



adviseurs in
ruimtelijke
ontwikkeling

Ruimtelijke onderbouwing

Vestiging Multibox, Zuiderlingedijk, Gorinchem

Gemeente Gorinchem

Datum: 11 september 2025

Projectnummer: 180319.04

ID: NL.IMRO.XXX

INHOUD

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Ligging besluitgebied	4
1.3	Vigerend bestemmingsplan	5
1.4	Leeswijzer	7
2	Het project	8
2.1	Huidige situatie	8
2.2	Toekomstige situatie	9
3	Haalbaarheid van het project	12
3.1	Beleid	12
3.2	Milieu	23
3.3	Water	31
3.4	Natuur	35
3.5	Archeologie en cultuurhistorie	38
3.6	Verkeer en parkeren	40
3.7	Milieueffectrapportage	41
3.8	Economische uitvoerbaarheid	42
4	Procedure	43

Bijlagen

- Bijlage 1: verkennend bodemonderzoek
- Bijlage 2: akoestisch onderzoek industrielaai
- Bijlage 3: onderzoek externe veiligheid
- Bijlage 4: quick scan luchtkwaliteit
- Bijlage 5: digitale watertoets
- Bijlage 6: quick scan natuur
- Bijlage 7: onderzoek stikstofdepositie
- Bijlage 8: ecologische voortoets
- Bijlage 9: nader onderzoek omgevingswet
- Bijlage 10: nader soortenonderzoek
- Bijlage 11: vormvrije m.e.r.-beoordeling

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Zuiderlingedijk te Gorinchem, langs De Linge en ten noorden van de A15 en de Betuwelijn ligt bedrijventerrein Zuiderlingedijk. Het bedrijf Multibox is voornemens om zich in het zuidoostelijk deel van het bedrijventerrein te vestigen. Voor bedrijventerrein Zuiderlingedijk is door de eigenaar een toekomstvisie opgesteld. De gemeenteraad van Gorinchem heeft de visie omarmd en kaderstellende uitgangspunten meegegeven ter voorbereiding op een nieuw bestemmingsplan, waarin onder meer de gronden een bredere bedrijfsmatige invulling krijgen en de gemaakte afspraken over het verleggen van het bedrijventerrein als gevolg van de aanleg van de Betuweroute worden uitgewerkt. De vestiging van Multibox vormt een verdere uitwerking van de ambities uit de toekomstvisie en de kaderstellende uitgangspunten die zijn meegegeven door de gemeente. Dit is verder uitgewerkt in paragraaf 3.1.3 behorende bij dit bestemmingsplan.

De vestiging van het bedrijf is niet mogelijk op grond van de geldende beheersverordening 'Beheersverordening Bedrijventerrein Zuiderlingedijk'. Hierin is het bestemmingsplan 'Buitengebied 2006' van toepassing verklaard. Op grond van dit plan geldt ter plaatse een bedrijfsbestemming met de aanduiding 'B3' (zand- en grind op- en overslag, alsmede dito bewerking: zeven, sorteren, mengen en graderen). Het gebruik van het perceel voor de bedrijfsactiviteiten van Multibox (opslag en camperstalling) past niet binnen de doelenomschrijving van deze bestemming. Via een wijzigingsbevoegdheid is het reeds mogelijk om ter plaatse het bestemmingsplan te wijzigen om ander soortige bedrijvigheid onder voorwaarden mogelijk te maken. Het initiatief van Multibox past echter niet volledig binnen de opgenomen voorwaarden.

Om de vestiging van dit bedrijf met bijbehorende bedrijfsbebouwing aan de Zuiderlingedijk alsnog mogelijk te maken wordt met toepassing van artikel 2.1 eerste lid onder c, in samenhang met artikel 2.12 eerste lid onder a sub 3, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) een omgevingsvergunning aangevraagd. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning geldt als voorwaarde dat sprake moet zijn van een goede ruimtelijke ordening en dat de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Het voorliggend document voorziet hierin.

1.2 Ligging besluitgebied

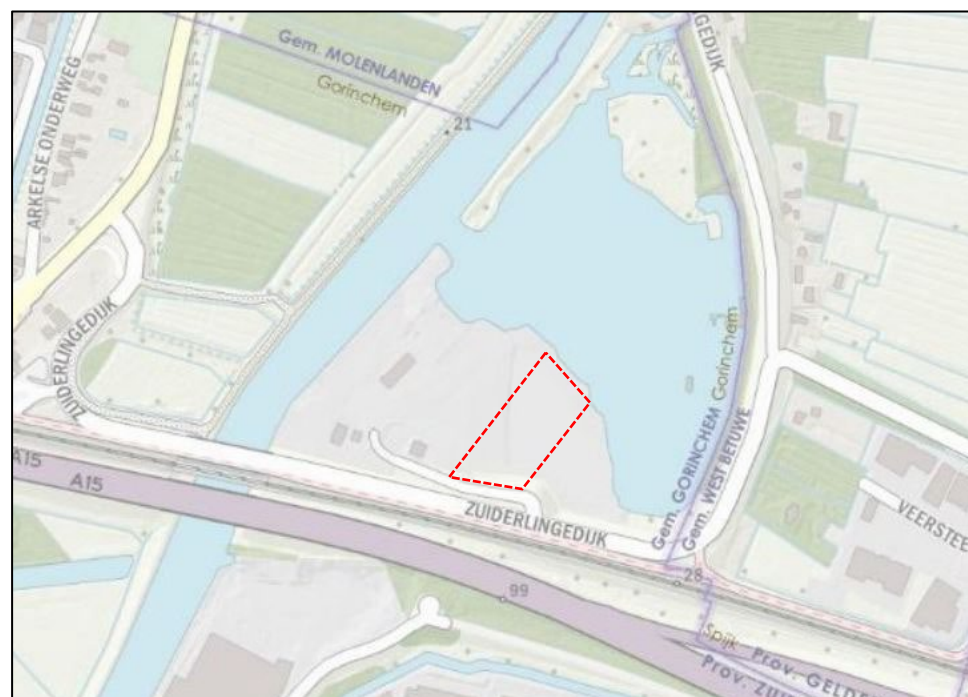
Het besluitgebied is gesitueerd op het bestaande gezoneerde industrieterrein aan de Zuiderlingedijk aan de noordzijde van de stad Gorinchem. Het industrieterrein ligt ten oosten van rivier de Linge en ten noorden van de rijksweg A15 en de Betuweroute. De Put van Heuff begrenst de noordoostelijke zijde van het industrieterrein; een plas met een oppervlakte van ongeveer 9 hectare, welke in open verbinding staat met de rivier de Linge. Het besluitgebied is nu onderdeel van het bestaande bedrijfsperceel Zuiderlingedijk 5. Het besluitgebied ligt vrij centraal op het industrieterrein met direct aan de westzijde het bedrijf Saint Gobain Weber Beamix B.V. en direct ten oosten zal het bedrijf Jenti, dat luchtkanalen produceert, zich vestigen. Het westelijk gelegen bedrijf

Beamix zal de locatie gaan verlaten. Het is nog niet bekend welk bedrijf zich hier in de toekomst zal gaan vestigen.

Op de navolgende luchtfoto's wordt de ligging en begrenzing van het besluitgebied weergegeven. Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de kaart van het besluitgebied, zoals opgenomen in de bijlage van deze ruimtelijke onderbouwing.



Globale ligging besluitgebied in Gorinchem (rode cirkel) (bron: pdok.nl).

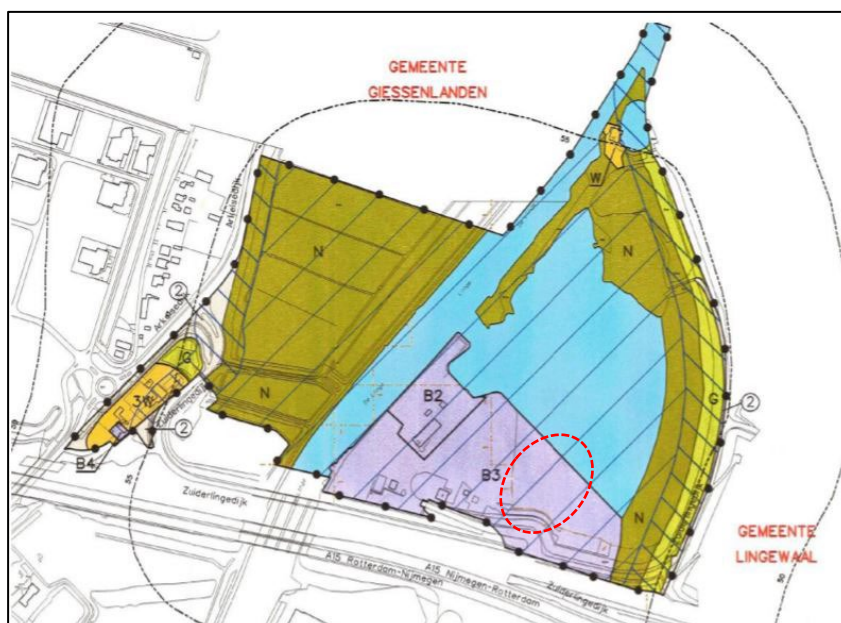


Globale begrenzing besluitgebied (rode arcering) (bron: pdok.nl).

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het besluitgebied geldt de 'Beheersverordening Bedrijventerrein Zuiderlingedijk'. De beheersverordening is op 9 juni 2017 door de gemeenteraad van

Gorinchem vastgesteld. Hierin is het bestemmingsplan 'Buitengebied 2006' van toepassing verklaard. In de navolgende afbeelding is een uitsnede van de verbeelding van desbetreffend bestemmingsplan opgenomen, met daarop voorliggend besluitgebied globaal rood gearceerd.



Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied 2006'. Indicatie ligging van het besluitgebied middels een rode cirkel aangegeven (bron: ruimtelijkeplannen.nl).

Het bestemmingsplan kent aan het besluitgebied grotendeels de bestemming 'Bedrijven' toe. Het besluitgebied is gelegen binnen het gebied dat over een nadere bestemming 'B3' beschikt. Hier zijn bedrijven toegestaan met de activiteiten: zand, en grind op- en overslag, alsmede dito bewerking (zeven, sorteren, mengen en graderen).

Binnen het gebied dat is aangeduid als B3 geldt een maximum oppervlakte voor bebouwing van 940 m². De maximale goot- en bouwhoogtes van gebouwen bedragen de bestaande hoogtes.

Naast de beheersverordening zijn ter plaatse ook de bestemmingsplannen 'Zone industrielawaai bestemmingsplan Bedrijventerreinen en stationsomgeving, thematische herziening' en 'Paraplubestemmingsplan Parkeren' van kracht. Met het eerste thematische plan is de aanduiding 'geluidzone - industrie' aan het besluitgebied toegevoerd, waarmee is vastgelegd dat er geen nieuwe woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen mogen worden gebouwd. Met het thematische plan met betrekking tot parkeren is vastgelegd dat een omgevingsvergunning voor het bouwen uitsluitend wordt verleend als er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid en eventuele ruimte voor het laden en lossen, conform de beleidsregel 'parkeernormen Gorinchem juni 2019'.

De voorgenomen ontwikkeling betreft geen zandverwerkingsbedrijf, waarmee het niet binnen de geldende gebruiksregels past. Aangezien eveneens geen sprake is van bestaande bouwhoogtes past het initiatief ook niet binnen de bouwregels. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Gorinchem heeft het voornemen

om met toepassing van artikel 2.1 eerste lid onder c, in samenhang met artikel 2.12 eerste lid onder a sub 3, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) een omgevingsvergunning te verlenen voor de realisatie van het bouwplan. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning geldt als voorwaarde dat sprake moet zijn van een goede ruimtelijke ordening en dat de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Voorliggend document voorziet hierin.

Gelet op de aard en omvang van de ontwikkeling is een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad in voorliggende situatie niet noodzakelijk.

1.4 Leeswijzer

De ruimtelijke onderbouwing is opgebouwd uit vier hoofdstukken. Na het inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de huidige situatie en de toekomstige inrichting van het besluitgebied. In hoofdstuk 3 wordt de haalbaarheid van het bouwplan 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. Het vierde en laatste hoofdstuk is gewijd aan de procedure.

