

Nota van zienswijzen
bestemmingsplan Laag Dalem
28 mei 2013

Algemeen

Op grond van artikel 3.8 van de Wet Ruimtelijke ordening heeft het ontwerp bestemmingsplan Laag Dalem met bijbehorende stukken vanaf woensdag 13 maart tot en met dinsdag 23 april 2013 ter visie gelegen in de informatie van het stadhuis. Ook heeft dit ontwerp bestemmingsplan op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl gestaan gedurende deze periode.

Gedurende de genoemde termijn van zes weken kon iedereen naar keuze een schriftelijke of mondelinge zienswijze naar voren brengen bij de gemeenteraad van Gorinchem. Van de mogelijkheid om mondelinge zienswijzen naar voren te brengen is geen gebruik gemaakt. Van de mogelijkheid om schriftelijke zienswijzen naar voren te brengen is wel gebruik gemaakt. In totaal zijn er drie schriftelijke zienswijzen ingediend. Tevens heeft de Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid een advies uitgebracht over het bestemmingsplan. In deze nota van zienswijzen worden de naar voren gebrachte zienswijzen en het advies aan de orde gesteld.

De indieners van zienswijzen zijn uitgenodigd om hun zienswijzen te komen toelichten tijdens een hoorzitting op donderdag 2 mei om 19.30 uur op het stadhuis. Een indiener van een zienswijze heeft hier gebruik van gemaakt. Het verslag van deze hoorzitting is in bijlage 1 bijgevoegd.

1. Zienswijze Brummelhuis Bouwcoördinatie BV namens cliënt

A. Ontvankelijkheidstoets

De zienswijze dateert van 15 maart 2013 en is volgens de op het document aanwezige stempel op 18 maart 2013 bij de gemeente Gorinchem ingeboekt. De zienswijze is tijdig ingediend en voldoet ook verder aan de formele vereisten zoals genoemd in de publicatie van het ontwerp bestemmingsplan. De zienswijze is daarmee ontvankelijk.

B. Zienswijze

De heer Janssen van Brummelhuis Bouwcoördinatie B.V. heeft namens zijn cliënten een zienswijze ingediend. De zienswijze kan als volgt worden samengevat:

Voor het perceel Ida Gerhardtpad 8 is een nieuwe woning voorzien. De nieuwe woning past niet binnen het bebouwingsvlak van het ontwerp bestemmingsplan Laag Dalem. Het bebouwingsvlak in het ontwerp bestemmingsplan is gebaseerd op een eerder bouwplan, dat nooit is gerealiseerd. Daarnaast overschrijdt de woning op een aantal punten de maximale goothoogte. De gemeente heeft naar aanleiding van een principe verzoek uitgesproken te kunnen instemmen met de nieuwe woning, ondanks de strijdigheden. Brummelhuis Bouwcoördinatie B.V. verzoekt namens zijn cliënten het bebouwingsvlak van het perceel Ida Gerhardtpad 8 aan te passen en de strijdigheid met de maximale goothoogte op te heffen.

Overwegingen ten aanzien van de zienswijze:

Het gestelde in de zienswijze is juist. Het bebouwingsvlak zal worden aangepast conform het nieuwe bouwplan. Met een aanduiding op de verbeelding wordt er een bevoegdheid toegekend om af te wijken van de maximale goothoogte van 4 meter.

Conclusie:

De zienswijze leidt tot een aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.

2. Zienswijze Provincie Zuid-Holland

A. Ontvankelijkheidstoets

De zienswijze dateert van 23 april 2013 (verzonden 23 april 2013) en is volgens de op het document aanwezige stempel op 25 april 2013 bij de gemeente Gorinchem ingeboekt. Vooruitlopend op de brief is de zienswijze per mail op 23 april 2013 verstuurd en ontvangen. De zienswijze is tijdig ingediend en voldoet ook verder aan de formele vereisten zoals genoemd in de publicatie van het ontwerp bestemmingsplan. De zienswijze is daarmee ontvankelijk.

B. Zienswijze

De provincie Zuid-Holland heeft een zienswijze ingediend. De zienswijze kan als volgt worden samengevat: Artikel 4 van de regels ('Bedrijf') maakt in lid 4.4.2.a. sub 2 de vestiging mogelijk van grootschalige meubelbedrijven inclusief in ondergeschikte mate woninginrichting en stoffering met een brutovloeroppervlak van minimaal 1.000 m² en detailhandel in keukens, badkamers, vloerbedekking, parket, zonwering en jacuzzi's. Dit lid is in strijd met het provinciale detailhandelsbeleid zoals verwoord in de verordening Ruimte. De provincie verzoekt dit lid te schrappen.

Overwegingen ten aanzien van de zienswijze:

In artikel 4.4.2 'afwijken detailhandel' lid a sub 2 is een afwijk mogelijkheid opgenomen die in strijd is met de verordening Ruimte van de provincie. Dit is een omissie. Artikel 4.4.2 lid a sub 2 wordt verwijderd in de regels.

Conclusie

De zienswijze leidt tot een aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.

3. Zienswijze V.Z.G. Onroerend Goed b.v.

A. Ontvankelijkheidstoets

De zienswijze dateert van 22 april 2013 en is volgens de op het document aanwezige stempel op 24 april 2013 bij de gemeente Gorinchem ingeboekt. Vooruitlopend op de brief heeft de adviseur van V.Z.G. Onroerend Goed b.v. op 22 april 2013 de inhoud van de zienswijze reeds gefaxt. De zienswijze

is tijdig ingediend en voldoet ook verder aan de formele vereisten zoals genoemd in de publicatie van het ontwerp bestemmingsplan. De zienswijze is daarmee ontvankelijk.

B. Zienswijze

V.Z.G. Onroerend Goed b.v. heeft een zienswijze ingediend. De zienswijze kan als volgt worden samengevat:

V.Z.G. Onroerend Goed b.v. heeft in het kader van het voorontwerp bestemmingsplan een inspraakreactie ingediend en ook is er mondeling overleg geweest met de gemeente om de inspraakreactie mondeling toe te lichten. De inspraakreactie heeft echter niet geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan zoals verwoord in de inspraakreactie en de indiener dient nu dan ook een zienswijze in. De indiener handhaaft de eerdere inspraakreactie en voor zover nodig verzoekt de indiener de inspraakreactie herhaald en ingelast te beschouwen.

Huidige planologische situatie

Het perceel Newtonweg 20/20a/20b van de indiener heeft een oppervlakte van circa 18.000 m². Het perceel is gelegen in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Vuren'. Het perceel heeft de bestemming 'Agrarisch'. Er is destijds een vrijstelling verleend, waardoor de huidige bedrijven onder bestemming detailhandel mogelijk zijn gemaakt. De huidige bestemming is echter nog steeds agrarisch.

De op het perceel gerealiseerd bebouwing omvat circa 3.500 m². Dit betekent dat ongeveer 20 % van het perceel is bebouwd. Op 13 november 1987 zijn bij de aankoop van de desbetreffende percelen in de met de gemeente Gorinchem gesloten koop- en verkoopovereenkomst en bijbehorende bebouwingsvoorschriften, afspraken opgenomen waarbij de indiener van de gemeente de toezegging heeft gekregen dat 70% van het perceel mag worden bebouwd.

