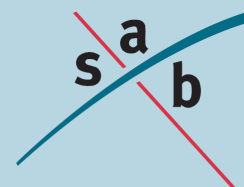


Bestemmingsplan

Hoog Dalem, herziening zuidelijke eilanden

Gemeente Gorinchem

Datum: 19 maart 2013
Projectnummer: 60918.21
ID: NL.IMRO.0512.BP2012127-4001



INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Stand van zaken planontwikkeling	3
1.3	Ligging plangebied en geldend bestemmingsplan	4
1.4	Opzet van het bestemmingsplan	4
2	Planbeschrijving herziening zuidelijke eilanden	5
2.1	Hoog Dalem	5
2.2	Aanleiding herziening bestemmingsplan	6
2.3	Uitspraak Afdeling Bestuursrechtspraak	7
2.4	Actualisatie bestemmingsplan op basis van stedenbouwkundig plan	12
3	Haalbaarheid	16
3.1	Beleid	16
3.2	Onderzoek	16
4	Wijze van bestemmen	22
4.1	Algemeen	22
4.2	Methodiek	22
4.3	Bestemmingen	23
4.4	Herziening regels en verbeelding	23
5	De procedure	25
5.1	Inspraak	25
5.2	Overleg	25
5.3	Zienswijzen	25

Bijlagen:

- Bijlage 1: Onderzoek ‘Invloed woonwijk Hoog Dalem en bedrijventerrein Oost II op drainage van Tieler- en Culemborgerwaarden’
- Bijlage 2: Waterveiligheidsonderzoek ‘Mogelijkheden tot evacuatie in Gorinchem bij dreigende overstrooming’
- Bijlage 3: Quick scan Wet geurhinder en veehouderij in de gemeente Gorinchem, SRE Milieudienst, 22 januari 2013
- Bijlage 4: Gebiedsvisie Wet geurhinder en veehouderij, SRE Milieudienst, 22 januari 2013
- Bijlage 5: Resultaten ecologisch onderzoek en mitigatie- en compensatieplan, ATKB, 29 juni 2012
- Bijlage 6: Akoestisch onderzoek en oplegnotitie, februari 2013
- Bijlage 7: Bestemmingsplan Hoog Dalem, inclusief alle onderzoeken
- Bijlage 8: Commentaarnota wettelijk vooroverleg, gemeente Gorinchem, 2 november 2012

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeenteraad van Gorinchem heeft op 28 januari 2010 bestemmingsplan Hoog Dalem vastgesteld. Het bestemmingsplan is inmiddels onherroepelijk, waarbij enkele onderdelen door de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, bij uitspraak van 29 februari 2012, zijn vernietigd. Op basis van dat bestemmingsplan kan de ten oosten van de bestaande kern gelegen woonwijk Hoog Dalem worden ontwikkeld. Ter plaatse worden circa 1.400 woningen gerealiseerd, alsmede ondersteunende voorzieningen. De ontwikkeling zal plaatsvinden in circa zes of zeven fasen van ongeveer 200 woningen.

Thans bestaat aanleiding het geldende bestemmingsplan op enkele punten aan te passen. De aanleiding hiertoe is tweeledig:

- De uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, waarbij enkele onderdelen van het vastgestelde bestemmingsplan zijn vernietigd;
- Het stedenbouwkundige plan, dat na de vaststelling van bestemmingsplan Hoog Dalem verder is uitgewerkt, past op enkele ondergeschikte punten niet in het vigerende bestemmingsplan, waardoor het bestemmingsplan moet worden geactualiseerd.

Voorliggend bestemmingsplan herzielt enkele onderdelen van het vigerende bestemmingsplan Hoog Dalem en zorgt voor een nieuw en actueel planologisch-juridisch kader voor het grootste deel van de zuidelijke eilanden. De verbeelding van dit bestemmingsplan Hoog Dalem, herziening zuidelijke eilanden laat zien welk gebied wordt herzien. Voor het resterende deel van de woonwijk Hoog Dalem blijft het bestemmingsplan Hoog Dalem vigerend.

Op dit bestemmingsplan is de Crisis- en herstelwet van toepassing.

1.2 Stand van zaken planontwikkeling

Voor de eerste fase van Hoog Dalem, te weten de eilanden 10, 11 en 12, is inmiddels een omgevingsvergunning verleend, deels via een procedure op grond van artikel 19, lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO).

Thans bestaat de wens te starten met de aanleg en bouw van de woningen op de eilanden 13, 14 en het zuidelijke deel van eiland 15. Het bouwplan dat hiertoe is opgesteld, wijkt op enkele punten af van het geldende bestemmingsplan. De afwijkingen in het bouwplan ten opzichte van het bestemmingsplan zijn meegenomen in voorliggend bestemmingsplan.

Voor de overige delen van Hoog Dalem wordt in fasen het stedenbouwkundige plan verder uitgewerkt in concrete bouwplannen en inrichtingsplannen voor de openbare ruimte.

1.3 Ligging plangebied en geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt thans het bestemmingsplan Hoog Dalem. Dit bestemmingsplan is door de raad van de gemeente Gorinchem vastgesteld op 28 januari 2010. Het bestemmingsplan Hoog Dalem is op 27 juli 2010 in werking getreden. Tegen het bestemmingsplan is door enkele partijen beroep ingesteld. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft op 29 februari 2012 uitspraak gedaan, waarbij zij enkele onderdelen van het bestemmingsplan Hoog Dalem heeft vernietigd. Thans geldt ter plaatse van deze locaties het bestemmingsplan 'Buitengebied Vuren 1977'.

Dit bestemmingsplan heeft betrekking op drie plangebieden, als onderdeel van Hoog Dalem als geheel. De plangebieden zijn aangegeven op de verbeelding van dit bestemmingsplan en betreffen grofweg de eilanden 10, 13, 14 en het zuidelijke deel van eiland 15, de aan de Laag Dalemseweg gelegen paardenhouderij, alsmede een zone van 100 m rondom de paardenhouderij, gemeten vanuit het bouwvlak. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding.

Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld volgens de standaardiserings- en digitaliseringseisen van de Wet ruimtelijke ordening, zoals deze op 1 juli 2008 in werking is getreden. Ondanks dat uitsluitend enkele ondergeschikte aanpassingen worden gedaan aan het vastgestelde bestemmingsplan, moet een geheel nieuw bestemmingsplan in procedure worden gebracht in verband met digitaliseringsvereisten en vereisten vanuit de Wabo. Om die reden is voorliggend bestemmingsplan voorzien van een eigen set regels. De regels van het bestemmingsplan Hoog Dalem zijn in voorliggend bestemmingsplan inhoudelijk echter zoveel mogelijk integraal overgenomen, waardoor na vaststelling van voorliggend plan zoveel mogelijk dezelfde bestemmingsregels gelden voor heel Hoog Dalem. Op enkele punten zijn echter geringe bijstellingen verricht, die in hoofdstuk 4 worden toegelicht.

1.4 Opzet van het bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding. Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de aanleiding voor en inhoud van dit bestemmingsplan. Hoofdstuk 3 gaat in op de haalbaarheid van dit bestemmingsplan, waarna in hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de wijze van bestemmen. Hoofdstuk 5 is gewijd aan de resultaten van de te doorlopen planologische procedure.

2 Planbeschrijving herziening zuidelijke eilanden

2.1 Hoog Dalem

Het vastgestelde bestemmingsplan Hoog Dalem voorziet in de realisatie van een woonwijk met 1.400 woningen, alsmede bijbehorende maatschappelijke en commerciële voorzieningen.

Binnen de hoofdstructuur kunnen twee occupatievormen onderscheiden worden: de bebouwingslinten inclusief het middengebied enerzijds en de wooneilanden anderzijds. De noordelijk en zuidelijk gelegen wooneilanden hebben elk hun eigen karakteristieke sfeer en stedenbouwkundige structuur.