2 Het project

2.1 Huidige situatie

Het bedrijventerrein aan de Zuiderlingedijk was lange tijd in gebruik door het zandwinningsbedrijf Heuff-Van der Kamp. Door de zand- en kleiwinning is de aangrenzende waterplas 'Put van Heuff' ontstaan. Tegenwoordig wordt ter plaatse geen zand en klei meer gewonnen. Door de strategische ligging is hier altijd bedrijvigheid geweest die het water voor transport en productie kan gebruiken.

Op het industrieterrein is aan de noordwestzijde de betonmortelcentrale Gorkum B.V. gevestigd. Dit bedrijf produceert en levert betonmortel. Daarnaast is er een overslaglocatie en handel in zand en grind aanwezig, vanuit waaruit leveringen in de regio plaatsvinden. De grondstoffen voor de betonmortelcentrale en de overslaglocatie/zand- en grindhandel worden hoofdzakelijk via het water aangevoerd. Hiervoor zijn loswallen aanwezig aan de Linge om te kunnen laden en lossen.

Naast de betonmortelcentrale wordt het industrieterrein gebruikt voor de opslag en het onderhoud aan silo's door het bedrijf Saint Gobain Weber Beamix B.V. Op het terrein worden maximaal 500 silo's tegelijkertijd geplaatst. Saint Gobain Weber Beamix B.V. zal de locatie gaan verlaten. Het is nog niet bekend welk bedrijf zich hier in de toekomst zal gaan vestigen. Wij gaan daarom in voorliggende onderbouwing uit van de huidige situatie.

Als gevolg van de aanleg van de Betuweroute heeft bedrijventerrein Zuiderlingedijk circa 8.000 m² aan bedrijfsgronden 'verloren'. Het oostelijk deel van het bestaande bedrijventerrein is onlangs in lijn met de afgegeven omgevingsvergunningen gedempt. Dit nieuwe oppervlakte aan het bedrijventerrein is momenteel nog niet bebouwd en niet in gebruik, maar wel bedrijfsmatig bestemd. Het gaat om circa 2.600 m² aan nieuwe bedrijfsgronden ter compensatie van de verloren gronden. Een gedeelte hiervan wordt binnenkort in gebruik genomen door het bedrijf Jenti. Er is echter nog ruimte beschikbaar op deze nieuwe bedrijfsgronden, waar met voorliggend project invulling aan gegeven kan worden. De navolgende afbeeldingen tonen een impressie van de huidige situatie van het besluitgebied en diens omgeving.



Ontwikkeling Betuweroute in relatie tot bedrijventerrein Zuiderlingedijk (bron: Topotijdreis).



Huidige situatie gronden bedrijventerrein Zuiderlingedijk, met daarop het besluitgebied globaal rood gemarkeerd (bron: SAB).

2.2 Toekomstige situatie

Het bedrijf Multibox is een aanbieder van opslagboxen. Het bedrijf is voornemens om een aantal Multibox locaties te realiseren langs de A15. De beoogde locatie aan de Zuiderlingedijk biedt zowel een ruime bedrijfskavel als een directe ligging aan de hoofdinfrastructuur. Daarmee wordt beantwoord aan de beide wensen van Multibox en kan een toekomstbestendige bedrijfsvoering worden gewaarborgd.

Het plan en stedenbouwkundige inpassing

Binnen het besluitgebied is een bedrijfshal van circa 96 bij 48 meter beoogd, met een bouwhoogte van maximaal 22 meter. Aan deze bedrijfshal is aan de zuidzijde een inrit (brug) beoogd naar de ingang. Aan de noordwestzijde is een hellingsweg beoogd die transport van vervoersmiddelen tussen de verdiepingen mogelijk maakt.

De locatie ligt ten opzicht van de dijk en snelweg laag en op de percelen zijn nu bouwwerken te behoeve van de zandwinning gevestigd. De Lingedijk is met bomen omzoomd. De bebouwing zal in gedekte kleuren en sober worden uitgevoerd waardoor deze niet nadrukkelijk aanwezig is. Het plan is daarmee passend in de omgeving. In de paragrafen 3.1.2 en 3.1.3 wordt nader ingegaan op de inpassing in het gebied.



Impressie inrichting en uitstraling beoogde bebouwing (bron: Stijl Architectuur).

Ontsluiting

De entree van het gebouw bevindt zich aan de zuidzijde en zal bereikbaar worden gemaakt middels een inrit (brug) vanaf de dijk naar de ingang. De bebouwing staat centraal binnen het besluitgebied. Daaromheen zal voornamelijk onverhard terrein liggen. In paragraaf 3.6 wordt nader ingegaan op verkeer en parkeren.

Duurzaamheid, en klimaatadaptatie

Hierbij is veel aandacht voor duurzaamheid en natuurinclusiviteit. Zo zijn er zonnepanelen beoogd op het platte dak en worden er zwaluwkasten en vleermuiskasten op het terrein geplaatst. De exacte hoeveelheden en locaties worden in een later stadium verder uitgewerkt. Hiervoor wordt een mitigatieplan opgesteld. Rondom het gebouw wordt een zo groen mogelijke invulling gegeven, door middel van onverharde grond en een aantal bomen. Het gebouw wordt half onderstroombaar. Zo blijft er ruimte voor de waterbergingsfunctie van het gebied. De ruimte voor waterberging die het gebouw inneemt wordt gecompenseerd. Ten slotte wordt aan de noordkant een

Maatregelen t.b.v.

- 1. afleggen natuurvriendelijke oevers
- 2. natuurvriendelijke oevers
- 3. aanleg van de oevers met natuurvriendelijke oevers
- 4. ca. 50% van de oevers met natuurvriendelijke oevers

Perceelgrens

Beoogde indeling besluitgebied (bron: Stijl Architectuur).

3 Haalbaarheid van het project

3.1 Beleid

3.1.1 Rijksbeleid

De Nationale Omgevingsvisie

De NOVI biedt een duurzaam perspectief voor de leefomgeving met ambities. In deze NOVI worden de nationale belangen in de fysieke leefomgeving en de daaruit voortvloeiende opgaven beschreven. Er worden vier prioriteiten voor Nederland geformuleerd:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- duurzaam economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Om beleidskeuzes op een heldere en voorspelbare manier te maken, hanteert de NOVI drie afwegingsprincipes, die helpen bij het prioriteren en afwegen van de verschillende belangen en opgaven:

- 1 Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: in het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Er wordt weer gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van ruimte.
- 2 Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: er moet altijd gekeken worden naar de context van het gebied. Keuzes in verschillende gebieden kunnen daarom verschillen.
- 3 Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat onze leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van toekomstige generaties.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin de kaderstellende uitspraken van het kabinet die bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het gaat onder meer om nationale belangen als Rijksvaarwegen, Defensie, Natuurnetwerk Nederland (NNN), 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 het NNN en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Ten aanzien van de begrenzing van de NNN 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 (Bro 3.1.6 tweede lid)

Vanuit het rijk wordt een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte bevorderd. Hiervoor is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd en als procesvereiste opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het doel dat hiermee wordt beoogd is het stimuleren van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en het bewerkstelligen van een goede ruimtelijke ordening, onder meer door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, het bevorderen van vraaggerichte programmering en het voorkomen van overprogrammering. Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke besluiten nagestreefd. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet daarom altijd worden afgewogen en gemotiveerd. Daarbij moet een beschrijving worden gegeven van de behoefte aan de betreffende ontwikkeling. Indien de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk wordt gemaakt, dient te worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt voorzien.

Toetsing rijksbeleid

Voorliggend project raakt geen specifieke nationale belangen, zoals bedoeld in het Barro, onder meer omdat het geen onderdeel uitmaakt van een rijksvaarweg, grote rivier, kunstfundament, hoofdweg, landelijke spoorweg of erfgoed van uitzonderlijke universele waarde. Wel dient de Ladder voor duurzame verstedelijking in ogenschouw genomen te worden.

Wat onder een stedelijke ontwikkeling wordt verstaan is in het Bro opgenomen. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Bepaald moet worden of voorliggende ontwikkeling qua aard en omvang te typeren is als een stedelijke ontwikkeling.

De voorliggende ontwikkeling betreft de vestiging van het bedrijf Multibox op bedrijventerrein Zuiderlingedijk. Relevant is of deze ontwikkeling is aan te merken als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Bro. Bij de beantwoording van deze vraag moet volgens de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (zie ECLI:NL:RVS:2017:1724) in onderlinge samenhang worden beoordeeld in hoeverre het plan, in vergelijking met het voorgaande plan, voorziet in een functiewijziging en welk planologisch beslag op de ruimte het voorliggende plan mogelijk maakt in vergelijking met het voorgaande plan. Momenteel geldt ter plaatse van het besluitgebied een bedrijfsbestemming, gericht op zand, en grind op- en overslag, alsmede dito bewerking (zeven, sorteren, mengen en graderen). Verder is enkel bestaande bebouwing toegestaan. Omdat in voorliggende situatie sprake is van een andersoortige bedrijvigheid en van nieuwe bebouwing is op voorhand niet uit te sluiten dat de ontwikkeling een dusdanige functiewijziging en nieuw planologisch beslag op de ruimte legt, dat het project moet worden aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking is dan ook noodzakelijk. Dit betekent dat in het kader van de toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking de behoefte aan de ontwikkeling moet worden aangetoond en bekeken moet worden of deze behoefte binnen bestaand stedelijk gebied wordt voorzien.

De ontwikkeling van het Multibox opslaggebouw ter plaatse van het besluitgebied betreft een concreet bouwplan. De locatie op bedrijventerrein Zuiderlingedijk biedt

voldoende ruimte om in de gewenste ruimtevraag te kunnen voorzien. Ook de ligging van het perceel is wenselijk wat betreft bereikbaarheid. De nabijheid van A15 zal naar verwachting ervoor zorgen dat verkeersbewegingen van en naar het besluitgebied in beperkte mate door de bebouwde kom van Gorinchem gaat. Door de goede bereikbaarheid, maar ook het feit dat de locatie uitsluitend toegankelijk is met een persoonlijke en unieke toegangspas zorgt ervoor dat er een moderner alternatief wordt geboden van de bekende garageboxen in woongebieden. Daarnaast sluit het gebouw van Multibox aan op de trend dat campers de afgelopen jaren sterk in populariteit zijn toegenomen en deze ontwikkeling inspeelt op de bijkomende stallingsbehoefte. Dit maakt dat voorliggende ontwikkeling voorziet in zowel een kwantitatieve als kwalitatieve behoefte. Vanwege de huidige bedrijfsbestemming ter plaatse en het feit dat het bedrijf zich vestigt op een bestaand bedrijventerrein wordt deze behoefte beantwoord binnen bestaand stedelijk gebied. Daarbij komt dat in de gemeente Gorinchem nauwelijks nog bedrijfskavels beschikbaar zijn en de ontwikkeling van bedrijventerrein Groote Haar nog even duurt voordat daar kavels beschikbaar komen. Voorliggend initiatief sluit dan ook aan bij het gedachtegoed van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

3.1.2 Provinciaal en regionaal beleid

Omgevingsvisie Zuid-Holland

De provincie Zuid-Holland wil met haar 'Omgevingsvisie Zuid-Holland (d.d. 01-04-2023)' een uitnodigend perspectief bieden, zonder een beoogde eindsituatie te schetsen. Daarom omvat de Omgevingsvisie geen eindbeeld voor 2030 of 2050, maar wel ambities die voortkomen uit actuele maatschappelijke opgaven. In de fysieke leefomgeving ziet de provincie zes richtinggevende ambities, te weten:

- Naar een klimaatbestendige delta
- Naar een nieuwe economie: the next level
- Naar een levendige meerkernige metropool
- Energievernieuwing
- Best bereikbare provincie
- Gezonde en aantrekkelijke leefomgeving

Deze nevenschikte ambities staan niet op zichzelf. Ze zijn geworteld in de historie, ligging en economische structuur van Zuid-Holland en gekoppeld aan de strategische uitdagingen waar deze regio voor staat. De gestelde ambities zijn de kaders waarbinnen de provincie ruimte geeft. Die ruimte kan per opgave verschillen.

