de nabijheid van bijvoorbeeld de evenementenhal gerealiseerd. Het plan sluit goed aan op de aanwezige leisure op het bedrijventerrein Oost II.

Voor de locatie is een exploitatievergunning verleend voor 200 kansspelautomaten. Bij de vergunningverlening is getoetst aan de regels uit de verordening. Ook in dit bestemmingsplan is een goede ruimtelijke inpasbaarheid en bereikbaarheid aangetoond (zie hiervoor hoofdstuk 3). Aangezien de koppeling tussen de horecafunctie en de speelautomatenhal is vastgelegd in het beleid, is in dit bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Hierin is geregeld dat de speelautomatenhal niet eerder in gebruik mag worden genomen dan dat een horecavoorziening is gerealiseerd. Tevens is vastgelegd dat het om maximaal één speelautomatenhal gaat.

3.2.4 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is in overeenstemming met het rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid.

3.3 Milieu

3.3.1 Inleiding

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening en op basis van jurisprudentie moet de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan worden aangetoond en moet worden onderbouwd dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. In dit hoofdstuk zijn de milieuaspecten beschreven die voor dit bestemmingsplan relevant zijn. De resultaten en conclusies van het onderzoek is per aspect opgenomen in de betreffende paragraaf.

3.3.2 Bodem

Algemeen

De bodemkwaliteit is in het kader van een bestemmingsplan van belang indien er sprake is van een functieverandering of een ander gebruik. De bodem en het grondwater moeten geschikt zijn voor de nieuwe functie.

Toetsing

In 2016 is een verkennend bodemonderzoek in het plangebied uitgevoerd⁴. Dit onderzoek is als bijlage toegevoegd. In het onderzoek is geconcludeerd dat de bovengrond ter plaatse van enkele deellocaties plaatselijk licht verontreinigd is met cadmium, kwik, PCB en PAK. De ondergrond blijkt plaatselijk licht verontreinigd met molybdeen, nikkel en PCB. Het grondwater is over het algemeen licht verontreinigd met barium en plaatselijk met nikkel en naftaleen.

De aangetroffen gehalten aan verontreiniging zijn niet zodanig dat geen uitvoering kan worden gegeven aan dit bestemmingsplan.

Conclusie

Het aspect bodem vormt hiermee geen belemmering voor de uitvoering van dit bestemmingsplan. Daarnaast voorziet de voorgenomen ontwikkeling niet in bodembedreigende activiteiten.

3.3.3 Geluid

Algemeen

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het wegverkeer en/of door inrichtingen, onder andere het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). In het bestemmingsplan moet volgens de Wgh worden aangetoond dat gevoelige functies, zoals een woning, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van omliggende (spoor)wegen.

Toetsing

Het plangebied ligt binnen de geluidszones van de wegen A15, Franklinweg, Spijksesteeg en de spoorlijn Betuwelijn. Onderhavig plan voorziet niet in gevoelige functies in het kader van de Wgh. Een akoestisch onderzoek naar de geluidbelasting door verkeerslawaaï van voornoemde bronnen is daarom niet noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect geluid biedt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorliggend plan.

⁴ RPS, 23 juni 2016, Verkennend bodemonderzoek bedrijventerrein Oost II Franklinweg e.o. in Gorinchem, projectnummer 1601942A00.

3.3.4 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

Indien door middel van een plan nieuwe, milieuhindergevoelige functies mogelijk worden gemaakt, dient te worden aangetoond dat deze niet worden gerealiseerd binnen de hinderzone van omliggende bedrijven. Anderzijds mogen milieuhindergevoelige functies in de directe omgeving van het plangebied niet negatief worden beïnvloed door de ontwikkelingen die met een plan mogelijk worden gemaakt.

Toetsing

Het plangebied en haar omgeving maakt gezien de omliggende functies deel uit van een 'gemengd gebied'.

Hinderveroorzakende functies in het plangebied

In het plangebied worden functies gerealiseerd die milieuhinder veroorzaken. De grootste aanbevolen richtafstand is gekoppeld aan de functie van bioscoop en bedraagt in gemengd gebied 10 m. De dichtstbijzijnde milieuhindergevoelige functies (wonen) liggen op meer dan 250 m afstand van het plangebied. Ook wanneer rekening wordt gehouden met de toekomstige woningen in het noordelijk deel van Hoog Dalem, dan wordt aan deze afstand voldaan. Er bestaat geen aanleiding tot nader onderzoek.

Hinderveroorzakende functies in de omgeving van het plangebied

De voorgenomen planontwikkeling voorziet niet in hindergevoelige functies zoals benoemd in de VNG-publicatie. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is echter het aspect geluid mede vanwege het nachtverblijf wel van belang voor een hotelfunctie. Op omliggende bedrijfsperven is categorie 3.1 toegestaan, met een aanbevolen richtafstand van 30 m. Gezien de afstand tot de omliggende percelen en de feitelijk aanwezige functies wordt een aanvaardbaar verblijfsklimaat in het hotel gewaarborgd.

Functiemenging in het plangebied

In het plangebied wordt de toegestane milieucategorie terug gebracht van categorie 3.1 naar maximaal categorie 2 (bioscoop). In een gemengd gebied wordt een richtafstand van 10 m aanbevolen. Bij realisatie van de bouw- en gebruiksmogelijkheden is het mogelijk om een bouwkundige scheiding tussen het hotel en de bioscoop te realiseren. Tevens kan het hotel worden gescheiden van de parkeervoorzieningen. Het bouwplan voorziet bijvoorbeeld in een opzet waarbij de hotelkamers zich in de toren zullen bevinden en de bioscoop in een ander deel van het gebouw. De parkeerplaatsen liggen op minimaal 20 m afstand van de toren met hotelkamers. Geluidoverlast van de functies in het plangebied is hierdoor te beperken.

Overige zoneringsaspecten

Andere zoneringsaspecten die bij het plan van belang zijn betreffen de veiligheidszone voor vervoer van gevaarlijke stoffen. Voor deze zone wordt verwezen naar de paragraaf externe veiligheid (paragraaf 3.3.5).