Stedenbouwkundig plan

Voorliggend bestemmingsplan richt zich uitsluitend op een deel van de zuidelijke eilanden. Centraal in het beeld van de zuidelijke eilanden staan de grondwallen die de bebouwing voor de buitenwereld verscholen houden. De bouwstijl wordt ontleend aan de op de forten en in hun directe nabijheid voorkomende bebouwing. De forsere enigszins robuuste bebouwing keert zicht naar binnen toe. Slechts op enkele cruciale plekken, met name aan de oostelijke rand, steekt de bebouwing door de groene grondwallen heen als 'uitkijkposten' over het landschap.

Voorliggend bestemmingsplan wijzigt niets aan de uitgangspunten van bovenstaand stedenbouwkundig plan. De stedenbouwkundige structuur en opzet blijft gelijk en het aantal woningen neemt niet toe. Het stedenbouwkundige plan voor de eilanden 10 en 13 tot en met 15 is uitsluitend op ondergeschikte punten aangepast. Een en ander wordt in het navolgende toegelicht.

2.2 Aanleiding herziening bestemmingsplan

Momenteel bestaat een tweetal aanleidingen om het geldende bestemmingsplan, wat betreft de zuidelijke eilanden, op punten aan te passen.

De eerste aanleiding wordt gevormd door de uitspraak van de Afdeling Bestuursrecht-spraak van de Raad van State van 29 februari 2012. De Afdeling vernietigt in haar besluit het raadsbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan Hoog Dalem, voor zover het betreft:

- het plandeel met de bestemming 'Centrum';
- het plandeel met de bestemming 'Agrarisch';
- de plandelen met de bestemming 'Woongebied', voor zover gelegen binnen een afstand van 100 m van de randen van het bouwvlak van de bestemming Agrarisch.

De gemeente ziet mogelijkheden om een plan te realiseren, waarbij rekening wordt gehouden met de belangen van de bezwaarmakers. Met voorliggend bestemmingsplan wordt voorzien in een nieuwe juridische regeling voor de vernietigde onderdelen van het bestemmingsplan.

Het plandeel met de bestemming Centrum wordt met voorliggend bestemmingsplan (nog) niet gecorrigeerd. Hiervoor wordt in de toekomst aan afzonderlijke procedure doorlopen.

Om voorgaande reden zijn op de verbeelding van dit bestemmingsplan de bestemmingen Agrarisch en Woongebied, voor zover gelegen binnen een afstand van 100 m vanaf het bouwvlak van de bestemming Agrarisch, opgenomen en zijn deze bestemmingen in de regels van een aangepaste regeling voorzien.

De tweede aanleiding is van stedenbouwkundige aard. Het stedenbouwkundige plan, dat na de vaststelling van bestemmingsplan Hoog Dalem verder is uitgewerkt, past namelijk op enkele ondergeschikte punten niet in het vigerende bestemmingsplan. Het gaat hierbij om een deel van eiland 10, waarvoor in het verleden al een artikel 19-procedure is doorlopen om af te wijken van het bestemmingsplan.

Datzelfde geldt voor de bouwplannen voor eilanden 13, 14 en het zuidelijke deel van eiland 15, waarvoor nog geen procedure is doorlopen. De afwijkingen ten opzichte van het geldende bestemmingsplan zijn in voorliggende herziening meegenomen, zodat na afloop van de procedure ook voor de eilanden 10 en 13 t/m 15 een actueel bestemmingsplan geldt. Op de verbeelding van dit bestemmingsplan zijn daarom de eilanden 10, 13 en 14 en het zuidelijke deel van eiland 15 opnieuw bestemd.

Alle redenen voor voorliggende herziening van het geldende bestemmingsplan Hoog Dalem komen in het navolgende uitgebreid aan de orde, waarbij steeds is aangegeven welke afwijkingen ten opzichte van het geldende bestemmingsplan met voorliggende herziening zijn hersteld.

2.3 Uitspraak Afdeling Bestuursrechtspraak

Tegen het vaststellingsbesluit is beroep ingesteld bij de Raad van State. De Raad van State heeft zich op 29 februari 2012 uitgesproken ten aanzien van het ingestelde beroep.

Met dit bestemmingsplan wordt een nieuwe invulling gegeven aan de vernietigde onderdelen van het bestemmingsplan. De gemeente Gorinchem ziet mogelijkheden om tegemoet te komen aan enkele inhoudelijke onderdelen van het beroep. In het navolgende is aangegeven op welke wijze dit bestemmingsplan reclamanten tegemoet treedt.

2.3.1 Bestemmingen 'Agrarisch' en 'Woongebied': hindercirkel paardenhouderij Laag Dalemseweg 16

2.3.1.1 Afstand

In het plangebied van bestemmingsplan Hoog Dalem bevindt zich aan de Laag Dalemseweg 16 een paardenhouderij en –voederij. Deze paardenhouderij valt per 1 januari 2013, gelet op de veebezetting van minder dan 100 paarden, onder het Activiteitenbesluit. Dit betekent dat de veehouderij meldingsplichtig is en moet voldoen aan alle gestelde regels in het Activiteitenbesluit. Onder meer zijn dit de regels ten aanzien van geur. In principe geldt daarbij een aan te houden afstand tussen de stallen van de paardenhouderij en de nieuw te bouwen woningen van 100 m. Na ontwikkeling van woonwijk Hoog Dalem wordt niet aan de vereiste afstand voldaan.

De Wet geurhinder en veehouderijen (Wgv) biedt gemeenten echter de mogelijkheid om een kleinere afstand vast te stellen. Deze afstand moet in een verordening worden vastgelegd. De gemeenteraad heeft op 29 januari 2009 de 'Verordening geurhinder en veehouderijen gemeente Gorinchem 2009' met een onderliggende gebiedsvisie vastgesteld. Op 11 februari 2009 is deze verordening in werking getreden. Hierin is bepaald dat de afstand tussen een veehouderij, in dit geval de paardenhouderij, en woningen tenminste 50 m moet bedragen.

In haar uitspraak van 29 februari 2012 heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak geoordeeld dat uit de gebiedsvisie naar het oordeel van de Afdeling niet is gebleken dat de gemeenteraad zich rekenschap heeft gegeven van de te verwachten geursituatie vanwege veehouderijen in het plangebied. De enkele motivering in de gebiedsvisie dat een afstand van 50 m tussen een paardenhouderij en woningen door inwoners van stedelijke gebieden en dorpskernen aanvaardbaar wordt geacht, is gelet op artikel 8 van de Wgv onvoldoende aanleiding voor afwijking van het bepaalde in artikel 4, eerste lid van de Wgv dat binnen de bebouwde kom als uitgangspunt 100 m dient te worden aangehouden.

Om die reden heeft de Afdeling alle gronden binnen een cirkel van 100 m van het bouwvlak van de paardenhouderij vernietigd. Deze gronden zijn op de verbeelding van voorliggende herziening daarom opnieuw bestemd¹.

Om tegemoet te komen aan het oordeel van de Afdeling heeft de gemeente een nadere afweging gemaakt ten aanzien van de aan te houden afstand tussen de paardenhouderij en de nieuwe woningen. Hiertoe is allereerst de huidige en de te verwachten geurhinder binnen gemeente Gorinchem in beeld gebracht. De resultaten hiervan zijn beschreven in het rapport "Quicksan Wet geurhinder en veehouderij in de gemeente Gorinchem" van 22 januari 2013, zoals bijgevoegd in de bijlage.

In deze Quicksan is de voor- en achtergrondbelasting binnen het grondgebied van gemeente Gorinchem in beeld gebracht. De voorgrondbelasting (vaste afstanden en geurcontouren) in combinatie met de achtergrondbelasting geeft een beeld van het leefklimaat. De voorgrondbelasting vertegenwoordigt tevens de belangen van de veehouderijen.

Uit de resultaten van de quick scan blijkt dat het leefklimaat binnen de gemeente Gorinchem op een zeer goed niveau is. Verder is gebleken dat bij de ontwikkeling van toekomstig woongebied Hoog Dalem rekening moet worden gehouden met de belangen van een bestaande paardenhouderij (Laagdalemseweg 16) en mogelijk nog een paardenhouderij (Laagdalemseweg 20) gelegen buiten het plangebied.

