

**Raadsvoorstel:** Nummer: 2012 - 800

**Onderwerp:**

Vorbereidingsbesluit "Zuidelijk deel van het plangebied  
"Hoog Dalem", NL.IMRO.0512.VB2012121-4001

Datum: 13 maart 2012

Portefeuillehouder: A.J. Rijsdijk

Raadsbijeenkomst: Niet van toepassing

Raadsvergadering: 22 maart 2012

Programma: Woonvoorzieningen

Opsteller: A. Rietveld

Bijlage(n):

1. de tekening met vernietigde onderdelen bestemmingsplan "Hoog Dalem", projectnummer 60918.21;
2. de bij het voorbereidingsbesluit behorende verbeelding met nummer NL.IMRO.0512.VB2012121-4001.

## 1. Korte samenvatting van de inhoud en voorstel

### Uitspraak ABRs

Op 29 februari 2012 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRS) over de beroepschriften tegen het bestemmingsplan "Hoog Dalem" uitspraak gedaan. Kern van de uitspraak is:

1. dat het beroep van Megahome.nl Grond b.v. niet ontvankelijk is verklaard;
2. dat het bestemmingsplan "Hoog Dalem" op de volgende onderdelen is vernietigd:
  - de bestemming "Centrum" (winkelcentrum "Hoog Dalem");
  - de bestemming "Agrarisch" (Laag Dalemseweg 16);
  - de bestemming "Woongebied", voor zover gelegen binnen een afstand van 100 meter van de randen van het bouwvlak op het perceel Laag Dalemseweg 16;
  - artikel 18, lid 18.1.3 (ontheftingsbevoegdheid bouwen binnen de milieuzone-geurzone).
3. dat het exploitatieplan "Hoog Dalem" is vernietigd, op basis van een niet onafhankelijk uitgevoerde taxatie van de inbrengwaarden van de gronden en het opnemen van vier (bestaande) woningen in de exploitatieopzet voor de aanleg en aansluiting van de warmte- en koudeopslag, terwijl deze woningen gelegen zijn buiten het exploitatiegebied.

De vernietiging van de bestemming "Centrum" is gebaseerd op een te ruim gestelde bruto bedrijfsvloeroppervlakte (b.v.o.) voor het winkelcentrum "Hoog Dalem". De bestemming "Agrarisch" is vernietigd, omdat de bestaande bebouwing voor een deel niet binnen de begrenzing van het agrarisch bouwperceel is opgenomen. De afstand tussen de paardenhouderij op het perceel Laag Dalemseweg 16 en de (te bouwen) woningen was op basis van een geurverordening met gebiedsvisie teruggebracht van 100 meter naar 50 meter. De ABRS is op dit onderdeel tot vernietiging overgegaan, omdat de verordening met gebiedsvisie een te beperkte motivering kent.

### Uitspraak was voorzien

Conform de verwachting zijn de bestemmingen "Centrum" (winkelcentrum "Hoog Dalem") en "Agrarisch" (de paardenhouderij op het perceel Laag Dalemseweg 16) door de ABRS vernietigd. Dat bij de vernietiging voor wat betreft de hindercirkel rondom de paardenhouderij wordt uitgegaan van een afstand van 100 meter, in plaats van de oorspronkelijke 50 meter, was echter niet voorzien. Dit onderdeel is wel reparabel en betekent qua hersteltijd (procedure) geen extra vertraging. Het was immers al voor de zitting d.d. 7 november 2011 van de ABRS bekend, dat na de uitspraak van de ABRS een correctieve herziening van het bestemmingsplan in procedure zou worden gebracht. In deze herziening is o.a. het aanpassen van de bouwvlakken van de paardenhouderij op het perceel Laag Dalemseweg 16 en het beperken van het b.v.o. van het winkelcentrum "Hoog Dalem" meegenomen. In de raadsinformatiebrief d.d. 3 november 2011, nummer 733, hebben wij u hierover geïnformeerd. Als laatste wordt opgemerkt dat het een positief element is, dat het exploitatieplan op twee (ondergeschikte) onderdelen is vernietigd, maar feitelijk in stand is gebleven en reparabel is.

### Reparatietraject

#### a. Correctieve herziening van het bestemmingsplan "Hoog Dalem"

Door de uitspraak van de ABRS kent het bestemmingsplan "Hoog Dalem" voor het grootste gedeelte een onherroepelijke werking. Dit geldt uiteraard niet voor de plandelen waarop de vernietiging door de ABRS van toepassing is. Op de bij dit voorstel gevoegde tekening, projectnummer 60918.21, staan de vernietigde planonderdelen rood gearceerd weergegeven.