Bij brief van 16 april 2007 (bij navraag bij de indiener gaat het om de brief van 16 april 2002) van het college van burgemeester en wethouders van Gorinchem zijn deze afspraken bevestigd. Op grond van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, het vertrouwensbeginsel, is het de taak van de gemeente om het gerechtvaardigde vertrouwen dat bij de indiener is opgewekt niet te beschamen. Op grond van de schriftelijke toezegging dat 70% van het perceel mocht worden bebouwd en de bevestiging van deze toezegging per brief, is de indiener van mening dat de indiener mocht en kon vertrouwen dat de gemeente deze toezegging onverkort zou nakomen.

Het bestemmingsplan Buitengebied Vuren werd opgevolgd door het bestemmingsplan 'Laag Dalem Oost' dat is vastgesteld op 24 november 1994. In dit bestemmingsplan was de bestemming Bedrijfsgebied II toegekend aan het perceel. Onder artikel II.2 Bedrijfsdoeleinden, lid a, I sub d van dit bestemmingsplan is een maximaal bebouwingspercentage opgenomen van 70%. In november 1997 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State het op 4 juli 1995 door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland goedgekeurde bestemmingsplan 'Laag Dalem Oost' in zijn geheel vernietigd wegens een procedurefout. Door deze vernietiging sleept deze zaak zich al jaren voort.

Voorliggend ontwerp bestemmingsplan Laag Dalem

In het voorliggende ontwerp bestemmingsplan wordt de bestemming 'Bedrijf' toegekend aan het perceel. Op de verbeelding is een bouwvlak ingetekend als een krimpfolie, die om de huidige bebouwing heen ligt. De maximale bouwhoogte is 6 meter. Het nu voorliggende ontwerp bestemmingsplan biedt geen mogelijkheid om uit te breiden, waardoor het bedrijf op slot wordt gezet. De gemeente weet en moet weten dat ondernemers die binnen haar grenzen opereren, willen ondernemen en willen groeien, maar in ieder geval niet willen stilstaan. Dat is ook een uitgangspunt dat de gemeente moet hanteren, namelijk maximaal benutten van gronden zodat duurzaam gebruik van de gronden kan worden gegarandeerd. De gemeente heeft daaraan niet voldaan.

Het perceel is destijds niet aangekocht om 80 % ongebruikt/niet bebouwd te laten liggen, maar om het perceel optimaal te kunnen exploiteren. Dat zou voor de indiener als ondernemer een onverantwoorde investering zijn geweest. Bovendien heeft de gemeente de gronden aan ondernemers verkocht en ze wist en behoorde te weten dat de indiener dan ook op die gronden willen ondernemen.

De gemeente is verplicht te handelen op grond van de algemene beginselen van bestuur in dit geval met name het gelijkheidsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel. De gemeente moet gelijke gevallen gelijk behandelen en moet zorgvuldig te werk gaan bij de voorbereiding en het besluitvormingsproces.

1. Strijd met beginselen van zorgvuldige voorbereiding en motiveringsbeginsel

De overheid moet binnen het proces van besluitvorming zorgvuldig handelen. Dit vereist een goede voorbereiding en correct overdachte besluitvorming. De indiener is van mening dat de gemeente onzorgvuldig heeft gehandeld met betrekking tot het besluit om aan het perceel geen uitbreidingsmogelijkheden toe te kennen. In het bestemmingsplan 'Laag Dalem Oost' was aan het perceel een bebouwingspercentage van 70% toegekend. Het bestemmingsplan 'Laag Dalem Oost' is uiteindelijk vernietigd, door een procedurefout. Met het opstellen van het bestemmingsplan 'Laag Dalem' had de gemeente het bebouwingspercentage van 70% in stand moeten laten. Sinds de vernietiging is er niets meer veranderd aan de feitelijke situatie ter plaatse. Het bebouwingsvlak in het ontwerp bestemmingsplan is in strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel en is bovendien in strijd met het motiveringsbeginsel. De gemeente heeft geen enkel motief om een bebouwingspercentage zoals in het vernietigde plan was gesteld, nu niet over te nemen.

2. Strijd met gelijkheidsbeginsel

De toegestane mogelijkheden voor het perceel Newtonweg 20/20a/20b zijn planologisch niet consistent met de planologische mogelijkheden en bedrijfsbebouwing van de omliggende percelen. De indiener voelt zich anders behandeld dan andere ondernemers van de Newtonweg.

Jan Blankenweg 2

Het naastgelegen perceel Jan Blankenweg 2 dat ook binnen het bestemmingsplan 'Laag Dalem' ligt, heeft in verband met een toekomstige uitbreiding een maximale bouwhoogte van 18 meter toegewezen gekregen. Waarom mag dit bedrijf wel uitbreiden? De indiener is van mening dat er met twee maten wordt gemeten.

Bedrijventerreinen en stationsomgeving

De tegenoverliggende bedrijfspercelen die zich bevinden binnen de grens van het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen en Stationsomgeving' hebben wel de mogelijkheid om het perceel voor 70% te bebouwen. Ook de maximale toegestane bouwhoogte op deze bedrijfspercelen is groter dan de bouwhoogte van het perceel, namelijk 9 meter.

Bedrijventerrein Oost II

De bedrijfspercelen die zich bevinden binnen de grens van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Oost II' hebben de mogelijkheid om het perceel voor 70% en sommige zelfs voor 80% te bebouwen. Ook de maximaal toegestane bouwhoogte op deze bedrijfspercelen is hoger dan de bouwhoogte die aan het perceel van indiener is toegekend, namelijk 24 meter en 30 meter.

Vergelijkbare situaties in de omgeving

Aan de Van Hogendorpweg in de Gildenwijk van Gorinchem is een LPG-verkooppunt gevestigd met een vergunde doorzet van minder dan 1.000 m³ LPG per jaar. Het LPG-tankstation behoort tot het autobedrijf dat daar gevestigd is. Het bedrijf met LPG-verkooppunt ligt binnen het conserverende bestemmingsplan 'Gildenwijk' van de gemeente Gorinchem. Het bouwvlak mag voor 70% worden bebouwd. De bebouwing van het garagebedrijf ligt in deze situatie ook binnen een straal van 45 meter rond het vulpunt.

Tevens doet zich een vergelijkbare situatie voor in de naastgelegen gemeente Giessenlanden. Aan de Vlietskade 7016 is een LPG-verkooppunt gevestigd met een vergunde doorzet van meer dan 1.000 m³ LPG per jaar. Dit LPG-verkooppunt hoort bij het autocentrum Arkel en ligt binnen het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Arkel'. Het bouwvlak mag voor 80% bebouwd worden. En ook hier ligt de bedrijfsbebouwing binnen een straal van 110 meter rond het vulpunt. De veiligheidsafstand in dit geval is 110 meter, omdat het hier gaat om LPG-verkooppunt met een vergunde doorzet van meer dan 1.000 m³ LPG per jaar.

