

|                                         |  |            |          |
|-----------------------------------------|--|------------|----------|
|                                         |  | zaaknummer | OLOGRF25 |
| Onderwerp: Bestemmingsplan 'Dillenburg' |  |            |          |

## Raadsvoorstel

### Inleiding

Met dit raadsvoorstel wordt het bestemmingsplan 'Dillenburg' aan u ter vaststelling voorgelegd. Het plangebied wordt begrensd door de Prins Hendrikstraat, Lipsstraat, Hogeweg en de Dillenburgstraat in Drunen.

Het bestemmingsplan heeft als doel het mogelijk maken van een aantal nieuwe ontwikkelingen. De nieuwe ontwikkelingen zijn: de uitbreiding van het d'Oultremontcollege, een nieuwe sporthal, de realisatie van bedrijfs- en kantoorruimte en maatschappelijke voorzieningen en tenslotte moet de Dillenburglocatie een gedeelte van de gemeentelijke woningbouwopgave, circa 130 woningen, opvangen. De laatste ontwikkeling is als wijzigingsbevoegdheid in het plan meegenomen. De overige ontwikkelingen worden direct bestemd. Deze ontwikkelingen zijn gevat in het majeure project Dillenburg.

Het bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels en de verbeelding. Hiervoor verwijzen wij u naar de bijlagen.

### Feitelijke informatie

Het programma Dillenburg is op 9 februari 2010 door uw raad vastgesteld. Het doel van het programma was te komen tot een integrale gebiedsvisie voor wonen en werken op de locatie Dillenburg. De focus lag daarbij op de samenhang tussen economische, ecologische en sociale belangen.

Op 8 februari 2011 heeft uw raad ingestemd met het masterplan Dillenburg. Het in het masterplan beschreven ambitieniveau is richtinggevend voor de gebiedsontwikkeling die de komende jaren op en rond de Dillenburg gaat plaatsvinden.

### Overeenkomst

De beoogde ontwikkeling van de Dillenburglocatie is een initiatief van gemeente en een tweetal ontwikkelende partijen. Voor de uitbreiding van het d'Oultremontcollege is op 15 mei 2012 een anterieure overeenkomst gesloten. Met de tweede ontwikkelaar is geen anterieure overeenkomst gesloten.

Conform artikel 3.1.6 f van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) heeft een onderzoek plaatsgevonden naar de economische uitvoerbaarheid van het plan. Uit het exploitatieoverzicht is gebleken dat het plan economisch uitvoerbaar is.

### Inspraak en overleg

Op 6 juni 2011 besloot ons college het voorontwerpbestemmingsplan voor inspraak ter inzage te leggen en voor vooroverleg toe te sturen naar de betrokken instanties. Van 16 juni 2011 tot en met 14 juli 2011 lag het voorontwerpbestemmingsplan inclusief de bijlagen ter inzage in het gemeentehuis en waren de stukken te raadplegen op de gemeentelijke website. Wij ontvingen drie inspraakreacties en negen overlegreacties.

Voor een overzicht van de reacties en de beantwoording daarvan wordt verwezen naar de bijgevoegde commentaarnota inspraak en overleg. De reacties hebben niet geleid tot noemenswaardige aanpassingen in het bestemmingsplan.

Van 23 augustus 2012 tot en met 4 oktober 2012 lag het ontwerpbestemmingsplan ter inzage. Tijdens deze termijn van inzage ontvingen wij twee zienswijzen. De zienswijzen hebben niet geleid tot ingrijpende wijzigingen in het bestemmingsplan. Voor een uitgebreide inhoudelijke beoordeling van de ingediende zienswijzen verwijzen wij u naar de bijgevoegde zienswijzennota.

|                                         |  |            |          |
|-----------------------------------------|--|------------|----------|
|                                         |  | zaaknummer | OLOGRF25 |
| Onderwerp: Bestemmingsplan 'Dillenburg' |  |            |          |

### **Afweging**

Het bestemmingsplan is opgesteld conform het handboek bestemmingsplannen van de gemeente Heusden. Daarnaast blijkt uit de toelichting en de daarvoor verrichte onderzoeken dat de beoogde ontwikkelingen geen onevenredig grote nadelige effecten veroorzaken voor de directe omgeving of dat de huidige locatie geen negatieve invloed heeft op de beoogde ontwikkeling.

