

Toelichting 3e herziening Staart, bouwhoogte silo's

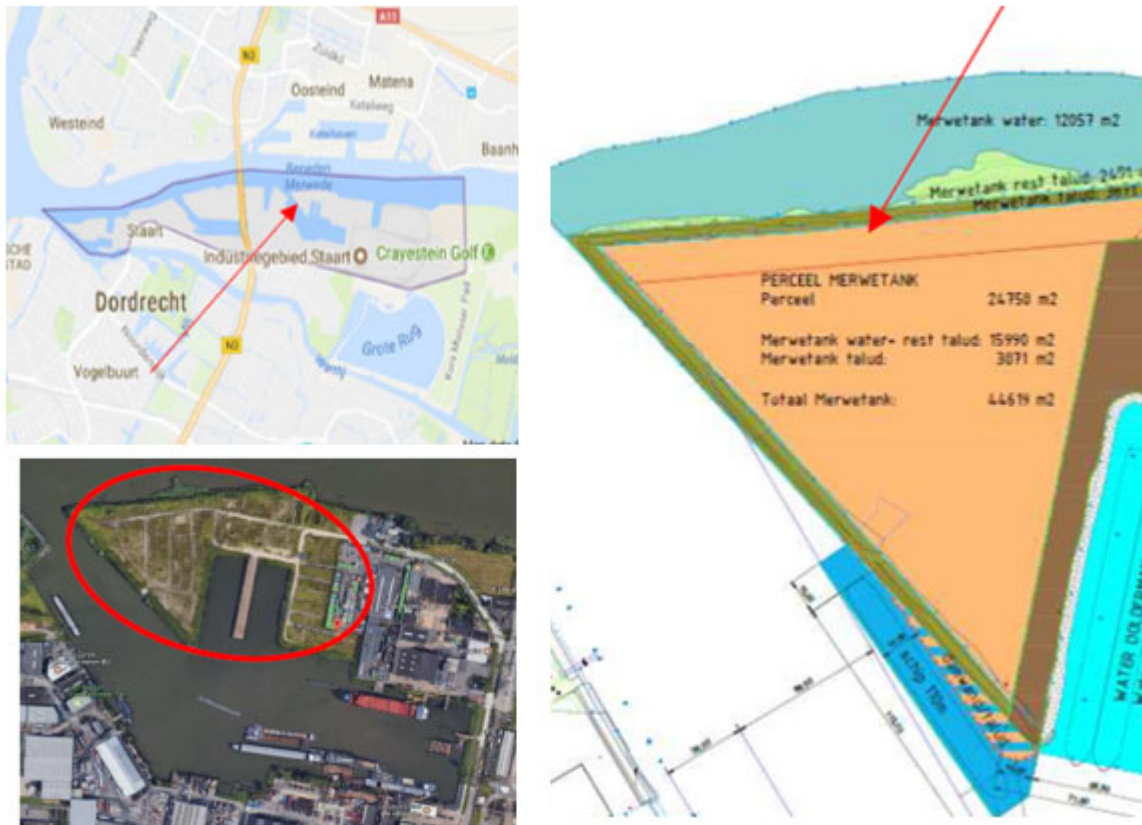
DEEL 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Merwetank is een bedrijf dat momenteel gevestigd is in Gorinchem en dat voorziet in opslagfaciliteiten – opslagtanks– voor plantaardige oliën en vetten voor de voedingsmiddelenindustrie. Gezien de groei die het bedrijf doormaakt zijn ze op zoek naar een tweede vestiging waarbij de locatie in de Tweede Merwedehaven, gezien de goede ligging t.o.v. de Rotterdamse haven, de absolute voorkeur geniet. Het terrein aan de Grevelingenweg zal door Merwetank gefaseerd worden ontwikkeld waarbij er in het eindbeeld ca. 40-50 arbeidsplaatsen zullen ontstaan.

1.2 Ligging Plangebied

Onderhavige herziening heeft betrekking op de bedrijfskavel aan oostelijke kop van de Grevelingenweg. Op afbeelding 1 is de actuele situatie weergegeven.