Omgevingsverordening Zuid-Holland

De Omgevingsvisie Zuid-Holland beschrijft het strategische beleid van de provincie Zuid-Holland. De 'Omgevingsverordening Zuid-Holland (d.d. 01-04-2023)' ziet toe op de ruimtelijke regelgeving. De Omgevingsverordening is, met het oog op duurzame ontwikkeling, de woonbaarheid van de provincie en de bescherming en verbetering van het leefmilieu, gericht op het in onderlinge samenhang:

- a bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit;
- b doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften; en

- c zorgvuldig beheren, beschermen en ontwikkelen van de natuur, gelet op de intrinsieke waarde, dierenwelzijn, het behouden en herstellen van de biologische diversiteit, economische belangen, volksgezondheid en openbare veiligheid.

Regionale structuurvisie Alblasserwaard Vijfheerenlanden (2004)

De regionale structuurvisie van de gemeenten in de Alblasserwaard en Vijfheerenlanden geeft een visie op de toekomstige ontwikkeling van de regio. De centrale visie uit de nota is de vorming van een vitale regio, gericht op het duurzaam vernieuwen van zowel het landelijk als het stedelijk gebied, tezamen met het versterken van het overwegende open, rustige en authentieke karakter van de regio, waardoor bewoners, bedrijven en bezoekers zich thuis blijven voelen en zich verder kunnen ontplooiën.

Toetsing provinciaal en regionaal beleid

Voorgenomen ontwikkeling is in lijn met het provinciale beleid. De invulling van een bedrijfskavel, waarvoor een behoefte is aangetoond, is in lijn met de ambitie van de provincie om een goed functionerende regionale economie te hebben en houden. Dit draagt bij aan de ambitie van een welvarend Zuid-Holland. Hierbij is ook aandacht besteedt aan klimaatadaptatie, waardoor de provincie Zuid-Holland een fijne plek blijft om te werken, wonen en recreëren.

De voor het project van belang zijnde regels uit de omgevingsverordening worden hierna kort behandeld.

Stedelijke ontwikkelingen

Met het project is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de vorm van de realisatie van een bedrijfsgebouw. Om die reden is de Ladder voor duurzame verstedelijking van toepassing. In artikel 6.10 van de verordening is het volgende ten aanzien van stedelijke ontwikkelingen opgenomen:

- a Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende eisen:
 - 1 de toelichting van het bestemmingsplan gaat in op de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking overeenkomstig artikel 3.1.6, tweede, derde en vierde lid van het Besluit ruimtelijke ordening;
 - 2 indien in de behoefte aan de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stads- en dorpsgebied kan worden voorzien en voor zover daarvoor een locatie groter dan 3 hectare nodig is, wordt gebruik gemaakt van locaties die zijn opgenomen in het Programma ruimte.
- b Gedeputeerde staten kunnen bij de aanvaarding van een regionale visie aangeven in hoeverre de ladder voor duurzame verstedelijking op regionaal niveau geheel of gedeeltelijk is doorlopen. In de toelichting van het bestemmingsplan kan in dat geval worden verwezen naar de regionale visie bij de beschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling, als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening.
- c Gedeputeerde staten kunnen een regionale visie voor wonen of bedrijventerreinen vaststellen. Een bestemmingsplan bevat geen bestemmingen die in strijd zijn met de door gedeputeerde staten vastgestelde regionale visie.

Uit paragraaf 3.1.1 blijkt dat het initiatief voldoet aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Daarin is de behoefte aan de ontwikkeling toegelicht, aangegeven dat het

besluitgebied reeds onderdeel uitmaakt van bestaand stedelijk gebied en er in de gemeente Gorinchem momenteel en op korte termijn geen bedrijfskavels beschikbaar zijn/komen. Op basis hiervan sluit de ontwikkeling aan op de principes van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Ruimtelijke kwaliteit

Een ruimtelijke onderbouwing kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit:

- a de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart (inpassen);
- b als de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar wijziging op structuurniveau voorziet (aanpassen), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door:
 - 1 zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart, en
 - 2 het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen als bedoeld in het derde lid;
- c als de ruimtelijke ontwikkeling niet past bij de bestaande gebiedsidentiteit (transformeren), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door:
 - 1 een integraal ontwerp, waarin behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied ook aandacht is besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd, alsmede rekening is gehouden met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart, en
 - 2 het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen als bedoeld in het derde lid.

Met voorliggend project wordt een nog onontwikkeld bedrijfsperceel op bedrijventerrein Zuiderlingedijk voorzien van een passende bedrijfsfunctie. Omdat de ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit en niet wordt voorzien in een wijziging op structuurniveau, maakt dat gesproken kan worden over een ontwikkeling die past bij soort 'inpassing'. Volgens deze soort moet een ontwikkeling passen bij de aard en schaal van het gebied en voldoet deze aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart. Volgens de provinciale kwaliteitskaart maakt het besluitgebied grotendeels onderdeel uit van de bestaande 'steden en dorpen'. Een deel van het besluitgebied ligt in het buitengebied. Dit komt doordat op de provinciale kaart de vormverandering van het bedrijventerrein als gevolg van de ontwikkelingen rondom de Betuweroute nog niet verwerkt zijn. Binnen de stedelijke laag is voor bedrijventerreinen aangegeven dat ze veelal direct aan toegangswegen en/of het landschap liggen. In voorliggende situatie geldt ook dat het besluitgebied onderdeel uitmaakt van een stads-/dorpsrand. Beeldkwaliteit en samenhang met de omgeving, meer specifiek de overgang richting het landschap, is volgens de kwaliteitskaart van belang. Aan de andere kant vormt ook de bedrijvigheid langs de A15 een logische overgangskwaliteit tussen stads- en dorpsranden. Er is dan een verbonden relatie tussen bebouwd gebied en landschap, waarbij stad en ommeland beide in hun eigen hoedanigheid herkenbaar en onderscheidend blijven, maar in staat gesteld worden in elkaar door te dringen. In voorliggende situatie wordt hier rekening mee gehouden. Zo wordt binnen dit plan zo veel mogelijk gekeken hoe de aanwezige natuur- en landschappelijke waarden van onder meer de

Put van Heuff behouden en versterkt kunnen worden. Dit gebeurt bijvoorbeeld door middel van de aanleg van een natuurvriendelijke oever tussen het bedrijfsperceel en de Put van Heuff en een zo groen mogelijke inrichting van het bedrijfsperceel. Verder blijven de omliggende ruimtelijke structuren van onder meer de Zuiderlingedijk en groenstructuren rondom de Put van Heuff behouden. Al met al wordt zo binnen de gebiedsidentiteit en ruimtelijke structuren invulling gegeven aan het nog onontwikkelde bedrijfsperceel. Dit maakt dat de voorgenomen ontwikkeling in lijn is met het provinciaal beleid ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit.

Bedrijventerrein

In de Omgevingsverordening van de provincie Zuid-Holland heeft de grond de functie van zowel bedrijventerrein als watergebonden bedrijventerrein. Dit betekent dat een ruimtelijke ontwikkeling in hoofdzaak watergebonden bedrijven toe laat. Het beoogde bedrijf is niet watergebonden; hetgeen in beginsel niet past in de provinciale regels. Het is de bedoeling dat het gebouw rechts op het bedrijventerrein wordt gebouwd. Allereerst dient gekeken te worden naar de definitie van het begrip watergebonden bedrijventerrein. Dit is volgens de bijlage van de Omgevingsverordening het volgende: *Watergebonden bedrijventerrein: bedrijventerrein of deel daarvan dat aan vaarwater ligt met een vaarklasse van II of hoger met een: haven, kade, drijvende laad- en losinstallatie of scheepshelling of -dok, beperkt tot de aan de laad- en losvoorziening liggende kavel.*

Het bedrijventerrein zelf ligt aan vaarwater. Het daar aanwezige bedrijf is ook watergebonden en de activiteiten vinden ook plaats aan het vaarwater. Maar het betreffende bedrijventerrein is fysiek uitgebreid, niet richting het vaarwater, maar hier verder vanaf. Op dit nieuwe gebied komen de twee nieuwe bedrijven te liggen. Dus niet aan vaarwater, maar aan de Put van Heuff. Het bestaande watergebonden karakter van het bedrijventerrein (aan de Linge) blijft dus behouden doordat de reeds aanwezige laad- en loskade aan de Linge in gebruik zal blijven voor watergebonden bedrijvigheid. Alleen neemt het gebruik op de grond toe door niet-watergebonden bedrijvigheid, waarvan het de vraag is of dat op die locatie ook wel wenselijk is in het verlengde van de begripsomschrijving. Er is geen sprake van de ligging aan vaarwater. Er kan daarom van uit worden gegaan dat het niet de bedoeling is geweest om ook dat deel van het fysiek uitgebreide bedrijventerrein exclusief te laten voor watergebonden bedrijven. Daarnaast speelt de vraag of het technisch en financieel wel mogelijk is om schepen in de put te laten invaren, afmeren en keren. Bovendien grenst het bedrijventerrein aan een natuurgebied (de Put van Heuff maakt onderdeel uit van Natura 2000 en heeft ook een status als NNN). Er is daarom gekozen voor de aanleg van natuurvriendelijke oevers. Natuurvriendelijke oevers en het kunnen laten afmeren van schepen gaat niet samen. Gelet op alle aanwezige belangen, leidt het vestigen van het bedrijf ter plaatse niet tot een inbreuk op de functie van een watergebonden bedrijventerrein.



Uitsneden Omgevingsverordening Zuid-Holland waaruit volgt dat het besluitgebied onderdeel uitmaakt van een watergebonden bedrijventerrein (links) en de Linge is aangewezen als provinciale vaarweg (rechts) (bron: ruimtelijkeplannen.nl).

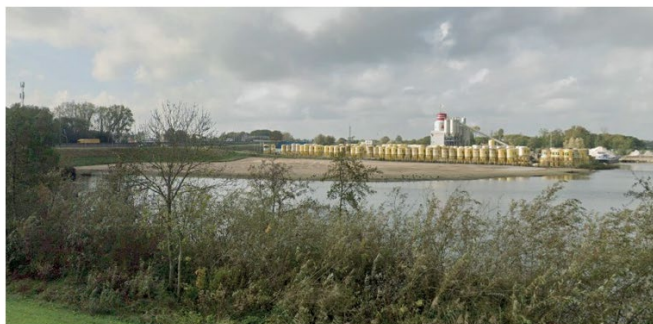
Nieuwe Hollandse Waterlinie

Het besluitgebied ligt volgens de provincie Zuid-Holland binnen de bufferzone van de Nieuwe Hollandse Waterlinie (NHW). De bufferzone is een zone buiten de kernzone van de NHW (aangegeven door International Council on Monuments and Sites / ICOMOS). Binnen die bufferzone kunnen ontwikkelingen effect hebben op de visuele integriteit van het werelderfgoed in de kernzone. Die bufferzone is niet apart opgenomen in het Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening (Barro) en ook niet in de provinciale omgevingsverordening, maar is een soort attentiezone waarbinnen moet worden bekeken of nieuwe ontwikkelingen de visuele integriteit van het werelderfgoed in de kernzone aantasten.

Op basis van het voorgaande is via een 3D-visualisatie bekeken welke impact de nieuwbouw van Multibox (in combinatie met Jenti) ter plaatse heeft. Onderstaande afbeelding laat de impact zien, gezien vanaf de Zuiderlingedijk ter hoogte van de Veersteeg, kijkend richting Beamix. Daaruit is op te maken dat de nieuwbouw qua hoogte zorgt dat de bestaande betonmolens en betoncentrale uit het zicht verdwijnen en worden ingewisseld door de nieuwbouw. De nieuwbouw zorgt daarmee tot enerzijds tot een visueel effect, anderzijds zorgt voor het ontnemen van het zicht op de buitenopslag die momenteel op de locatie aanwezig is. Ook qua kleurstelling wordt het beeld ingewisseld voor een iets rustiger beeld met meer natuurlijke kleuren die met de groene aankleding deels wordt ingepakt.

Standpunt 1:

Zuiderlingedijk ter hoogte van de Veersteeg, kijkend richting Beamix



Staand op de Zuiderlingedijk ter hoogte van nummer 239 en kijkend richting de A15 zal de nieuwbouw van Multibox gedeeltelijk waarneembaar zijn. De groene beplanting die hier aanwezig is zorgt gedeeltelijk voor een visuele buffer. Het gebouw blijft echter waarneembaar, maar blijft qua horizon onder de hoogste punten van de aanwezige beplanting. Dit in combinatie met de natuurlijke kleuren zorgt dat het gebouw zo veel als mogelijk opgaat in het huidige beeld. Dit tezamen maakt dat de nieuwbouw zorgt voor veranderingen van het ter plaatse aanwezige beeld, maar dat deze, mede door de gekozen kleurstelling en het gedeeltelijk uit het zicht halen van de aanwezige buitenopslag, niet zorgt voor een onevenredige aantasting van de visuele integriteit van het werelderfgoed in de kernzone.

