



Datum: 16 maart 2010

Agendapunt:

Indiener: - college van burgemeester en wethouders

Aandachtsveld portefeuillehouder: - wethouder Strik

Programma: Woerden Bouwt

Contactpersoon: Edith ten Westenend

Tel.nr.: 428455 **E-mailadres:** westenend.e@hotmail.com

Onderwerp: gewijzigde vaststelling bestemmingsplan "Kamerik Noord-Oost 2"

VOORGESTELD RAADSBESLUIT

De raad besluit:

1. in te stemmen met de "Staat van Wijzigingen" (aanpassingen bestemmingsplan);
2. het bestemmingsplan "Kamerik Noord-Oost 2" gewijzigd vast te stellen conform de bijgevoegde en bij dit besluit behorende Staat van wijzigingen;
3. geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding:

Het college heeft in april 2008 het stedenbouwkundige plan voor Kamerik Noord-Oost 2 vastgesteld. Het plan betreft een verkaveling voor 64 woningen en een verpleeghuis met 24 eenheden. Deze verkaveling is basis voor het opgestelde bestemmingsplan voor Kamerik Noord-Oost 2. Het plangebied van dit nieuwe bestemmingsplan omvat ook Kamerik Noord-Oost 1 met bestaande bebouwing (waaronder woningen en het woonzorgcomplex de Cope) en natuurgebied (geriefhoutbosje). Ten oosten van het plangebied zijn volkstuinen en een groengebied gelegen. Tevens zijn de woningen van het boerenerf en de kangoeroewoningen in dit bestemmingsplan opgenomen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van vrijdag 16 oktober t/m donderdag 26 november 2009 ter inzage gelegen. Voor iedereen stond de mogelijkheid open om gedurende deze termijn zienswijzen in te dienen. Van de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen is geen gebruikgemaakt.

De gemeente onderzoekt momenteel, samen met de Zuwe en de woningbouwstichting Kamerik, de haalbaarheid van de realisatie van 24 verpleeghuiseenheden en circa 10 woningen. Momenteel is er nog geen overeenstemming. Om de planning van de uit te geven kavels van het plangebied niet te vertragen, wordt voorgesteld om voor de bestemming Maatschappelijk 2 een wijzigingsbevoegdheid naar een woonbestemming op te nemen. Er wordt daarom voorgesteld het bestemmingsplan op dit punt ambtshalve te wijzigen.

Het bestemmingsplan is nu gereed voor vaststelling.

Bevoegdheid:

De bevoegdheid tot het vaststellen van een bestemmingsplan ligt bij de raad (artikel 3.8 Wro).

Datum: 16 maart 2010

Beoogd effect:

Het bestemmingsplan Kamerik Noord-Oost 2 maakt de ontwikkeling en realisatie van Kamerik Noord-Oost 2 mogelijk. Het bestemmingsplan Kamerik Noord-Oost is in dit bestemmingsplan opgenomen. Daardoor is er voor heel Kamerik Noord-Oost een eenduidig bestemmingsplan, dat met betrekking tot de bestemmingsplansystematiek aansluit bij de recente bestemmingsplannen van de gemeente. Het bestemmingsplan is een gedetailleerd plan waarin de diverse functies mogelijk worden gemaakt binnen de gestelde randvoorwaarden.

Argumenten:*1.1 Er zijn geen zienswijzen op het bestemmingsplan ingediend.*

Het voorontwerp bestemmingsplan heeft van vrijdag 26 juni t/m donderdag 6 augustus 2009 ter inzage gelegen. Tevens is er op 7 juli 2009 een informatiebijeenkomst/inspraakavond geweest.

De op het voorontwerpbestemmingsplan ontvangen reacties betroffen voornamelijk de wens een doorzicht te creëren in de bebouwing van het verpleeghuis zodat er tegenover de woningen aan de Beukenlaan een minder massaal ogend gebouw komt. Naar aanleiding van deze reacties is het bestemmingsplan aangepast. In de regels is opgenomen dat de tweede bouwlaag van het verpleeghuis niet volledig mag worden bebouwd doordat in noord-zuid richting een doorzicht (onbebouwde ruimte) gerealiseerd dient te worden.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft vervolgens van vrijdag 16 oktober t/m donderdag 26 november 2009 ter inzage gelegen en voor een ieder stond de mogelijkheid open om gedurende deze termijn zienswijzen in te dienen. Tevens is in deze periode het ontwerp Besluit Hogere Waarde ter inzage gelegd.