3. BRO Rapportage

In 2011 heeft de indiener aangegeven bij de gemeente te willen groeien en flexibel te zijn in zijn mogelijkheden. Daarvoor heeft de indiener een rapportage (rapportnr. 211x03459.051817_2 van 22 maart 2011) door BRO laten opstellen. De rapportage is tevens bijgevoegd bij de inspraakreactie van de indiener. In deze rapportage worden de huidige functies op het perceel beschreven, deze ziet de

indiener niet terug in het voorliggende bestemmingsplan. Het betreft een recent rapport dat is gebaseerd op recente cijfers. In de rapportage worden ook voorstellen gedaan voor mogelijke toekomstige invullingen voor het perceel waarbij gemotiveerd de haalbaarheid van die mogelijkheden is weergegeven. De gemeente Gorinchem heeft aangegeven daarmee rekening te zullen houden bij het opstellen van het bestemmingsplan. We hebben op verschillende momenten verder contact gehad met de gemeente Gorinchem op basis waarvan de indiener het gerechtvaardigd vertrouwen heeft gekregen dat de wensen van de indiener zouden worden gehonoreerd.

4. Ondeugdelijke motivering

De indiener is van mening dat bij het inventariseren en het opstellen van het bestemmingsplan geen correcte afweging is gemaakt over de aangeleverde stukken van de indiener. Daarnaast had de gemeente met het opstellen van het bestemmingsplan deugdelijker moeten motiveren waarom het eerder toegekende bebouwingspercentage van 70 % niet in stand is gelaten. Sinds de vernietiging van het bestemmingsplan 'Laag Dalem Oost' is namelijk niets veranderd aan de feitelijke situatie ter plaatse. De indiener is van mening dat de gemeente op dit punt in strijd heeft gehandeld met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

5. Invloedsgebied LPG

Op 20 oktober 2003 is voor het perceel aan de Newtonweg 20, 20a en 20b een milieuvergunning afgegeven voor een inrichting bestemd voor het schadeherstel, werkplaats en verkoop van motorvoertuigen (incl. showroom) en onderdelen, de verkoop van motorbrandstoffen (incl. verkoop in shop), het wassen en stofzuigen van auto's alsmede een poetsbedrijf.

Op 8 juni 2006 is voor het perceel een nieuwe de gehele inrichting omvattende milieuvergunning afgegeven. Als gevolg van het van kracht worden van het Besluit externe veiligheid inrichtingen milieubeheer, is de hoogte van de jaarlijkse LPG-doorzet een belangrijke factor geworden voor het bepalen van de risico's die een LPG-tankstation voor de omgeving veroorzaakt. In de thans vigerende vergunning waren geen voorschriften opgenomen met betrekking tot de maximale doorzet van LPG. Om die reden kon het risico dat door de inrichting in de vergunde situatie werd veroorzaakt niet worden bepaald. Vastlegging van de LPG-doorzet in de vergunning was daarom noodzakelijk.

In de afgegeven milieuvergunning is vastgelegd dat de maximale doorzet van 1000 m³ per is toegestaan. De afstand van een LPG-vulpunt met een maximale doorzet van 1000 m³ per jaar, tot kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten, is 45 meter. Dit betekent dat binnen een straal van 45 meter vanaf het vulpunt geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten mogen worden opgericht.

In het bevi is een definitie gegeven van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten.

De indiener concludeert na het lezen van deze definitie dat:

1. De inrichting waar het LPG-vulpunt onderdeel van uitmaakt, wordt op grond van definitie niet aangemerkt als kwetsbaar of beperkt kwetsbaarobject. Een garagebedrijf is evenmin aan te merken als een kwetsbaar object. Zelfs wanneer de exploitant van een LPG-station zelf een eigen bedrijfswoning nabij het tankstation woont, dan wordt deze woning niet aangemerkt als een kwetsbaar of beperkt kwetsbaar object beschouwd.
2. De motivering van de gemeente om het verzoek van de indiener om vergroting van het bebouwingspercentage cq bebouwingsvlakvergroting af te wijzen kan niet overeind blijven en is daarom ondeugdelijk.
3. Bovendien wordt in het bestemmingsplan alleen maar het globale karakter vastgelegd. In geval van een aanvraag omgevingsvergunning dient namelijk in het kader van een goede ruimtelijke ordening altijd een afweging van belangen te worden gemaakt. Dat is in het kader van het bestemmingsplan niet zodanig concreet dat de gemeente zich om die reden alleen al niet op het standpunt mag stellen dat alles moet worden uitgesloten. Dat is onbehoorlijk.

Gelet op de aangehaalde motivering kan de gemeente op grond hiervan niet weigeren om het bouwvlak van het perceel tot 70% van de totale perceelsoppervlakte te vergroten. Bij een concrete aanvraag wordt pas, en kan pas worden beoordeeld of de concrete mogelijkheden passen en voldoen aan de ruimtelijke voorwaarden.

6. Verzoek aanpassing planologische mogelijkheden

De indiener verzoekt nogmaals om de regels en de verbeelding van de bestemming 'Bedrijf' aan te passen, zodat deze nodige flexibiliteit bieden voor de toekomstige bedrijfsontwikkelingen. Het concrete verzoek van de indiener is het bouwvlak te vergroten tot 70% van de perceelsoppervlakte en de maximale bouwhoogte gelijk te trekken met de bouwhoogte van het naastgelegen bedrijf, namelijk 18 meter.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet de gemeente goed en verantwoord omgaan met ruimte en ruimtegebruik. Dit is een specifieke opgave voor de gemeente in het kader van de ruimtelijke ordening. In het kader van behoorlijk bestuur is het de taak van de gemeente besluiten zorgvuldig voor te bereiden. Onder zorgvuldige voorbereidingen behoort dat de gemeente verzoeken van burgers en ondernemers zorgvuldig dient te onderzoeken en in dit geval na te gaan of de ruimte op een bedrijventerrein maximaal en optimaal kan worden benut. De indiener gaat er vanuit dat de gemeente de bedrijfspercelen zodanig bestemt dat ondernemers maximaal en optimaal van zijn perceel gebruik kan maken. De gemeente is bovendien gebaat bij een goed ondernemersklimaat.

De nu voorliggende planologische mogelijkheden voor het perceel zijn te beperkend. Voor de indiener kan dit betekenen dat de indiener geconfronteerd wordt met leegstand.

Bij de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan is aangegeven dat het bestemmingsplan een conserverend plan betreft, maar dat bouwplannen alsnog kunnen worden meegenomen. Als bijlage van de inspraakreactie hebben wij diverse conceptbouwplannen toegevoegd. De indiener heeft verzocht deze plannen te beoordelen en deze mee te nemen bij het ontwerp bestemmingsplan. De indiener is van mening dat de conceptbouwplannen onvoldoende gemotiveerd cq niet onderbouwd, buiten beschouwing zijn gelaten. Als de gemeente al belangen zou hebben afgewogen, dan is dat ondeugdelijk, onzorgvuldig, onjuist en niet evenredig gebeurd. Daarmee heeft de gemeente gehandeld in strijd met de evenredigheid, zodat de gevolgen voor het bedrijf van de indiener zwaarder zijn dan andere planologisch vergelijkbare bedrijven.