Standpunt 2:

Zuiderlingedijk ter hoogte van nr 239, kijkend richting de A15



Gelet op het voorgaande geldt dat de voorgenomen ontwikkeling in lijn is met het provinciaal beleid.

3.1.3 Gemeentelijk beleid

Visie van de Stad

In maart 2018 heeft de gemeenteraad van Gorinchem de Visie van de Stad omarmd. De visie geeft middels 11 ambities aan hoe de stad in 2032 bekend wil staan en moet functioneren:

- 1 Middelgrote stad, verbonden met Randstad en Brabant.
- 2 Verbonden diverse samenleving.
- 3 Verbonden wijken en voorzieningen.
- 4 Centrumstad, verbonden met de omgeving.
- 5 Verbonden samenleving en overheid.
- 6 Vernieuwen in de bestaande en nieuwe economie.
- 7 Vernieuwende samenwerking tussen onderwijs en bedrijfsleven.
- 8 Vernieuwen door technologische innovatie te omarmen.
- 9 Vernieuwen door te verduurzamen.
- 10 Vernieuwen door aantrekkelijkheid voor jonge generatie.
- 11 Vernieuwende open vesting.

Deze ambities zijn door onze inwoners, maatschappelijke organisaties, bedrijven en de omgeving (regio) met elkaar bepaald. Het zijn de ambities van de stad.

Visie bedrijventerrein Zuiderlingedijk

De ontwikkeling is beoogd op het bedrijventerrein Zuiderlingedijk. Voor bedrijventerrein Zuiderlingedijk is door de eigenaar een toekomstvisie opgesteld ter voorbereiding op een nieuw bestemmingsplan, waarin onder meer de gronden een bredere bedrijfsmatige invulling krijgen en de gemaakte afspraken over het verleggen van het bedrijventerrein als gevolg van de aanleg van de Betuweroute worden uitgewerkt. Deze visie is door de gemeenteraad van Gorinchem omarmd. In de visie zijn voor de nieuwe bedrijfsgebouwen de volgende spelregels bepaald:

- Pas nieuwe bebouwing zoals bedrijfsgebouwen in door terughoudend kleurgebruik, plaats deze niet aan de randen van het kavel en geef de bebouwing een representatieve uitstraling aan de zijde van de Linge, de A15 en de Zuiderlingedijk;
- Plaats nieuwe bebouwing op minimaal 3,5 meter van de kavelgrens en houdt de maximale bouwhoogte van 20 meter aan;
- Bij de realisatie van bedrijfsgebouwen moet rekening worden gehouden met overstromingsrisico's;
- Parkeervoorzieningen bevinden zich bij voorkeur op iedere kavel, nabij het bedrijfsgebouw;
- Nieuwe gebouwen hebben hoge ambities t.a.v. duurzaamheid: energie, circulaire materialen en een duurzame terreininrichting;
- Het zicht naar het bedrijventerrein kan verzacht worden door middel van groen. Door de aanplant van bomen onderaan het talud aan de zuidkant van het bedrijventerrein, past het bedrijventerrein beter in het landschap;
- Daarnaast kan het talud van de dijk worden ingezaaid met een bloemenmengsel voor het versterken van de biodiversiteit;

- De wilgenbosjes langs de rand van de kavel zijn een kwaliteit en dienen behouden te blijven.

Toetsing gemeentelijk beleid

De beoogde ontwikkeling sluit aan bij de ambities 6 en 9 uit de Visie van de Stad. Zo wordt met voorliggend bouwplan verdere invulling gegeven aan de toekomstbestendige ontwikkeling van het bedrijventerrein Zuiderlingedijk. Daarbij is met voorliggend bouwplan nadrukkelijk aandacht voor verduurzaming en een passende en representatieve invulling van de bedrijfskavel, zoals verwoord in de visie voor het bedrijventerrein. Zo wordt de bebouwing centraal op de kavel gerealiseerd. Er wordt ingezet op houttinten en groenstructuren, waarbij door middel van een groene invulling van het overige oppervlak een representatieve uitstraling wordt gecreëerd ten opzichte van de A15 en de Zuiderlingedijk. Ook vindt er een goede inpassing plaats richting de Put van Heuff. Ondanks dat de ontwikkeling niet volledig aansluit bij het gestelde in de visie voor het bedrijventerrein, wordt op hoofdlijnen wel invulling gegeven aan de spelregels uit de visie. Dit is navolgend puntsgewijs aangeven:

- Door middel van de toepassing van houttinten wordt invulling gegeven aan het principe van terughoudend kleurgebruik, waarbij de representatieve zijde georiënteerd is op de A15 en de Zuiderlingedijk;
- Het beoogde gebouw bevindt zich op minimaal 3,5 meter van de kavelgrens en wordt veel lager dan de maximale bouwhoogte van 20 meter;
- Bij eventuele overstroming bevinden zich op de eerste bouwlaag geen dusdanige vitale functies dat het bedrijfsgebouw in onbruik raakt. Gebruikers van het gebouw kunnen vroegtijdig geïnformeerd worden over de risico's;
- Parkeervoorzieningen bevinden zich nabij het bedrijfsgebouw;
- De nieuwbouw zal gebruik maken van duurzame materialen en kansen op het gebied van onder meer circulariteit benutten;
- De randen van het bedrijfsperceel krijgen een groene inrichting zodat het zicht zo zacht mogelijk is;
- Het talud van de dijk ligt buiten het besluitgebied;
- De wilgenbosjes langs de rand van het bedrijventerrein blijven als gevolg van dit project behouden.

Verder heeft de raad de volgende kaderstellende uitgangspunten meegeven voor de verdere uitwerking van de opgestelde visie:

- De beoogde ontwikkelingen de doelstellingen van het aangrenzende Natura 2000-gebied Lingegebied en Diefdijk-Zuid niet zullen aantasten.
Uit paragraaf 3.4 volgt dat het project niet zal leiden tot significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden.
- De duurzaamheidsambities voor het bedrijventerrein overeenkomen met de ambities uit ons Milieubeleidsplan (biodiversiteit en energie) en de nog vast te stellen Regionale Energie Transitie.

Voorliggend project wordt gasloos gerealiseerd en wordt voorzien van zonnepanelen op het dak. Daarnaast is er aandacht voor biodiversiteit door zo veel mogelijk gronden op het perceel groen in te richten en de oever richting de plas als natuurvriendelijk in te richten. Tevens wordt voor het hele bedrijventerrein ingezet op het behouden en versterken van de aanwezige groene (natuur)waarden, onder andere door te onderzoeken of het talud van de Zuiderlingedijk versterkt kan worden wat betreft biodiversiteit.

- Parkeren van (vracht)auto's, laden en lossen en het stallen van fietsen op het bedrijventerrein zelf worden afgewikkeld.
Uit paragraaf 3.6.3 volgt dat de parkeerbehoefte volledig op eigen terrein kan worden opgelost.
- De beoogde ontwikkelingen niet leiden tot een onveiligere situatie op de Zuiderlingedijk.
Uit paragraaf 3.6.2 volgt dat de toekomstige verkeersgeneratie afgewikkeld kan worden op de Zuiderlingedijk en er geen verkeersonveilige situatie ontstaat.
- De stedenbouwkundige uitgangspunten uit de visie verder worden uitgewerkt in een stedenbouwkundig plan.
Voor voorliggend project is een bouwplan opgesteld met inachtneming van de uitgangspunten uit de visie, zoals hiervoor reeds beschreven.
- 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.
Het bedrijfsperceel wordt zo groen mogelijk ingericht, waarbij buitenopslag niet is toegestaan. Daarbij geldt dat er een natuurvriendelijke oever richting de Put van Heuff wordt gerealiseerd met ruimte voor een groene overgang. Met het bouwplan wordt een kwaliteitsvol en representatief gebouw gerealiseerd waarmee de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse is gewaarborgd.
- 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.
Zoals reeds toegelicht wordt het perceel zo groen mogelijk ingericht. Tevens wordt in de nieuwbouw ruimte geboden voor nestmogelijkheden voor soorten als huis-muis, gierzwaluw en vleermuis.
- Inrichten van natuurvriendelijke oevers aan de plaszijde.
De oeverlijn met de Put van Heuff wordt uitgevoerd met een talud van 1:6 tot een meter waterdiepte zodat er een natuurvriendelijke oever ontstaat.
- 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.
Uit voorliggende ruimtelijke onderbouwing volgt dat het project in lijn is met de geldende beleidskaders.
- Geparticipeerd is met de medeoverheden zoals het waterschap Rivierenland, gemeente West Betuwe, gemeente Molenlanden en de provincies Zuid-Holland en Gelderland.
Ten behoeve van voorliggend project is overleg en afstemming geweest met de bestuurlijke partners.
- Geparticipeerd is met omwonenden en/of omliggende eigenaren van gronden.
Ten behoeve van voorliggend project heeft afstemming met de omgeving plaatsgevonden.
- 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.

Uit voorliggende ruimtelijke onderbouwing volgt dat het project planologisch uitvoerbaar en inpasbaar is.

- 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.

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing met onderzoeken en participatiemomenten is door de eigenaar verzorgd, in samenwerking en samenspraak met de gemeente.

- Als overeenstemming is bereikt over het uiteindelijke stedenbouwkundige plan en de ruimtelijke uitvoerbaarheid is aangetoond kunnen kaders worden opgesteld voor een nieuw bestemmingsplan.

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing voorziet in een planologisch kader waarin de ambities uit de visie kunnen worden verwezenlijkt.

3.1.4 Conclusie

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

3.2 Milieu

3.2.1 Inleiding

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening en op basis van jurisprudentie dient de uitvoerbaarheid van een ruimtelijke ontwikkeling te worden aangetoond en moet worden onderbouwd dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. In deze paragraaf zijn de milieuaspecten beschreven die voor deze ontwikkeling relevant zijn. De resultaten en conclusies van de onderzoeken zijn per aspect opgenomen in de betreffende paragraaf.

3.2.2 Bodem

Algemeen

In het kader van de te verlenen omgevingsvergunning moet zijn aangetoond dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Hiertoe is het uitvoeren van een verkennend milieukundig bodem- en grondwateronderzoek noodzakelijk.

Onderzoek

De grond van het besluitgebied is pas in de laatste jaren getransformeerd van water naar land. Hiervoor is grond gebruikt met maximaal bodemkwaliteit A dan wel Wonen. Aangezien geen activiteiten hebben plaatsgevonden binnen het besluitgebied worden geen bodemverontreinigingen verwacht. Ter controle is een bodemonderzoek¹ uitgevoerd. Hieruit blijkt dat er enkele achtergrondwaarden worden overschreden, maar dit blijft onder de tussenwaarde. Er is dus op de locatie met betrekking tot de onderzochte parameters geen sprake van bodemverontreiniging die nader onderzoek noodzakelijk maakt. Het onderzoek is inmiddels ouder dan 2 jaar. De situatie is echter

¹ Diseo (2021). Bodemonderzoek Zuiderlingedijk Gorinchem. Rapportnummer: D2021-254V1. 3 september 2021

onveranderd gebleven, waardoor er geen reden is om aan te nemen dat de conclusies uit het bodemonderzoek gewijzigd zijn.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de ontwikkeling.

3.2.3 Geluid

Algemeen

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

Onderzoek

Het project betreft de realisatie van een Multibox vestiging. Een dergelijke inrichting betreft geen geluidgevoelige functie. Wel bevindt het bedrijf zich op het gezoneerde bedrijventerrein Zuiderlingedijk. De geluidbelasting van het bedrijf mag, samen met de overige op het industrieterrein gesitueerde bedrijven, niet meer bedragen dan 50 dB(A) etmaalwaarde. Hiervoor is een geluidzone vastgesteld. Het besluitgebied ligt voor een groot deel binnen deze zone. In een akoestisch onderzoek² is inzicht gegeven in het akoestisch klimaat afkomstig van de beoogde Multibox vestiging. Daaruit volgt dat op 50 meter van de inrichting (perceelgrens Multibox) de langtijdgemiddelde geluidsbelasting 46 dB(A) bedraagt. Aan de grenswaarden van 50 dB(A) uit het Activiteitenbesluit wordt voldaan. Bij de omliggende woningen wordt ruim voldaan aan de grenswaarden (dagperiode: 70 dB(A), avondperiode: 65 dB(A) en nachtperiode: 60 dB(A)) voor de maximale geluidsbelasting uit het Activiteitenbesluit. Op basis van deze resultaten vormt de geluidshinder afkomstig van Multibox geen belemmering voor het verlenen van een omgevingsvergunning.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit project.