Voor de vernietigde onderdelen wordt zo snel mogelijk de correctieve herziening van het bestemmingsplan "Hoog Dalem" in procedure gebracht. Wij zijn al gestart met de benodigde voorbereidingen. Deze herziening zal zich richten op het zuidelijk deel van het plangebied Hoog Dalem. Deze aanpak heeft als voordeel dat het exploitatieplan niet hoeft te worden herzien. Het kostenverhaal van de correctieve herziening is in dit geval anderszins verzekerd, via de door marktpartijen en de gemeente gesloten samenwerkingsovereenkomst. Het planologische regime van het noordelijk gedeelte en het middengebied - inclusief het winkelcentrum "Hoog Dalem" - kan in een later stadium door middel van een herziening van het bestemmingsplan worden aangepast, al dan niet met een herziening van het exploitatieplan.

**b. Reparatie "Verordening geurhinder en veehouderijen gemeente Gorinchem 2009" met gebiedsvisie**

Niet alleen het bestemmingsplan moet op onderdelen worden gerepareerd, maar ook de onderliggende regelingen (geurverordening met gebiedsvisie). Aan een deskundig bureau is gevraagd over te gaan tot het repareren van de verordening met gebiedsvisie. Hiervoor moet allereerst een quick scan worden uitgevoerd, bestaande uit een analyse van alle veehouderijen uit het gebied (de omvang hiervan is nog in onderzoek). Deze quick scan moet uiteindelijk resulteren in een geactualiseerde gebiedsvisie, die de toetsing door de ABRS kan doorstaan. De verordening met gebiedsvisie worden gelijktijdig met de al klaarliggende correctieve herziening in procedure gebracht. Qua voorbereiding en proceduretijd moet worden gedacht aan een termijn van ongeveer vier maanden tot gelijktijdige vaststelling van de verordening met gebiedsvisie en de correctieve herziening van het bestemmingsplan "Hoog Dalem".

**c. Onteigeningsbesluit voor het middengebied**

Het middengebied kent door de uitspraak grotendeels een onherroepelijke werking (zie de eerder genoemde tekening, projectnummer 60918.21). Slechts twee geringe delen, met de bestemmingen "Centrum" (zuidelijk deel winkelcentrum) en "Woongebied" (binnen de contour van 100 meter) worden door de vernietiging geraakt. Op dit moment worden de gevolgen van de vernietiging voor het onteigeningstraject in beeld gebracht. Op basis van deze resultaten gaan de betrokken partijen (de marktpartijen, de gemeente en onze onteigeningsadviseur) zich oriënteren op het vervolg van het onteigeningstraject en bezien op welke wijze de onteigening vorm moet gaan krijgen.

**d. Voorbereidingsbesluit**

In de vernietigde planonderdelen moet qua vigerende bestemming worden teruggevallen op het oude bestemmingsplan "Buitengebied Vuren 1977". Dit bestemmingsplan kent aan bepaalde percelen ruime agrarische bestemmingen toe. In het zuidelijk deel van het plangebied Hoog Dalem kan dit leiden tot ongewenste en zelfs met de woningbouwontwikkeling Hoog Dalem conflicterende ontwikkelingen en aanvragen. Daarom wordt voorgesteld voor het zuidelijk deel van het plangebied Hoog Dalem, waartoe dit perceel behoort, een voorbereidingsbesluit te nemen. In januari 2009 heeft u overigens ook al een vergelijkbaar voorbereidingsbesluit, ter voorbereiding van het bestemmingsplan "Hoog Dalem", genomen.

## **2. Fase trechter**

Keuze

## **3. Inleiding / aanleiding**

Zoals onder het kopje "1. Korte samenvatting van de inhoud en voorstel", onderdeel "Reparatietraject" onder "d. Voorbereidingsbesluit" is aangegeven, moet in de vernietigde planonderdelen qua vigerende bestemming worden teruggevallen op het oude bestemmingsplan "Buitengebied Vuren 1977". Hierdoor is bij bepaalde percelen sprake van een algemene, dus ruimere, agrarische bestemming. Vooral in het zuidelijk deel van het plangebied kan dit leiden tot ongewenste en zelfs met de woningbouwontwikkeling Hoog Dalem conflicterende ontwikkelingen en aanvragen.