Bij de paardenhouderij aan de Laagdalemseweg 20 wordt momenteel het houden van 36 paarden gedoogd. Gelet op deze dieraantallen is het Activiteitenbesluit van toepassing. Op 1 januari 2013 is immers het gewijzigde Activiteitenbesluit in werking getreden. Hierdoor is dit besluit nu ook van toepassing op paardenhouderijen met maximaal 100 paarden. Dit betekent dat de veehouderijen aan de Laag Dalemseweg 16 en Laag Dalemseweg 20 meldingsplichtig zijn en moeten voldoen aan alle gestelde regels in het Activiteitenbesluit. Onder meer zijn dit de regels ten aanzien van geur. In principe geldt daarbij een aan te houden afstand tussen de stallen van de paardenhouderij en de nieuw te bouwen woningen van 100 m. Bij ontwikkeling van het plangebied wordt niet aan de vereiste afstand op grond van het Activiteitenbesluit voldaan. De Wet geurhinder en veehouderijen en het Activiteitenbesluit bieden gemeenten echter de mogelijkheid om een kleinere afstand vast te stellen tot minimaal 50 m.

In de quick scan is dan ook de aanbeveling gedaan om een nader onderzoek uit te voeren naar de best passende vaste afstand binnen toekomstig woongebied Hoog Dalem. Voor de rest van het grondgebied van de gemeente is uit de quick scan gebleken dat geen knelpunten aanwezig zijn en dat deze gebieden niet nader hoeven te worden onderzocht.

Ten behoeve van Hoog Dalem is de Gebiedsvisie Wet geurhinder en veehouderij opgesteld om te verkennen wat de (on)mogelijkheden zijn van toepassen van een kortere afstand, die passend is bij de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van plangebied Hoog Dalem én waarbij bestaande agrarische rechten in acht worden genomen. De resultaten hiervan zijn beschreven in het rapport "Gebiedsvisie Hoog Dalem Wet geurhinder en veehouderij" van 22 januari 2013, zoals bijgevoegd in de bijlage.

¹ Een klein deel van deze cirkel van 100 m, aan de noordzijde gelegen, is niet meegenomen in dit bestemmingsplan, omdat voor dit deel het kostenverhaal niet verzekerd is.

In de Gebiedsvisie wordt een visie gegeven op de ontwikkeling van Hoog Dalem, in samenhang met in en rond het plangebied aanwezige agrarische bedrijven. De visie bevat de gewenste ruimtelijke inrichting in het gebied, in ieder geval ten aanzien van de ontwikkeling van de veehouderijsector en van geurgevoelige objecten.

Bij realisatie van het plangebied Hoog Dalem blijft de paardenhouderij gelegen aan de Laagdalemseweg 16 meldingsplichtig op grond van het Activiteitenbesluit. De veehouderij moet voldoen aan de voorschriften die zijn gesteld in dit besluit. Voor geur betekent dit dat moet worden voldaan aan de geurverordening. Er wordt voldaan aan de in de verordening vastgelegde vaste afstand van 50 meter voor het plangebied Hoog Dalem.

Aan de Laagdalemseweg 20 is een paardenhouderij gelegen die planologisch nog niet als zodanig is bestemd. Uit het rapport is gebleken dat ook deze paardenhouderij meldingsplichtig is op grond van het Activiteitenbesluit. Ook deze inrichting voldoet aan de in de verordening gestelde afstandseis van 50 meter afstand ten opzichte van het plangebied. In het toekomstige bestemmingsplan voor Laagdalemseweg 20 wordt het bouwblok op minimaal 50 meter van de woningen binnen plangebied Hoog Dalem geprojecteerd.

Vervolgens is de geurhinder die in de huidige en de toekomstige situatie binnen plangebied Hoog Dalem beoordeeld, uitgaande van een vaste afstand van 50 m. Bij deze beoordeling is de Handreiking bij de Wet geurhinder en veehouderij gehanteerd, welke ingaat op de relatie tussen geurbelasting en geurhinder. Deze geurbelasting is gekoppeld aan een hinderpercentage (percentage van het aantal mensen dat ooit geurklachten ervaart) en een kwalificatie van het woon- en leefklimaat.

Uit deze berekeningen blijkt dat het woon- en leefklimaat voor de woningen binnen plangebied Hoog Dalem in de huidige situatie te kwalificeren is als goed (maximaal 5% geurhinder). Indien de paardenhouderijen uitbreiden tot maximaal 50 paarden, kan in de worst-case situatie de milieukwaliteit verslechteren naar redelijk goed tot matig (15% geurhinder).

In de gebiedsvisie is een afweging gemaakt over het al dan niet acceptabel zijn van deze milieukwaliteit voor plangebied Hoog Dalem. Hierbij is in acht genomen dat de aard van het gebied, namelijk overgangsgebied tussen de bestaande kern van Gorinchem en het landelijk gebied, bij toepassing van de zogeheten MILO-systematiek, aanleiding geeft om een lagere bescherming tegen geurhinder toe te staan in vergelijking met stedelijk gebied. Het toepassen van de MILO-systematiek is in overeenstemming met de Handreiking bij de Wet geurhinder en veehouderij. Een maximaal geurhinderpercentage van 15% is passend voor het gebied Hoog Dalem, dat kan worden gekenmerkt dat overgangsgebied gelegen tussen de bestaande kern en het buitengebied.

Tevens is uit jurisprudentie gebleken dat, gelet op de omstandigheden voor overgangsgebieden, een matig woon- en leefklimaat als acceptabel kan worden beschouwd voor toekomstige woongebieden. Verder geldt het relatief hoge geurhinderpercentage van maximaal 15% slechts voor relatief weinig woningen binnen het plangebied Hoog Dalem. Voor de overige woningen is het hinderpercentage lager, hier is dan sprake van een zeer goede tot goede milieukwaliteit. Verder is overwogen dat de toekomstige bewoners bewust de keuze maken om al dan niet in de directe nabijheid van de paardenhouderijen te gaan wonen.

Op basis van de Quick scan en de Gebiedsvisie is door de gemeente een integrale afweging gemaakt ten aanzien van de milieukwaliteit in het plangebied. Geconcludeerd is dat de toekomstige milieukwaliteit acceptabel is, gelet op de aard van het gebied en het aantal omwonenden die hiermee te maken zal krijgen en dat een aan te houden afstand van 50 m tussen de paardenhouderijen en de dichtstbijzijnde woningen voldoende is om deze milieukwaliteit te bereiken. Met de Quick scan en de Gebiedsvisie geeft de gemeente Gorinchem alsnog de motivatie voor het toepassen van een afstand van 50 m in plaats van 100 m. Deze afstand moet in een verordening worden vastgelegd. Het gemeentebestuur bereidt, naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State, een nieuwe 'Verordening geurhinder en veehouderij' met een onderliggende gebiedsvisie voor. Hierin is gemotiveerd aangegeven dat de afstand tussen een veehouderij, in dit geval de paardenhouderijen aan de Laag Dalemseweg 16 en 20, en de geplande woningen tenminste 50 m in plaats van 100 m moet bedragen. De verordening wordt vastgesteld voor de vaststelling van voorliggende herziening.

Om die reden is op de verbeelding van voorliggend bestemmingsplan opnieuw de hindercirkel van 50 m opgenomen rondom de gronden van de paardenhouderij aan de Laagdalemseweg 16. Hierbij is gemeten van de rand van het (nieuwe) bouwvlak. In het toekomstige bestemmingsplan voor Laagdalemseweg 20 wordt het bouwblok op minimaal 50 meter van de woningen binnen plangebied Hoog Dalem geprojecteerd.