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

3.3.5 Externe veiligheid

Algemeen

Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire bronnen (chemische fabriek, lpg-vulpunt) en de mobiele bronnen (route gevaarlijke stoffen). Er wordt onderscheid gemaakt tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijk slachtoffers. Er wordt bij externe veiligheid onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico biedt burgers in hun woonomgeving een minimum beschermingsniveau tegen gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico heeft een oriënterende waarde en voor het plaatsgebonden risico geldt een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten.

Plaatsgebonden risico

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

Groepsrisico

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

Toetsing

In juli 2016 heeft onderzoek plaatsgevonden naar de externe veiligheidsrisico's als gevolg van de uitvoering van voorliggend bestemmingsplan. De conclusies van het onderzoek luiden als volgt.

Transport over water

De dichtstbijzijnde waterwegen betreffen het Merwedekanaal en de Boven Merwede, beide gelegen op een afstand van circa 1.900 meter van het plangebied. Het plangebied valt daarmee niet binnen het invloedgebied van een waterweg; de risico's als gevolg van het transport over het water vormen derhalve geen aandachtspunt voor de planlocatie.

Transport over de weg

Op een afstand van ongeveer 3,9 kilometer van de plangrens bevindt zich de A27. Gelet op de grote ruimtelijke scheiding tussen het plangebied en de A27 is het plaatsgebonden risico (PR 10⁻⁶-risicocontour) en het plasbrandaandachtsgebied van deze weg geen aandachtspunt voor de planvorming. Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van de A27. De risico's als gevolg van de transporten met gevaarlijke stoffen over de A27 vormen dan ook géén aandachtspunt voor de ontwikkeling van het plangebied.

De A15 is opgenomen in Basisnet. De PR 10⁻⁶-risicocontour en het plasbrandaandachtsgebied reiken niet tot aan het plangebied. De A15 bevindt zich op minder dan 200 meter afstand van het plangebied. Hierdoor dient de hoogte van het groepsrisico als gevolg van de transporten met gevaarlijke stoffen over de A15 kwantitatief inzichtelijk te worden gemaakt.

Transport over spoor

Het plangebied bevindt zich op een afstand van circa 130 meter ten zuiden van de spoorlijn Betuweroute. De Betuweroute is opgenomen in het Basisnet (route 202). De PR 10⁻⁶-risicocontour evenals het plasbrandaandachtsgebied reikt niet tot aan het plangebied. De spoorlijn van de Betuweroute bevindt zich op minder dan 200 meter afstand van het plangebied. Hierdoor dient de hoogte van het groepsrisico als gevolg van de transporten met gevaarlijke stoffen over de Betuweroute kwantitatief inzichtelijk te worden gemaakt.

Buisleidingen

Het invloedsgebied van de aardgastransportleiding met kenmerk W-528-01 overlapt het plangebied. Als zodanig dient een berekening uitgevoerd te worden om de invloed van het plan op de hoogte van het groepsrisico te bepalen.

Inrichtingen

In de directe omgeving van het plangebied is sprake van een aantal inrichtingen waarbij externe veiligheid een rol speelt. Het plangebied is niet gelegen binnen een plaatsgebonden risicocontour PR 10⁻⁶ van deze omliggende inrichtingen. De invloedsgebieden van de omliggende inrichtingen reiken eveneens niet tot over het plangebied. De risico's als gevolg van inrichtingen vormen derhalve geen belemmering voor de planlocatie.

Resumé

Resumerend kan worden geconcludeerd dat vanuit het oogpunt van externe veiligheid geen harde belemmeringen bestaan voor de realisatie van het plan. Wel dient de invloed van het plan op de hoogte van het groepsrisico voor de transporten met gevaarlijke stoffen over zowel de A15 als de spoorlijn 'Betuweroute' alsmede het transport van aardgas door buisleiding W-528-01 inzichtelijk gemaakt te worden.

Conclusie

PM. Berekening groepsrisico

3.3.6 Luchtkwaliteit

Algemeen

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuulende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor. Vanaf 1 januari 2015 dient het bevoegd gezag de luchtkwaliteit ook te toetsen aan de grenswaarde voor PM_{2,5}. Op basis van onderzoek door het Planbureau voor de Leefomgeving kan worden gesteld dat als aan de grenswaarden voor PM₁₀ wordt voldaan, ook aan de grenswaarde voor PM_{2,5} wordt voldaan.

De wet- en regelgeving onderscheidt projecten die 'in betekenende mate' (IBM) en 'niet in betekenende mate' (NIBM) leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Projecten die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden, aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof. Voor NO₂ en PM₁₀ betekent dit dat aan-nemelijk moet worden gemaakt dat het project tot maximaal 1,2 µg/m³ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening moet daarnaast worden afgewogen of het aanvaardbaar is om een bepaald project op een bepaalde plaats te realiseren. Hierbij speelt de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol, ook als het project zelf niet of nauwelijks bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Gevoelige bestemmingen zoals scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen genieten op grond van het "Besluit gevoelige bestemmingen" extra bescherming. Substantiële uitbreiding of nieuwvestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan als de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden.

Toetsing

Voor de planontwikkeling is onderzoek naar de luchtkwaliteit uitgevoerd⁵. Dit onderzoek is als bijlage toegevoegd. In het onderzoek is het plan getoetst aan de Wet milieubeheer en een goede ruimtelijke ordening.

Voor de toetsing aan de grenswaarden uit de Wm is de monitoringstool uit het NSL geraadpleegd. De monitoringstool geeft inzicht in de concentraties stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM_{2,5} en PM₁₀) in het plangebied tussen 2015 en 2030. De monitoringstool kent scenario's zonder en met lokale maatregelen die er voor moeten zorgen dat op termijn overal aan de grenswaarden wordt voldaan. Beide typen scenario's laten in de toekomst een afname van de concentraties zien. Dit komt doordat bedrijven en het verkeer steeds schoner worden door technologische verbeteringen.

⁵ SAB, 11 juli 2016, Luchtkwaliteitonderzoek Hotel Oost II Gorinchem, projectnummer 100284.

Uit het onderzoek blijkt dat de concentraties luchtverontreinigende stoffen onder de grenswaarden in de drie jaren (2015, 2020 en 2030) liggen. Deze grenswaarden zijn op Europees niveau vastgesteld ter bescherming van mens en milieu tegen schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. Tevens geven de uitkomsten uit de monitoringstool aan dat de concentraties van de luchtvervuilende stoffen vanaf 2015 in het plangebied verder afnemen.