Afbeelding 1: Ligging plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan de Staart, vastgesteld door de gemeenteraad op 25 juni 2013. De kop van de Grevelingenweg heeft de bestemming "bedrijf". Binnen deze bestemming is toegestaan:

- watergebonden bedrijven tot maximaal de milieucategorie 4.2;
- 80% van het bouwvlak mag worden bebouwd tot een hoogte van 15 meter;
- de locatie maakt onderdeel uit van het gezoneerde industrieterrein: de akoestische situatie is relevant.

Het voorgenomen bouwplan voorziet in de bouw van silo's tot een bouwhoogte van maximaal 25 meter. Voor het overige zal het bouwplan ontwikkeld worden binnen de voorwaarden die het vigerende bestemmingsplan stelt. De wil zeggen dat een in te dienen bouwplan moet voldoen aan de regels van het vigerende bestemmingsplan, zoals de maximale milieucategorie en de 80% bebouwingspercentage.

Mogelijk dat in de toekomst, bij verdere uitbreiding van het bedrijf, nog sprake is van een hogere milieucategorie en/of hogere geluidsbelasting. In dat geval zal hiervoor een afzonderlijke afweging worden gemaakt of een herziening van het bestemmingsplan wenselijk is. De voorliggende herziening ziet alleen toe op de afwijkende bouwhoogte.

DEEL 2 Planbeschrijving

Het bestemmingsplan maakt het mogelijk dat binnen het bouwvlak, alleen voor silo's, een ruimere bouwhoogte tot maximaal 25 meter wordt toegestaan. Voorwaarde is wel dat de silo's landschappelijk worden ingepast zodat de bebouwing, gezien vanuit het westen, grotendeels aan het zicht wordt onttrokken. Met name de zichtlijn vanaf de N3 zoals aangegeven in afbeelding 2 (rode pijl) is van belang. Complicerende factor daarbij is het belang van een vrij zicht bij het in- en uitvaren van de haven. Juist op de kop (zichtbaar vanaf de N3) zijn bomen -gelet op zicht bij het in- en uitvaren van de haven- niet toegestaan. Rijkswaterstaat heeft in dit verband aangegeven dat er geen bomen of andere obstakels mogelijk zijn die binnen die vrije zichtcontouren vallen zoals aangegeven op afbeelding 2.



Afbeelding 2: impressie bouwplan silo's en zichtlijnen

DEEL 3 Omgevingsaspecten

In dit hoofdstuk is - in aansluiting op hoofdstuk 4 van het vigerende bestemmingsplan - voor alle ruimtelijk relevante aspecten nagegaan of sprake is van het goede ruimtelijke ordening.

3.1 Ruimtelijk beleid

Vanuit provinciaal en ruimtelijk beleid is het wenselijk de hogere bebouwing alleen toe te staan als sprake is van een goede landschappelijke inpassing. Stedenbouwkundig is het - onder voorwaarden- denkbaar om op deze plek medewerking te verlenen aan een bouwhoogte van 25 meter voor de silo's, mits een groenplan wordt gerealiseerd dat de silo's grotendeels uit het zicht plaatst. Bomen langs de rivier zorgen voor een goede overgang en aansluiting op Huis te Merwede en de rivier. Dat maakt het tot een absolute voorwaarde. In dat groenplan zal ook rekening

moeten worden gehouden met de eisen die Rijkswaterstaat stelt. Op afbeelding 3.1 is te zien hoe de landschappelijke inpassing uitgewerkt dient te worden, rekening houdend met de zichtlijn van Rijkswaterstaat. Afbeeldingen 3.2 t/m 3.4 laten het beeld zien ter plaatse van de doorsneden A, B en C.