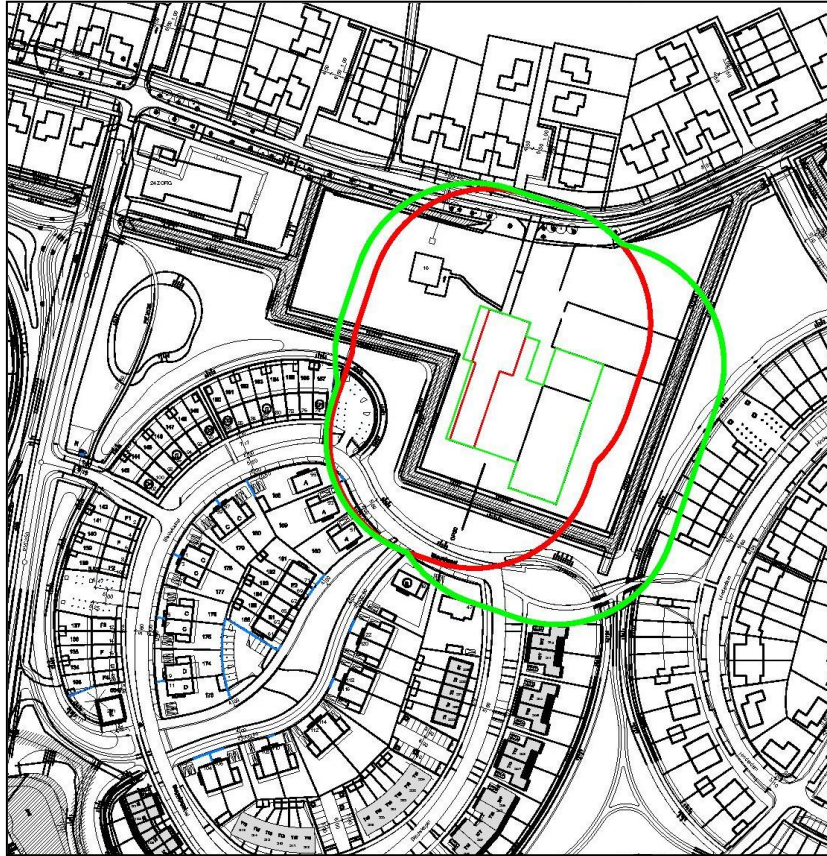
Voor de Quicksan en de Gebiedsvisie wordt verwezen naar de bijlage bij deze herziening. Beide documenten maken onderdeel uit van de 'Verordening geurhinder en veehouderij', zoals deze voor de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan zal worden vastgesteld door de gemeenteraad van Gorinchem.

2.3.1.2 Meetwijze afstand

De bouwvlakken van de beoogde woningen in het bestemmingsplan Hoog Dalem, zoals vastgesteld door de gemeenteraad, zijn gesitueerd op een afstand van minimaal 50 m van de stallen van de paardenhouderij. Hierbij was gerekend vanaf het huidige emissiepunt van de stallen. De verbeelding van het geldende bestemmingsplan Hoog Dalem laat dit zien: alle bouwvlakken van de nieuwe woningen zijn gesitueerd buiten de aangegeven hindercirkel. De betreffende hindercirkel met de aanduiding 'milieuzone - geurzone' is op de verbeelding aangegeven. In de regels is bepaald dat binnen de zone geen woningen en andere geurgevoelige objecten mogen worden opgericht.

Door de eigenaar van de paardenhouderij is beroep ingesteld ten aanzien van de regeling in het bestemmingsplan. Onder meer de meetwijze van de genoemde afstand (vanaf emissiepunt versus vanaf grens bouwvlak) werd hierbij ter discussie gesteld. Door reclamant wordt gesteld dat de aan te houden afstand gemeten zou moeten worden vanaf de grens van de bouwvlakken van de paardenhouderij en niet vanaf het emissiepunt.

Gezien het feit dat voor de ontwikkeling van eiland 13 en 14 niet alle ruimte nodig is, die op grond van bestemmingsplan Hoog Dalem ter plaatse van de hindercirkel wordt geboden, is in de tussentijd voor eilanden 13 en 14 een bouwplan voorbereid dat wat betreft de hindercirkel afwijkt van het vastgestelde bestemmingsplan. In het nieuwe bouwplan wordt namelijk rekening gehouden met een afstand van 50 m gemeten van-



af de grenzen van alle bouwvlakken van de paardenhouderij aan de Laag Dalemseweg. Hierdoor wordt een ruimere hinderdier gehanteerd dan in het geldende bestemmingsplan. Zoals bovenstaande kaart laat zien, zijn alle hoofd- en bijgebouwen buiten de nieuwe hinderdier geprojecteerd. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan de bezwaren van de eigenaar van de paardenhouderij en kan ter plaatse van eiland 13 en 14 nog steeds een goed plan worden ontwikkeld.

ligging oorspronkelijke hinderdier (geldend bestemmingsplan) en nieuwe hinderdier, weergegeven in resp. de kleuren rood en groen met tevens in rood aangegeven het oorspronkelijke emissiepunt en in groen de bouwvlakken uit voorliggend bestemmingsplan

Op de verbeelding van dit bestemmingsplan is de nieuwe hinderdier, als hiervoor beschreven, opgenomen. Tevens is het nieuwe bouwplan voor eilanden 13 en 14 verwerkt op de verbeelding. Binnen de nieuwe hinderdier wordt op grond van deze herziening geen woonbebouwing mogelijk gemaakt; alle bouwvlakken zijn gelegen buiten de hinderdier, daarnaast is voor de gronden gelegen binnen de hinderdier bepaald dat hier geen geurgevoelige objecten mogen worden opgericht.

2.3.2 Bestemming 'Agrarisch': bouwvlakken paardenhouderij Laag Dalemseweg

In het bestemmingsplan Hoog Dalem heeft abusievelijk niet alle aanwezige bebouwing van de paardenhouderij aan de Laag Dalemseweg een bouwvlak gekregen. De Afdeling heeft onder meer om die reden de bestemming 'Agrarisch' vernietigd.

Op de verbeelding van dit bestemmingsplan zijn alle bestaande en vergunde gebouwen (nu wel) voorzien van een bouwvlak. De paardenbak krijgt geen bouwvlak, maar een aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - paardenbak'. Hiertoe is in de regels van dit bestemmingsplan bij de bestemmingsomschrijving van artikel 3 (Agrarisch) een aanvullende bepaling opgenomen. Voor het overige zijn de regels uit het geldende bestemmingsplan overgenomen.

2.3.3 Bestemming 'Centrum': winkelcentrum Hoog Dalem

De eigenaar van winkelcentrum Nieuw Dalem, onderdeel van de wijk Laag Dalem, heeft in haar beroep ten aanzien van het vastgestelde bestemmingsplan, aangevoerd dat dat bestemmingsplan te veel oppervlakte aan detailhandel mogelijk maakt. De gemeente Gorinchem heeft ter zitting aangevoerd dat voorliggende herziening wordt voorbereid, waarbij tegemoet wordt gekomen aan bovengenoemd standpunt. De Afdeling heeft hierop het plandeel met de bestemming 'Centrum' vernietigd.

Het plandeel met de bestemming Centrum wordt met voorliggend bestemmingsplan (nog) niet gecorrigeerd. Voor dit plandeel wordt in de nabije toekomst aan afzonderlijke bestemmingsplanprocedure doorlopen, waarbij tegemoet wordt gekomen aan de uitspraak van de Afdeling.

2.4 Actualisatie bestemmingsplan op basis van stedenbouwkundig plan

2.4.1 Eiland 10

Voor eiland 10 is inmiddels omgevingsvergunning verleend. Bij eiland 10b is de procedure tot afgifte van de vergunning gepaard gegaan met een artikel 19-procedure op basis van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Deze procedure was nodig omdat op dat moment het bestemmingsplan Hoog Dalem nog niet in werking getreden was en er feitelijk geen grondslag was om de vergunningen te kunnen verlenen. De bouwplannen pasten echter binnen dit bestemmingsplan, met inbegrip van de binnenplanse vrijstellingsmogelijkheden. Omdat gebruik is gemaakt van die vrijstellingsmogelijkheden, is eiland 10 meegenomen in dit bestemmingsplan, zodat met dit bestemmingsplan weer een actueel planologisch kader van de vergunde situatie ontstaat.

2.4.2 Eilanden 13 en 14

Voor de eilanden 13 en 14 is het stedenbouwkundige plan verder uitgewerkt tot een bouwplan en een inrichtingsplan voor de openbare ruimte.