Conclusie

Op basis van het onderzoek wordt geconcludeerd dat zowel vanuit de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor het plan.

3.4 Water

3.4.1 Beleid

Nationaal Waterplan 2016-2021

Het Nationaal Waterplan 2016-2021 is in 2016 vastgesteld. Het Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het kabinet speelt proactief in op de verwachte klimaatveranderingen op lange termijn, om overstromingen te voorkomen.

In het Nationaal Waterplan 2016-2021 staan de volgende ambities centraal:

- Nederland blijft de veiligste delta in de wereld
- Nederlandse wateren zijn schoon en gezond en er is genoeg zoetwater
- Nederland is klimaatbestendig en waterrobuust ingericht
- Nederland is en blijft een gidsland voor watermanagement
- Nederlanders leven waterbewust.

Provinciaal Waterplan Zuid-Holland 2010 – 2015

Het Provinciaal Waterplan Zuid-Holland 2010-2015 bevat de hoofdlijnen van het provinciaal waterbeleid voor deze periode.

De effecten van klimaatverandering en de druk op de beschikbare ruimte nemen de komende decennia verder toe. Bescherming tegen overstromingen blijft dan ook onverminderd belangrijk en wordt zelfs gecompliceerder door de zeespiegelstijging en bodemdaling. De toenemende vraag naar kwalitatief hoogwaardig zoet water en conflicterende belangen van watergebruikers maken de verdeling van zoet water tot een heus maatschappelijk vraagstuk. De chemische en ecologische toestand van grond- en oppervlaktewater moet verbeterd worden. Het watersysteem vereist aanpassingen om deze effecten de baas te blijven. Dit alles leidt tot vier kernopgaven voor de provincie Zuid-Holland:

- waarborgen waterveiligheid;
- realiseren mooi en schoon water;
- ontwikkelen duurzame (zoet)watervoorziening;
- realiseren robuust & veerkrachtig watersysteem.

Waterschap Rivierenland

Op 27 november 2015 heeft het bestuur van Waterschap Rivierenland het Waterbeheerprogramma 2016-2021 vastgesteld. Het waterbeheerprogramma richt zich op het veilig houden van het rivierengebied tegen overstromingen, om voldoende en schoon water te hebben en om het afvalwater effectief te zuiveren. Het plan is ingegaan op 22 december 2015 en heeft een looptijd van zes jaar.

De doelen voor 2021 zijn waterveiligheid, watersysteem en waterketen.

Waterveiligheid

Het beschermen van het rivierengebied tegen overstromingen is de hoogste prioriteit van dit programma. Veel rivierdijken zijn momenteel niet veilig genoeg op basis van de veiligheidsnormen. Overheden werken hard aan de waterveiligheid met als doel dat men hier veilig kan wonen en werken. Het beleid volgt het principe van 'meerlaagsveiligheid': preventie, ruimtelijke inrichting en crisisbeheersing. De komende 6 jaar zijn er forse verbeteringen nodig bij zowel onze primaire keringen als de regionale keringen.

Watersysteem

Er zijn diverse maatregelen die wateroverlast moeten voorkomen. Deze maatregelen dragen bij aan een betere waterkwaliteit waardoor men in het hele watersysteem over voldoende en schoon water kan beschikken. Een goed waterpeil en goede grondwatercondities wordt bediend door aan- en afvoer van water. Een aandachtspunt hierbij is dat de belangen van de verschillende partijen in het gebied zo goed mogelijk nagestreefd worden. De ambitie is dat er in 2021 voldoende water van goede kwaliteit beschikbaar is voor stedelijk gebied, bedrijfsleven, landbouw, natuur en recreatie.

Waterketen

Afvalwater wordt in de waterketen ingezameld, getransporteerd en gezuiverd. De gemeenten zijn verantwoordelijk voor de inzameling en het transport tot aan een overnamepunt. Vanuit deze overnamepunten transporteert het waterschap het afvalwater naar de rioolwaterzuivering waar het wordt gezuiverd. Aandachtspunten hierbij zijn het doelmatig en duurzaam zuiveren waarbij een goede samenwerking in de waterketen onontbeerlijk is. Het doel is dat in 2021 zuiveringen efficiënter werken en het gezuiverde afvalwater schoner is. Om dit te bereiken worden energie, grondstoffen en water hergebruikt.

Keur

Naast het beheerprogramma beschikt het Waterschap Rivierenland over een verordening: de Keur voor waterkeringen en wateren. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een watervergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels. Deze watervergunning wordt vervolgens door het waterschap verleend of geweigerd. Ook is het mogelijk dat nadere eisen worden gesteld aan de vergunningverlening.

Waterplan Gorinchem

De gemeente Gorinchem en het waterschap Rivierenland hebben in 2006 gezamenlijk een waterplan opgesteld voor Gorinchem. De doelstelling van het waterplan is enerzijds het ontwikkelen van een visie op het stedelijk water en anderzijds het realiseren van een gezond en veilig functionerend watersysteem, waardoor duurzaam en evenwichtig gebruik

mogelijk is en het beeld van Gorinchem als waterstad wordt versterkt. Het waterplan is niet het enige gemeentelijke plan op watergebied.

Voor Gorinchem zijn bijvoorbeeld ook een Stivasplan (waterkwaliteit), een afkoppelplan en een baggerplan opgesteld. Maatregelen uit deze eerdere plannen blijven van kracht. Het waterplan dient als overkoepelend plan dat waar nodig naar verschillende andere plannen verwijst.

De kern van het waterplan bestaat uit het ontwikkelen van een visie waarin de wensen ten aanzien van het functioneren van het watersysteem zijn verwoord. Deze visie bestaat uit drie thema's:

- Thema 1: Water en kwantiteit
- Thema 2: Natuur, ecologie en waterkwaliteit
- Thema 3: Water en ruimte

Nieuwe ruimtelijke plannen moeten passen binnen de lange termijn visie van het waterplan. De doelen voor waterkwantiteit en waterkwaliteit zijn vertaald in een ruimtelijk waterplan, met wateridentiteiten die de ruimtelijke structuur van Gorinchem versterken.

