

Raadsvoorstel: Z/19/435917/D-668043

Onderwerp: Kaderstelling voor het uitwerken van de uitbreidingsplannen voor het bedrijventerrein Zuiderlingedijk en het onderzoeken van de ruimtelijke uitvoerbaarheid van de plannen.

Datum: 5 november 2019

Portefeuillehouder: Dick van Zanten

I&O: 14 november 2019

B&A / Raadsvergadering: 21 en 28 november 2019

Opsteller: Jeeninga, Claudia

Geeft voorstel begrotingswijziging: Nee

Onderwerp:
Kaderstelling voor het uitwerken van de uitbreidingsplannen voor het bedrijventerrein Zuiderlingedijk en het onderzoeken van de ruimtelijke uitvoerbaarheid van de plannen.
Voorstel:
1. Kennis te nemen van de visie Zuiderlingedijk die is opgesteld door Dekker Groep, de eigenaar van het bedrijventerrein Zuiderlingedijk. 2. Deze visie te omarmen voor de ontwikkelingen die beoogd zijn op het bedrijventerrein. 3. De kaders die staan genoemd onder het kopje 'argumenten' onder 3.1 vast te stellen voor het verder uitwerken van de plannen voor het bedrijventerrein Zuiderlingedijk en het onderzoeken van de ruimtelijke uitvoerbaarheid van de plannen. 4. Geen medewerking te verlenen aan het beoogde zonnepark in de plas ten noorden van het bedrijventerrein Zuiderlingedijk.
Inleiding
Dekker Groep is de eigenaar van het bedrijventerrein aan de Zuiderlingedijk in Gorinchem inclusief de plas ten noorden van het bedrijventerrein. Dekker Groep heeft de wens een nieuw bestemmingsplan voor deze gronden op te stellen. Met een nieuw bestemmingsplan wil Dekker Groep het bedrijventerrein toekomstbestendig maken, de gronden voor een bedrijfsmatige invulling verder ontwikkelen en de opgespoten bedrijfsgronden tot verkoop brengen. Tevens kan in het nieuwe bestemmingsplan invulling worden gegeven aan de afspraken over het verleggen van het bedrijventerrein als gevolg van de aanleg van de Betuweroute. In het kader van de Betuweroute is een deel van de bedrijfsground onteigend. In ruil hiervoor heeft de eigenaar de afgelopen jaren een stuk van de plas mogen dempen. Dekker Groep heeft een visie met een eerste haalbaarheidstoets ingediend met het verzoek om een herziening van de beheersverordening. In het nieuwe bestemmingsplan moet het bestaande bedrijventerrein een algemene bestemming 'Bedrijf', met een bouwvlak, een bebouwingspercentage en een maximale bouw- en goothoogte krijgen. Daarnaast wenst de eigenaar op het opgespoten deel de bestemming 'Bedrijf' te verkrijgen met een bouwvlak, bebouwingspercentage en maximale bouw- en goothoogte. Tot slot wenst de eigenaar een drijvend zonnepark te realiseren op de plas ten noorden van het bedrijventerrein. Dekker Groep is kadastrale eigenaar van deze plas.
Beoogd effect:
Aan de gemeenteraad ligt nu voor om kennis te nemen van de visie, de visie te omarmen voor de beoogde ontwikkelingen op het bedrijventerrein en kaders mee te geven voor de uitwerking van een stedenbouwkundig plan en de ruimtelijke uitvoerbaarheid te onderzoeken. Geen medewerking verlenen aan een drijvend zonnepark op de plas ten noorden van het bedrijventerrein Zuiderlingedijk.
Argumenten:
<i>1.1 Visie bedrijventerrein Zuiderlingedijk.</i> Dekker Groep heeft een visie opgesteld om de toekomst van het bedrijventerrein kenbaar te maken aan de gemeente. In deze visie schetsen ze een toekomstbeeld voor het bedrijventerrein. Het bedrijventerrein Zuiderlingedijk wordt een multimodaal, innovatief en duurzaam bedrijventerrein. In de visie geeft Dekker Groep aan het bedrijventerrein te willen uitbreiden en een zonnepark te willen realiseren. Naast haar wensen heeft zij in de visie ook een eerste inschatting gemaakt van zaken die moeten

worden onderzocht om de door haar gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken.