Van de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen op het ontwerp bestemmingsplan en het ontwerp Besluit Hogere Waarde is geen gebruikgemaakt.

1.2 Ambtshalve wijzigingen ten opzichte van ontwerpbestemmingsplan

De bestemming Maatschappelijk-2 maakt de realisatie van een maatschappelijke bestemming met tevens maximaal 12 woningen mogelijk. Momenteel is er nog geen overeenstemming bereikt over de realisatie van de maatschappelijke bestemming. De ontwikkeling van deze bestemming is daarom nog niet zeker. Om de planning van de uit te geven kavels van het overig deel van het plangebied niet te vertragen, wordt voorgesteld om voor de bestemming Maatschappelijk 2 een wijzigingsbevoegdheid naar een bestemming met alleen woondoeleinden op te nemen. Dat betekent dat indien aangetoond is dat de uitvoering van de maatschappelijke bestemming financieel niet haalbaar is, er een wijzigingsplan opgesteld kan worden voor een woonbestemming. De randvoorwaarden voor deze wijziging zullen gelijk zijn aan de randvoorwaarden voor de reeds opgenomen uit te werken woonbestemming (in het zuidoostelijke deel van het eiland).

De aanpassingen betreffen tevens enkele aanpassingen van de regels die inhoudelijk ondergeschikt zijn. In de regels worden ook nog ondergeschikte aanpassingen aangebracht zoals verduidelijkingen, verwijzingen en tekstuele aanpassingen die inhoudelijk niet van belang zijn.

2. Het bestemmingsplan is gereed voor vaststelling

Voorgesteld wordt om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Een overzicht van de aanpassingen is opgenomen in de bijgevoegde Staat van Wijzigingen.

Deze staat van wijzigingen bevat de aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zoals dat ter inzage heeft gelegen. De wijzigingen zijn onderverdeeld in wijzigingen van de plankaart (verbeelding), de regels en de toelichting. De wijzigingen betreffen allen ambtshalve aanpassingen.

Voorwaarde voor het vaststellen van een bestemmingsplan is het vaststellen van eventuele hogere waarden vanwege het wegverkeer. Het college heeft voor dit bestemmingsplan op 16 maart 2010 hogere waarden vastgesteld (zie ook bij: samenhang met eerdere besluitvorming).

3.1 Een exploitatieplan is niet nodig

Met de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening is de verplichting ontstaan een exploitatieplan vast te stellen door de raad voor gronden waarop een ontwikkeling is voorzien, die in het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt. Een grondexploitatieplan is echter niet nodig indien voor de ontwikkelingen, voor vaststelling van het bestemmingsplan, de kosten anderszins verzekerd

Datum: 16 maart 2010

zijn. De raad dient op basis van artikel 6.12 Wro te besluiten of er wel of geen exploitatieplan bij het bestemmingsplan dient te worden vastgesteld.

Omdat de gemeente voor de realisatie van het plan beschikt over alle benodigde grond, en er een exploitatieopzet is opgesteld die de economische uitvoerbaarheid aantoonst (exploitatieberekening Kamerik Noord-Oost II 2009), is er geen noodzaak tot kostenverhaal en wordt de raad gevraagd om te besluiten om niet - tegelijkertijd met het bestemmingsplan - een exploitatieplan vast te stellen.

3.1 Wijzigingsbevoegdheid naar woondoeleinden

De raad heeft in de vergadering van 28 mei 2009 de grondexploitatie 2009 voor het gebied Kamerik Noord-Oost II vastgesteld. Deze exploitatie kent met de daarin vastgelegde uitgangspunten qua verkaveling, programma, kwaliteit, fasering en parameters een voordelig resultaat van € 1.073.546,-- op startdatum (2009). Onderdeel van het gehele plangebied en dus van de gemeentelijke grondexploitatie is een kleine vlek waar een invulling is beoogd met een gecombineerde ontwikkeling van een verpleeghuisvoorziening en 10 woningen in de goedkope sector. Hiermee is ook gerekend. Het gehele plan, waar deze vlek deel van uitmaakt, is financieel sluitend en daarmee financieel haalbaar. Wijziging van het bouwprogramma, bijvoorbeeld door het laten vervallen van de verpleeghuisvoorziening en invulling met alleen woningen, heeft een effect op het totaal resultaat van de grondexploitatie. Ook dan is sprake van een sluitende grondexploitatie en dus een financieel haalbaar plan. In het tweede kwartaal van 2010 wordt een geactualiseerde grondexploitatieberekening ter vaststelling voorgelegd.

