

RAADSVORSTEL

12R.00361



Gemeente Woerden



12R.00361

Agendapunt:

Indiener: college van burgemeester en wethouders

Datum: 9 oktober 2012

Portefeuillehouder(s): M.J. Schreurs

Portefeuille(s): Ruimte

Contactpersoon: E. ten Westenend

Tel.nr.: 428455

E-mailadres: westenend.e@woerden.nl

Onderwerp: vaststelling bestemmingsplan "Waterrijk Woerden / Villapark Midden"

De raad besluit:

1. het bestemmingsplan Waterrijk Woerden / Villapark Midden met de digitale planidentificatie NL.IMRO.0632.waterrijkvilprkmid-bOW1 ongewijzigd vast te stellen;
2. dat het niet noodzakelijk is om een exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding:

De gemeente Woerden had de wens om op de locatie Villapark Midden een appartementengebouw met zorgcomponent te ontwikkelen en twee vrije kavels. Hiervoor was een overeenkomst met een ontwikkelaar gesloten en is in 2009 een herziening van het bestemmingsplan opgesteld: bestemmingsplan "Waterrijk Woerden / Villa Wils". De locatie heeft in dit geldende bestemmingsplan een woonbestemming waarin gestapelde woningen (minimaal 24 appartementen) en twee grondgebonden woningen mogelijk worden gemaakt.

Uit een marktanalyse en uit verkoopresultaten voor appartementen in Waterrijk blijkt dat snelle afzet van appartementen in Waterrijk momenteel geen vanzelfsprekendheid is. Vrije kavels lijken op dit moment beter verkoopbaar te zijn. Door de gewijzigde marktomstandigheden is het wenselijk een nieuwe bestemming op het perceel te leggen ten behoeve van uitsluitend vrije kavels. Er is daarom besloten om de gronden te herontwikkelen naar zeven vrije kavels voor grondgebonden woningen. Aangezien deze verkaveling met vrije kavels niet passend is binnen het vigerende bestemmingsplan, dient een nieuw bestemmingsplan opgesteld te worden: bestemmingsplan "Waterrijk Woerden / Villapark Midden".

Het plangebied is gelegen in het midden van Waterrijk Villapark en grenst aan de Bechlaan in het noorden, de Marshallaan in het oosten en de Monnetlaan in het zuiden. Het bestemmingsplan gaat naast de toelichting vergezeld van een plankaart (verbeelding) en regels.

Het betreft een gedetailleerd plan waarin de woningen mogelijk worden gemaakt binnen opgestelde ruimtelijke randvoorwaarden. Deze randvoorwaarden sluiten aan bij de randvoorwaarden zoals ze voor het overige deel van Waterrijk Villapark zijn opgesteld. De bestemmingsplanmethodiek is dan ook te vergelijken met die van de vigerende bestemmingsplannen van het omliggende gebied.

Op de voorbereiding van een bestemmingsplan is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing (uniforme openbare voorbereidingsprocedure). Het ontwerpbestemmingsplan dient 6 weken ter inzage te worden gelegd waarbij voor eenieder de mogelijkheid is om een zienswijze in te dienen. Het ontwerpbestemmingsplan "Waterrijk Woerden / Villapark Midden" heeft van 2 augustus t/m 12 september 2012 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ontvangen.

Het bestemmingsplan is nu gereed voor vaststelling. Er wordt voorgesteld het bestemmingsplan ongewijzigd vast te laten stellen.

De gronden van het plangebied zijn in eigendom van de gemeente Woerden. Het bestemmingsplan maakt onderdeel uit van de grondexploitatie Snel en Polanen. Het plan wordt financieel uitvoerbaar geacht. Het opstellen van een exploitatieplan is derhalve niet noodzakelijk. De raad dient daarom te worden voorgesteld om te besluiten om niet - tegelijkertijd met het bestemmingsplan - een exploitatieplan vast te stellen.

Bevoegdheid:

De bevoegdheid tot het vaststellen van een bestemmingsplan ligt bij de raad (artikel 3.1 Wro).

Beoogd effect:

Het bestemmingsplan heeft tot doel de ontwikkeling en realisatie van het plangebied Villapark Midden mogelijk te maken. Het bestemmingsplan maakt de realisatie van 7 woningen mogelijk. Het biedt een planologisch juridisch kader om zo nodig ook omgevingsvergunningen voor de activiteit bouwen te kunnen verlenen.

De bestemmingsplansystematiek sluit aan bij die van de overige bestemmingsplannen die voor Waterrijk Woerden zijn opgesteld. Hierbij is tevens rekening gehouden met de digitale eisen voor bestemmingsplannen (er is voldaan aan de standaardisering SVBP2008).

Argumenten:

1.1 Het bestemmingsplan maakt de gewenste stedenbouwkundige invulling mogelijk

Het bestemmingsplan maakt de realisatie van woningen volgens de voor dit plangebied opgestelde stedenbouwkundige randvoorwaarden mogelijk.