Er is sprake van een aantal afwijkingen van het stedenbouwkundige plan ten opzichte van het geldende bestemmingsplan, waardoor thans geen omgevingsvergunning kan worden verleend.

De afwijkingen zijn aangegeven op onderstaande afbeelding, waarop het geldende bestemmingsplan te zien is. De nummers 1 t/m 32 geven de afwijkingen tussen beide aan.

Ter toelichting het volgende:

- Ter plaatse van de nummers 1, 2, 3, 7, 8, 9, 10 en 21 wordt de verkeersbestemming wat verruimd ten behoeve van het parkeren, waardoor de grens van de woonbestemming iets wordt overschreden.
- Ter plaatse van nummers 6, 11, 13, 14 en 17 zijn de woningen verder naar achteren op de kavels geprojecteerd dan het geldende bestemmingsplan toelaat. De woningen vallen aan de achterzijde gedeeltelijk buiten het bouwvlak. Hier staat veelal tegenover dat aan de voorzijde van de woningen ruimte in het bouwvlak niet wordt aangewend.
- Ter plaatse van nummers 16 en 18 komt een klein deel van de woning buiten het bouwvlak te liggen.
- Ter plaatse van nummer 12 worden geen woningen meer gebouwd, maar wordt voorzien in een groenvoorziening met speeltuin. Dit houdt verband met de keuze voor het hanteren van een ruimere hindercirkel.
- De nummers 4, 5, 15, 18, 19, 20, 22, 23, 24, 25, 29, 30 en 31 betreffen kleine afwijkingen, veroorzaakt door de verdere uitwerking van het stedenbouwkundige plan, waardoor iets geschoven is met bestemmingen. Ter plaatse van de punten 29, 30 en 31 is de verbeelding in overeenstemming gebracht met de feitelijke situatie en de ligging van de watergangen.
- Ter plaatse van de nummers 26, 27 en 28 komt een deel van de woning binnen de bestemming Tuin te liggen, omdat de ter plaatse voorziene erker grotere afmetingen kent dan binnen de bestemming Tuin is toegestaan. De afwijking bestaat uit het feit dat de erkers op grond van het bouwplan over de volledige breedte van de woning kunnen worden gebouwd en dat het geldende bestemmingsplan deze breedte tot maximaal 2/3 van de voorgevel maximeert;
- Voor de wijziging ter plaatse van nummer 32 wordt verwezen naar de paragrafen 2.3.1 en 2.3.2 (wijziging bestemming Agrarisch en hindercirkel).



afwijkingen bouwplan eilanden 13/14 ten opzichte van het geldende bestemmingsplan

De geconstateerde afwijkingen zijn 'gerepareerd' op de verbeelding van dit bestemmingsplan, waarop de eilanden 13 en 14 als geheel zijn meegenomen. Voor de afwijkingen ten aanzien van de bestemming Tuin, waarin grotere erkers dan voorzien kunnen worden gerealiseerd, is een aanpassing aan de regels gedaan. Door deze aanpassing zijn op sommige plaatsen (op de verbeelding aangegeven) ook erkers over de volledige breedte van de voorgevel van de woning toegestaan. Tevens is de bestemming Woondoeleinden (oorspronkelijk artikel 12.2.1 onder b) zodanig aangepast, dat de afstand van rijwoningen tot aan de perceelsgrens 0 m bedraagt. Voor het overige zijn de regels uit bestemmingsplan Hoog Dalem onverkort overgenomen in dit bestemmingsplan.

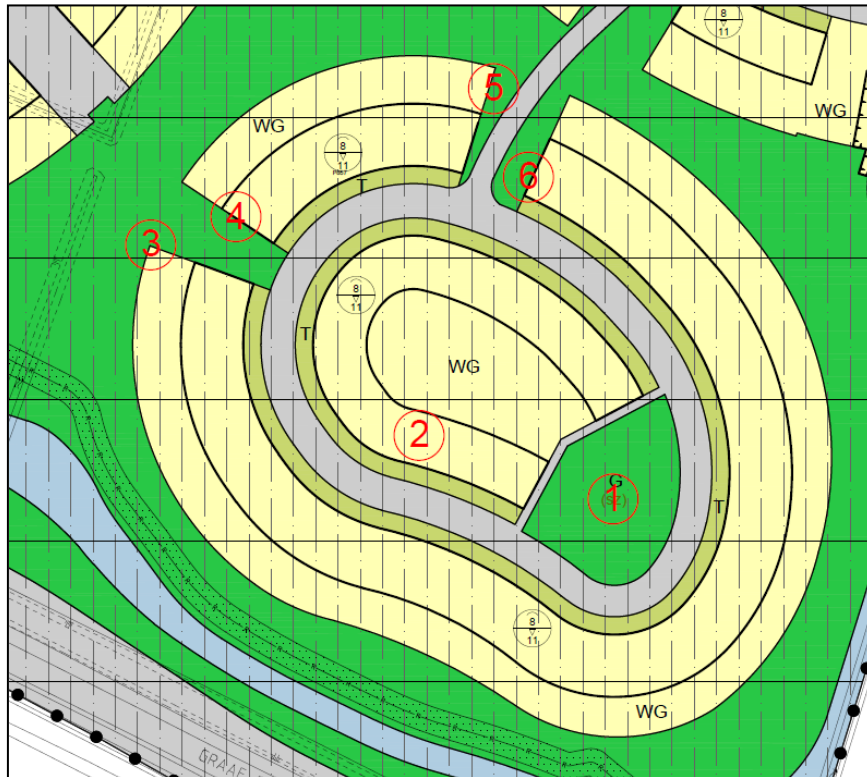
2.4.3 Eiland 15

Voor het zuidelijke deel van eiland 15 is het stedenbouwkundige plan verder uitgewerkt tot een bouwplan en een inrichtingsplan voor de openbare ruimte. Er is sprake van een aantal afwijkingen van het stedenbouwkundige plan ten opzichte van het geldende bestemmingsplan, waardoor thans voor een deel van het eiland geen omgevingsvergunning kan worden verleend.

De afwijkingen zijn aangegeven op onderstaande afbeelding, waarop het geldende bestemmingsplan te zien is. De nummers 1 t/m 6 geven de afwijkingen tussen beide aan.

Ter toelichting het volgende:

- Ter plaatse van nummer 1 is de geplande groenvoorziening komen te vervallen. Deze wordt nu gerealiseerd in het zuidelijke deel van het middengebied (nummer 2). Het gebied krijgt minimaal dezelfde omvang.
- Ter plaatse van de nummers 3 t/m 6 is de woonbestemming iets opgerekt ten kosten van de hier geplande verkeers- en groenvoorziening.



afwijkingen bouwplan zuidelijke deel eiland 15 ten opzichte van het geldende bestemmingsplan

In voorliggend bestemmingsplan is een klein deel van de noordelijke helft van eiland 15 meegenomen, omdat dit deel binnen de hindercirkel van 100 m ligt. Ter plaatse zijn de bouwvlakken afgestemd op het thans actuele stedenbouwkundige plan. Hierdoor zijn de bouwvlakken ter plaatse iets verschoven ten opzichte van het geldende bestemmingsplan, echter zijn deze nog steeds buiten de nieuwe hindercirkel, zoals aangegeven op de verbeelding, geprojecteerd.

3 Haalbaarheid

3.1 Beleid

In het kader van de ontwikkeling van Hoog Dalem, is in het vastgestelde bestemmingsplan Hoog Dalem aangetoond dat de ontwikkeling past in het vigerende beleid van rijk, provincie en gemeente. Voorliggend bestemmingsplan brengt geen wijzigingen aan in de stedenbouwkundige structuur en het programma; voorts is in de tussenvolgende periode geen sprake geweest van wezenlijke wijzigingen in het beleid, waardoor wordt geconcludeerd dat voorliggend bestemmingsplan past in het vigerende beleid.

Voor de toetsing aan de verschillende beleidsdocumenten wordt verwezen naar het vastgestelde bestemmingsplan Hoog Dalem.

