



Indiener: college van burgemeester en wethouders

Datum: 20 mei 2014

Portefeuillehouder(s): weth. M.J. Schreurs

Portefeuille(s): Ruimte

Contactpersoon: E. ten Westenend

Tel.nr.: 8455

E-mailadres: westenend.e@woerden.nl

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan " Fort Oranje 27 Woerden".

De raad besluit:

1. het bestemmingsplan "Fort Oranje 27 Woerden" met de digitale planidentificatie NL.IMRO.0632.fortoranje27-bVA1 vast te stellen;
2. dat het niet noodzakelijk is een exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening, omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is;
3. de paragraaf beeldkwaliteit als bijlage op te nemen in de gemeentelijke welstandsnota.

Inleiding:

De aanleiding voor het opstellen van dit bestemmingsplan is een particulier initiatief voor de herontwikkeling van het perceel Fort Oranje 27 in Woerden. Dit perceel is gelegen in de buurt Meander in de wijk Staatsliedenkwartier.

De herontwikkeling van het perceel Fort Oranje 27 bestaat uit de bouw van een nieuwe vrijstaande woning nadat de bestaande gebouwen gesloopt zijn. Uitgangspunt voor het ontwerp is een woning met inpandige carport van één bouwlaag met een zogenaamde lessenaarskap (dakvlak dat schuin afloopt). De nieuwe woning wordt meer naar de straatzijde verplaatst en wordt daarmee buiten het bouwvlak van het huidige bestemmingsplan gebouwd. Voor deze ontwikkeling is daarom een nieuw bestemmingsplan nodig.

In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is een beeldkwaliteitsplanparagraaf gevoegd, dat na vaststelling wordt verbonden aan de welstandsnota.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 20 maart t/m 30 april 2014 ter inzage gelegen. Iedereen kon tijdens deze zes weken schriftelijk of mondeling een zienswijze indienen. Er zijn géén zienswijzen ingediend.

Het bestemmingsplan is nu gereed voor de vaststelling.

Bevoegdheid:

De bevoegdheid tot het vaststellen van een bestemmingsplan ligt bij de raad (artikel 3.1 Wro). Ook de bevoegdheid om geen exploitatieplan vast te stellen ligt bij de raad.

Beoogd effect:

Het bestemmingsplan maakt de realisatie van 1 vrijstaande woning mogelijk op het perceel Fort Oranje 27 te Woerden. Het biedt een planologisch juridisch kader om omgevingsvergunningen te kunnen verlenen.

De bestemmingsplansystematiek sluit aan bij die van het bestemmingsplan Staatsliedenkwartier, dat het geldende bestemmingsplan voor dit perceel is. Hierbij is tevens rekening gehouden met de digitale eisen voor bestemmingsplannen.

Argumenten:

1.1 Het bestemmingsplan maakt de gewenste stedenbouwkundige invulling van het perceel mogelijk
Initiatiefnemer heeft 17 mei 2013 een haalbaarheidsverzoek ingediend voor de realisatie van een woning op het perceel Fort Oranje 27. In overleg met de initiatiefnemer is het plan op een aantal punten aangepast. Dit aangepaste ontwerp, d.d.11-07-2013, is stedenbouwkundig aanvaardbaar bevonden. 16 augustus 2013 is de eindconclusie op het haalbaarheidsverzoek gestuurd (nr. 13U.14763).

1.2 De systematiek van het bestemmingsplan sluit aan op het bestemmingsplan Staatsliedenkwartier

Het perceel is gelegen in het bestemmingsplan Staatsliedenkwartier. Het nieuwe, herziene bestemmingsplan voor dit perceel zal in systematiek zoveel mogelijk aansluiten op het bestemmingsplan Staatsliedenkwartier. Daarmee blijven de uitgangspunten, zoals de erfbebouwingsregeling, voor dit perceel gelijk aan die van de omliggende percelen.

2.1 Er is geen exploitatieplan nodig

Uw raad dient op basis van artikel 6:12 Wro te besluiten of er wel of geen exploitatieplan bij het bestemmingsplan dient te worden vastgesteld. Over de financiën zijn afspraken gemaakt in de tussen de initiatiefnemer en de gemeente gesloten exploitatieovereenkomst. Hiermee zijn de kosten voor de gemeente verhaald en is het kostenverhaal wettelijk geregeld. Het is daarom niet nodig om vanuit een oogpunt van kostenverhaal tegelijkertijd met het bestemmingsplan een exploitatieplan te laten vaststellen.

3.1 De eisen in de beeldkwaliteitsparagraaf zijn kader voor de welstandstoetsing

Voor nieuwe ontwikkelingsgebieden wordt gewerkt met beeldkwaliteitsplannen. In de toelichting van het bestemmingsplan is daarom een beeldkwaliteitsparagraaf toegevoegd.

Voor het verkrijgen van een juridische status, zodat er ook aan getoetst kan worden bij de beoordeling van concrete omgevingsvergunningen, wordt deze paragraaf als bijlage aan de welstandsnota verbonden en blijft een welstandstoets van kracht tot 2 jaar na gereedmelding van de woning.

Kanttekeningen:

Financiën:

De gemeente heeft een faciliterende rol richting initiatiefnemer. Alle gemeentelijke kosten worden vergoed door de initiatiefnemer. Over de financiën zijn afspraken gemaakt in de tussen de initiatiefnemer en de gemeente gesloten exploitatieovereenkomst.

Uitvoering:

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt 6 weken ter inzage gelegd. Voor belanghebbenden is er gelegenheid om beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State 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:

Voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, hebbende omwonenden een brief ontvangen over de procedure en de mogelijkheden om een reactie te geven.

De terinzagelegging 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 terinzagelegging vindt tevens plaats in de hal van het Stadhuis en het Omgevingsloket.

Samenhang met eerdere besluitvorming:

• *Vaststelling bestemmingsplan Staatsliedenkwartier:*
raadsbesluit 28 januari 2010 (10R.00024)

Bijlagen:

Ontwerp bestemmingsplan "Fort Oranje 27 Woerden", bestaande uit:

1. toelichting (14i.02044);
 2. regels (14i.02043);
 3. verbeelding (14i.02042);
 4. bijlage 1: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï (14i.02039);
 5. bijlage 2: Verkennend bodemonderzoek (14i.02040);
 6. bijlage 3: Natuurtoets (14i.02041).
-

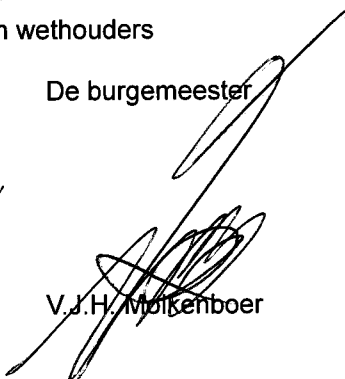
De indiener: college van burgemeester en wethouders

De secretaris



dr. G.W. Goedmakers CMC

De burgemeester



V.J.H. Mulkenboer

Ontwerpbestemmingsplan Fort Oranje 27 Woerden

Ontwerp bestemmingsplan inzien

Het plan en bijbehorende relevante stukken kunt u inzien via het kopje digitale documenten.

Digitale documenten

- [toelichting ontwerp bestemmingsplan](#) (14i.02044)
- [regels ontwerpbestemmingsplan](#) (14i.02043)
- [verbeelding ontwerpbestemmingsplan](#) (14i.02042)
- [bijlage 1: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï](#) (14i.02039)
- [bijlage 2: Verkennend bodemonderzoek](#) (14i.02040)
- [bijlage 3: Natuurtoets](#) (14i.02041)