

voorstel aan de raad

onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan "Werkensepolder II"

samenvatting

Het bestemmingsplan voor uitbreidingswijk Werkensepolder II wordt geactualiseerd. Vanwege een nieuw bouwinitiatief dat niet in het geldende plan past, en vanwege de wettelijke 10-jarige actualisatieplicht.

De ontwerpversie van het bestemmingsplan heeft van 3 juli 2015 tot en met 13 augustus 2015 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

beslispunten

- Het bestemmingsplan "Werkensepolder II" vaststellen.
- Geen exploitatieplan vaststellen, omdat kostenverhaal anderszins is verzekerd.

bijlagen

Ontwerpbestemmingsplan "Werkensepolder II"

[het bestemmingsplan is te raadplegen via www.werkendam.nl/bestemmingsplannen. Klik daar op "Werkensepolder II (2015)"]

zaaknummer

81490

datum voorstel

25-8-2015

portefeuillehouder

M. de Gelder

medewerker

J.W.R. Schmidt

unit

Ruimte

telefoon

0183-507367

e-mail

jeroen.schmidt@werkendam.nl

commissie

Grondgebied

datum commissie

maandag 21 september 2015

datum raad

dinsdag 6 oktober 2015

Aan de raad van de gemeente Werkendam

1. Inleiding

Het bestemmingsplan voor uitbreidingswijk Werkensepolder II wordt geactualiseerd. Vanwege een nieuw bouwinitiatief dat niet in het geldende plan past, en vanwege de wettelijke 10-jarige actualisatieplicht.

De ontwerpversie van het bestemmingsplan heeft van 3 juli 2015 tot en met 13 augustus 2015 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

2. Beleidskader, doel en effect

Op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) moet de gemeenteraad binnen 12 weken na de termijn van terinzagelegging beslissen omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan.

De actualisatie van het bestemmingsplan is noodzakelijk voor de verdere ontwikkeling van uitbreidingswijk Werkensepolder II. De uitbreidingswijk draagt in belangrijke mate bij aan het voorzien in de behoefte aan extra woningen in de kern Werkendam.

3. Argumenten en kanttekeningen

De belangrijkste redenen voor de actualisatie van het bestemmingsplan zijn de volgende twee:

- a. In de zuidoostelijke en oostelijke deelgebieden van uitbreidingswijk Werkensepolder II (op navolgende luchtfoto zijn deze met oranje vakken aangegeven), zijn momenteel alleen gestapelde woningen toegestaan, op grond van het geldende bestemmingsplan uit 2007.



Sinds 2007 is de woningmarkt voor appartementen gewijzigd. De vraag naar appartementen is veel lager dan jaren geleden werd verwacht, en blijkt onvoldoende te zijn om in de zuidoostelijke en oostelijke deelgebieden alleen gestapelde woningen te ontwikkelen. Voor het oostelijke deelgebied heeft Woonlinie recent een bouwplan ingediend in twee varianten: één met appartementen en één met grondgebonden woningen. Voor het zuidoostelijke deelgebied zijn echter geen bouwplannen voor alleen appartementen ingediend, en deze worden vanwege de veranderde vraag ook niet verwacht. Ontwikkelaar Van der Brugge uit Werkendam heeft een voorstel ingediend om hier circa 18 grondgebonden woningen en 6 appartementen te realiseren. Het college is voornemens hieraan medewerking te verlenen. Hiervoor moet het bestemmingsplan voor deze locatie worden gewijzigd, zodat hier niet alleen gestapelde woningen gerealiseerd kunnen worden, maar ook grondgebonden woningen. Dit wordt niet alleen voor het zuidoostelijk deelgebied gewijzigd, maar ten behoeve van de flexibiliteit ook voor het oostelijk deelgebied.

- b. Gemeenten zijn praktisch verplicht om bestemmingsplannen elke 10 jaar te actualiseren. In gebieden met een bestemmingsplan dat ouder is dan 10 jaar, mogen gemeenten namelijk geen leges meer heffen voor omgevingsvergunningen. Het huidige bestemmingsplan voor Werkensepolder II is vastgesteld op 27-03-2007. Op grond hiervan moet een nieuw bestemmingsplan voor Werkensepolder II worden vastgesteld vóór 27-03-2017.