Kort samengevat wenst de indiener met de motivering in de zienswijze het bestemmingsplan aan te laten passen door:

1. Een bebouwingspercentage van 70% van de totale perceelsoppervlakte als bouwvlak op te nemen;
2. De regels van de desbetreffende bestemming zodanig aan te passen dat een bouwhoogte van 18 meter mogelijk wordt gemaakt.

Overwegingen ten aanzien van de zienswijze:

Inleiding met historisch overzicht

V.Z.G. Onroerend Goed b.v. is eigenaar van het perceel Newtonweg 20/20a/20b en verhuurt de gronden aan een tweetal partijen. Een partij exploiteert een autogarage, autospuiterij en autoshowroom. De ander partij exploiteert een tankstation met LPG en een Carwash.

Op dit moment geldt voor het perceel het bestemmingsplan Buitengebied Vuren en is het perceel bestemd als agrarisch.

In 1987 is bij de aankoop van de gronden een koop- en verkoopovereenkomst afgesloten waarin is opgenomen dat voor het perceel de voorschriften van het bestemmingsplan bedrijventerrein Oost worden overgenomen, waarbij de gemeente garandeert dat een automobielbedrijf kan worden uitgeoefend.

In 1988 is er door middel van een vrijstelling bouwvergunning verleend voor de bouw van een garagebedrijf en benzineverkoop punt (inclusief LPG).

In de jaren '90 is het bestemmingsplan Laag Dalem Oost opgesteld waarin het perceel bestemd werd als Bedrijfsgebied II. Ook werd een bebouwingspercentage van 70% toegekend. Door een procedurefout is het bestemmingsplan vernietigd door de Raad van State op 27 november 1997. Inhoudelijk is het bestemmingsplan nooit getoetst.

In 1997 is bouwvergunning verleend op het perceel voor een Carwash.

In een brief van 16 april 2002 is door de gemeente destijds aangegeven dat de bedrijfscategorieën 1 tot en met 3 worden toegestaan in de herziening van het vernietigde bestemmingsplan Laag-Dalem Oost. In deze brief is niet toegezegd dat er een ruim bebouwingsvlak zou worden toegekend.

Op 27 oktober 2004 is het BEVI (Besluit externe veiligheid inrichtingen) inwerking getreden. De inwerkingtreding van het Bevi heeft er toe geleid dat gemeenten bij het opstellen en wijzigen van bestemmingsplannen veiligheidsafstanden in acht moeten nemen tussen enerzijds het LPG-tankstation en anderzijds kwetsbare en beperk kwetsbare objecten. Binnen het invloedsgebied van het LPG-tankstation moet het groepsrisico worden berekend en verantwoord.

(NB de kleinere bouwvergunningen waaronder reclame-uitingen, luifel zijn niet meegenomen in bovenstaand overzicht).

1 Strijd met beginselen van zorgvuldige voorbereidingen en motiveringsbeginsel

De gemeente moet bij de vaststelling van het bestemmingsplan de wetgeving in acht nemen zoals die op dat moment geldt. Op het gebied van externe veiligheid zijn de wetgeving en de inzichten aanzienlijk gewijzigd ten opzichte van de situatie zoals die golden ten tijde van de vaststelling van het vernietigde bestemmingsplan 'Laag Dalem Oost'. In het bijzonder gaat het hier om de inwerkingtreding van het Bevi in 2004.

Een andere wijziging ten opzichte van de situatie zoals die gold ten tijde van het vernietigde bestemmingsplan 'Laag Dalem Oost', die in het kader van BEVI relevant is, is de splitsing van het tankstation en garagebedrijf Ardea Auto BV (één inrichting) in twee inrichtingen (Auto Maas en Ardea Auto). Gelet op het BEVI is hierdoor het garagebedrijf (Ardea Auto) een beperkt kwetsbaar object geworden ten opzichte van het LPG-tankstation (Auto Maas).

In het kader van het Bevi is onderzoek verricht naar de risico's externe veiligheid, aangezien binnen het plangebied een tweetal aardgastransportleidingen en een LPG-tankstation aanwezig zijn. Net buiten het plangebied is ook nog LPG-tankstation aanwezig, waarvan een invloedsgebied gedeeltelijk is gelegen over het plangebied.

Bij het opstellen van het bestemmingsplan is uitgegaan van de bestaande situatie en het vigerende beleid en de bestaande wetgeving. Naast de wensen van de eigenaar van het perceel Newtonweg 20/20a/20b moet er, gezien het bestaande LPG-tankstation op het perceel Newtonweg 20/20a/20b, met het aspect externe veiligheid rekening worden gehouden. Door het aanwezige LPG-tankstation zijn er beperkingen voor de realisatie van nieuwe kwetsbare objecten en nieuwe beperkte kwetsbare objecten binnen de plaatsgebonden risicocontouren PR 10-6 rond het LPG-vulpunt en het LPG-reservoir, die grotendeels gelegen zijn op het perceel Newtonweg 20/20a/20b.

Daarnaast is het invloedsgebied van het groepsrisico van het LPG-tankstation ook gelegen op het perceel Newtonweg 20/20a/20b. Het is in het kader van de veiligheid niet verantwoord om in dit gebied veel personen te huisvesten, te laten werken, winkelen etc..

In het ontwerp bestemmingsplan Laag Dalem zijn alle bedrijfsperven aan de Newtonweg en Jan Blankenweg specifiek bestemd en zijn de bebouwingsvlakken om de bestaande bebouwing heen gelegd. Daarnaast zijn bestaande bouwhoogte van de bouwwerken opgenomen op de verbeelding (uitgezonderd het kleinste kantoor Jan Blankeweg 2). De flexibiliteit zit in het gebruik van de gronden en de bouwwerken. Deze wijze van bestemmen hebben wij gekozen, omdat het uitgangspunt een conserverend bestemmingsplan is.

Met deze feiten hebben wij gemotiveerd waarom het perceel Newtonweg 20/20a/20b op deze wijze is bestemd in het ontwerp bestemmingsplan Laag Dalem.

2 Strijd gelijkheidsbeginsel

Jan Blankenweg 2

Voor het perceel Jan Blankenweg 2 dat ook gelegen is in het in voorbereidende bestemmingsplan Laag Dalem, geldt ook het uitgangspunt om het bestaande gebruik, bouwwerken en bouwhoogte planologisch vast te leggen. In het kader van de inspraak heeft het bedrijf aan de Jan Blankenweg concreet verzocht om permanent een eerste verdieping te willen realiseren op het kleinste kantoor op het perceel. Het desbetreffende kantoor ligt niet in de plaatsgebonden risicocontour PR10-6 en is ook niet gelegen in het invloedsgebied van het LPG-tankstation. De uitbreiding past ook nog binnen de

kaders van de rapportage van het onderzoek risico's externe veiligheid bestemmingsplan Laag Dalem te Gorinchem (bijlage 1 van de toelichting). Wij vinden deze ontwikkeling ruimtelijk aanvaardbaar en hebben in het ontwerp bestemmingsplan Laag Dalem de bouwhoogte van het kleinste kantoor van 3 meter verruimd naar 7 meter.