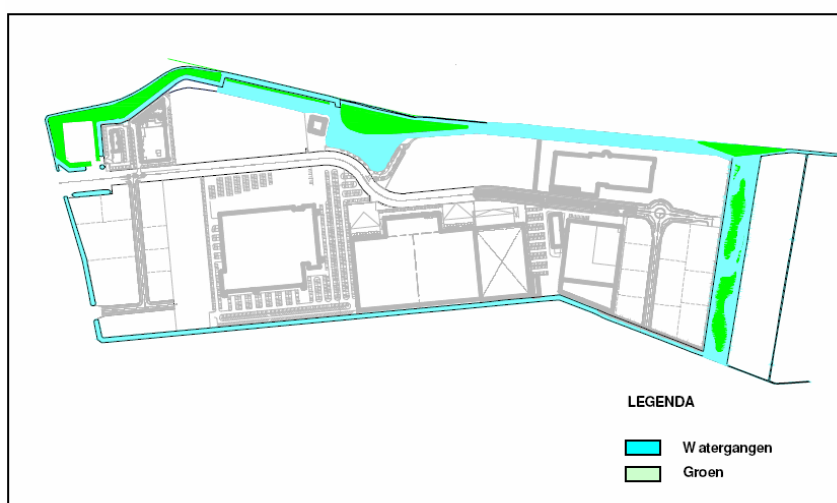
3.4.2 *Situatie plangebied*

Bestaande waterhuishouding

De bestaande waterhuishouding is het plangebied maakt onderdeel uit van de waterhuishouding op het bedrijventerrein Oost II. Voor het bestemmingsplan dat dit bedrijventerrein planologisch heeft mogelijk gemaakt, is in overleg met het waterschap een tweetal onderzoeken uitgevoerd:

- Riolering Oost II Gorinchem (10 juli 2008)⁶;
- Watertoets Bedrijventerrein Gorinchem Oost II (18 augustus 2008)⁷.

De navolgende afbeelding bevat een overzicht van de waterhuishoudkundige situatie op het bedrijventerrein, na het realisatie van het waterplan en het rioleringsplan.



De definitieve situatie van de watergangen. Bron: Watertoets Bedrijventerrein Oost II

⁶ Riolering Oost II Gorinchem, ADCIM bv, 10 juli 2008.

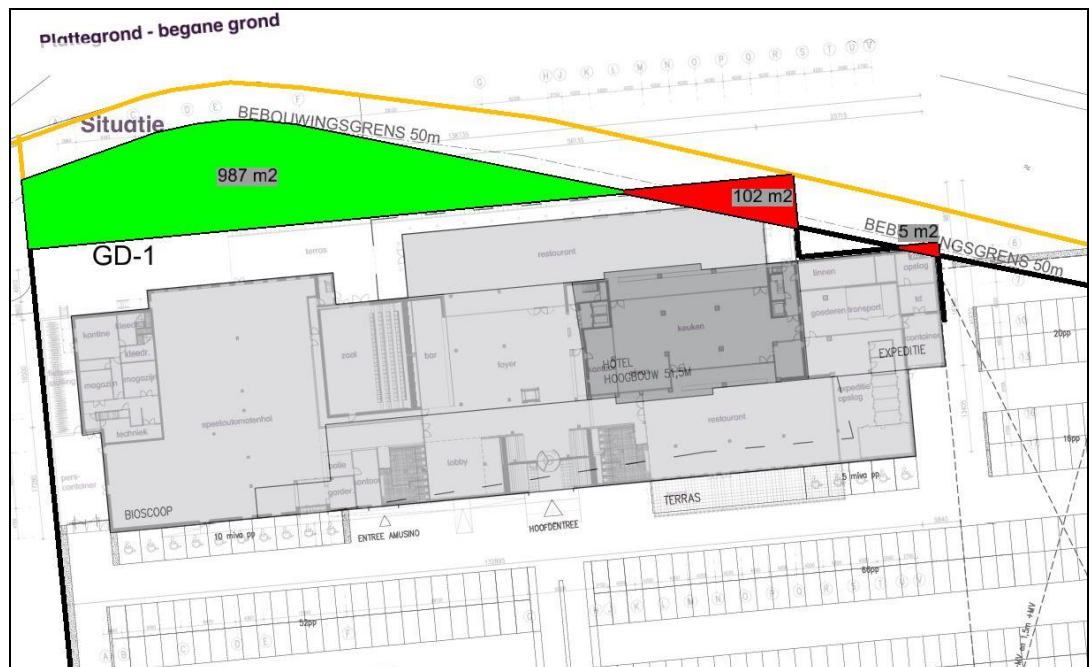
⁷ Watertoets Bedrijventerrein Gorinchem Oost II, ADCIM bv, 18 augustus 2008.

Op het bedrijventerrein Gorinchem Oost II is een verbeterd gescheiden rioleringsstelsel aangelegd. De overstorten hebben voldoende capaciteit en de afvoer naar de overstorten wordt niet belemmerd door hydraulische knelpunten. Het hemelwater watert af op watergangen op en rondom het bedrijventerrein. Bij de realisatie van het bedrijventerrein is extra oppervlaktewater (35.166 m^2) aangelegd om de hemelwaterafvoer van het verharde oppervlak te kunnen bergen. Hierbij is voor de verdeling van het type oppervlak per kavel uitgegaan van een gemiddelde verhouding van 95% verhard en 5% onverhard (rioleringsplan). In de retentieberekening is verder 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 700 m^2 extra oppervlaktewater aangelegd zodat wel aan de norm wordt voldaan.

Separaat aan de watertoetsprocedure voor het bedrijventerrein is een onderzoek gedaan naar de zandbanen in de ondergrond en het opbarsten van de waterbodem. Op het bedrijventerrein Oost II worden maatregelen genomen om het opbarsten van de bodem te voorkomen.

Toekomstige waterhuishouding

Dit bestemmingsplan plan voorziet niet in een uitbreiding van de geldende mogelijkheden tot verharding in het plangebied. Hierdoor vindt geen wijziging van de uitgangspunten en de waterhuishouding plaats. De geldende bouwvlakgrenzen worden aangepast, waarbij het bouwvlak en de bouwmogelijkheden per saldo afnemen. Dit is inzichtelijk gemaakt op de navolgende afbeelding.