De belangrijkste wijzigingen die in het kader van de actualisatie in het bestemmingsplan worden opgenomen zijn de volgende:

- Ten tijde van de vaststelling van het geldende bestemmingsplan in 2007 was de wijk grotendeels nog niet bebouwd. In het geldende bestemmingsplan is voor die delen slechts globaal aangegeven waar woningen, wegen etc. gerealiseerd zouden worden. Sinds 2007 zijn al grote delen van de uitbreidingswijk gerealiseerd. Voor deze delen wordt de gerealiseerde situatie opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan, op dezelfde wijze als de overige bestaande wijken in hun bestemmingsplannen zijn vastgelegd.
- Sinds het vorige bestemmingsplan uit 2007 zijn wijzigingen doorgevoerd, en nog wat wijzigingen gepland, in het stedenbouwkundig ontwerp van de wijk. Zo is in het noordoosten bijvoorbeeld een stuk weg met wat omliggend groen komen te vervallen, en worden appartementen deels vervangen door grondgebonden woningen. Deze wijzigingen hebben ook gevolgen voor de waterhuishouding. In afstemming met het waterschap heeft de gemeente berekend wat de wijzigingen in het stedenbouwkundig ontwerp betekenen voor de hoeveelheid te realiseren waterberging. De conclusie hiervan is dat nog 158m² extra wateroppervlak gerealiseerd moet worden. Daarom wordt in

het noordoosten van de uitbreidingswijk, tussen de Buitenlaag en de Monnikenhoef, de watergang verbreed, zodat 500m² extra wateroppervlak wordt gerealiseerd.

4. Financiën

De kosten van de actualisatie van het bestemmingsplan worden ten laste gebracht van de grondexploitatie van Werkensepolder II.

Kostenverhaal op de ontwikkelaars en kopers is verzekerd via de grondexploitatie. Daarom hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

5. Aanpak

Als het bestemmingsplan wordt vastgesteld, wordt dit bekendgemaakt via Altena Nieuws, de Staatscourant en de gemeentelijke website. Het plan wordt vervolgens 6 weken ter inzage gelegd. Belanghebbenden die redelijkerwijs niet in staat zijn geweest tijdig zienswijzen in te dienen, kunnen in die periode beroep tegen het bestemmingsplan instellen bij de Raad van State. Indien geen beroep wordt ingesteld, of het wordt ongegrond verklaard, dan wordt het bestemmingsplan van kracht.

6. Communicatie en burgerparticipatie

- Een informatiebijeenkomst is georganiseerd op dinsdagavond 12 mei 2015 (ten tijde van de terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan) in het gemeentehuis. Dit was gepubliceerd in o.a. Altena Nieuws en direct omwonenden van de zuidoostelijke en oostelijke deelgebieden zijn hierover per brief geïnformeerd.
- Op het voorontwerpbestemmingsplan kon een ieder gedurende drie weken een inspraakreactie indienen bij het college van B&W (vanaf 1-5-2015 t/m 21-5-2015). Dit was gepubliceerd in o.a. Altena Nieuws en direct omwonenden van de zuidoostelijke en oostelijke deelgebieden zijn hierover per brief geïnformeerd. Er is één inspraakreactie ingediend, maar die heeft niet tot aanpassing van het plan geleid.
- Op het ontwerpbestemmingsplan kon een ieder gedurende zes weken een zienswijze indienen bij de gemeenteraad (vanaf 3-7-2015 t/m 13-8-2015). Dit was gepubliceerd in o.a. Altena Nieuws en direct omwonenden van de zuidoostelijke en oostelijke deelgebieden zijn hierover per brief geïnformeerd. Er zijn geen zienswijzen ingediend.
- Als het bestemmingsplan wordt vastgesteld, kunnen belanghebbenden die redelijkerwijs niet in staat zijn geweest tijdig zienswijzen in te dienen, beroep tegen het bestemmingsplan instellen bij de Raad van State.

7. Regionale en lokale aspecten

N.v.t.

8. Besluit

Wij stellen u voor het bijgevoegde raadsbesluit vast te stellen.

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Werkendam
de secretaris,

A.J.L.G. van Oudheusden

de burgemeester,

mw. S. Haasjes - van den Berg

raadsbesluit

zaaknummer

81490

onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan "Werkensepolder II"

De raad van de gemeente Werkendam,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders,

gelet op

- Artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening

besluit:

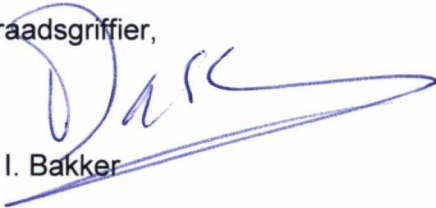
1. Het bestemmingsplan "Werkensepolder II" vaststellen. *NL.IMRO.0870.01BP1120WksPldz-*
2. Geen exploitatieplan vaststellen, omdat kostenverhaal anderszins is verzekerd. *VA01*

Aldus besloten in de openbare vergadering
van de raad van de gemeente Werkendam van

06 OKT. 2015

de raadsgriffier,

mr. I. Bakker



de voorzitter,

mw. S. Haasjes - van den Berg