Indiener heeft gelijk dat in ontwerp bestemmingsplan de bouwhoogte van het grote kantoor niet correct is opgenomen. De bouwhoogte van het grote kantoor is 15 meter en deze hoogte wordt opgenomen op de verbeelding van het vast te stellen bestemmingsplan.

Het perceel Newtonweg 20/20a/20b heeft wel te maken met de plaatsgebonden risicocontouren PR10-6 (rond het vulpunt en reservoir) en het invloedsgebied van het LPG-tankstation Auto Maas. De bouwhoogte van 6 meter naar 18 meter verruimen op het perceel Newtonweg 20/20a/20b is in het kader van externe veiligheid niet verantwoord. Daarnaast heeft het bedrijf aan de Jan Blankenweg 2 een concreet verzoek ingediend in tegenstelling tot de indiener. Wij zijn van mening dat de ontwikkelingen op het perceel Jan Blankenweg 2 niet vergelijkbaar zijn met de wensen van de indiener van de zienswijze.

Voorontwerp bestemmingsplan Bedrijventerreinen en Stationsomgeving

Allereerst moet worden gesteld dat het bestemmingsplan nog een voorontwerp bestemmingsplan betreft en dat op dit moment nog kritisch wordt gekeken naar de opzet van het bestemmingsplan (feitelijke situatie en geldend bestemmingsplan). Ook is het aspect externe veiligheid (Bevi) nog niet goed verwerkt in dit bestemmingsplan. Dit zijn overigens zaken die indiener van de zienswijzen niet kon weten.

Wij zijn van mening dat het voorontwerp bestemmingsplan Bedrijventerreinen en Stationsomgeving op dit moment nog niet te vergelijken is met het ontwerp bestemmingsplan Laag Dalem.

Vastgesteld Bedrijventerrein Oost II

Het bedrijventerrein Oost II is gelegen aan de A15 en is bedoeld voor grootschalige bedrijfsontwikkeling. Naast deze bedrijvigheid is het bedrijventerrein ook bedoeld voor grootschalige recreatieve doeleinden. Gezien de opzet van dit bedrijventerrein zijn de maximale goot- en bouwhoogten en het bebouwingsvlak ruimer dan op het perceel Newtonweg 20/20a/20b. Dit bedrijventerrein is qua opzet niet te vergelijken met het perceel aan de Newtonweg.

Ontwerp bestemmingsplan Gildenwijk

Aan de Van Hogendorpweg in Gorinchem is ook een LPG-tankstation gelegen. Dit LPG-tankstation ligt in het conserverende ontwerp bestemmingsplan Gildenwijk. Bij het opstellen van het bestemmingsplan is voor dit perceel o.a. gekeken naar het geldende bestemmingsplan voor dit gebied en het aspect externe veiligheid. In het geldende bestemmingsplan had het desbetreffende perceel al de bestemming 'Garagebedrijven met bijbehorende erven (BG)', het garagebedrijf had een ruim bebouwingsvlak en er was een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale bouwhoogte van 7 meter.

In het ontwerp bestemmingsplan Gildenwijk is het bestaande planlogische regime de bestemming 'garage' en het ruimere bebouwingsvlak overgenomen. Qua goot- en bouwhoogte is de feitelijke situatie planologisch vastgelegd. In het kader van externe veiligheid is er op de plaatsgebonden contour PR 10-6 aangeduid met de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone LPG'. Binnen deze zone mogen geen kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten worden gerealiseerd. Het bebouwingsvlak dat ligt buiten deze zone is nagenoeg volgebouwd. Op deze manier is nog wel enige flexibiliteit om te kunnen uitbreiden in de toekomst. Gezien de maximale bouwhoogte en de uitbreidingsmogelijkheden voor de bestemming 'garage' zal het groepsrisico in het invloedsgebied nauwelijks toenemen. We achten dit verantwoord op deze locatie.

Wij vinden deze wijze van bestemmen aanvaardbaar en kunnen op deze wijze flexibeler zijn voor de eigenaren van de percelen met een LPG-tankstation. Wij hebben dan ook besloten om deze manier van bestemmen ook toe te passen op het perceel Newtonweg 20/20a/20b.

Gemeente Giessenlanden

De vergelijking met een tankstation in de gemeente Giessenlanden laten we buiten beschouwing in onze overwegingen, omdat dit een andere gemeente betreft.

3. Rapportage BRO

De indiener heeft aan de gemeente kenbaar gemaakt dat ze willen groeien en dat ze flexibel willen zijn. Wij hebben de indiener verzocht om met concrete plannen te komen. Eén concreet bouwplan voor het perceel is tot op heden nooit ingediend. De indiener heeft ook tijdens de hoorzitting aangegeven dat er nog een huurcontract is met het LPG-tankstation en dat op korte termijn geen concrete nieuwe (bouw)plannen te verwachten zijn. Overigens hebben wij nooit toegezegd dat de wensen in de rapportage zouden worden overgenomen. Wel hebben wij aangegeven dat de wensen en de rapportage zouden worden overwogen gedurende de bestemmingsplanprocedure. De indiener heeft de rapportage van BRO kenbaar gemaakt bij de gemeente en heeft dit nogmaals ingebracht bij zijn inspraakreactie. In het kader van de inspraakreactie hebben wij deze rapportage overwogen. Naar onze mening hebben we de bestaande vergunde situatie planologisch vastgelegd en biedt het bestemmingsplan mogelijkheden om het gebruik binnen de bouwwerken te wijzigen. De overige wensen om kantoren, horeca, detailhandel te realiseren op het perceel zijn in strijd met het provinciale beleid en/of zijn niet gewenst in het kader van externe veiligheid.

4. Ondeugdelijke motivering

In elke fase van deze bestemmingsplanprocedure heeft de indiener overleg gehad met de gemeente. In deze overleggen is uitgelegd waarom de gemeente bepaalde keuzes heeft gemaakt met betrekking tot het perceel Newtonweg 20/20a/20b gedurende de procedure. Wij vertrouwen erop door de beantwoording van deze zienswijze nogmaals te hebben gemotiveerd, waarom door ons bepaalde keuzes zijn en worden gemaakt over het perceel Newtonweg 20/20a/20b.

5. LPG invloedsgebied

Het LPG-tankstation is geen kwetsbaar of beperkt kwetsbaar object, maar is een Bevi inrichting. De garage met spuiterij en showroom op het perceel Newtonweg 20/20a/20b is geen kwetsbaar object maar *wel* een beperkt kwetsbaar object. Aangezien een gedeelte van deze garage gelegen is in de plaatsgebonden risicocontouren PR 10-6 van het LPG-vulpunt is het in het kader van externe veiligheid niet verantwoord om binnen deze contour het beperkt kwetsbare object verder uit te breiden binnen deze contour. Daarnaast is de rest van de garage gelegen in het invloedsgebied van het LPG-vulpunt en het LPG-reservoir en kan niet zondermeer medewerking worden verleend aan een uitbreiding van de gebouwen door het verruimen van het bebouwingsvlak en de goot- en bouwhoogte.