2.1 De geldende beheersverordening maakt alleen de bestaande bedrijfsactiviteiten mogelijk.

Voor het gebied is in 2017 door u een beheersverordening vastgesteld. Het voormalige bestemmingsplan was namelijk ouder dan 10 jaar en op dat moment waren er geen ontwikkelingsplannen voor het bedrijventerrein. In de beheersverordening is slechts het bestaande gebruik toegekend, conform het voorheen geldende bestemmingsplan Buitengebied 2006 en de verleende (project)omgevingsvergunning voor het bedrijf Saint - Gobain Weber Beamix BV.

De ontwikkelingen in de visie zijn in strijd met de geldende beheersverordening.

2.2 De visie sluit aan bij de Visie van de stad Gorinchem 2032.

De visie sluit aan bij Ambitie 6 'Vernieuwen in de bestaande economie' omdat Dekker Groep streeft naar een multimodaal, innovatief en duurzaam bedrijventerrein.

2.3 Een algemene bedrijfsbestemming voor het bestaande bedrijventerrein is voorstelbaar.

Wij begrijpen het verzoek van de eigenaar. Elk bedrijventerrein in Gorinchem kent een algemene bedrijfsbestemming met een maximale milieucategorie, een bebouwingspercentage, een maximale goot- en bouwhoogte. De reden dat dit hier niet is toegepast heeft te maken met het feit dat dit bedrijventerrein in het kader van provinciaalbeleid onderdeel uitmaakte van het buitengebied. In het kader van provinciaalbeleid moeten niet-agrarische bedrijven in het buitengebied specifiek worden bestemd en waren de uitbreidingsmogelijkheden beperkt. In 2018 is het provinciaalbeleid aangepast. Het bestaande bedrijfsterrein is nu gelegen in het bestaand dorp- en stadsgezicht 2018. Het stringente beleid is niet meer van toepassing. Het is ruimtelijke voorstelbaar om voor het bestaande bedrijventerrein een algemene bestemming 'Bedrijf' met een maximale milieucategorie, een bouwvlak, een bebouwingspercentage en een maximale goot- en bouwhoogte op te nemen. Waarbij een belangrijke randvoorwaarde is dat het Natura 2000-gebied Lingegebied en Diefdijk -Zuid niet mag worden aangetast door het bieden van deze ruimtelijke flexibiliteit. Nader onderzoek zal moeten aantonen welke milieucategorie ruimtelijke uitvoerbaar waarna ook kan worden gekeken naar het bouwvlak, de bebouwingspercentage en de maximale bouwhoogte.

2.4 De uitbreiding van het bedrijventerrein is voorstelbaar.

In het kader van de aanleg van de Betuweroute heeft de eigenaar destijds gronden moeten afstaan. In ruil hiervoor hebben ze een gedeelte van de plas mogen dempen. De eigenaar wenst ook hier het bestemmingsplan aan te passen, door het gehele gedempte deel en het nog te dempen deel ook te voorzien van de bestemming 'bedrijf'. Ook binnen deze bestemming verzoekt de eigenaar om een bebouwingsvlak, met een bebouwingspercentage en een maximale bouw- en goothoogte.

Economie

Vanuit economisch oogpunt staan we positief tegenover de uitbreiding van het bedrijventerrein. Gorinchem heeft op dit moment nog een beperkte gronduitgifte op het bedrijventerrein Oost II. De gronduitgifte van het bedrijventerrein Groote Haar gaat pas over enkele jaren plaatsvinden. Daarnaast is de verwachting dat de potentiële nieuwe bedrijven voor de Zuiderlingedijk andersoortige bedrijven zijn dan de bedrijven die zich op het bedrijventerrein Oost II en Groote Haar willen gaan vestigen. Dit heeft met de grootte van de kavels te maken. Maar ook door de ligging aan de Linge met een kade kunnen zich hier watergebonden bedrijven vestigen.