Afbeelding waarop de, per saldo, verkleining van het bouwvlak is aangegeven. Groen is de inlevering ten opzichte van het geldende bestemmingsplan, rood is de uitbreiding.

Bij de planontwikkeling is aangesloten bij de bestaande waterhuishouding en bijbehorende uitgangspunten op het bedrijventerrein. Er wordt rekening gehouden met de gemiddelde verhouding van 95% verhard en 5% onverhard oppervlak per kavel. Op basis van de situatiekening van het bouwplan is meer dan 5% onverhard, waarmee boven de grens van 5% uit het waterhuishoudingsplan wordt gekomen. Geconcludeerd kan worden dat ook het bouwplan past binnen de uitgangspunten.

3.4.3 Conclusie

Het aspect water levert geen belemmering op voor uitvoering van het plan.

3.5 Flora en fauna

3.5.1 Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden in en om het plangebied. Voordat ontwikkelingen mogen plaatsvinden, dient eerst een onderzoek uitgevoerd te worden in het kader van de Natuurbeschermingswet (gebiedsbescherming), de Flora- en faunawet (soortenbescherming) en eventuele andere betrokken natuurregeling.

3.5.2 Toetsing

Door SAB is in februari 2016 een quick scan flora en fauna uitgevoerd⁸. Dit onderzoek is als bijlage toegevoegd. Hierna zijn de relevante conclusies uit dit onderzoek beschreven.

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet in de EHS, een belangrijk weidevogelgebied, of een gebied met de status van beschermd grasland in de bollenstreek, groene buffer, recreatiegebied rond de stad of strategische reservering natuur. Hierdoor vormt de ligging van het plangebied ten opzichte van deze gebieden geen beperkingen voor de beoogde plannen. Vanwege de afstand, tussenliggende wegen en bestaande achtergrond-verstoring uit de kern van Gorinchem zijn daarnaast geen negatieve effecten te verwachten op deze gebieden.

Soortenbescherming

Op het gebied van soortenbescherming worden strikt beschermde vaatplanten, grondgebonden zoogdieren, vleermuizen, vogels, reptielen, vissen, insecten en overige ongewervelden niet in het plangebied verwacht. Aangaande strikt beschermde amfibieën, kan het plangebied in de bouwfase mogelijk een geschikte leefomgeving voor de rugstreeppad vormen wanneer het uit braakliggend terrein met vergraafbaar zand bestaat. Tijdens de bouwwerkzaamheden dient daarom rekening gehouden te worden met rugstreeppadden om een overtreding van de Flora- en faunawet te voorkomen. Aanbevolen wordt om eventuele natte plekken in deze fase te dempen (na controle op individuen en eisnoeren) en het plangebied zo kort mogelijk braak te laten liggen. Tevens wordt geadviseerd een amfibie-scherm rondom het plangebied te plaatsen. Als deze voorzorgsmaatregelen voor de rugstreeppad in acht worden genomen, zijn negatieve effecten op vaste rust- of verblijfplaatsen

⁸ SAB, 10 februari 2016, Quick scan flora en fauna, realisatie van der Valk Hotel, Franklinweg te Gorinchem, kenmerk GER/HOMV/100284.

sen van strikt beschermde amfibieën niet te verwachten en staat de Flora- en fauna-wet de uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg.

3.5.3 Conclusie

De aanbevolen maatregelen zijn uitvoerbaar op basis van het bestemmingsplan. Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor het plan.

3.6 Archeologie en cultuurhistorie

3.6.1 Archeologie

Algemeen

Het Verdrag van Malta, ook wel Conventie van Valletta genoemd, beoogt het cultureel erfgoed dat zich in de bodem bevindt beter te beschermen. Het Verdrag van Malta is de opvolger van een eerder Europees verdrag uit 1969, waarin vooral de bescherming van archeologische monumenten werd geregeld. Uitgangspunt van het nieuwe verdrag is dat het archeologische erfgoed al voordat het tot monument is verklaard, integrale bescherming nodig heeft en krijgt. In het kader van het verdrag van Malta dient bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast. Van gemeenten wordt gevraagd om hun bestemmingsplannen op te stellen in lijn met het verdrag van Malta.

Toetsing

Voor de geplande realisatie van het bedrijventerrein Oost II is in februari 2011 door ACVU-HBS een bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd.⁹ Dit onderzoek is als bijlage toegevoegd. Hierna zijn de relevante conclusies uit dit onderzoek beschreven.

Bureauonderzoek

In het bureauonderzoek is een gespecificeerde archeologische verwachting opgesteld op basis van bekende en de te verwachten archeologische waarden in het plangebied. De historische, landschappelijke en bodemkundige situatie, samen met de ligging van de al bekende vindplaatsen leidt voor delen van het plangebied tot:

- Een hoge verwachting voor archeologische resten vanaf het Mesolithicum bij de aanwezigheid van donken binnen het plangebied, mogelijk al vanaf het laat-Paleolithicum.
- Een hoge verwachting voor archeologische resten uit het de periode Neolithicum-Bronstijd, daar waar de Gorkum-Arkel-stroomgordel in de ondergrond aanwezig is.
- Een middelhoge archeologische verwachting voor de periode IJzertijd/Romeinse tijd-Middeleeuwen op het oostelijk deel van het plangebied waar zich mogelijk een crevasse van een zijtak van de Linge-stroomgordel in de ondergrond bevindt.
- Een hoge archeologische verwachting voor het aantreffen van ontginningssporen en sporen van bodemgebruik vanaf de Late Middeleeuwen.

⁹ ACVU-HBS, februari 2011 Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek door middel van verkennende en karterende boringen. Bedrijventerrein Oost II, Gorinchem, Gemeente Gorinchem. Objectcode GORI-OOS-10.

Eventuele Middeleeuwse en Romeinse resten kunnen direct onder de bouwvoor worden verwacht; oudere resten zullen zich onder de komafzettingen bevinden. Verder zijn er mogelijk crevasseafzettingen in de ondergrond aanwezig die geassocieerd kunnen worden met bovengenoemde stroomgordels of een nog onbekende stroomgordel. Daar waar alleen komafzettingen worden verwacht in de ondiepe ondergrond is de archeologische verwachting laag voor alle genoemde perioden tot de Late Middeleeuwen.