In het bestemmingsplan worden kaders opgenomen waaraan een aanvraag om omgevingsvergunning getoetst moet worden. In het bestemmingsplan moet worden onderzocht of eventuele uitbreidingsmogelijkheden in het kader van de goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar zijn. Deze toets moet nu worden uitgevoerd en kan niet pas worden uitgevoerd bij een omgevingsvergunning.

6. Verzoek aanpassing planologische mogelijkheden

De concept bouwplannen (kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten) hebben wij buiten beschouwing gelaten, omdat deze niet haalbaar zijn op dit moment vanwege het bestaande LPG-tankstation dat gelegen is op het perceel. Daarnaast zijn de concept bouwplannen erg divers qua functie als qua uitstraling, er is niet echt sprake van een concreet verzoek. Tot slot zijn de functies kantoor en detailhandel in de diverse concept bouwplannen in strijd met het provinciale beleid. Aan deze functies wordt geen medewerking verleend.

Wij nemen het verzoek om het bebouwingsvlak te verruimen voor het gehele perceel over. Het bebouwingsvlak zal worden verruimd en er zal een bebouwingspercentage gelden voor 70%. Wel zal door middel van een gebiedsaanduiding de twee plaatsgebonden risicocontouren worden opgenomen. Binnen deze contouren mogen geen nieuwe kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten worden gerealiseerd. Mocht in de toekomst blijken dat de LPG-doorzet wordt verminderd of wordt weggehaald, kan door middel van een wijzigingsbevoegdheid de gebiedsaanduiding worden verkleind of worden weggehaald. In dat geval mogen er weer wel kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten worden gebouwd ter plaatse. Door het perceel op deze wijze te bestemmen, willen wij de indiener flexibiliteit bieden voor de toekomst, binnen de wettelijke kaders. De indiener krijgt op deze manier uitbreidingsmogelijkheden binnen de wettelijke kaders.

Het verzoek om de bouwhoogte voor het gehele perceel te verruimen naar 18 meter hoogte nemen wij niet over. Op dit moment is er nog sprake van een bestaand LPG-tankstation op het perceel deze leidt tot beperkingen op dit perceel. De indiener wenst de bouwhoogte te verruimen, maar heeft niet aangetoond wat de gevolgen zijn in het kader van het aspect externe veiligheid. Door de bouwhoogte te verruimen is het zeer aannemelijk dat er meer mensen aanwezig zullen zijn op het perceel en dat zal leiden tot een toename van het groepsrisico. Een toename van het groepsrisico gezien de korte afstand tot aan het LPG-vulpunt en het LPG-reservoir is voor ons niet aanvaardbaar. Gezien het feit er geen concreet verzoek is en er geen onderzoek is verricht nemen wij het verzoek om de bouwhoogte voor het gehele perceel te verruimen niet over.

De kruising waaraan het perceel ligt, is een oostelijke toegangsweg van de stad. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het van belang dat deze entree een passende begeleiding krijgt. Momenteel wordt de route naar de A15 ruimtelijk opgevangen door het markante gebouw van de Rabobank, voor de route naar de binnenstad ontbreekt echter een dergelijke ruimtelijke begeleiding. Het kantoorgebouw van Van Oord staat hiervoor eigenlijk te ver naar het zuiden om deze functie te vervullen. Dit perceel kan deze leemte vullen, hiervoor is echter een transformatie van het huidige perceel noodzakelijk. Ruimtelijk kan, enigszins terugliggend op het perceel (zie visualisatie) een hoogteaccent verrijzen dat –zonder het kantoorgebouw van Van Oord uit het zicht te halen- de ruimtelijke begeleiding vormt naar de Gorinchemse binnenstad. Mocht in de toekomst de LPG-doorzet worden opgeheven dan willen wij onder voorwaarden door middel van een wro-wijzigingsbevoegdheid de mogelijkheid bieden op een bepaald gebied op het perceel (ter plaatse van een gedeelte van de bestaande garage) een hoogteaccent te realiseren van maximaal 15 meter. Voor de rest van het perceel hanteren wij een maximale bouwhoogte van 6 meter. De gebouwen zijn georiënteerd aan de Newtonweg. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het op termijn wenselijk om de hoog-dynamische Newtonweg met passende volumes te ondersteunen; in dit geval ingetogen horizontale volumes met incidenteel een (hoogte)accent (i.c. ter plaatse van entrees).

Samenvattend

Op het bestaande perceel is een garage, met spuiterij en showroom gevestigd. Daarnaast is er een tankstation met lpg en een carwash aanwezig op het perceel. Het bestaande tankstation met LPG veroorzaakt belemmeringen op het perceel en de omgeving. In het kader van het bestemmingsplan is een onderzoek verricht naar o.a. de risico's van het tankstation met LPG. Met de uitkomsten van dit onderzoek is het ontwerp bestemmingsplan opgesteld en is er gekozen om de bestaande bebouwing te bestemmen.

De aangedragen situaties zijn niet vergelijkbaar, uitgezonderd het ontwerp bestemmingsplan Gildenwijk. In dit bestemmingsplan wordt binnen de kaders van de wet uitbreidingsmogelijkheden geboden aan de eigenaar van het perceel. Wij hebben dan ook besloten om deze bestemmingsplanopzet door te voeren in de systematiek van het bestemmingsplan Laag Dalem. De bestaande bouwhoogte wordt wel gehandhaafd, maar aan het perceel wordt een ruimer bebouwingsvlak met een bebouwingspercentage van 70% toegekend.

De BRO rapportage gaat over het verruimen van de functies op het perceel. Wij vinden dat de bestaande vergunde situatie planologisch correct is weergegeven in het ontwerp bestemmingsplan. Daarnaast biedt het ontwerp bestemmingsplan, door de algemene bedrijfsbestemming binnen de milieucategorie 1 en 2, mogelijkheden om het gebruik binnen de bestaande bouwwerken te wijzigen. De functies die worden genoemd in de BRO rapportage zijn op dit moment niet haalbaar gezien het bestaande tankstation met LPG. Daarnaast zijn de wensen om kantoren en detailhandel te realiseren op het perceel zijn in strijd met het provinciale beleid. De genoemde functies worden niet overgenomen in het vast te stellen bestemmingsplan.

Een tankstation met LPG is geen kwetsbaar of beperkt kwetsbaar object, maar een Bevi. De garage op het perceel is geen kwetsbaar object, maar wel een beperkt kwetsbaar object. Het bestaande tankstation met LPG leidt tot beperkingen op het perceel, omdat de plaatsgebonden risicocontour van het van het LPG-vulpunt en het LPG-reservoir gelegen zijn op het perceel. In het bestemmingsplan worden kaders opgenomen waaraan een aanvraag om omgevingsvergunning getoetst moet worden. In het bestemmingsplan moet worden onderzocht of eventuele uitbreidingsmogelijkheden in het kader van de goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar zijn. Deze toets moet nu worden uitgevoerd en kan niet pas worden uitgevoerd bij een omgevingsvergunning.