## **4. Inhoud / Kaders**

Op grond van artikel 3.7 Wet ruimtelijke ordening (Wro) kunt u een voorbereidingsbesluit nemen. Aan het besluit is voor het aangewezen gebied, in dit geval het zuidelijk deel van het plangebied Hoog Dalem, een voorbereidingsbescherming gekoppeld. Deze bescherming houdt in, dat er een aanhoudingsplicht geldt voor vergunningplichtige bouwactiviteiten. Aanvragen voor bouwactiviteiten, die zijn ingediend binnen de periode van de voorbereidingsbescherming, moeten worden aangehouden. Op basis van de Wro is de voorbereidingsbescherming niet uitsluitend beperkt tot vergunningplichtige bouwactiviteiten. Het is mogelijk ongewenst gebruik van gronden en opstallen tegen te gaan, door een gebruiksbepaling in het voorbereidingsbesluit op te nemen.

Ter voorkoming van ongewenst gebruik is in het bijgevoegde (concept) voorbereidingsbesluit het verbod tot wijzigen en/of intensiveren van het gebruik van gronden en opstallen opgenomen.

Er is ook een ontheffingsbevoegdheid opgenomen voor ons college. Het voorbereidingsbesluit heeft een werkingsduur van één jaar. Als voor de vervaldatum een ontwerp-bestemmingsplan wordt genomen, dan neemt dit plan de bescherming over. Deze blijft van kracht tot het nieuwe bestemmingsplan in werking treedt.

#### **5. Bestaand beleid, raadskaders en –besluiten**

In december 2004 heeft u de kaders vastgesteld voor het ontwikkelen van het plangebied Hoog Dalem. Binnen deze kaders is het nu deels door de ABRS vernietigde bestemmingsplan "Hoog Dalem" opgesteld. Met inachtneming van de uitspraak door de ABRS wordt nu, door middel van een correctieve herziening, het bestemmingsplan "Hoog Dalem" voor het zuidelijk deel van het plangebied Hoog Dalem gerepareerd.

#### **6. Betrokkenheid derden**

Zie onder het kopje "11. Communicatie".

#### **7. Beoogd effect**

Het voorkomen dat ontwikkelingen de correctieve herziening van het bestemmingsplan "Hoog Dalem" kunnen frustreren, en daarmee ook conflicteren met uw raadskaders.

#### **8. Risico's of kansen**

Voor risico's wordt verwezen naar het gestelde onder het kopje "3. Inleiding en aanleiding". Voor kansen wordt verwezen naar het gestelde onder het kopje "7. Beoogd effect".

#### **9. Financiële consequenties**

Behalve de administratieve kosten, voor publicatie e.d., heeft dit voorstel geen grote financiële gevolgen.

#### **10. Vervolgproces**

Niet van toepassing.

#### **11. Communicatie**

Tegen het voorbereidingsbesluit kan geen bezwaar en beroep worden ingediend. Bekendmaking vindt conform de wet plaats, o.a. door ter inzage legging van het besluit en publicatie in de Staatscourant, een dag-, nieuws- of huis-aan-huisblad en langs elektronische weg via de gemeentelijke website [www.gorinchem.nl](http://www.gorinchem.nl). Het voorbereidingsbesluit wordt ook verbeeld op een landelijke voorziening. Na vaststelling van het voorbereidingsbesluit wordt overigens voor de risicovolle percelen een nulmeting uitgevoerd.



## 12. Uitkomsten raadsbijeenkomst

Niet van toepassing.

## 13. Nadere standbepaling college

Niet van toepassing.

## 14. Definitief voorstel raad

1. te verklaren dat een bestemmingsplan wordt voorbereid voor het gebied dat is aangewezen in de bij dit besluit behorende verbeelding met nummer NL.IMRO.0512.VB2012121-4001;
2. te bepalen dat het verboden is om het gebruik van gronden en/of opstallen binnen het gebied waarvoor het besluit onder 1. geldt te wijzigen en/of te intensiveren;
3. te bepalen dat het college van b. en w. ontheffing kan verlenen van het onder 2. genoemd verbod, mits de voorgenomen wijziging en/of intensivering van het gebruik niet strijdig is met het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan.
4. te bepalen dat het voorbereidingsbesluit in werking treedt op de dag na de dag van besluitvorming door de gemeenteraad.

Burgemeester en wethouders van Gorinchem,  
de secretaris, de burgemeester,

13