Booronderzoek

De bodemopbouw is vrijwel binnen het gehele plangebied intact. Afgezien van enkele houtskoolfragmenten die in het rivierengebied veel van nature voorkomen zijn er geen archeologische indicatoren aangetroffen in de afzettingen van de stroomgordel van Gorkum-Arkel. Verder zijn er geen archeologische indicatoren op de crevasse-afzettingen aangetroffen. Een archeologische indicator die is aangetroffen uit de Late Middeleeuwen-Nieuwe tijd, behoort tot een puinverharding van een voormalige weg en is waarschijnlijk van elders aangevoerd. Vanwege het ontbreken van een duidelijke cultuurlaag en/of vegetatiehorizont kan voor alle voorkomende afzettingen met een hoge of middelhoge indicatieve archeologische verwachting de archeologische verwachting als laag worden gespecificeerd.

3.6.2 Cultuurhistorie

Algemeen

Op grond van artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moeten naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten, ook cultuurhistorische waarden worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen.

Toetsing

Binnen het plangebied zijn geen rijks- of gemeentelijke monumenten aanwezig. Daarnaast bevinden zich in het plangebied geen overige cultuurhistorisch waardevolle elementen. Het plangebied maakt wel onderdeel uit van de historische Nieuwe Hollandse Waterlinie. 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 voorgenomen ontwikkeling op bedrijventerrein Oost II zal geen verdere aantasting van dit reeds beschadigde landschap tot gevolg hebben. Dit aspect hoeft dan ook niet nader te worden beoordeeld.

3.6.3 Conclusie

De aspecten archeologie en cultuurhistorie vormen geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

3.7 Verkeer en parkeren

3.7.1 Algemeen

Bij het realiseren van een nieuwe functie dient te worden gekeken naar verkeersaspecten als ontsluiting en bereikbaarheid, parkeren en verkeersveiligheid.

3.7.2 Verkeer

In het kader van de bestemmingplannen 'Bedrijventerrein Oost II' en 'Hoog Dalem' is er een studie verricht naar de Doorstroming Aansluiting Gorinchem-Oost. Het doel van deze studie was 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. Met uitvoering van deze maatregelen is het bedrijventerrein goed ontsloten.

De planontwikkeling sluit aan op de ontsluitingsstructuur van het bedrijventerrein. In het onderzoek luchtkwaliteit is een berekening gemaakt van de verkeersaantrekkende werking van het plan. De berekende verkeersgeneratie van het plan bedraagt circa 1.753 motorvoertuigen per etmaal (weekdaggemiddelde). In de berekening van de verkeersgeneratie is er van uitgegaan dat alle functies afzonderlijk van elkaar verkeer zullen aantrekken. In de praktijk kan echter sprake zijn van dubbelgebruik, doordat bijvoorbeeld een deel van de hotelgasten ook gebruik maakt van het restaurant, het amusino en/of de bioscoop. De verkeersgeneratie van 1.753 motorvoertuigen per etmaal kan worden opgenomen in het heersende verkeersbeeld op het bedrijventerrein, mede gezien in de ontsluitingsstructuur reeds rekening is gehouden met een verkeersgeneratie in het plangebied op basis van de geldende bestemmingsmogelijkheden.

3.7.3 Parkeren

Voor het aspect parkeren is door Goudappel Coffeng in juni 2016 een parkeeronderzoek verricht¹⁰. Dit onderzoek is als bijlage toegevoegd. Hierna zijn de relevante conclusies uit dit onderzoek weergegeven.

Uitgangspunten voor het onderzoek

Voor het bepalen van de parkeervraag is in het onderzoek gebruik gemaakt van de kencijfers van CROW¹¹. Gorinchem is 'sterk stedelijk' en de locatie is gelegen in de 'rest bebouwde kom'. Het CROW hanteert voor de kencijfers een bandbreedte. In het onderzoek zijn de gemiddelde CROW-kencijfers gebruikt.

De parkeerberekeningen zijn gemaakt op basis van het bouwplan van Inbo (d.d. 4 november 2015). Het bouwplan voorziet in het volgende programma:

- 140 hotelkamers met spa, alleen toegankelijk voor hotelbezoekers;
- 825 m² bvo conferentiezalen;
- 904 m² bvo restaurants;
- 1.148 m² bvo amusino;
- 584 zitplaatsen in bioscoop;
- maximaal 529 parkeerplaatsen (inclusief parkeerdek, exclusief 1 toeringcarparkeerplaats).

¹⁰ Goudappel Coffeng, juni 2016, Parkeren ontwikkeling Hotel en Amusino, Gorinchem-Oost. Kenmerk BOR070/Rta/0171.04.

¹¹ Komende en vertrekkende voertuigen, gebaseerd op CROW-notitie "Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie" (publicatie 317).

Bij het opstellen van de parkeerbalans is de volgende redenering gebruikt:

- 1 Op basis van het programma en de bijbehorende parkeerkencijfers is het totaal aantal parkeerplaatsen berekend dat *ongewogen* noodzakelijk zou zijn voor de ontwikkeling (opgesplitst naar programmaonderdeel);
- 2 Het aantal ongewogen parkeerplaatsen is vervolgens aan de hand van aanwezigheidspercentages het hoogste gelijktijdig benodigd *gewogen* aantal parkeerplaatsen bepaald.

Ongewogen parkeervraag

De ongewogen parkeervraag is gebaseerd op de kencijfers van het CROW. Deze kencijfers zijn vastgelegd in de onderstaande tabel.

programma	functie	omvang	kencijfer	eenheid
hotel	hotel 4*	140	6,8	10 kamers
zalen	evenementenhal/beursgebouw/congresgebouw	825	7,5	100 m ² bvo
restaurant	restaurant	904	13	100 m ² bvo
amusino	casino	1.148	6,5	100 m ² bvo
bioscoop	bioscoop	1.752	11*	100 m ² bvo

* CROW geeft aan dat dit kencijfer is gebaseerd op de drukste voorstelling op de drukste dag van de drukste maand. Voor veruit de meeste dagen geldt een lager kencijfer. Vanwege dit gegeven en de gespreide aanvangstijden in JT-bioscopen wordt geen rekening gehouden met eventuele overlap tussen twee voorstellingen.