3.2 Onderzoek

In het kader van bestemmingsplan Hoog Dalem zijn verschillende onderzoeken uitgevoerd teneinde de haalbaarheid van de woonwijk te onderzoeken. Daar deze herziening uitsluitend ziet op enkele geringe afwijkingen ten opzichte van het geldende bestemmingsplan, maar de ruimtelijke structuur en het functionele programma niet wijzigen, zijn de verrichte onderzoeken nog steeds actueel wat betreft voorliggend bestemmingsplan. Met de onderzoeken wordt aangetoond dat voorliggende ontwikkeling haalbaar is. In verband met de Crisis- en herstelwet heeft het gemeentebestuur zich ervan vergewist dat deze onderzoeken nog steeds juist en actueel zijn.

Voor deze onderzoeken wordt verwezen naar het geldende bestemmingsplan Hoog Dalem.

Na vaststelling van het geldende bestemmingsplan zijn nog enkele onderzoeken gereed gekomen, die nog niet zijn verwerkt in het geldende bestemmingsplan. Deze komen in het navolgende aan de orde. De onderzoeken zijn van toepassing op Hoog Dalem als geheel, en derhalve ook op het onderhavige plangebied.

Tijdens de procedurefase van bestemmingsplan Hoog Dalem werd onder meer onderzoek uitgevoerd naar waterveiligheid, alsmede een deïndunatieonderzoek. Ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan waren de globale conclusies van beide onderzoeken bekend, echter zijn de rapporten niet meer opgenomen in het bestemmingsplan. De conclusie van beide onderzoeken luidt dat de realisatie van Hoog Dalem haalbaar is. Voor de volledigheid zijn beide onderzoeken in de paragrafen 3.2.1. en 3.2.2. samengevat en zijn de rapporten in de bijlage opgenomen.

Voorts is de paragraaf met betrekking tot flora en fauna niet meer actueel. Thans wordt namelijk een verzoek ingediend tot verlenging van de eerder door het Ministerie van LNV verstrekte ontheffing. Omdat de nieuwbouw nog niet volledig is gerealiseerd en het oorspronkelijke onderzoek gedateerd is, heeft in het kader van de actualisatie van de ontheffing een actualiserend onderzoek plaatsgevonden naar het voorkomen van de heikikker, grote modderkruiper en bittervoorn, alsmede naar de compensatieopgave voor het verloren gaan van het leefgebied van deze soorten. In paragraaf 3.2.4 worden de resultaten van dit onderzoek aangehaald.

Tevens is de paragraaf met betrekking tot bedrijvigheid in en in de omgeving van het plangebied aangepast. Immers is in dit bestemmingsplan sprake van een andere hindercirkel van de paardenhouderij aan de Laag Dalemseweg dan in bestemmingsplan Hoog Dalem, omdat nu rekening is gehouden met een afstand van 50 m gerekend vanaf het bouwvlak van de paardenhouderij. Daarmee moet de betreffende paragraaf voor wat betreft de paardenhouderij eveneens worden herzien, waarvan het resultaat in paragraaf 3.2.3. is opgenomen. Het overige deel van de betreffende paragraaf blijft ongewijzigd.

Tot slot is het akoestisch onderzoek voor Hoog Dalem, zoals uitgevoerd in het kader van bestemmingsplan Hoog Dalem, aangevuld naar aanleiding van ten aanzien van voorliggend bestemmingsplan ingediende zienswijzen. De oplegnotitie, behorende bij het eerder uitgevoerde akoestisch onderzoek, is opgenomen als bijlage bij dit bestemmingsplan.

3.2.1 Doorstroming bij deïndunatie

In juni 2001 heeft Rijkswaterstaat verzocht bij het ontwikkelen van bebouwingsplannen van het resterende gebied binnen de streekplancontour, waarbinnen Hoog Dalem valt, voldoende ruimte vrij te houden ten einde een adequate drainage van een overstroomde Tieler- en Culemborgerwaarden (TCW) te garanderen. Er is ook gevraagd het bepalen van de benodigde ruimte voor een adequate drainage te doen in overleg met betrokken waterbeheerders. WL Delft, nu opgegaan in Deltares, heeft in opdracht van de gemeente Gorinchem een deïndunatieonderzoek gedaan. Door de bouw van Hoog Dalem zou stremming kunnen plaatsvinden van de afvoer van overstromingswater naar de Waal met als bijgevolg dat de Diefdijk door oplopende waterhoogten in gevaar zou kunnen komen. De conclusie van het onderzoek 'Invloed woonwijk Hoog Dalem en bedrijventerrein Oost II op drainage van Tieler- en Culemborgerwaarden' luidt dat er geen significante stremming / opstuwung optreedt en de Diefdijk dus geen gevaar loopt.

Het volledige onderzoek is als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen.

3.2.2 Waterveiligheid

Begin juni 2010 heeft de provincie Zuid-Holland tijdens een overleg haar standpunt inzake waterveiligheid toegelicht en haar randvoorwaarden voor de invulling van de paragraaf 'Waterveiligheid' neergelegd. De provincie vond dat een nadere uitwerking en onderbouwing van de waterveiligheid nodig was. De focus lag hierbij op het houden van onderzoek naar de mogelijkheid tot evacuatie en de invloed van de ontwikkelingsplannen Hoog Dalem, Bedrijventerrein Oost II en Gorinchem-Noord bij volledige ontwikkeling op een preventieve evacuatie. Met het doel de veiligheid van bewoners, gebruikers en dieren in het gebied voldoende te borgen.

Het adviesbureau Falck AVD heeft in opdracht van de gemeente Gorinchem, en in samenwerking met een ambtelijke begeleidingsgroep, onderzoek gedaan naar:

- de mogelijkheden tot evacuatie van de plangebieden Hoog Dalem, Oost II en Gorinchem-Noord bij volledige exploitatie, rekening houdend met de verschillende gebiedskenmerken;

- de gevolgen van de ontwikkelingen voor de evacuatie van de bestaande bouw.

Het onderzoek sluit qua uitgangspunten en gehanteerde parameters zo veel mogelijk aan bij landelijke onderzoeken naar grootschalige evacuatie bij dreigende overstromingen, uitgevoerd in het kader van Veiligheid Nederland in Kaart. Per dijkkring is bepaald wat het reëel te verwachten aanbod van voertuigen zal zijn tijdens een preventieve evacuatie. Dit aanbod is in een tijdsblok van 12 uur na het besluit tot evacuatie op basis van een vertrekcurve, afgezet tegen de beschikbare capaciteit van de wegen waarlangs de dijkkring of gemeente verlaten kan worden.

Het onderzoek is allereerst verricht in de vorm van een nulmeting. Hierin is bepaald wat de mogelijkheden tot preventieve evacuatie in de bestaande stad zijn. Vervolgens is voor een realistisch en een extreem scenario kwantitatief bepaald in hoeverre het aanbod per uur via de beschikbare 'vertreksluizen' de dijkkring kan verlaten. Uit de berekeningen blijkt dat de aanwezige en geprojecteerde infrastructuur voldoende om preventieve evacuatie van Gorinchem ook bij volledige exploitatie van de drie geplande ontwikkelingsprojecten te realiseren.

De hierboven weergegeven conclusie is als hoofdconclusie opgenomen in het onderzoeksrapport. Deze hoofdconclusie volgt uit onderstaande deelconclusies ten aanzien van de aanwezige en te realiseren infrastructuur bij het toepassen van verkeersmanagement:

- de bestaande stad beschikt over een vertrekcapaciteit per dijkkring die ruim voldoende is om het aanbod te verwerken;
- bij volledige exploitatie is ruim voldoende vertrekcapaciteit per dijkkring aanwezig, om het dan aanwezige aanbod te verwerken;
- beperking van de vertrekcapaciteit door bepaalde wegen geheel of gedeeltelijk buiten gebruik te stellen, zelfs in combinatie met een extreem aanbod (85% van de voertuigen binnen 3 uur), leidt bij evacuatie per dijkkring niet tot congestie;
- een extreem vertreksceario voor de stad als geheel leidt gedurende 1 uur tot beperkte congestie, waarna het resterende aanbod zonder vertraging de dijkkring kan verlaten.