3.2.4 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

Indien door middel van een ruimtelijke ontwikkeling nieuwe, gevoelige functies mogelijk worden gemaakt, moet worden aangetoond dat een goed leefmilieu mogelijk kan worden gemaakt. Hierbij moet rekening worden gehouden met omliggende functies met een milieuzone. Anderzijds mogen omliggende bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden aangetast door de realisatie van een nieuwe gevoelige functie.

² SAB (2022). Akoestisch onderzoek industrielaawaai. Vestiging Multibox, Zuiderlingedijk, Gorinchem. Projectnummer: 180319.04. 7 april 2022.

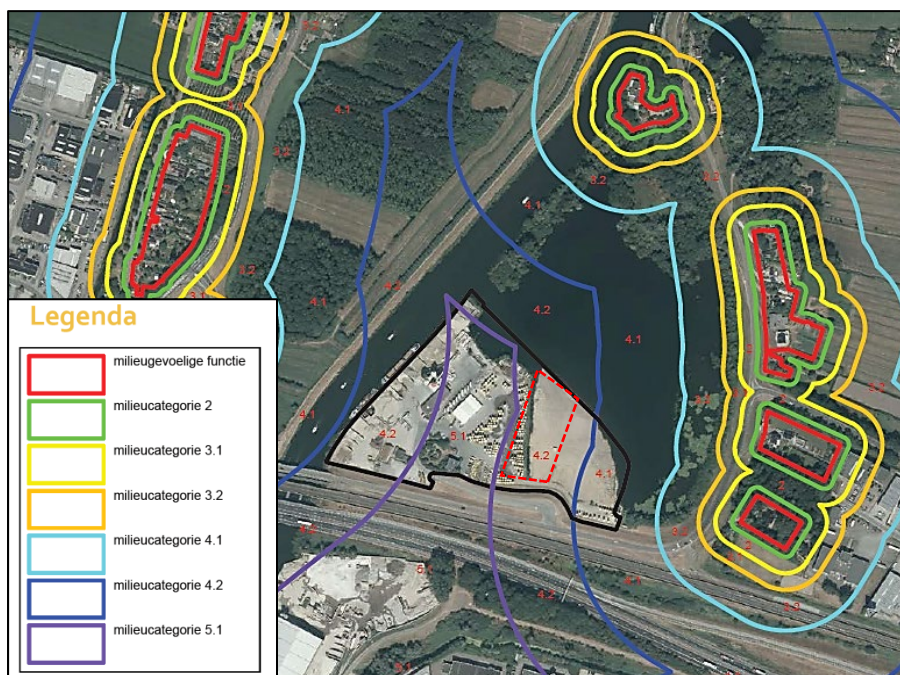
Wat betreft de aanbevolen richtafstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies is de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' (2009) als leidraad voor milieuzonering gebruikt. In de VNG-publicatie zijn richtafstanden voor diverse omgevings- en gebiedstypen opgenomen. Het gaat onder andere om de volgende omgevings- en gebiedstypen: 'rustige woonwijk', 'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'.

In een rustige woonwijk en een rustig buitengebied komen vrijwel geen andere functies dan de woonfunctie voor. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een dergelijk gebied komen direct naast woningen andere functies voor, zoals winkels, maatschappelijke voorzieningen horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Voor gemengde gebieden kunnen de richtafstanden worden verminderd. De afstand wordt gemeten vanaf het op de verbeelding aangeduide deel voor de bedrijfsmatige activiteit tot aan de gevel van nieuwe of bestaande gevoelige functies gelegen buiten betreffend perceel.

Onderzoek

Een goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkomen van hinder en gevaar van milieubelastende activiteiten. Dit betekent dat bij nieuwe ontwikkelingen die voorzien in milieugevoelige functies voldoende afstand in acht moet worden genomen met bestaande bedrijven. Daarnaast biedt het zekerheid aan omliggende bedrijven die zo hun activiteiten kunnen blijven uitoefenen.

Voorliggend project voorziet enkel in de oprichting van een milieuhinder veroorzakende functie. Met de beoogde situatie dient daarom enkel rekening te worden gehouden met aanwezige omliggende gevoelige functies. Op basis van de ligging van milieugevoelige functies in de omgeving is in het kader van de Visie Zuiderlingedijk Gorinchem een inwaartse zonering opgesteld. Met deze systematiek zijn op korte afstand van de gevoelige functies minder milieubelastende activiteiten/milieucategorieën toelaatbaar. Dit betekent dat hoe groter de afstand tot een milieugevoelige functie, hoe hoger de milieucategorie kan zijn. Via deze systematiek wordt een goed woon- en leefklimaat van omliggende milieugevoelige functies gewaarborgd en wordt de bedrijvigheid niet belemmerd in ontwikkelingsmogelijkheden. Navolgend is deze inwaartse zonering weergegeven, met daarop het besluitgebied globaal aangeduid met de rode stippellijn.



Inwaartse zonering met het besluitgebied globaal aangeduid met de rode stippellijn (bron: SAB).

Uit de zonering volgt dat inrichtingen uit maximaal milieucategorie 4.2 mogelijk zijn binnen het gehele besluitgebied. Voor de westelijke zijde van het besluitgebied geldt dat bedrijvigheid uit categorie 5.1 mogelijk is. Aangezien Multibox een bedrijf is in milieucategorie 2 (Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte), volgens de VNG-publicatie) wordt gesteld dat Multibox past binnen de inwaartse zonering en zondermeer op de beoogde locatie terecht kan. De vestiging van Multibox op bedrijventerrein Zuiderlingedijk zal dan ook niet van invloed zijn op het woon- en leefklimaat van omliggende woningen.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het project.

3.2.5 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 mogelijke slachtoffers. Er wordt bij externe veiligheid onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico.

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.

Onderzoek

Met de komst van de vestiging van Multibox wordt geen functie mogelijk gemaakt waar gevaarlijke stoffen worden opgeslagen. Wel zijn er risicovolle inrichtingen/activiteiten die mogelijk invloed hebben op de veiligheid ter plaatse van het besluitgebied. Daarom is een onderzoek externe veiligheid³ uitgevoerd. Uit het onderzoek volgt dat het besluitgebied zich niet binnen het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen, buisleidingen en watertrajecten bevindt. Wel ligt het besluitgebied in de directe nabijheid en dus binnen het invloedsgebied van een spoortraject en wegtraject. Daarom is een nadere beschouwing naar deze risicobronnen verricht.

Als gevolg van het project zal de personendichtheid in het invloedsgebied van het spoortraject 202 en het wegtraject A15 in Gorinchem toenemen. Zowel het spoortraject evenals het wegtraject kent in de nabijheid van het besluitgebied een plasbrand-aandachtsgebied van 30 meter, maar gezien de afstand tot het besluitgebied valt de nieuwbouw buiten dit gebied en zijn er dus geen aanvullende bouweisen. Beide trajecten kennen eveneens een PR $10^{-6}/j$ contour, maar het besluitgebied ligt ook niet binnen het invloedsgebied van deze contouren van spoor en weg. Daarmee vormt het plaatsgebonden risico eveneens geen belemmering voor dit project.

Voor het groepsrisico zijn berekeningen uitgevoerd voor zowel het spoortraject als ook het wegtraject. Uit de berekening van het groepsrisico blijkt zowel voor het spoortraject evenals het wegtraject dat het aantal aanwezigen in de toekomstige situatie met 35 personen zal toenemen, waardoor er geen toename zal zijn van het aantal slachtoffers. Daarmee kan geconcludeerd worden dat de dichtheid van personen met niet meer dan 10% toeneemt. Tevens wordt zowel voor het spoortraject als ook het wegtraject de oriëntatiewaarde niet overschreden. Dientengevolge kon een volledige verantwoording van het groepsrisico achterwege blijven.

³ SAB (2022). Externe veiligheid. Gorinchem, Zuiderlingedijk 5. Projectnummer: 180319.04. 24 november 2022.

Beperkte verantwoording groepsrisico

Ten aanzien van het groepsrisico van de genoemde risicobronnen dient te worden ingegaan op de elementen van de verantwoording uit artikel 7 van het Bevt. Het heeft hier dan betrekking op zelfredzaamheid en beheersbaarheid/bestrijdbaarheid:

- a de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp op die weg, spoorweg of dat binnenwater, en
- b voor zover dat plan of die vergunning betrekking heeft op nog niet aanwezige kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten: de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen indien zich op die weg, spoorweg of dat binnenwater een ramp voordoet.

Beheersbaarheid/bestrijdbaarheid

Allereerst is het voor de bestrijdbaarheid van een ramp of zwaar ongeval van belang om de aanrijdtijden van de brandweer voor het besluitgebied te inventariseren. Vanuit de brandweerkazerne Gorinchem is de locatie binnen 4 minuten te bereiken, vanuit de brandweerkazerne Arkel binnen 6 minuten. Geconcludeerd wordt dat het besluitgebied en diens directe omgeving goed bereikbaar is voor de brandweer.

Bij een calamiteit, waarbij toxische stoffen (kunnen) vrijkomen, zal de brandweer inzetten op het beperken of voorkomen van effecten. Deze inzet zal voornamelijk plaatsvinden bij de bron. De brandweer richt zich dan niet direct op het bestrijden van effecten in of nabij het besluitgebied. De mogelijkheden voor bestrijdbaarheid bij het toxische scenario worden daarom niet verder in beschouwing genomen.

Ten aanzien van het brandbare scenario, zet de brandweer eveneens in op het beperken of voorkomen van effecten. Deze inzet zal voornamelijk plaatsvinden bij de bron. De brandweer richt zich dan niet direct op het bestrijden van effecten in of nabij het besluitgebied. Wel is het van belang dat zich in het besluitgebied voldoende bluswatervoorzieningen bevinden. Het is te veronderstellen dat gezien het gegeven dat de locatie onderdeel wordt van een bestaand bedrijventerrein en er in de nabijheid tevens natuurlijke waterbronnen zijn, voldoende voorzieningen hiervoor aanwezig zijn.

Zelfredzaamheid

Zelfredzaamheid is het zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar, zonder daadwerkelijke hulp van hulpverleningsdiensten. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid bestaan globaal uit schuilen en ontvluchting. Het zelfredzame vermogen van personen in de buurt van een risicovolle bron is een belangrijke voorwaarde om grote effecten bij een incident te voorkomen.

Bij een calamiteit, waarbij toxische stoffen (kunnen) vrijkomen en/of er een explosie plaatsvindt, is het belangrijk dat de aanwezigen in het besluitgebied worden geïnformeerd hoe te handelen bij dat incident. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde waarschuwings- en alarmeringspalen (WAS-palen) of NL-alert.

Bij het genoemde toxische incidentscenario is het advies om te schuilen in een gebouw en de ramen, deuren en ventilatieopeningen te sluiten. Schuilen binnen de locatie is mogelijk binnen de nieuwbouw, zeker gezien het feit dat de bebouwing als gevolg van de hedendaagse energieprestatie-eisen goed geïsoleerd is en derhalve voldoet aan de nodige veiligheidseisen.

De nieuwbouw van de bedrijfshal heeft tot gevolg dat de aanwezigen niet gewend zijn aan de (nieuwe) vluchtroutes. Het is derhalve belangrijk dat het bedrijf beschikt over voldoende opgeleide bvh'ers die (kwetsbare) mensen helpen bij een calamiteit.

Bovenstaand advies is ook van toepassing op het brandbare scenario. Echter, ook vluchtwegen van de bron af, in dit geval via de Zuiderlingedijk en de Kerkeind in noordelijke richting behoren tot de mogelijkheden om de zelfredzaamheid te vergroten.