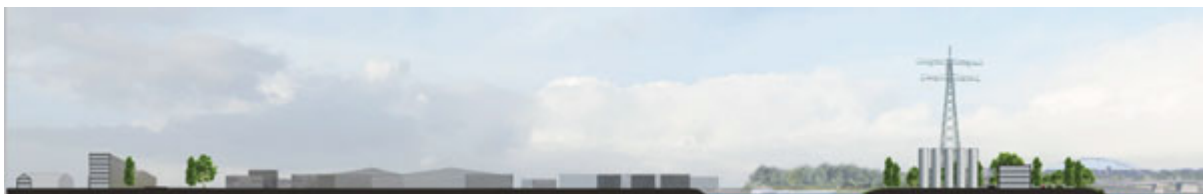
Deze eis van goede landschappelijke inpassing is juridisch vertaald op de verbeelding en de regels van het bestemmingsplan. De bouw van silo's hoger dan 15 meter is alleen toegestaan als eerst binnen de aanduiding 'groen' bomen zijn aangeplant die de op te richten bebouwing grotendeels afschermt. Bij de aanvraag omgevingsvergunning zal een groenplan moeten worden ingediend waaruit blijkt dat aan deze eis wordt voldaan. In het bestemmingsplan zal tevens worden vastgelegd dat het gerealiseerde groenplan na realisatie in stand moet worden gehouden.



Afbeelding 3.1 Groenplan landschappelijke inpassing



Afbeelding 3.2 Doorsnede A



Afbeelding 3.3 Doorsnede B



Afbeelding 3.4 Doorsnede C

3.2 Archeologie en cultuurhistorie

De wijziging van het bestemmingsplan heeft geen effect op de archeologische verwachting in het gebied. Het bouwplan voor de silo's is alleen mogelijk als voldaan wordt aan de regels voor grondverstoringen zoals opgenomen in het vigerende bestemmingsplan.

3.3 Bedrijven en milieuzonering

Uit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening is het gewenst ruimtelijke scheiding aan te brengen tussen bedrijven en milieugevoelige functies zoals wonen. Uitgangspunt daarbij is dat bedrijven niet onnodig in hun bedrijfsvoering worden beperkt en dat ter plaatse van de woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Deze afweging tussen bedrijven en milieugevoelige functies is al gemaakt in het vigerende bestemmingsplan door een opgenomen milieuzonering. Daarbij wordt gebruik gemaakt van de VNG-publicatie *Bedrijven en Milieuzonering* (editie 2009). Het voorgenomen bouwplan kan alleen gerealiseerd worden als voldaan wordt aan deze milieuzonering. Mocht in de toekomst een hogere milieucategorie wenselijk zijn dan vraagt dat een afzonderlijke afweging. Deze wordt niet meegenomen in deze herziening.

Het plangebied ligt buitendijks. Deze buitendijks gelegen terreinen zijn van oudsher opgehoogd met diverse materialen en blijken licht tot sterk verontreinigd met zware metalen en PAK. Naast deze algemene bodemkwaliteit van het gebied is een aantal specifieke verontreinigingen aanwezig, van de grond en van het grondwater. Voor het plangebied zijn reeds saneringen uitgevoerd of worden die voorbereid. De saneringen bestaan meestal uit het deels ontgraven, deels isoleren en beheersen van de verontreiniging.

Bij nieuwe ontwikkelingen (rondom vergunningverlening, grondwerken, verkoop en dergelijke) is het in beeld brengen van de bodemverontreiniging aan de orde en indien nodig saneringsmaatregelen. De bodemkwaliteit is niet van invloed op de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

3.5 Duurzaamheid

In het vigerende bestemmingsplan is bepaald dat bij nieuwe ontwikkelingen zal aandacht moeten zijn voor het aspect duurzaamheid. Via de toetsing van een aanvraag omgevingsvergunning zal dit nadere aandacht verkrijgen door toetsing aan de prestatie-eisen voor nieuwbouw (GPR).

3.6 Externe veiligheid

Onderdeel van de ruimtelijke opgave is dat er aandacht wordt besteed aan de externe veiligheidsaspecten. De eisen die de gemeente stelt aan externe veiligheid zijn vertaald in het vigerende bestemmingsplan voor de Staart en zijn bij een aanvraag van een omgevingsvergunning voor silo's onverkort van toepassing. Het aspect externe veiligheid is daarmee voldoende afwogen.