### **Inzet van middelen**

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is in afdeling 6.4 de regelgeving rondom grondexploitatie (Grexxwet) opgenomen. Centrale doelstelling van de Grexxwet is om in de situatie van particuliere grondexploitatie te komen tot een verbetering van het gemeentelijk kostenverhaal en de versterking van de gemeentelijke regie bij locatieontwikkeling.

In artikel 6.12 van de Wro is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. In artikel 6.2.1 Bro is vastgelegd wat onder een bouwplan wordt verstaan. De bouw van één of meerdere hoofdgebouwen is in het betreffende artikel van het Bro opgenomen.

Een exploitatieplan dient tegelijkertijd met een bestemmingsplan te worden vastgesteld.

In de Wro is ook opgenomen, dat kan worden afgeweken van de verplichting tot het opstellen van een exploitatieplan indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is en indien het stellen van locatie- of faseringseisen niet noodzakelijk is. Dit is het geval indien de gemeente en de initiatiefnemer en/of de ontwikkelende partij een anterieure overeenkomst hebben gesloten over de verdeling van kosten bij de grondexploitatie.

Bij Dillenburg is voor de woningbouwontwikkeling slechts een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Aangezien realisatie van woningbouw hierdoor nu niet mogelijk is, hoeft noch een exploitatieplan te worden vastgesteld noch een anterieure overeenkomst te worden gesloten. Pas bij vaststelling van het wijzigingsplan dient aan de verplichting tot vaststelling van een exploitatieplan danwel tot het sluiten van een anterieure overeenkomst te worden voldaan.

### **Risico's**

Er zijn geen risico's aan dit voorstel verbonden.

### **Procedure**

Na vaststelling door uw raad wordt het bestemmingsplan zo spoedig mogelijk aan Gedeputeerde Staten en inspectie aangeboden voor een beoordeling en het eventueel opleggen van een reactieve aanwijzing. Zes weken na die aanbieding kan het plan ter inzage worden gelegd en is het mogelijk tegen het raadsbesluit, en de eventuele reactieve aanwijzing, beroep in te stellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Hierna is het bestemmingsplan onherroepelijk.

De vaststelling en de terinzagelegging wordt bekend gemaakt via de gemeentelijke informatiepagina in de Scherper, de Staatscourant en langs elektronische weg. Daarnaast wordt een kennisgeving toegezonden aan de belanghebbende diensten van het Rijk en provincie en aan de waterschappen.

### **Voorgenomen besluit**

Wij stellen u voor bijgaand besluit vast te stellen.

Het college van Heusden,  
de secretaris,  
mr. J.T.A.J. van der Ven

de burgemeester,  
drs. J. Hamming

|                                         |  |            |          |
|-----------------------------------------|--|------------|----------|
|                                         |  | zaaknummer | OLOGRF25 |
| Onderwerp: Bestemmingsplan 'Dillenburg' |  |            |          |

De gemeenteraad van Heusden in zijn openbare vergadering van 18 december 2012;

gezien het voorstel van het college van 13 november 2012;

gelet op de beraadslaging;

## **b e s l u i t :**

- in te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen, zoals voorgesteld in de zienswijzennota;
- het bestemmingsplan 'Dillenburg' vast te stellen, zoals dat is aangegeven op de bij dit besluit behorende regels, toelichting en verbeelding, vervat in het digitale gebiedsgerichte besluit met identificatie: NL.IMRO.0797.BPdillenburg-VG01;
- geen exploitatieplan zoals bedoeld in artikel 6.12 Wro vast te stellen;
- het vaststellingsbesluit langs elektronische weg toe te zenden aan de betrokken diensten van het rijk, provincie en het waterschap;
- het vaststellingsbesluit bekend te maken via de gemeentelijke informatiepagina in de Scherper, de Staatscourant en langs elektronische weg.

de griffier,

de voorzitter,

mw. drs. E.J.M. de Graaf

drs. J. Hamming