Veiligheidsregio

De Veiligheidsregio heeft op 5 oktober 2022 gebruik gemaakt van haar adviesmogelijkheid en aangegeven zich te kunnen vinden in voorliggende paragraaf. De VRZHZ adviseert het pand te voorzien van uitschakelbare mechanische ventilatie conform artikel 4.124 lid 4 van het Besluit bouwwerken leefomgeving: Een mechanisch ventilatiesysteem heeft een voorziening waarmee het systeem handmatig kan worden uitgeschakeld bij een externe calamiteit die kan leiden tot een voor de gezondheid nadelige kwaliteit van de binnenlucht.

Met betrekking tot de bereikbaarheid en de bluswatervoorzieningen binnen het plangebied moet er voldaan worden aan de Handreiking bluswatervoorziening en bereikbaarheid 2019 (Brandweer Nederland, 2020). Op naastgelegen terrein van Jenti is reeds geadviseerd om een opstelplaats voor de brandweer te creëren i.v.m. onvoldoende bluswatervoorziening. Wellicht kunnen partijen hierin samen optrekken om in geval van calamiteiten gebruik te maken van het open water aan de noordzijde van het pand.

Het team Veilig bouwen en gebruiken binnen de VRZHZ wil zo vroeg mogelijk betrokken zijn bij de verdere uitwerking van de het plangebied om een zo veilig mogelijke situatie te creëren. Een brand in het pand kan, door het grootte oppervlakte en de vuurlast, leiden tot langdurige inzet van de brandweer met mogelijk veel rook. Bij een nadelige windrichting zal deze rook over de A15 en het spoor trekken. Een mogelijk gevolg hiervan kan zijn een langdurige afzetting van beide wegen.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit project.

3.2.6 Luchtkwaliteit

Algemeen

Eisen met betrekking tot luchtkwaliteit zijn verankerd in de Wet milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2 en vormen 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 PM_{10} wordt voldaan, ook aan de grenswaarde voor $PM_{2,5}$ wordt voldaan.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Plannen die in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in een gebiedsgericht programma van het NSL. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Plannen 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 NO_2 en PM_{10} betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het project tot maximaal $1,2 \mu g/m^3$ 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 wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het project op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is een aanzienlijk deel van de dag betreft. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval bij een woning, school of sportterrein.

Gevoelige bestemmingen, zoals scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgthuizen genieten op grond van de gelijknamige AMvB 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 waardoor geen onacceptabele gezondheidsrisico's optreden.

Onderzoek

Door SAB is een quick scan luchtkwaliteit⁴ opgesteld. Met behulp van de NIBM-rekentool is de verslechtering van de luchtkwaliteit ten gevolge van het project berekend. Uit de invulling van de rekentool volgt dat de ontwikkeling NIBM te noemen is. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ook gekeken naar de concentraties fijn stof (PM_{10} en $PM_{2,5}$) en stikstofdioxide (NO_2) in de nabijheid van het besluitgebied. Na raadpleging van de NSL-monitoringstool wordt geconcludeerd dat de concentraties luchtverontreinigende stoffen onder de grenswaarden in de twee jaren (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

⁴ SAB (2022). Quick scan luchtkwaliteit. Vestiging Multibox, Zuiderlingedijk, Gorinchem. Kenmerk: 180319.04. 23 augustus 2022.

uitkomsten uit de monitoringstool aan dat de concentraties van de luchtvervuilende stoffen op de lange termijn in het besluitgebied verder afnemen. Ook wanneer de resultaten van de NIBM-tool worden opgeteld op de concentraties zoals de monitoringstool aangeeft, zal er geen sprake zijn van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's.

Uit de quick scan blijkt eveneens dat voldaan wordt aan de WHO advieswaarde voor PM₁₀ van 20 µg/m³ en dat richting 2030 voldaan wordt aan de advieswaarde van 10 µg/m³ voor PM_{2,5}.

Op basis van het voorgaande kan geconcludeerd worden dat, zowel vanuit de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening, luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling in het besluitgebied.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig project.

3.3 Water

3.3.1 Beleid

Het Nationaal Waterprogramma 2022-2027

Het Nationaal Waterprogramma 2022-2027 is op 18 maart 2022 vastgesteld. Het Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2022-2027, met een vooruitblik richting 2050. Het kabinet speelt proactief in op de verwachte klimaatveranderingen op lange termijn, om overstromingen te voorkomen.

In het Nationaal Waterprogramma 2022-2027 is een aantal nationale belangen opgesomd:

- waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid (inclusief vitale infrastructuur voor water en mobiliteit);
- waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater;
- waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem;
- in stand houden en ontwikkelen van de hoofdinfrastructuur voor mobiliteit;
- realiseren van een betrouwbare, betaalbare en veilige energievoorziening die in 2050 CO₂-arm is, en de daarbij benodigde hoofdinfrastructuur;
- Verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit;
- Behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang.

Deze nationale belangen worden aangevuld met drie hoofdambities:

1. Een veilige en klimaatbestendige delta: Naast bescherming tegen overstromingen is de ambitie dat Nederland in 2050 klimaatbestendig en waterrobuust ingericht is. In het Deltaprogramma is afgesproken dat overheden

stresstesten uitvoeren om de risico's in kaart te brengen en een adaptatiestrategie met een uitvoeringsprogramma opstellen.

2. Een concurrerende, duurzame en circulaire delta: een goede zoetwatervoorziening is van groot belang voor de economie. Nederland moet in 2050 weerbaar zijn tegen zoetwatertekorten. Daarom werkt het Rijk in de planperiode van het NWP samen met de zoetwaterregio's en de gebruikers aan maatregelen om ervoor te zorgen dat Nederland ook in droge perioden over voldoende zoetwater beschikt voor bijvoorbeeld landbouw, natuur, historisch groen, industrie en scheepvaart.
3. Een schone en gezonde delta met hoogwaardige natuur: Het Rijk werkt aan schoon en ecologisch gezond (grond)water voor duurzaam gebruik en een leefomgeving van hoge kwaliteit. In de planperiode van het NWP wordt gewerkt aan structurele vermindering van lozingen en verspreiding van opkomende stoffen, onder andere via het Actieprogramma PFAS in water. Het beleid voor grondwaterkwaliteit is erop gericht verontreiniging van bodem en grondwater zo veel mogelijk te voorkomen.

Provinciaal beleid - Regionaal Waterplan Zuid-Holland 2022-2027

In 2022 heeft de provincie Zuid-Holland een waterprogramma vastgesteld. In het Provinciaal Waterprogramma 2022 - 2027 zijn de opgaven van de Europese Kaderrichtlijn Water, het Nationaal Bestuursakkoord Water en het Nationaal Waterplan vertaald naar strategische doelstellingen voor Zuid-Holland.

Het Waterplan heeft vijf hoofdopgaven:

- 1 waarborgen waterveiligheid;
- 2 zorgen voor mooi en schoon water;
- 3 beperken maatschappelijke kosten door bodemdaling;
- 4 sport, recreatie, water en groenbeleving;
- 5 goed functionerende provinciale infrastructuur.

In het plan zijn deze opgaven verder uitgewerkt in 18 thema's én voor twee gebieden, in samenhang met economische, milieu- en maatschappelijke opgaven. Dit heeft geleid tot een integrale visie op de ontwikkeling van de Zuidwestelijke Delta en de Rijnmond-Drechtsteden.

In de Omgevingsverordening is regelgeving opgenomen voor de regionale en primaire waterkeringen. Voor bestemmingsplannen zijn randvoorwaarden opgenomen die een onbelemmerde werking, instandhouding en het onderhoud van de primaire en regionale waterkeringen mogelijk maken. Dit geldt voor de beschermingszone en de kernzone die hoort bij de waterkeringen zoals opgenomen in de vastgestelde leggers van de waterschappen.

Waterschap Rivierenland

Het Waterbeheerprogramma 2022-2027 'Versterken, verbinden, vergroenen' beschrijft wat Waterschap Rivierenland in de planperiode 2022-2027 wil bereiken, met wie, hoe men dat wil gaan doen en waarom. In het waterbeheerprogramma zijn voor het waterbeheer de kaders gegeven en de opgaven gedefinieerd. De visie van Waterschap Rivierenland is vertaald in 8 hoofdthema's: beschermen tegen overstromingen; water eerlijk verdelen; voorbereiden op extreem weer; streven naar schoon water van een goede biologische kwaliteit; bijdragen aan een fijne leefomgeving voor mens en

natuur; kwaliteitsverbetering zwemwater; toewerken naar klimaat- en energieneutraliteit; toewerken naar circulariteit.

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 Stiwasplan (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. Deze thema's worden hieronder kort toegelicht.

Thema 1: Water en kwantiteit

De visie voor thema 1 is gericht op het op orde hebben van het watersysteem. Dit betekent dat er geen wateroverlast optreedt bij de dan geldende klimaatomstandigheden. Ook is een geschikte waterhuishoudkundige conditie bereikt voor de verschillende gebiedsfuncties. Neerslagwater wordt zoveel mogelijk in het systeem vastgehouden of geborgen en aanvoer van gebiedsvreemd water moet worden beperkt.

Thema 2: Natuur, ecologie en waterkwaliteit

De visie voor thema 2 is gericht op schoon water en een schone waterbodem met verwaarloosbare risico's voor het aquatisch-ecologisch functioneren van het ecosysteem. De Europese Kaderrichtlijn Water gaat een belangrijke rol spelen bij dit thema. Het beleid is erop gericht om in 2015 in alle wateren een goede ecologische toestand of een goed ecologisch potentieel gerealiseerd te hebben. Normen daarvoor zijn nog onduidelijk. De afgeleide meetbare doelstellingen zijn dus gebaseerd op bestaand beleid, waarbij het beleid van de verschillende overheden zoveel mogelijk op elkaar is afgestemd.

Thema 3: Water en ruimte

De visie voor thema 3 is gericht op de rol van water als sturend element voor de ruimtelijke inrichting. In de visie versterken nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen en water elkaar. Instrumenten hiervoor zijn bijvoorbeeld het uitvoeren van de watertoets bij nieuwbouwplannen, hydrologisch neutraal bouwen en het realiseren van nieuwbouwplannen op locaties die daarvoor geschikt zijn. Waardevolle ruimtelijke gebieden worden beschermd tegen negatieve invloeden.

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.

3.3.2 *Situatie besluitgebied*

In het kader van het Nationaal Bestuursakkoord Water moet bij ruimtelijke ontwikkelingen worden aangetoond dat de waterhuishouding niet negatief wordt beïnvloed door de beoogde ruimtelijke ontwikkeling. Dit is vastgelegd in het procesinstrument de Watertoets. Voor onderhavige ontwikkeling is de digitale watertoets doorlopen⁵. Hieruit volgt dat de normale procedure doorlopen wordt. Dit houdt in dat het waterschap bij de verdere planvorming betrokken dient te worden.

Waterveiligheid

Het besluitgebied ligt buiten de linie van de Diefdijk en wordt daarmee beschouwd als buitendijks gebied. De als primaire waterkering (categorie C) aangeduide Diefdijk is een dwarsdijk uit de 13^{de} eeuw. Deze dijk doet dienst als volwaardige waterkering die het achterland behoedt voor wateroverlast. Het wordt gezien als een van de belangrijkste binnendijken in Nederland. De waterkering dient te voldoen aan minimale eisen welke in de Legger worden omschreven. In de Keur van het waterschap zijn tevens regels opgenomen met geboden en verboden rondom de waterkering. Het besluitgebied ligt deels in de beschermingszone van de waterkering, maar grotendeels in de buitenbeschermingszone. Voor werken en werkzaamheden in de beschermingszone is een watervergunning nodig, evenals voor de aanplant van bomen en groen.

Waterberging

De Linge kent een eigen peilgebied met een streefpeil van NAP +0,80 meter. Uit peilgegevens van het waterschap volgt dat tijdens extreme waterafvoersituaties peilstijgingen van 1 à 1,5 meter kunnen optreden. In voorliggende situatie geldt dat peilstijgingen tot +3 meter NAP zijn toegestaan conform het Lingebeleid. Het winterbed van de Linge is bedoeld om tijdens extreme waterafvoersituaties water te kunnen bergen en te grote peilstijgingen te voorkomen. Het aanbrengen van bebouwing in het winterbed is om die reden niet toegestaan, tenzij het verlies aan bergingsvolume (gerekend tot een niveau van NAP + 1 tot +3 meter) volledig in hetzelfde peilgebied wordt gecompenseerd.