De nieuwe verkaveling van het plangebied gaat uit van zeven vrije kavels voor grondgebonden woningen waarvan er één als 'Berlage kavel' wordt ontwikkeld. De Berlagekavel, genoemd naar de architect H.P. Berlage, is een bijzondere kavel, bedoeld om een architectonisch markerpunt in het villapark te worden.

1.2 Het bestemmingsplan maakt een flexibele invulling mogelijk, aansluitend aan het omliggende woongebied

Het bestemmingsplan maakt achter de op de verbeelding aangegeven voorgevelrooilijnen, een flexibele invulling van de kavels mogelijk. Omdat de bestemmingsplanmethodiek te vergelijken is met die van de vigerende bestemmingsplannen van het omliggende gebied, sluit de verkaveling-opzet aan op de reeds gerealiseerde woningen in de omgeving. Er wordt aangesloten op de bestaande bouwbepalingen. Daardoor is sprake van een vergelijkbare bebouwingsdichtheid, grootte van de kavels en situering van de woningen.

1.3. Het bestemmingsplan is gereed voor vaststelling

Tijdens de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan is het voor iedereen mogelijk geweest om zienswijzen in te dienen. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan is het mogelijk om met de eventueel ingediende zienswijzen rekening te houden. Er is geen gebruikgemaakt van de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen. Ambtelijk zijn er geen gewenste aanpassingen. Het bestemmingsplan kan daarom ongewijzigd vastgesteld worden.

2. Er is geen exploitatieplan nodig

Omdat het bestemmingsplan onderdeel uitmaakt van de grondexploitatie Snel en Polanen en het plan financieel uitvoerbaar wordt geacht, is het niet nodig om vanuit een oogpunt van kostenverhaal tegelijkertijd met het bestemmingsplan een exploitatieplan te laten vaststellen.

Kanttekeningen:

Financiën:

De gemeente beschikt voor de realisatie van het plan over alle benodigde grond. De grondexploitatie van Waterrijk toont de economische uitvoerbaarheid aan.

Uitvoering:

De raad stelt het bestemmingsplan binnen 12 weken na de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan vast.

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt vervolgens 6 weken ter inzage gelegd waarbij belanghebbenden in de gelegenheid worden gesteld beroep in te stellen.

Het bestemmingsplan treedt de dag na afloop van de beroepstermijn in werking, tenzij een verzoek om voorlopige voorziening wordt gedaan aan de voorzitter van de Raad van State. In dit geval schort de werking van het bestemmingsplan op totdat op het verzoek om voorlopige voorziening is beslist.

Communicatie:

Voordat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen, zijn de omwonenden per brief op de hoogte gesteld van de procedure voor het bestemmingsplan en van de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen gedurende de ter inzage termijn.

De ter inzage legging van het vastgestelde bestemmingsplan zal middels een publicatie op de gemeentepagina van de Woerdense Courant en in de Staatscourant kenbaar gemaakt worden. Tevens zal de bekendmaking op de website van de gemeente Woerden geplaatst worden en zal het bestemmingsplan via deze website en de website www.ruimtelijkeplannen.nl digitaal raadpleegbaar zijn. De ter inzage legging vindt plaats in de Koepel van het Stadhuis en het Omgevingsloket.

Samenhang met eerdere besluitvorming:

Raadsbesluit november 2002:

Besluit Masterplan Waterrijk Woerden

Raadsbesluit d.d. 30 juni 2004:

Vaststelling van het bestemmingsplan Waterrijk Woerden.

Besluit Gedeputeerde Staten 30 juni 2005:

Goedkeuring van het bestemmingsplan Waterrijk Woerden

Raadsbesluit d.d. 26 november 2009:

Vaststelling van het bestemmingsplan Waterrijk Woerden / Villa Wils

Collegebesluit d.d. 25 oktober 2011:

Beëindiging ontwikkelovereenkomst met Phanos voor de ontwikkeling van Villa Wils / herverkaveling naar vrije kavels

Collegebesluit d.d. 24 juli 2012:

- 1) in te stemmen met het ontwerpbestemmingsplan "Waterrijk Woerden / Villa Midden"
 - 2) het ontwerpbestemmingsplan 6 weken ter inzage te leggen, van 2 augustus t/m 12 september 2012
-

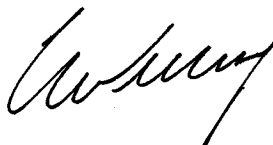
Bijlagen:

-Bestemmingsplan Villapark Midden toelichting en regels (12.017952)

-Bestemmingsplan Villapark Midden verbeelding (12.017959)

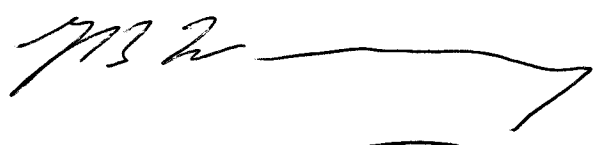
De indiener: college van burgemeester en wethouders

de secretaris



W. Wieringa

de wnd. burgemeester



drs. J.B. Waaijer