De concept bouwplannen, die zijn ingediend in het kader van de inspraak zijn buiten beschouwing gelaten aangezien omdat deze niet haalbaar zijn op dit moment vanwege het bestaande LPG-tankstation dat gelegen is op het perceel. Daarnaast zijn de functies kantoor en detailhandel in de conceptbouwplannen (uitgezonderd de uitbreiding van de garage) in strijd met het provinciaal beleid.

Het verzoek om het bebouwingsvlak te verruimen en binnen het bebouwingsvlak een bebouwingspercentage toe te kennen van 70 % nemen we over. Wel wordt door middel van een aanduiding 'veiligheidszone - LPG' de plaatsgebonden risicocontour van het LPG-vulpunt en het LPG-reservoir opgenomen op de verbeelding. Binnen deze zones op het perceel mogen geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten worden gerealiseerd. Door het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan kunnen de zones worden verkleind of worden verwijderd als de LPG-doorzet in de toekomst wordt verkleind of helemaal wordt opgeheven.

Het verzoek om de bouwhoogte van 6 meter naar 18 meter te verruimen nemen wij niet over. Op dit moment is er nog sprake van een bestaand LPG-tankstation op het perceel deze leidt tot beperkingen op dit perceel. De indiener wenst de bouwhoogte te verruimen, maar heeft niet aangetoond wat de gevolgen zijn in het kader van het aspect externe veiligheid. Door de bouwhoogte te verruimen is het zeer aannemelijk dat er meer mensen aanwezig zullen zijn op het perceel en dat zal leiden tot een toename van het groepsrisico. Een toename van het groepsrisico, gezien de korte afstand tot aan het LPG-vulpunt en het LPG-reservoir, is voor ons niet aanvaardbaar.

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het van belang dat deze entree een passende begeleiding krijgt. Momenteel wordt de route naar de A15 ruimtelijk opgevangen door het markante gebouw van de Rabobank, voor de route naar de binnenstad ontbreekt echter een dergelijke ruimtelijke begeleiding. Dit perceel kan deze leemte vullen, hiervoor is echter een transformatie van het huidige perceel noodzakelijk. Ruimtelijk kan dan, enigszins terugliggend op het perceel (zie visualisatie) een hoogteaccent verrijzen dat –zonder het kantoorgebouw van Van Oord uit het zicht te halen- de ruimtelijke begeleiding vormt naar de Gorinchemse binnenstad. Mocht in de toekomst de LPG-doorzet worden opgeheven dan willen wij onder voorwaarden door middel van een wijzigingsbevoegdheid de mogelijkheid bieden op een bepaald gebied op het perceel (ter plaatse van een gedeelte van de bestaande garage) een hoogteaccent te realiseren van maximaal 15 meter. Voor de rest van het perceel blijft de maximale bouwhoogte van 6 meter gehandhaafd.

Conclusie

De zienswijze leidt tot een aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.

4. Advies veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid

De Veiligheidsregio Zuid Holland Zuid heeft advies uitgebracht over het ontwerp bestemmingsplan Laag Dalem. In dit advies worden de mogelijke ongevalsscenario's en diens effecten beschreven. Tevens doet de Veiligheidsregio aanbevelingen voor het treffen van maatregelen ter beperking van de effecten en ter bevordering van de zelfredzaamheid.

In haar advies trekt de Veiligheidsregio de volgende conclusie aan:

- in het plangebied liggen PR10⁻⁶ contouren;
- het plangebied ligt binnen de invloedsgebieden van diverse risicobronnen;
- het groepsrisico neemt niet toe door het vaststellen van het bestemmingplan;
- het groepsrisico moet beperkt worden verantwoord;
- bij een incident met een gasleiding of bij een inrichting zal er in het effectgebied mogelijk slachtoffers vallen;
- de bereikbaarheid en bluswatervoorziening in het plangebied moet voldoen aan de eerder gestelde eisen.

De Veiligheidsregio komt in haar advies tot de volgende aanbevelingen bij een mogelijke herinrichting van het plangebied:

Zelfredzaamheid

- de gebouwen zodanig inrichten dat de vluchtwegen van de risicobronnen aflopen;
- ventilatie die centraal buitenwerking kan worden gezet;
- het toepassen van zo min mogelijk glas aan de risicozijde;

- de gebouwen dusdanig ontwerpen zodat niet-verblijf ruimten als bergingen, keukens, wc's en trappenhuizen aan de gevarenszijde zijn geplaatst;
- het gebouw loodrecht projecteren ten opzichte van de risicobronnen.

Risicocommunicatie

Om de effectiviteit van de maatregelen te garanderen adviseert de Veiligheidsregio de volgende organisatorische maatregelen:

De omwonenden, gebruikers en andere betrokkenen dienen geïnformeerd te worden over een drietal zaken. Ten eerste over de plannen/bestemming in hun directe omgeving en de mogelijke risico's als gevolg. Vervolgens over de maatregelen die de overheid treft om de risico's te beperken. Tot slot over de handelingsperspectieven voor de burger zelf om zich zo goed mogelijk voor te bereiden op een eventueel incident. Dit kan door middel van het publiceren van teksten op de website of op de gemeentepagina in de krant. Maar hiertoe kunnen ook andere communicatie middelen worden ingezet. De gemeente is wettelijk verantwoordelijk voor risicocommunicatie. De regionaal risicocommunicatie adviseur, werkzaam bij de Veiligheidsregio, kan hierbij ondersteunen.

Overwegingen gemeente ten aanzien van het advies:

Zelfredzaamheid

Met betrekking tot de aanbevolen maatregelen wordt het volgende overwogen. Het bestemmingsplan is een conserverend van aard en legt voornamelijk de bestaande situatie vast. Het bestemmingsplan maakt kleinschalige uitbreidingen mogelijk. Een grootschalige herinrichting van het plangebied is op dit moment niet aan de orde. Daarnaast hebben de voorgestelde maatregelen vooral betrekking op de concrete uitwerking van plannen en op het gebruik van gronden en gebouwen. Afgezien van het feit dat deze maatregelen niet of maar beperkt in een bestemmingsplan kunnen worden geregeld, zijn er op dit moment geen nieuwbouwplannen. Mocht er in de toekomst sprake zijn van een grootschalige herinrichting of nieuwbouwplannen, dan zal de gemeente rekening houden met deze aanbevelingen en ontwikkelende partijen informeren over de externe veiligheidsrisico's en de door de Veiligheidsregio aanbevolen maatregelen.

Risicocommunicatie

Ten aanzien van de aanbevelingen over de risicocommunicatie wordt het volgende overwogen. De gemeentelijke website kent een verwijzing naar de provinciale risicokaart, waarop de betreffende risicobronnen staan weergegeven. De aanbevelingen van de Veiligheidsregio neemt de gemeente verder mee in haar algemene risicocommunicatiebeleid.

Conclusie

Het advies leidt niet tot een aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.