Bedrijventerrein Zuiderlingedijk als geheel heeft een overschot aan watercompensatie in het peilgebied van de Linge als gevolg van afspraken ten behoeve van de aanleg van de Betuweroute. De aangelegde hoeveelheid waterbergend vermogen bedraagt 7.250 m³. Hier is nog een saldo van 4.852 m³ resterend. Aanvullend heeft de eigenaar van het bedrijventerrein vanwege andere ontwikkelingen binnen het peilgebied de beschikking over een bestaande waterbank met daarin een saldo aan watercompensatie. Uit overleg met het Waterschap is gebleken dat het resterend saldo aan watercompensatie geen vervaldatum kent en dat het saldo ingezet kan worden ten behoeve van watercompensatie binnen het peilgebied van De Linge. Op basis hiervan kunnen ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, zonder strijdigheden met regels ten aanzien van waterberging. Er wordt vanuit gegaan dat de voorgenomen ontwikkeling kan worden mogelijk gemaakt, gebruik makend van het resterende saldo waterbergend vermogen waarover de eigenaar beschikt. Het is namelijk niet mogelijk om waterberging op eigen terrein te realiseren.

⁵ De Watertoets (2022). Digitale watertoets. Multibox, Zuiderlingedijk, Gorinchem. 10 januari 2022.

Het bedrijventerrein wordt conform de bestaande watervergunning opgeleverd op 1,30 +NAP. De bedrijfskavel van Multibox (circa 5.935 m²) krijgt een hoogte van 1,40 +NAP. Het bebouwde oppervlakte bedraagt 4.497 m². Verder is nog circa 2.700 m² verhard ten behoeve van onder meer ontsluitingsvoorzieningen. In totaal is er sprake van circa 5.980 m² verharding. Op basis van de regel van 476 m³ compensatie per hectare verharding levert dat 285 m³ aan benodigde compensatie op. Voor het ingenomen volume door ophogen en bebouwing volgt een benodigde watercompensatie van $5.935 * 0,1 = 593,5 \text{ m}^3$ plus $2.700 * 1,6 = 4.320 \text{ m}^3 = \text{totaal } 4.913,5 \text{ m}^3$. Tezamen geeft dit voor het initiatief een benodigde watercompensatie van $4.913,5 + 285 = 5.198,5 \text{ m}^3$, waarvan 285 m³ beschikbaar moet zijn bij een peilstijging van 30 cm in de Linge. Dit is op basis van het bestaande saldo (van 4.852 m³) plus de aanvullend beschikbare waterbank te compenseren.

Riolering

Voor bedrijven in milieucategorie 5 of 6 dient er een verbeterd gescheiden stelsel te worden aangelegd. Omdat Multibox een bedrijf is in milieucategorie 2 (Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte), volgens de VNG-publicatie) is het aanleggen van een verbeterd gescheiden stelsel niet vereist. Het hemelwater van dak en oppervlakteverharding zal via een bodem-/bermpassage afstromen op het oppervlaktewater. Het afvalwater wordt via de op het terrein aanwezige (druk)riolering afgevoerd. Hiervoor wordt een rioleringsplan opgesteld, waarbij tevens de afweging wordt gemaakt of het noodzakelijk is om een verbeterd gescheiden stelsel aan te leggen.

Waterkwaliteit

De oppervlaktewaterkwaliteit van de aan het besluitgebied grenzende Put van Heuff wordt bepaald door regenwater en exfiltrerend grondwater. De ondiepe kwel vanuit de Linge is voedselrijk. Op basis van het Waterstructuurplan Alblasserwaard en Vijfherenlanden kan gesteld worden dat de waterkwaliteit in het buitengebied van Gorinchem beter is dan in grote delen van Alblasserwaard en Vijfherenlanden. Wel is er sprake van een te hoog fosfaatgehalte. Het uitgangspunt is dat de activiteiten op het bedrijventerrein niet mogen leiden tot een verslechtering van de waterkwaliteit.

Conclusie

Met inachtneming van het voorgaande is het aspect water geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig project.

3.4 Natuur

3.4.1 Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden in en om het besluitgebied. Vanaf 1 januari 2017 geldt hiervoor de Wet natuurbescherming. Deze wet beschermt bepaalde plant- en diersoorten, natuurgebieden en bossen. Voordat ontwikkelingen mogen plaatsvinden, moet worden aangetoond dat in het kader van de huidige natuurwet- en regelgeving van een negatief effect geen sprake is, dan wel dat daarvoor respectievelijk een vergunning of ontheffing kan worden verkregen.

3.4.2 Onderzoek

Voor het gehele bedrijventerrein Zuiderlingedijk is een quick scan natuur⁶ uitgevoerd. Navolgend wordt concreet ingegaan op de conclusies met betrekking tot het besluitgebied.

3.4.2.1 Gebiedsbescherming

Onderhavig besluitgebied grenst direct aan Natura 2000-gebied 'Lingebied & Diefdijk-Zuid'. Negatieve gevolgen door toedoen van de voorgenomen ontwikkeling op het Natura 2000-gebied zijn op voorhand niet uit te sluiten. Hiertoe is voor het project een onderzoek stikstofdepositie uitgevoerd⁷. Uit de onderzoeksresultaten volgt dat voor de aanlegfase een toename van 0,06 stikstof/ha/j op 5,62 hectare gekarteerd Natura 2000-gebied te verwachten is voor de relevante hexagonen. Een overschrijding betekent in dit geval niet dat vaststaat dat er sprake is van een aantasting van de kwaliteit van een habitatype, maar uitsluitend dat de mogelijkheid van een aantasting niet zonder meer uit te sluiten is. In een nadere ecologische beoordeling is onderzocht of deze tijdelijke toename in depositie aanvaardbaar is en of er sprake is van een aantasting van de kwaliteit van een of meerdere habitattypen. De resultaten hiervan worden in navolgende paragraaf besproken. Verder geldt voor de gebruiksfase dat er geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol stikstof/ha/j op de stikstofgevoelige habitattypen in de omliggende Natura 2000-gebieden. Nadelige milieueffecten op de omliggende Natura 2000-gebieden liggen voor de gebruiksfase daarom niet in de lijn der verwachting.

De aanvaardbaarheid van de tijdelijke toename in stikstofdepositie als gevolg van de aanlegfase is onderzocht in een ecologische voortoets⁸. Als onderdeel van de voortoets werden de mogelijke gevolgen door vermesting en verzuring door stikstofdepositie onderzocht. Hiervoor werden berekeningen uitgevoerd met het programma AE-RIUS-Calculator. Uit de berekeningen blijkt dat de ontwikkeling uitsluitend in de aanlegfase zorgt voor een tijdelijke toename aan stikstofdepositie binnen het nabij gelegen Natura 2000-gebied. Significant negatieve gevolgen op deze habitattypen kunnen echter worden uitgesloten door de geringe aard van de deposities, fluctuaties in achtergronddepositie en de daling van de achtergronddepositie, waardoor de bostypen in 2030 niet meer overbelast zijn. Er is geen sprake van meetbare effecten. Voor de mogelijk in de omgeving voorkomende aangewezen habitatsoorten geldt dat deze niet gevoelig zijn voor stikstofdepositie, of niet afhankelijk zijn van stikstofgevoelige leefgebieden. Negatieve gevolgen zijn voor deze soorten uit te sluiten. Al met al zijn significant negatieve effecten door verzuring en vermesting op de instandhoudingsdoelstellingen van zowel habitattypen als habitatsoorten met zekerheid uit te sluiten. Ook van andere storingsfactoren, zoals verstoring door geluid of verlichting, zijn geen significante gevolgen te verwachten, zo blijkt uit de voortoets. Tot slot werd een cumulatietoets uitgevoerd, om te onderzoeken of de ontwikkeling samen met andere

⁶ SAB (2020). Quick scan natuur. Zuiderlingedijk, Gorinchem. Projectnummer: 180319.04. 30 juli 2025.

⁷ SAB (2025). Onderzoek stikstofdepositie. Zuiderlingedijk, Gorinchem. Projectnummer 180319.04. 18 juni 2025.

⁸ SAB (2023). Ecologische voortoets Natura 2000. Gorinchem, Zuiderlingedijk, Vestiging Multibox. Projectnummer: 180319.04. 7 november 2023.

plannen of projecten tot een significant gevolg zou kunnen leiden. Uit deze toets blijkt dat significant negatieve gevolgen ook in cumulatie zijn uitgesloten.

Daarnaast grenst het besluitgebied direct aan NatuurNetwerk Nederland (NNN) gebied. Vanwege het feit dat het NNN in de provincie Zuid-Holland geen externe werking kent, vormt dit aspect geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig project.

3.4.2.2 Soortenbescherming

In het kader van de Wet natuurbescherming dient te worden nagegaan of vaste rust- en/of verblijfplaatsen door de voorgenomen ingreep worden aangetast (verwijderd, ongeschikt gemaakt) of dieren opzettelijk worden verontrust (zoals dat bijvoorbeeld op luchthavens gebeurt om vogels te weren). Invloeden die leiden tot een verminderde geschiktheid als bijvoorbeeld foerageergebied zijn niet ontheffingsplichtig, tenzij het een zodanig belang betreft dat bij het wegvallen van deze functie ook vaste rust- en verblijfplaatsen niet langer kunnen functioneren.

Uit de quick scan natuur volgt dat in en rondom het besluitgebied in het wild levende planten en dieren aanwezig kunnen zijn. Iedereen dient voldoende zorg in acht te nemen voor deze soorten en hun directe leefomgeving. Uit de quick scan blijkt dat in en rondom het besluitgebied de volgende beschermde soorten en/of niet vrijgestelde soorten van het beschermingsregime 'andere soorten' voorkomen. Het gaat om de rugstreeppad, de teunisbloempijlstaart en roofvogels. Verder volgt uit het onderzoek dat het besluitgebied mogelijk een vliegroute en een foerageergebied voor vleermuizen betreft.

Mits de opdrachtgever lichtstraling na zonsondergang tijdens de aanlegfase en gebruiksfase richting de waterpartij kan voorkomen is nader onderzoek naar foerageergebied en vliegroutes van vleermuizen en roofvogels niet noodzakelijk.

Om uitsluitel te krijgen over de aan- of afwezigheid van de rugstreeppad en de teunisbloempijlstaart is nader soortgericht onderzoek⁹ uitgevoerd. **PM Nader onderzoek**

Uit de quick scan natuur blijkt verder dat vogelsoorten waarvan het nest niet jaarrond is beschermd in of in de directe omgeving van het besluitgebied tot broeden kunnen komen. Om overtreding van de wet te voorkomen wordt geadviseerd om de geplande ruimtelijke ontwikkeling buiten de broedperiode te starten. Op deze manier worden geen in gebruik zijnde nesten beschadigd of vernield.

3.4.2.3 Beschermde houtopstanden

Bij deze ruimtelijke ontwikkeling wordt geen houtopstand geveld waarop de regels van de Wet natuurbescherming van toepassing zijn. De bescherming van houtopstanden vormt dan ook geen beperking voor de beoogde ruimtelijke ontwikkeling.

Conclusie

⁹ SAB (2020). Nader onderzoek rugstreeppad. Zuiderlingedijk, Gorinchem. Projectnummer: 180319.02. 17 augustus 2020.

Het aspect natuur vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit project.

3.5 Archeologie en cultuurhistorie

3.5.1 Archeologie

3.5.1.1 Algemeen

Door ondertekening van het verdrag van Valletta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met het niet-zichtbare deel van cultuurhistorisch erfgoed, te weten de archeologische waarden. In de Erfgoedwet is geregeld hoe met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden moet worden omgegaan. Het streven is om deze belangen tijdig bij het plan te betrekken. Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast.

3.5.1.2 Toetsing

Als gevolg van de aanleg van de Betuweroute heeft bedrijventerrein Zuiderlingedijk destijds circa 8.000 m² aan bedrijfsgronden 'verloren'. Het oostelijk deel van het bestaande bedrijventerrein is onlangs in lijn met de gemaakte afspraken gedempt. Dit nieuwe oppervlakte aan het bedrijventerrein is momenteel nog niet bebouwd en niet in gebruik, maar wel bedrijfsmatig bestemd. Het besluitgebied maakt onderdeel uit van dit nieuwe stukje bedrijventerrein. Omdat deze gronden pas recentelijk zijn aangelegd, wordt ervan uitgegaan dat de gronden dusdanig geroerd zijn dat geen archeologische verwachting geldt. Een onderzoek wordt dan ook niet noodzakelijk geacht. Indien bij eventuele graafwerkzaamheden archeologische resten worden aangetroffen geldt een meldingsplicht bij het bevoegd gezag.