Ecologie en biodiversiteit

Het bedrijventerrein grenst aan het Natura 2000-gebied Lingegebied en Diefdijk-Zuid. Toekomstige uitbreiding kan, mits de doelstellingen van het Natura 2000-gebied niet worden aangetast. Daarnaast zijn er mogelijk ook kansen om het totale bedrijventerrein op een zodanige manier in te richten, waardoor er meerwaarde kan ontstaan voor het Natura 2000-gebied ten opzichte van de huidige situatie. Gedacht kan worden aan groenere inrichting van het bedrijventerrein en zijn omgeving, natuurinclusief bouwen, natuurvriendelijke oevers etc.

Duurzaamheid

In de visie zijn de ambities met betrekking tot duurzame energieopwekking voor het bedrijventerrein met name gericht op een drijvend zonnepark op de plas. De eigenaar zal worden verzocht om ook andere bronnen te onderzoeken, aangezien het drijvende zonnepark voorlopig niet haalbaar lijkt te zijn. Bij de verdere uitwerking van de plannen is ons duurzaamheidsplan en de nog vast te stellen Regionale Energie

Transities leidend.

Stedenbouw

De stedenbouwkundige uitgangspunten uit de visie moeten verder worden uitgewerkt in een stedenbouwkundigplan en uiteindelijk worden vastgelegd in een beeldkwaliteitsplan. Vanuit de gemeente worden de volgende aanvullende kaders meegegeven voor het uitwerken van een stedenbouwkundigplan:

- a. Het maken van een kwaliteitsslag van het bedrijventerrein door ingetogen ingepast bedrijfsgebouwen zonder hoogte accenten.
- b. Een betere landschappelijke inpassing van het bedrijventerrein in zijn groene omgeving.
- c. Het toevoegen van ecologische waarden op het bedrijventerrein en in de plas.
- d. Het beperken van buitenopslag op het bedrijventerrein.

Verkeer

Het bedrijventerrein wordt ontsluiten via de Zuiderlingedijk. Daarnaast is er de mogelijkheid om via de Linge per boot het bedrijventerrein te bereiken. Uit een verkeersonderzoek moet blijken of er een verkeersaantrekkende werking is en of er maatregelen benodigd zijn om de verkeersveiligheid te waarborgen op de Zuiderlingedijk. De uitkomsten van het verkeersonderzoek zal ook moeten worden gedeeld met de gemeente West Betuwe.

Parkeren van (vracht)auto's, laden en lossen en het stallen van fietsen moeten op het bedrijventerrein zelf worden afgewikkeld. Het bedrijventerrein is ruim genoeg en de verwachting is dat niet zal leiden tot problemen.

Geluid

Het industrieterrein is een geluidgezoneerd terrein is. Nader onderzoek is benodigd om inzicht te krijgen naar de geluidruimte en de geluidsbelastingen van woningen binnen de geluidzone.

3.1 Kaderstellende uitgangspunten voor het verder uitwerken van een stedenbouwkundig plan en het aantonen van de ruimtelijke uitvoerbaarheid:

- a. De beoogde ontwikkelingen de doelstellingen van het aangrenzende Natura 2000-gebied Lingegebied en Diefdijk-Zuid niet zullen aantasten.
- b. De duurzaamheidsambities voor het bedrijventerrein overeenkomen met de ambities uit ons Milieubeleidsplan (biodiversiteit en energie) en de nog vast te stellen Regionale Energie Transitie.
- c. Parkeren van (vracht)auto's, laden en lossen en het stallen van fietsen op het bedrijventerrein zelf worden afgewikkeld.
- d. De beoogde ontwikkelingen niet leiden tot een onveiligere situatie op de Zuiderlingedijk.
- e. De stedenbouwkundige uitgangspunten uit de visie verder worden uitgewerkt in een stedenbouwkundigplan.
- f. Aanvullende kaders op het stedenbouwkundige plan hierbij zijn: het maken van een kwaliteitsslag van het bedrijventerrein door ingetogen ingepast bedrijfsgebouwen, een landschappelijke inpassing van het bedrijventerrein, het vergroenen van het bedrijventerrein en de plas en het uitsluiten van nieuwe buitenopslag op het bedrijventerrein.
- g. Uitgangspunt is natuur inclusief bouwen, waarbij aangetoond dient te worden dat zodanig gebouwd en ingericht wordt dat bijgedragen wordt aan de lokale natuurwaarden en biodiversiteit.
- h. Inrichten van natuurvriendelijke oevers aan de plaszijde.
- i. De beoogde ontwikkelingen in overeenstemming zijn met het geldende (omgevings)beleid van onze medeoverheden zoals het rijk, de provincie Zuid-Holland en het waterschap Rivierenland.