3.7 Natuur

De Wet natuurbescherming waarborgt de bescherming van natuurwaarden. Het voorgenomen bouwplan zal ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan niet leiden tot een nadere aantasting van natuurwaarden. In het kader van de omgevingsvergunning zal – net als in de huidige situatie - per voorgenomen activiteit onderzoek moet worden gedaan naar de uitstoot van stikstof. Door de landschappelijke inpassing zal in het gebied extra groen worden toegevoegd en ontstaan er kansen voor nieuwe natuurwaarden.

3.8 Geluid

Het plangebied maakt onderdeel uit van het gezoneerde industrieterrein De Staart. Rondom dit industrieterrein bevindt zich een geluidzone. De geluidzone strekt zich uit tot buiten het plangebied en tot buiten de gemeentegrens. De geluidzone is op de verbeelding van het geldende bestemmingsplan weergegeven. Voor een deel van de woningen binnen de geluidzone geldt een hogere waarde voor industrielawaai.

Bij nieuwe ontwikkelingen, zoals de bouw van silo's, zal nagegaan moeten worden of er nog voldoende geluidsruimte is. Bij vergunningverlening en bij de afhandeling van meldingen in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt getoetst aan de geluidruimte zoals die is vastgelegd in het Zonebeheerplan. Dit is juridisch geborgd in bestemmingsplan met een verwijzing naar het Zonebeheerplan De Staart.

De voorgenomen wijziging van het bestemmingsplan brengt geen wijzigingen aan in deze regeling. Vanuit het oogpunt van geluid zijn er geen belemmeringen voor de vaststelling en uitvoering van dit bestemmingsplan.

3.9 Luchtkwaliteit

Het aspect luchtkwaliteit is reeds afgewogen in het kader van het vigerende bestemmingsplan. De voorgenomen herziening van het bestemmingsplan door een hogere bouwhoogte zal niet van invloed zijn op de uitkomsten van het toen uitgevoerde onderzoek.

3.10 Verkeer

Het huidige bestemmingsplan voorziet al in een bedrijfsbestemming met verkeersaantrekkende werking. Dit aspect is al afgewogen in het bestemmingsplan de Staart uit 2013. De voorliggende wijziging van het bestemmingsplan leidt niet tot ruimere gebruiksmogelijkheden waardoor extra verkeer kan ontstaan. Voor parkeren dient te worden voldaan aan de beleidsregels voor nieuwbouwprojecten die voor de gehele gemeente gelden.

3.11 Water

De voorgenomen wijziging van het bestemmingsplan brengt geen wijzigingen aan in de waterhuishouding van het plangebied.

3.12 Werken en voorzieningen

De uitvoering van het bestemmingsplan draagt bij aan een goed vestigingsklimaat voor bedrijven en extra werkgelegenheid in de regio. Dit sluit aan bij de doelen uit de ontwerp omgevingsvisie van november 2020.

DEEL 4 Juridische planbeschrijving

4.1 Planmethodiek

Deze herziening betreft uitsluitend een herziening van de regels, op het onderdeel bouwhoogte, door de toegestane bouwhoogte van silo's te verhogen van 15 naar 25 meter. Daarnaast is een voorwaardelijke verplichting opgenomen die voorziet in een goede landschappelijke inpassing.

Voor het overige blijven de regels uit het bestemmingsplan de Staart onverkort van toepassing.

4.2 Verbeelding

In de verbeelding zijn de functieaanduidingen 'groen' en 'silo' opgenomen. Voor het overige blijft de verbeelding van het geldende bestemmingsplan van toepassing.

DEEL 5 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.1 Inspraak

Om de vestiging van Merwetank mogelijk te maken bleek het noodzakelijk om te komen tot een snelle planherziening. Om die reden is afgezien van een gebruikelijke inspraakprocedure voorafgaande aan de bestemmingsplanprocedure. Het ontwerp bestemmingsplan heeft 6 weken ter inzage gelegen; er zijn geen zienswijzen ingediend.

5.2 Overleg

Het in artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening is toegezonden aan de volgende instanties:

1. Provincie Zuid-Holland (digitaal formulier)
2. Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid
3. Waterschap Hollandse Delta
4. Rijkswaterstaat.

Hierop zijn geen inhoudelijke reacties ontvangen.