Een klein deel van het besluitgebied bestaat uit gronden die mogelijk wel relevant zijn in het kader van archeologie. Hiervoor geldt een onderzoeksplicht wanneer grondwerkzaamheden met een oppervlakte groter dan 250 m² en dieper dan 0,30 cm onder maaiveld worden gerealiseerd. Het deel van de beoogde bebouwing in dit deel van het besluitgebied heeft een oppervlakte van circa 210 m². Dit maakt dat aangenomen wordt dat een archeologisch onderzoek naar deze gronden niet aan de orde is.

3.5.1.3 Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de uitvoering van het project.

3.5.2 Cultuurhistorie

3.5.2.1 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 ruimtelijke ontwikkelingen.

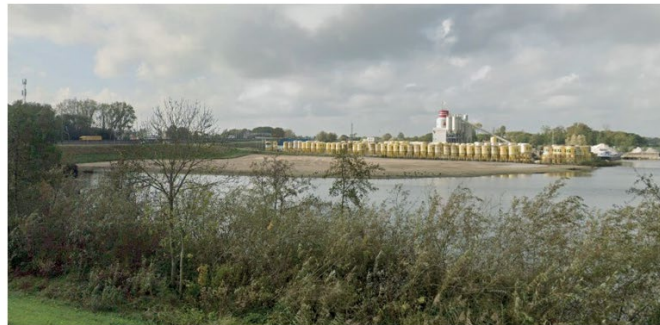
3.5.2.2 Toetsing

Het besluitgebied ligt volgens de provincie Zuid-Holland binnen de bufferzone van de Nieuwe Hollandse Waterlinie (NHW). De bufferzone is een zone buiten de kernzone van de NHW (aangegeven door International Council on Monuments and Sites / ICOMOS). Binnen die bufferzone kunnen ontwikkelingen effect hebben op de visuele

integriteit van het werelderfgoed in de kernzone. Die bufferzone is niet apart opgenomen in het Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening (Barro) en ook niet in de provinciale omgevingsverordening, maar is een soort attentiezone waarbinnen moet worden bekeken of nieuwe ontwikkelingen de visuele integriteit van het werelderfgoed in de kernzone aantasten.

Op basis van het voorgaande is via een 3D-visualisatie bekeken welke impact de nieuwbouw van Multibox (in combinatie met Jenti) ter plaatse heeft. Onderstaande afbeelding laat de impact zien, gezien vanaf de Zuiderlingedijk ter hoogte van de Veersteeg, kijkend richting Beamix. Daaruit is op te maken dat de nieuwbouw qua hoogte zorgt dat de bestaande betonmolens en betoncentrale uit het zicht verdwijnen en worden ingewisseld door de nieuwbouw. De nieuwbouw zorgt daarmee tot enerzijds tot een visueel effect, anderzijds zorgt voor het ontnemen van het zicht op de buitenopslag die momenteel op de locatie aanwezig is. Ook qua kleurstelling wordt het beeld ingewisseld voor een iets rustiger beeld met meer natuurlijke kleuren die met de groene aankleding deels wordt ingepakt.

Standpunt 1:
Zuiderlingedijk ter hoogte van de Veersteeg, kijkend richting Beamix



Staand op de Zuiderlingedijk ter hoogte van nummer 239 en kijkend richting de A15 zal de nieuwbouw van Multibox gedeeltelijk waarneembaar zijn. De groene beplanting die hier aanwezig is zorgt gedeeltelijk voor een visuele buffer. Het gebouw blijft echter waarneembaar, maar blijft qua horizon onder de hoogste punten van de aanwezige beplanting. Dit in combinatie met de natuurlijke kleuren zorgt dat het gebouw zo veel als mogelijk opgaat in het huidige beeld. Dit tezamen maakt dat de nieuwbouw zorgt voor veranderingen van het ter plaatse aanwezige beeld, maar dat deze, mede door de gekozen kleurstelling en het gedeeltelijk uit het zicht halen van de aanwezige buitenopslag, niet zorgt voor een onevenredige aantasting van de visuele integriteit van het werelderfgoed in de kernzone.

Standpunt 2:

Zuiderlingedijk ter hoogte van nr 239, kijkend richting de A15



Gelet op het voorgaande geldt dat de voorgenomen ontwikkeling in lijn is met het provinciaal beleid omtrent de Nieuwe Hollandse Waterlinie.

Het besluitgebied bevindt zich verder op een bedrijventerrein. Ter plaatse zijn geen cultuurhistorisch waardevolle elementen aanwezig. Er is geen cultuurhistorische beschouwing benodigd. De ontwikkelingen binnen het besluitgebied hebben geen negatieve gevolgen voor het aspect cultuurhistorie.

3.5.2.3 Conclusie

Het aspect cultuurhistorie geeft geen nadere uitgangspunten voor het project en vormt geen belemmering voor de uitvoering.

3.6 Verkeer en parkeren

3.6.1 Algemeen

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

3.6.2 Rijdend verkeer

Om een inschatting te maken van de verkeersgeneratie kan rekening worden gehouden met het uitgangspunt dat de gemiddelde boxeigenaar 1 uur per maand aanwezig is op het terrein. Dit resulteert in een gemiddelde verkeersgeneratie van 984 verkeersbewegingen per jaar. De boxen zijn verdeeld over het maaiveld en op de verdieping. De verkeersbewegingen kunnen dus verdeeld worden over twee ingangen. Voor de circa 480 campers en caravans geldt dat deze gemiddeld vier keer per jaar gehaald en gebracht worden. Dit resulteert in 3.827 verkeersbewegingen per jaar. Daarnaast kunnen er medewerkers van het bedrijf aanwezig zijn. Er wordt daarnaast voor dit

type (zeer arbeidsextensief) bedrijf aangenomen dat er maximaal 1 medewerker per dag aanwezig zal zijn, wat resulteert in 2 bewegingen per etmaal en maximaal 700 verkeersbewegingen per jaar (worst-case).

Kenmerk verkeer	aantal	kencijfer	per	verkeersgeneratie
Camperstalling	ca. 322	8	parkeerplaats	2.576 per jaar
Stalling caravans en boten	ca. 162	8	parkeerplaats	1.296 per jaar
Opslagboxen	41	24	box	984 per jaar
Medewerkers opslag	1	2	persoon	700 per jaar

Verkeersgeneratie

Dit resulteert in een totale verkeersgeneratie van circa 5.586 voertuigen per jaar, ofwel 16 voertuigen per dag. De ontwikkeling zal vanaf de Zuiderlingedijk via een brug ontsloten worden. Het wegtype 'Binnen bebouwde kom (doorstromend)' is aangehouden, rekening houdend met de lagere snelheid na de afslag en mate van manoeuvreren van voertuigen op dit wegdeel. Voor het parkerende verkeer (campers) is daarnaast een filefactor toegepast, op een gemiddelde rij lijn door de parkeergarage. De verkeersgeneratie zal in werkelijkheid niet gelijk over het jaar verdeeld zijn. Desalniettemin wordt geacht dat een verkeerstoename van deze grootte niet zal zorgen voor een significante wijziging in het verkeersbeeld ter plaatse. Het extra verkeer kan zonder problemen worden afgewikkeld in het huidige verkeersbeeld.

3.6.3 Parkeren

Het bedrijf heeft geen parkeerbehoefte. De gebruikers komen namelijk in hun auto aan en ruilen deze om voor hun camper. De auto blijft dan op de parkeerplaats van de camper achter. Voor de boxen geldt dat alleen bij de boxen geladen en gelost mag worden. Er mag niet worden geparkeerd buiten het gebouw (of binnen bij de boxen). Door deze regels ontstaat er geen parkeerbehoefte en zijn derhalve ook geen parkeerplaatsen benodigd.

3.7 Milieueffectrapportage

3.7.1 Algemeen

Voor plannen en activiteiten, die mogelijk belangrijke nadelige gevolgen hebben voor het milieu, kan het noodzakelijk zijn dat een milieueffectrapport wordt opgesteld. In hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en in het Besluit milieueffectrapportage is dit geregeld. Er is een m.e.r.-plicht voor plannen (planMER) en een m.e.r.-plicht voor besluiten. Een plan is plan-m.e.r.-plichtig als het plan kaders stelt voor m.e.r.-plichtige activiteiten.

3.7.2 Onderzoek

Onderhavig project betreft de realisatie van een bedrijfsgebouw met bijbehorende voorzieningen op bedrijventerrein Zuiderlingedijk in Gorinchem. Het project kan worden gekwalificeerd als de aanleg, wijziging of uitbreiding van een industrieterrein als genoemd in onderdeel D.11.3 van de bijlage van het Besluit m.e.r.. Bij de uitleg van

de Europese m.e.r.-richtlijn wordt immers aangegeven dat projecten breed moet worden geïnterpreteerd.

Bij de activiteit is een relevante indicatieve drempelwaarde opgenomen, namelijk in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 75 hectare of meer. Het totale besluitgebied is minder dan 1 hectare groot. Hiermee blijft het project ver onder de indicatieve drempelwaarde en kan in eerste instantie met een vormvrije m.e.r.-beoordeling worden volstaan. In de vormvrije m.e.r.-beoordeling wordt beoordeeld of de activiteit belangrijke nadelige milieugevolgen kan hebben. Hierbij moet in het bijzonder worden nagegaan of er sprake is van de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de Europese Richtlijn betreffende de milieueffectbeoordeling. Daarbij dient te worden ingegaan op de volgende onderdelen:

- de kenmerken van het project;
- de plaats waar de activiteit plaatsvindt;
- de kenmerken van het potentiële effect.

3.7.3 Conclusie

Er is een vormvrije m.e.r.-beoordeling¹⁰ uitgevoerd. Hieruit volgt dat er geen sprake is van bijzondere omstandigheden ten aanzien van de kenmerken en locatie van het project, die zouden kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Voor de beoordeelde milieuaspecten geldt dat geen negatief effect kan optreden. De conclusie is dan ook dat belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten. Het volgen van een m.e.r.-(beoordelings-) procedure is daarom niet nodig.

3.8 Economische uitvoerbaarheid

Het voorliggende project wordt gerealiseerd op particulier initiatief. De gemeente en de initiatiefnemer hebben een anterieure overeenkomst gesloten waarin de rechten en plichten van zowel de ontwikkelaar als de gemeente zijn aangegeven, alsmede de definitieve regeling van kostenverhaal. Met deze overeenkomst is het project verzekerd van kostendekking, het opstellen van een exploitatieplan is daarom overeenkomstig artikel 6.12, lid 2 onder a. van de Wet ruimtelijke ordening niet nodig. Gesteld kan worden dat er geen verplichting is om tegelijkertijd met de ruimtelijke procedure een exploitatieplan op te stellen. De economische uitvoerbaarheid wordt hiermee geacht te zijn aangetoond.

¹⁰ SAB (2023). Vormvrije m.e.r.-beoordeling. Gorinchem, Zuiderlingedijk, vestiging Multibox. Projectnummer: 180319.04. 22 november 2023.

4 Procedure

4.1.1 Overleg en inspraak

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening voert het college van burgemeester en wethouders, dat belast is met de voorbereiding van een ruimtelijke procedure, overleg met andere bestuursorganen van bijvoorbeeld buurgemeenten, het waterschap en de provincie.

Het overleg tussen de bestuurlijke instanties dient in een redelijke verhouding te staan tot de aard en omvang van de ontwikkeling. Het overleg dient dan ook beperkt te blijven tot die overheidsinstanties waarmee overleg werkelijk noodzakelijk is om te voorkomen dat de taak of verantwoordelijkheid van het andere overheidsorgaan ontoelaatbaar wordt beperkt, of dat het door dat orgaan te behartigen belang aantoonbaar wordt benadeeld.

Voorliggend project is in nauwe samenspraak tot stand gekomen tussen de gemeente Gorinchem en Waterschap Rivierenland.

4.1.2 Zienswijzen

Het ontwerpbesluit zal voor een periode van zes weken voor een ieder ter inzage liggen. Een ieder kan in deze periode zienswijzen indienen. In deze paragraaf of in een bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing zullen de binnengekomen zienswijzen worden samengevat en van een antwoord worden voorzien.