Tabel met ongewogen parkeervraag.

Gewogen parkeervraag bij losse functies

De gewogen parkeervraag betreft de uiteindelijke parkeerbalans die is samengevat in de onderstaande tabel. Uit de parkeerbalans blijkt dat in de avonduren (einde avond) de grootste parkeervraag wordt berekend. Op die momenten zijn 430 tot 440 parkeerplaatsen benodigd en zijn 529 parkeerplaatsen beschikbaar.

programma	parkeervraag									
	zonder dubbel-gebruik	werkdag-ochtend	werkdag-middag	werkdag-avond (begin)	werkdag-avond (einde)	werkdag-nacht	zaterdag-middag	zaterdag-avond (begin)	zaterdag-avond (einde)	zondag-middag
hotel	95	48	57	95	95	95	57	71	71	29
zalen	62	62	62	19	19	0	19	19	19	19
restaurant	118	35	82	118	82	0	82	118	82	47
amusino	75	4	19	52	68	0	30	52	75	30
bioscoop	193	10	49	136	174	0	73	136	193	73
parkeervraag	543	159	269	420	438	95	261	396	440	198
parkeeraanbod	529*	529	529	529	529	529	529	529	529	529
overschot/tekort		370	260	109	91	434	268	133	89	331

* Betreft het totale parkeeraanbod inclusief parkeerdek exclusief busparkeerplaats.

Tabel met parkeerberekening c.q. parkeerbalans

Gewogen parkeervraag bij dubbelgebruik ten behoeve van functies

De voorgaande tabel met de parkeerbalans beschouwt alle onderdelen van de ontwikkeling als losse, individuele functies. Vanuit parkeerkundig oogpunt is echter een aantal optimalisaties mogelijk. In de voorgaande parkeerbalans trekken alle functies eigen bezoekers en wordt geen gecombineerd bezoek afgelegd. In de praktijk zal echter een deel van de hotelgasten een hapje eten in het restaurant, waardoor geen extra parkeervraag voor een

restaurant voorkomt. Mogelijk dubbelgebruik waar in de parkeerbalans rekening mee kan worden gehouden zijn:

- hotelbezoekers die gebruik maken van de overige functies binnen het complex (restaurant, amusino of bioscoop). Aangenomen wordt daarom dat het aanwezigheidspercentage van hotelgasten in de avonduren niet hoger dan 50% is.
- bioscoopbezoekers die een bezoek brengen aan het amusino: aanname reductie 25% van de parkeervraag van het amusino.

Rekening houdend met de uitwisseling tussen deze functies bedraagt de parkeervraag in de avonduren 375 tot 400 parkeerplaatsen. Inclusief parkeerdek is de parkeercapaciteit op alle momenten toereikend. In navolgende tabel is de parkeervraag uitgaande van dubbelgebruik opgenomen.

programma	parkeervraag									
	zonder dubbelgebruik	werkdag-ochtend	werkdag-middag	werkdag-avond (begin)	werkdag-avond (eind)	werkdag-nacht	zaterdag-middag	zaterdag-avond (begin)	zaterdag-avond (eind)	zondag-middag
hotel	95	48	57	48	48	95	57	48	48	29
zalen	62	62	62	19	19	0	19	19	19	19
restaurant	118	35	82	118	82	0	82	118	82	47
amusino	57	3	15	40	52	0	23	40	57	23
bioscoop	193	10	49	136	174	0	73	136	193	73
parkeervraag	525	158	265	361	375	95	254	361	399	191
parkeeraanbod	529*	529	529	529	529	529	529	529	529	529
overschot/tekort		371	264	168	154	434	275	168	130	338

* Betreft het totale parkeeraanbod inclusief parkeerdek exclusief busparkeerplaats.

Tabel met parkeerberekening c.q. parkeerbalans bij uitwisseling functies (dubbelgebruik)

3.7.4 Conclusie

Het benodigde aantal parkeerplaatsen kan worden gerealiseerd in het plangebied. Indien alle functies als losse, individuele functies worden beschouwd dan is de grootste parkeervraag 440. Rekening houdend met de uitwisseling tussen bepaalde functies bedraagt de grootste parkeervraag 399. Inclusief parkeerdek (529 parkeerplaatsen) is de parkeercapaciteit in beide gevallen toereikend. Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor het voorliggende bestemmingsplan.

3.8 Kabels en leidingen

Er zijn geen planologisch relevante leidingen aanwezig waarmee in het plangebied rekening moet worden gehouden.

3.9 Duurzaamheid

Qua duurzaamheidsambities sluit het hotel aan bij het Green Key label. Dit is het internationale keurmerk voor milieuvriendelijk ondernemen in de toerisme- en recreatiebranche, en vergader- en congresbranche.

Bij bedrijven met een Green Key label wordt bewust omgegaan met de natuur en het milieu in en rondom het bedrijf, zonder dat dit ten koste gaat van het comfort en de kwaliteit. In het hele beleid van het hotel neemt dit een belangrijke plaats in. De energiebesparende maatregelen, gebruik van duurzame materialen en producten en de interesse in de maatschappelijke omgeving worden door de gasten zeer op prijs gesteld.

3.10 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening is de gemeenteraad in enkele gevallen verplicht tot het vaststellen van een exploitatieplan. De realisering van het plan betreft een particulier initiatief. Voor deze ontwikkeling wordt voor de start van de procedure een anterieure overeenkomst gesloten tussen de initiatiefnemers en de gemeente Gorinchem. Alle kosten van de ontwikkeling, alsmede het risico komen voor rekening van de initiatiefnemer. In de overeenkomst zijn tevens afspraken gemaakt over de plankosten en eventuele planschade, die voor rekening van initiatiefnemer komen.

De financieel-economische uitvoerbaarheid van het plan is gewaarborgd via de anterieure overeenkomst, zodat het plan kan worden gerealiseerd. Daarom wordt afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan.

De initiatiefnemers hebben op verzoek van de gemeente voorts aannemelijk gemaakt dat het plan financieel uitvoerbaar is.