- j. Geparticipeerd is met de medeoverheden zoals het waterschap Rivierenland, gemeente West Betuwe, gemeente Molenlanden en de provincies Zuid-Holland en Gelderland.
- k. Geparticipeerd is met omwonenden en/of omliggende eigenaren van gronden.
- l. Uit nadere onderzoeken blijkt dat de beoogde ontwikkelingen planologisch uitvoerbaar en inpasbaar zijn. De belangrijkste aandachtspunten hierbij zijn de behoefte, het naastgelegen Natura 2000-gebied, de maximale milieucategorie, geluid en verkeer.
- m. Het verder uitwerken van de plannen, het uitvoeren van de onderzoeken om de ruimtelijke uitvoerbaarheid aan te tonen, het participeren met alle belanghebbenden. Dit zijn zaken voor de eigenaar zelf.
- n. Als overeenstemming is bereikt over het uiteindelijke stedenbouwkundige plan en de ruimtelijke uitvoerbaarheid is aangetoond kunnen kaders worden opgesteld voor een nieuw bestemmingsplan.

4.1 Geen medewerking te verlenen aan het zonnepark en deze niet meenemen in de verdere uitwerking.
Het beoogde drijvende zonnepark in de plas ten noorden van het bedrijventerrein is in strijd met de geldende beheersverordening. Daarnaast is het verzoek in strijd met het provinciale beleid, omdat het zonnepark gelegen is in het Natura 2000-gebied Lingegebied en Diefdijk-Zuid. Wij kunnen dan ook geen medewerking verlenen aan het verzoek.

4.2 Beleidslijn zonneparken wordt opgesteld.

Wij hebben ambities om naast onze Gorinchemse daken te voorzien van zonnepanelen ook zonneparken te realiseren. Binnen het team Stadsontwikkeling wordt gewerkt aan een beleidslijn voor zonneparken, waarin dit verzoek ook wordt beschouwd. Mocht het verzoek uiteindelijk wel passen binnen onze beleidslijn, dan zullen we samen actief met de eigenaar in overleg treden met de provincie Zuid-Holland.

Risico's:

Voor deze fase heeft er een beknopte risicoanalyse plaatsgevonden. De belangrijkste risico's voor de eigenaar zijn:

Omgeving

Kunnen de ontwikkelingen rekenen op instemming van omwonenden en aangrenzende grondeigenaren maar ook betrokken overheden zoals de provincies Zuid-Holland en Gelderland, het waterschap Rivierenland en de omliggende gemeenten West Betuwe en Molenlanden. De aanvrager moet met deze partijen gaan participeren en de uitkomsten hiervan met ons delen. De gemeente speelt een faciliterende rol tijdens het proces.