Dit positieve resultaat ten aanzien van de technische mogelijkheden tot preventieve evacuatie van Gorinchem, is in de praktijk sterk afhankelijk van effectieve communicatie en goed verkeersmanagement. Hoe mensen reageren op de oproep om te vertrekken valt buiten de doelstelling van dit onderzoek. Daarom wordt in het rapport de volgende aanbevelingen gedaan:

- heldere en tijdige communicatie over zowel de dreiging, de besluitvorming en de beschikbare routes en beschikbare tijd dragen bij tot een succesvol uit te voeren evacuatie. Dit aspect meenemen in de ontwikkeling van het Crisisplan en draai-boeken voor evacuatie;
- de resultaten van dit onderzoek dragen bij aan een compleet risicobeeld. Het is aan te bevelen waterveiligheid en mogelijkheden tot evacuatie een herkenbare plaats te geven binnen het regionaal risicoprofiel.

Het rapport is in overleg met een ambtelijke begeleidingsgroep tot stand gekomen. Naast de externe adviseur bestond deze groep uit vertegenwoordigers van de provincie Zuid-Holland, het waterschap 'Rivierenland', de veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid, de politie Zuid-Holland Zuid en de gemeente Gorinchem. De leden van de begeleidingsgroep hebben een directe inbreng gehad in de aanpak, invulling en acceptatie

van het onderzoek en de onderbouwing hiervan. Aan het einde van het onderzoeks-traject hebben de leden hun waardering uitgesproken voor het doorlopen onderzoeks-traject, met als resultaat een goed onderbouwd en door betrokkenen gedragen onderzoeksrapport.

Het aspect waterveiligheid vormt dus geen belemmering voor de woningbouw ter plaatse van Hoog Dalem. Voor het onderzoek 'Mogelijkheden tot evacuatie in Gorinchem bij dreigende overstroming' wordt verwezen naar de bijlage bij dit bestemmingsplan.

3.2.3 Bedrijvigheid

In het kader van een ruimtelijk plan moet worden aangetoond dat de beoogde ontwikkeling niet plaatsvindt binnen de hindercirkels van in (de omgeving van) het plangebied gelegen agrarische en niet-agrarische bedrijven. Anderzijds moet worden gekeken of deze bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt.

Paardenhouderij Laag Dalemseweg 16

In het plangebied van Hoog Dalem bevindt zich aan de Laag Dalemseweg 16 een paardenhouderij en –voederij. Daarnaast is net buiten het plangebied, aan de Laag dalemseweg 20, een paardenhouderij gepland. Bij het bedrijf aan de Laagdalemseweg 16 worden 20 paarden gehouden. Bij de paardenhouderij aan de Laagdalemseweg 20 wordt momenteel het houden van 36 paarden gedoogd. Gelet op deze dieraantallen is het Activiteitenbesluit van toepassing. Op 1 januari 2013 is immers het gewijzigde Activiteitenbesluit in werking getreden. Hierdoor is dit besluit nu ook van toepassing op paardenhouderijen met maximaal 100 paarden. Dit betekent dat de veehouderijen aan de Laag Dalemseweg 16 en Laag Dalemseweg 20 meldingsplichtig zijn en moeten voldoen aan alle gestelde regels in het Activiteitenbesluit. Onder meer zijn dit de regels ten aanzien van geur. In principe geldt daarbij een aan te houden afstand tussen de stallen van de paardenhouderij en de nieuw te bouwen woningen van 100 m. Bij ontwikkeling van het plangebied wordt niet aan de vereiste afstand op grond van het Activiteitenbesluit voldaan.

De Wet geurhinder en veehouderijen en het Activiteitenbesluit bieden gemeenten echter de mogelijkheid om een kleinere afstand vast te stellen. Deze afstand moet in een verordening worden vastgelegd. De gemeenteraad bereidt, naar aanleiding van een uitspraak van de Raad van State, een nieuwe 'Verordening geurhinder en veehouderijen' met een onderliggende gebiedsvisie voor. Hierin is gemotiveerd aangegeven dat de afstand tussen een veehouderij, in dit geval de paardenhouderijen aan de Laag Dalemseweg 16 en 20, en de geplande woningen tenminste 50 m in plaats van 100 m moet bedragen.

De gebiedsvisie 'Wet geurhinder en veehouderij' betreft de onderbouwing van de verordening. Hierin is de gemeentelijke visie opgenomen, over de gewenste ruimtelijke inrichting van het gebied.

De woningen in het plan Hoog Dalem, zoals mogelijk gemaakt in dit bestemmingsplan, zijn gesitueerd op een afstand van minimaal 50 m, gerekend vanaf de grens van alle bouwvlakken van de paardenhouderij. De verbeelding van het bestemmingsplan laat dit zien: alle bouwvlakken van de nieuwe woningen zijn gesitueerd buiten de aangegeven hindercirkel. De betreffende hindercirkel met de aanduiding 'milieuzone - geurzone' is op de verbeelding aangegeven. In de regels is bepaald dat binnen de

zone geen woningen mogen worden opgericht, zodat de vigerende rechten van de paardenhouderij in acht worden genomen.

3.2.4 Flora en fauna

Eind juni 2012 is een actualiserend flora- en faunaonderzoek uitgevoerd in het kader van de verlengingsaanvraag van de inmiddels verleende ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet. Omdat de nieuwbouw nog niet volledig is gerealiseerd en het oorspronkelijke onderzoek gedateerd is, heeft in het kader van de actualisatie van de ontheffing een actualiserend onderzoek plaatsgevonden naar het voorkomen van de heikikker, grote modderkruiper en bittervoorn, alsmede naar de compensatieopgave voor het verloren gaan van het leefgebied van deze soorten.

De conclusie van het ecologisch onderzoek is dat de gunstige staat van instandhouding van heikikker, grote modderkruiper en bittervoorn niet in het geding is. In totaal zijn 211 waarnemingen gedaan van adulte heikikkers in het onderzoeksgebied. Dit zijn voldoende exemplaren voor een belangrijke netwerkpopulatie. De werkzaamheden in Hoog Dalem hebben daarmee geen negatieve invloed op het functioneren van deze netwerkpopulatie. Wel is een aantal sloten gedempt in het onderzoeksgebied, die als voortplantingswater werden gebruikt door de heikikker. Hiervoor is compensatie noodzakelijk. Hiervoor wordt in het onderzoek een voorstel gedaan.

Van de grote modderkruiper zijn in totaal 21 exemplaren gevangen verspreid over het onderzoeksgebied. De conclusie luidt dat de soort overal in de poldersloten kan voorkomen, maar wel in lage aantallen. Het daadwerkelijke aantal grote modderkruipers is hoogstwaarschijnlijk veel groter dan hetgeen gevangen is, omdat de soort over het algemeen lastig te vangen is. Ook is het onderzoek steekproefsgewijs uitgevoerd en niet vlakdekkend. De gunstige staat is niet in het geding, maar in het onderzoeksgebied dienen voldoende poldersloten aanwezig te blijven, waar de soort gebruik van kan maken. De werkzaamheden hebben wel tot gevolg gehad dat de beschikbaarheid aan poldersloten in het onderzoeksgebied is afgenomen. Hiervoor is compensatie noodzakelijk. Hiervoor is in het onderzoek een voorstel gedaan.

Van bittervoorn en kleine modderkruiper zijn in totaal 107 respectievelijk 30 exemplaren gevangen. De gunstige staat van instandhouding van deze soorten is niet in het geding. Er zijn ten behoeve van de nieuwbouw in Hoog Dalem ook veel nieuwe brede watergangen opgenomen in het ontwerp. Deze watergangen zijn geschikt als leefgebied voor bittervoorn en kleine modderkruiper. Voor deze soorten is hiermee voldoende aan compensatie gedaan om het verlies aan leefgebied op te vangen en verdere compensatie is niet noodzakelijk voor deze soorten.

Gezien vorenstaande conclusie en de voorgestelde compensatiemaatregelen bestaat vanuit het oogpunt van flora en fauna geen belemmering voor de uitvoering van dit bestemmingsplan. Thans wordt een actualisatie van de verleende ontheffing van de Flora- en faunawet aangevraagd.

Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar de bijlage bij dit bestemmingsplan.

4 Wijze van bestemmen

4.1 Algemeen

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

Het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en de regels. De regels zijn gerelateerd aan de verbeelding, zodat kaart en regels in onderlinge samenhang dienen te worden gezien en toegepast.

De wijze van bestemmen is gebaseerd op de VROM-uitgave "Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008". De verbeelding is IMRO-gecodeerd.

4.2 Methodiek

4.2.1 Verbeelding

Op de verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn opgenomen. Deze aanduidingen hebben alleen een juridische betekenis als in de regels aan de betreffende aanduiding een gevolg wordt verbonden. Een aantal aanduidingen heeft juridisch gezien geen betekenis en is uitsluitend opgenomen ten behoeve van de leesbaarheid van de verbeelding (bijvoorbeeld topografische gegevens). Deze zijn daarom opgenomen bij de 'verklaringen'.

4.2.2 Regels

De regels van het bestemmingsplan zijn ondergebracht in vier hoofdstukken:

- 1 Hoofdstuk 1 (artikelen 1 en 2) bevat de inleidende bepalingen. Deze bepalingen beogen een eenduidige interpretatie en toepassing van de overige, meer inhoudelijke regels en van de verbeelding te waarborgen.
- 2 Hoofdstuk 2 (artikelen 3 tot en met 9) bevat de bestemmingen. Per op de verbeelding aangegeven bestemming bevat dit hoofdstuk regels die specifiek voor die bestemming gelden.
- 3 Hoofdstuk 3 (artikelen 10 tot en met 15) bevat de algemene bepalingen, waaronder een anti-dubbeltelbepaling en de algemene afwijkingsregels.
- 4 Hoofdstuk 4 (artikelen 16 en 17) bevat het overgangsrecht en slotregel.

regels in verband met de bestemmingen

De bestemmingsregels kennen alle een zelfde opbouw met de volgende leden:

1. lid 1 bestemmingsomschrijving;
2. lid 2 bouwregels;
3. lid 3 en 4 afwijkingsmogelijkheden (*indien aanwezig*);

De bestemmingsomschrijving is de centrale bepaling van elke bestemming. In de bestemmingsomschrijving worden de binnen een bestemming toegestane functies genoemd. De bouwregels zijn gerelateerd aan deze omschrijving. Ook het gebruik van grond en bebouwing is gekoppeld aan de bestemmingsomschrijving.

inleidende, algemene en overgangs- en slotbepalingen

De inleidende (hoofdstuk 1), algemene (hoofdstuk 3) en overgangs- en slotbepalingen (hoofdstuk 4) zijn de gebruikelijke bestemmingsplanbepalingen en worden hier verder niet toegelicht.

4.3 Bestemmingen

Dit bestemmingsplan kent de bestemmingen “Agrarisch”, “Bedrijf”, “Groen”, “Tuin”, “Verkeer - Verblijfsgebied”, “Water” en “Woongebied”. Verder kent het plan de gebiedsaanduiding “milieuzone - geurzone”.

4.4 Herziening regels en verbeelding

Voorliggend bestemmingsplan herzielt een deel van bestemmingsplan Hoog Dalem. Voor de op de verbeelding voorkomende bestemmingen zijn in de regels gebruiks- en bouwregels opgenomen. Hierbij zijn de regels uit het geldende bestemmingsplan Hoog Dalem zoveel mogelijk overgenomen in dit bestemmingsplan, teneinde zoveel mogelijk uniforme regels te houden voor het gehele gebied.

Op enkele punten is een aanpassing gedaan aan de regels van bestemmingsplan Hoog Dalem. Enkele aanpassingen zijn gedaan vanwege de inwerkingtreding van de Wabo, waardoor enkele begrippen zijn gewijzigd. Inhoudelijk heeft dit echter geen consequenties. Enkele andere aanpassingen zijn gedaan vanwege een wijziging van de bouwplannen voor de zuidelijke eilanden. Het gaat hierbij steeds om ondergeschikte wijzigingen. Deze zijn in hoofdstuk 2 aangegeven en worden hierna toegelicht.

Het betreft in de eerste plaats een wijziging in artikel 3 (bestemming Agrarisch). Hier is aan de bestemmingsomschrijving in artikel 3.1.1. een nieuw sub e toegevoegd, waardoor ter plaatse van de betreffende aanduiding op de verbeelding (uitsluitend) een paardenbak is toegestaan bij de paardenhouderij aan de Laag Dalemseweg 16. Daarnaast is bepaald dat ter plaatse van de aanduiding ‘bedrijfswoning’ uitsluitend een bedrijfswoning aanwezig mag zijn (en geen bedrijfsgebouwen).

Ten tweede zijn de bouwregels onder (het oorspronkelijke) artikel 8.2.1 onder b van de bestemming Tuin aangepast, zodanig dat het mogelijk wordt om erkers op te richten over de volledige breedte van de woning, echter uitsluitend op die plaatsen waar dat op de verbeelding met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – erker' is aangegeven (eiland 13 t/m 15). De nieuwe regeling is opgenomen in artikel 6.2.1 onder b van voorliggend plan.

Artikel 12.2.1 onder b (oorspronkelijke bestemming Woongebied) is gewijzigd, zodanig dat de afstand van rijwoningen ten opzichte van de perceelsgrens 0 m mag bedragen. De nieuwe regeling is opgenomen in artikel 9.2.1 onder b van voorliggend plan.

Voorts is aan de begripsbepalingen van artikel 1 het begrip 'geurgevoelige objecten' toegevoegd. Dit begrip komt voor in artikel 13.1. Artikel 13.1 geeft aan dat ter plaatse van de als zodanig op de verbeelding aangegeven geurcontour geen geurgevoelige objecten mogen worden gerealiseerd. In de begripsbepalingen van artikel 1 is bepaald dat woningen geurgevoelige objecten zijn, maar ook bij woningen horende aan- en uitbouwen (met inbegrip van erkers) en bijgebouwen.

De overige regels van bestemmingsplan Hoog Dalem zijn onverkort overgenomen in dit bestemmingsplan.

De aanpassing van de verbeelding van het bestemmingsplan Hoog Dalem betreft uitsluitend die delen die op de verbeelding van voorliggend bestemmingsplan zijn aangegeven als plangebied. Voor het overige deel van Hoog Dalem blijft bestemmingsplan Hoog Dalem vigerend.

5 De procedure

5.1 Inspraak

Ten behoeve van participatie van burgers en maatschappelijke organisaties is voldaan aan de meldingsplicht, zoals deze conform artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geldt bij een voornemen tot voorbereiding van een bestemmingsplan.

Voorliggend bestemmingsplan betreft een gedeeltelijke herziening van het bestemmingsplan Hoog Dalem. De herziening is opgesteld teneinde enkele ondergeschikte punten in het bestemmingsplan te herstellen en te actualiseren. Met een deel van de aanpassingen wordt tegemoet gekomen aan enkele belanghebbenden die beroep hebben ingesteld ten aanzien van bestemmingsplan Hoog Dalem. Gezien het ondergeschikte karakter van de wijzigingen, zoals aangegeven in hoofdstuk 2, is besloten geen voorontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen. De gemeentelijke inspraakverordening geeft deze ruimte.

5.2 Overleg

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) is het voorontwerpbestemmingsplan toegezonden aan diverse instanties. De ingekomen reacties zijn samengevat in de in de bijlage van dit bestemmingsplan opgenomen notitie 'Voorontwerp bestemmingsplan Hoog Dalem, herziening zuidelijke eilanden commentaarnota wettelijk vooroverleg' van 2 november 2012. De reacties zijn in genoemde notitie van een gemeentelijke beantwoording voorzien. Het vooroverleg heeft niet geleid tot een aanpassing van dit bestemmingsplan.

5.3 Zienswijzen

Het ontwerp-bestemmingsplan wordt gedurende 6 weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen zienswijzen kenbaar worden gemaakt. Voor de vaststelling van het bestemmingsplan wordt in een separate bijlage verslag gedaan van deze zienswijzen en de gemeentelijke reactie hierop.