4 Wijze van bestemmen

4.1 Algemeen

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

De wijze van bestemmen is gebaseerd op de VROM-uitgave “Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012”. De verbeelding is IMRO-gecodeerd volgens IMRO2012.

4.2 Methodiek

4.2.1 Verbeelding

Op de verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn opgenomen. Deze aanduidingen hebben alleen een juridische betekenis als in de regels aan de betreffende aanduiding een gevolg wordt verbonden. Een aantal aanduidingen heeft juridisch gezien geen betekenis en is uitsluitend opgenomen ten behoeve van de leesbaarheid van de verbeelding (bijvoorbeeld topografische gegevens). Deze zijn daarom opgenomen bij de ‘verklaringen’.

4.2.2 Regels

De regels van het bestemmingsplan zijn ondergebracht in vier hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Deze regels beogen een eenduidige interpretatie en toepassing van de overige, meer inhoudelijke regels en van de verbeelding te waarborgen.
- Hoofdstuk 2 bevat de bestemmingen. Per op de verbeelding aangegeven bestemming bevat dit hoofdstuk regels die specifiek voor die bestemming gelden.
- Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels, waaronder een anti-dubbeltelregel en de algemene afwijkingsregels.
- Hoofdstuk 4 bevat het overgangsrecht en de slotregel.

Regels in verband met de bestemmingen

De bestemmingsregels kennen allen een zelfde opbouw met de volgende leden:

- lid 1 bestemmingsomschrijving
- lid 2 bouwregels
- lid 3 afwijken van de bouwregels (*indien aanwezig*)
- lid 4 specifieke gebruiksregels (*indien aanwezig*)
- lid 5 afwijken van de gebruiksregels (*indien aanwezig*)
- lid 6 omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (*indien aanwezig*)

De bestemmingsomschrijving is de centrale bepaling van elke bestemming. In de bestemmingsomschrijving worden de binnen een bestemming toegestane functies genoemd. De bouwregels zijn gerelateerd aan deze omschrijving. Ook het gebruik van grond en bebouwing is gekoppeld aan de bestemmingsomschrijving.

Inleidende, algemene en overgangs- en slotregels

De inleidende (hoofdstuk 1), algemene (hoofdstuk 3) en overgangs- en slotregels (hoofdstuk 4) zijn de gebruikelijke bestemmingsplanregels en worden hier verder niet toegelicht.

4.3 Bestemmingen

In dit bestemmingsplan is de bestemming “Gemengd - 1” opgenomen.

De bouw- en gebruiksmogelijkheden zijn afgestemd op de kaders voor het bestemmingsplan (zie paragraaf 2.3) en de nadere invulling van deze kaders op basis van het haalbaarheidsonderzoek (bijvoorbeeld ter onderbouwing van de behoefte en het parkeren).

Gebruik

De gronden mogen voor de volgende functies worden gebruikt:

- a congres- en vergaderfaciliteiten, met inbegrip van feestruimten, met een gezamenlijke bruto vloeroppervlakte van maximaal 825 m²;
- b maximaal één speelautomatenhal met maximaal 200 speelautomaten en een bruto vloeroppervlakte van maximaal 1.150 m²;
- c een bioscoop met maximaal 584 zitplaatsen en een bruto vloeroppervlakte van maximaal 1.750 m²;
- d horeca in de vorm van:
 - 1 maximaal één hotel bestaande uit maximaal 140 kamers met bijbehorende ondergeschikte en ondersteunende voorzieningen (zoals wellnessvoorzieningen in de vorm van een zwembad, sauna- en fitness) voor bezoekers die in het hotel overnachten;
 - 2 restaurants met een gezamenlijke bruto vloeroppervlakte van maximaal 900 m².

Naast deze functies zijn ook enkele algemene functies zoals laad- en losplekken, magazijnruimten etc. toegestaan. tenslotte voorziet het bestemmingsplan ook in functies voor de inrichting van de buitenruimte toegestaan. Het gaat bijvoorbeeld om parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, ontsluitingswegen, voet- en fietspaden, water en groen.

De speelautomatenhal is binnen de planperiode uitsluitend toegestaan als gelijktijdig een hotel wordt geëxploiteerd. Dit volgt uit de raadsaders en is als zodanig vastgelegd in het bestemmingsplan. Een speelautomatenhal wordt overigens in het dagelijks spraakgebruik ook wel geschaard onder het begrip 'casino'. Het wettelijke begrip van casino, op basis van de Wet op de Kansspelen, houdt echter een breder concept met een andere in dan een speelautomatenhal en is in dit bestemmingsplan niet toegestaan.

De gebruiksmogelijkheden worden verder uitsluitend toegestaan als wordt voorzien in de parkeervraag. Hierbij is het mogelijk om op basis van een parkeerbalans de parkeervraag te bepalen met in achtneming van de mogelijkheden voor dubbelgebruik van functies (zie paragraaf 3.7 voor een nadere uitleg).

Buitenopslag is uitsluitend toegestaan binnen de aanduiding 'bouwwlak', met dien verstande dat buitenopslag vanwege de beoogde ruimtelijke kwaliteit niet is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - representatieve zone'.

Bouwen

Gebouwen moeten binnen het bouwwlak worden gebouwd. De bouwhoogte van de toren bedraagt maximaal 55 meter. De overige bouwhoogte binnen het bouwwlak bedraagt maximaal 3 meter ter plaatse van het beoogde parkeerdek en maximaal 15 meter ter plaatse van het resterende bouwwlak. De bouwhoogte mag binnen het bouwwlak worden overschreden ten behoeve van maximaal twee reclame-uitingen. In het specifieke geval van het bouwplan voor het hotel gaat het om de twee Toekans als merkteken van de hotelketen. Binnen het bouwwlak is naast het gebouwcomplex voor de genoemde functies ook een gebouwde parkeervoorziening toegestaan. Verder zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan, ook buiten het bouwwlak.

5 Procedure

5.1 Inspraak en overleg

In deze paragraaf of in een separate bijlage wordt verslag gedaan van de resultaten van inspraak- en overlegreacties.

5.2 Zienswijzen

Na de fase van inspraak en overleg wordt besloten of het ontwerpbestemmingsplan ter visie wordt gelegd.