Ruimtelijke uitvoerbaarheid:

- Stikstof; Op dit moment is nog niet helder hoe hiermee om te gaan en blijft voorlopig nog een risico. Provincie Zuid-Holland en provincie Gelderland zijn belangrijke partijen om hierover te participeren.
- Het Natura 2000- gebied Lingegebied en Diefdijk-Zuid mag niet aangetast worden, onderzoek moet uitwijzen wat de maximale milieucategorie kan worden.
- Natuur Netwerk Nederland (NNN). Op dit moment rust op een deel van het bestaande en uit te breiden bedrijventerrein het Natuur Netwerk Nederland. In nader overleg met de provincie Zuid-Holland zal moeten uitwijzen of dit een omissie is of dat er een expliciete reden voor is.
- Het uit te breiden bedrijventerrein is gelegen buiten het Bestaand dops- en stadsgezicht 2018 van de provincie Zuid-Holland. Een nader overleg met de provincie Zuid-Holland is hiervoor nodig.
- Nadere onderzoeken op de aspecten behoefte, verkeer, flora en fauna, milieu, water etc. moeten inzicht geven over de planologische uitvoerbaarheid en inpasbaarheid van de ontwikkelingen.

Financiën:
In deze fase liggen er geen financiële besluiten aan u voor. Mocht de eigenaar overeenstemming krijgen over het stedenbouwkundige plan en de ruimtelijke uitvoerbaarheid worden aangetoond, dan kan worden gestart met het opstellen van een bestemmingsplan met beeldkwaliteitsplan. Voordat hiermee wordt gestart wordt een zogenaamde anterieure overeenkomst voor het kostenverhaal afgesloten, waarin onder meer het doorleggen van kosten voor inzet van het ambtelijke apparaat, het verhalen van eventuele tegemoetkomingen van planschade worden opgenomen, maar ook de kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan.
Participatie:
Zie het kopje communicatie.
Communicatie:
De eigenaar zal op de hoogte worden gesteld van de kaders die worden meegegeven voor de verdere uitwerking van de plannen en de ruimtelijke uitvoerbaarheid. De eigenaar kan starten met participeren met de diverse partijen, waarbij wij kunnen faciliteren als de eigenaar dit wenst. Dit is in lijn met de geest van de omgevingswet, waarin het participatieproces door de aanvrager moet worden uitgevoerd.
Duurzaamheid:
Dekker Groep heeft zich in de visie voornamelijk gefocust op het drijvende zonnepark. Dit verzoek kan op dit moment niet worden gehonoreerd. Voor de uitwerking van plannen voor het bedrijventerrein zijn de duurzaamheidsambities uit ons Milieubeleidsplan (biodiversiteit en energie) en de nog vast te stellen Regionale Energie Transitie leidend.
Vervolgproces:
Na de vaststelling van deze kaders kan de eigenaar starten met het uitwerken van een stedenbouwkundig plan het uitvoeren van de benodigde onderzoeken en het participeren met belanghebbenden. Als het participatieproces is afgerond, uit de onderzoeken blijkt dat de plannen ruimtelijke uitvoerbaar zijn, instemming is over het stedenbouwkundige plan komen wij bij uw terug om kaders vast te stellen voor het op te stellen bestemmingsplan. Deze kaders hebben betrekking op het vastleggen van bestemmingen, maximale milieucategorieën, bouwvlakken, bebouwingspercentages etc.
Bijlagen:
1. Visie bedrijventerrein Zuiderlingedijk Gorinchem d.d. juli 2019.
Burgemeester en wethouders van Gorinchem, de secretaris, de burgemeester,

Raadsbesluit

De gemeenteraad van Gorinchem,

Gelet op het raadsvoorstel van het college d.d. 5 november 2019

Gelet op de wettelijke bepalingen

Besluit:

1. Kennis te nemen van de visie Zuiderlingedijk die is opgesteld door Dekker Groep, de eigenaar van het bedrijventerrein Zuiderlingedijk.
2. Deze visie te omarmen voor de ontwikkelingen die beoogd zijn op het bedrijventerrein.
3. De kaders die staan genoemd onder het kopje 'argumenten' onder 3.1 vast te stellen voor het verder uitwerken van de plannen voor het bedrijventerrein Zuiderlingedijk en het onderzoeken van de ruimtelijke uitvoerbaarheid van de plannen.
4. Geen medewerking te verlenen aan het beoogde zonnepark in de plas ten noorden van het bedrijventerrein Zuiderlingedijk.

Aldus besloten in de raadsvergadering van 28 november 2019

Griffier,

Voorzitter,