Bijlage 1

Aanwezig namens de gemeente Gorinchem: de heer A.J. Rijdsijk (wethouder), C. van der Roest (gemeenteraadslid, partij: Gorinchem Solidair) en mevrouw C.J.S. Jeeninga (beleidsmedewerker Ruimtelijke Ontwikkeling).

Voorts aanwezig de heer H. van Zanten (Henk van Zanten) van V.Z.G. Onroerend Goed b.v. en zijn adviseur mevrouw D.J.A. de Swaef van BRO.

Verslag van de hoorzitting inzake het ontwerp bestemmingsplan Laag Dalem, gehouden op donderdag 2 mei 2013 om 19.30 uur in het gemeentehuis gemeente Gorinchem.

Wethouder Rijdsijk opent de hoorzitting en heet de aanwezigen welkom.

De wethouder geeft aan dat het doel van deze hoorzitting is om de heer Van Zanten en zijn adviseur de mogelijkheid te bieden om de ingediende zienswijze nader toe te lichten. Daarnaast is er voor de wethouder als de aanwezige gemeenteraadsliden de mogelijkheid om inhoudelijke vragen te stellen aan de heer Van Zanten en zijn adviseur. Van deze hoorzitting wordt een kort verslag gemaakt en deze zal worden toegestuurd aan de aanwezigen. De gegeven toelichting op de zienswijze en de zienswijze worden meegewogen bij de uiteindelijke besluitvorming.

Gestreefd wordt om het bestemmingsplan Laag Dalem in juni 2013 vast te stellen. De raadsbijeenkomst zal plaatsvinden op dinsdag 18 juni 2013 om 20.00 uur en de raadsvergadering op donderdag 27 juni 2013 om 20.00 uur.

De wethouder attendeert de heer Van Zanten erop dat het mogelijk is om voorafgaand aan de raadsbijeenkomst, tijdens het inloopuurtje van de fracties, de fractieleden te benaderen. Daarnaast is er de mogelijkheid voor de heer Van Zanten om tijdens de raadsbijeenkomst in te spreken. Deze twee mogelijkheden kan de heer Van Zanten benutten als de heer Van Zanten het niet eens is met de reactie van de gemeente in de concept nota van zienswijzen.

Aan de orde is de zienswijze van V.Z.G. Onroerend Goed b.v.. De wethouder vraagt aan de heer Van Zanten een nadere toelichting te geven op de ingediende zienswijze.

De heer Van Zanten vraagt of de ingediende zienswijze duidelijk is. De overige aanwezigen bevestigen dat de zienswijze duidelijk en helder is. De heer Van Zanten acht het zinloos zijn ingediende zienswijze voor te lezen, maar wenst graag een aantal zaken te benadrukken vanuit zijn perspectief:

Aankoop gronden circa 1985:

Het begint bij de aankoop van het perceel Newtonweg 20. In circa 1985 zijn de gronden door ons bedrijf aangekocht en destijds is ons bedrijf toegezegd dat het perceel dezelfde bestemming zou krijgen als de percelen op het bedrijventerrein Oost. Tot op de dag van vandaag is dit niet het geval.

Ontwerp bestemmingsplan Laag Dalem te beperkend:

Het nu voorliggende ontwerp bestemmingsplan geeft geen ruimte om uit te breiden. Onze bestaande en eventuele toekomstige huurders van de gronden hebben geen enkele mogelijkheid om nog uit te breiden en dat vindt de heer Van Zanten niet wenselijk.

Omliggende percelen hebben wel ruimere bebouwingsvlakken en bouwhoogten:

De omliggende bedrijfspercelen hebben allemaal een ruimer bebouwingsvlak en een hogere bouwhoogte. De heer Van Zanten is van mening dat de gemeente hierin geen consequent beleid voert.

Deze drie zaken zijn de voornaamste redenen geweest om een zienswijze in te dienen tegen het ontwerp bestemmingsplan Laag Dalem.

Mevrouw De Swaef geeft aan dat haar cliënt geen uitbreidingsmogelijkheden heeft voor zijn perceel. Het nu voorliggende bebouwingsvlak is als een krimpfolie over de bestaande bebouwing gelegd, waardoor er geen uitbreidingsmogelijkheden zijn. Mevrouw De Swaef begrijpt dat er mogelijk beperkingen zijn met betrekking tot het aspect LPG, maar ze vraagt toch aan de gemeente om verder te onderzoeken of er geen flexibelere regeling kan worden opgenomen in het bestemmingsplan, zodat haar cliënt meer planologische mogelijkheden krijgt voor nu en in de verdere toekomst.

Wethouder Rijdsdijk vraagt aan mevrouw De Swaef wat voor planologische mogelijkheden zij ziet voor het perceel?

Mevrouw De Swaef denkt hierbij bijvoorbeeld aan 'een wijzigingsbevoegdheid'. In een bestemmingsplan kan een wijzigingsbevoegdheid worden opgenomen om bijvoorbeeld ruimere bebouwingmogelijkheden toe te staan op het perceel als in de toekomst de doorloop van de LPG minder wordt of zelfs verdwijnt.

De heer Van der Roest vraagt aan de heer Van Zanten hoe belangrijk de verkoop van LPG is bij het tankstation?

De heer Van Zanten geeft aan dat op dit moment nog een huurcontract met de exploitant van het tankstation loopt waarin ook is overeengekomen dat LPG mag worden verkocht. Op dit moment is de verkoop van LPG benodigd.

Het huurcontract loopt af binnen de 10 jaarlijkse termijn die geldt voor een bestemmingsplan. De heer Van Zanten weet op dit moment niet of het huurcontract zal worden verlengd met zijn exploitant en of zijn exploitant plannen heeft om te willen stoppen met de verkoop van LPG. Op dit moment is er hier nog geen duidelijkheid over.

Wethouder Rijsdijk geeft aan dat het college van burgemeester en wethouders de ingediende zienswijze samen met het verslag van de hoorzitting gaat overwegen en zal voorzien van een concept reactie in de concept nota van zienswijzen.

Mevrouw Jeeninga geeft aan dat gestreefd wordt het bestemmingsplannen inclusief de concept nota van zienswijzen begin juni voor te leggen aan het college van burgemeester en wethouders. Na besluitvorming door het college zal de concept nota van zienswijzen worden toegezonden aan de heer Van Zanten. De nota zal vergezeld gaan met een bijgeleidende brief waarin de heer Van Zanten ook wordt uitgenodigd voor de raadsbijeenkomst en de raadsvergadering. De begeleidende brief met de concept nota zal ook per mail worden toegezonden aan de heer Van Zanten.

Mevrouw de Swaef verzoekt aan mevrouw Jeeninga om ook haar de brief met de concept nota van zienswijzen te mailen.

Mevrouw Jeeninga geeft aan dat zij de brief met de concept nota van zienswijzen tevens aan mevrouw Swaef mailen.

Wethouder Rijsdijk vraagt aan de aanwezigen of er verder nog vragen zijn. De overige aanwezigen geven aan geen verdere vragen te hebben. De wethouder dankt de aanwezigen voor hun inbreng en sluit de hoorzitting (20.00 uur).