Kanttekeningen:

Economische uitvoerbaarheid bij wijzigingsbevoegdheid naar woondoeleinden

De vastgestelde grondexploitatie 2009 voor het gebied Kamerik Noord-Oost II gaat, ter plaatse van de bestemming Maatschappelijk-2, uit van een invulling met een verpleeghuisvoorziening gecombineerd met 10 woningen. Deze grondexploitatie 2009 geeft voldoende ruimte te veronderstellen dat ook een gewijzigd plan kan.

Als gekozen wordt dit gebied te gaan ontwikkelen met alleen woningen (volgens de opgenomen wijzigingsbevoegdheid) moet de financiële haalbaarheid van het plan met deze gewijzigde invulling nog wel worden aangetoond. Dit omdat nog niet zeker is welke invulling dit deel van het plangebied uiteindelijk krijgt, omdat momenteel de onderhandelingen daarover met derden nog gaande zijn. Dit houdt theoretisch een risico in, hoewel de economische uitvoerbaarheid met deze gewijzigde invulling wel aannemelijk wordt geacht. Mocht blijken dat de invulling op den duur financieel niet haalbaar is, dan wordt ervoor gekozen om voor dit gedeelte een nieuw bestemmingsplan op te stellen en de grondexploitatie daaraan aan te passen. Hiervoor zijn dan nieuwe raadsbesluiten nodig.

Financiën:

De gemeente beschikt voor de realisatie van het plan over alle benodigde grond. Er is een exploitatieopzet opgesteld die de economische uitvoerbaarheid aantoonst.

Uitvoering:

Bij gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan dient de bekendmaking van het besluit zes weken na de vaststelling plaats te vinden (overeenkomstig artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening). GS en de minister hebben dan maximaal 6 weken de tijd om een eventuele aanwijzing op te leggen.

Het 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.

Datum: 16 maart 2010

Communicatie:

De plannen voor de ontwikkeling van Kamerik Noord-Oost 2 zijn besproken met de klankbordgroep en het dorpsplatform Kamerik tijdens de bespreking van het stedenbouwkundige plan voor dit gebied. Het voorontwerpbestemmingsplan Kamerik Noord-Oost 2 is besproken met het dorpsplatform Kamerik. Voor de burgers is een informatiebijeenkomst/inspraakavond georganiseerd. De indieners van een inspraakreactie zijn per brief, met daarbij gevoegd de inspraakrapportage, op de hoogte gesteld van de procedure voor het bestemmingsplan en van de mogelijkheid tot het indienen van een zienswijze gedurende de ter inzage ligging van het ontwerpbestemmingsplan. Deze ter inzage ligging is destijds middels een publicatie op de gemeentepagina van de Woerdense Courant, in de Staatscourant en via de website van de gemeente Woerden kenbaar gemaakt.

De ter inzage ligging van het vastgestelde bestemmingsplan zal eveneens 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 vastgestelde bestemmingsplan via deze website digitaal raadpleegbaar zijn.

Samenhang met eerdere besluitvorming:

Collegebesluit d.d. 22 juni 2009

Start inspraak en vooroverleg van het bestemmingsplan Kamerik Noord-Oost 2.

Collegebesluit d.d. 13 oktober 2009

Ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan Kamerik Noord-Oost 2.

Vaststelling hogere waarden

In het plangebied wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschreden ten gevolge van het verkeer op de Beukenlaan. De maximale ontheffingswaarde wordt nergens overschreden. Voor uitvoering van onderhavig plan is door het college op 16 maart 2010 besloten hogere waarden vast te stellen conform het besluit Hogere Waarden. De bekendmaking van het vaststellen van de hogere waarden vindt tegelijkertijd met de bekendmaking van het vaststellen van het bestemmingsplan plaats, in verband met het gelijktijdig laten verlopen van de bezwaartermijn van het besluit tot vaststelling van de hogere waarden en de beroepstermijn van het bestemmingsplan.

Bijlagen:

- Ontwerpbestemmingsplan en plankaart "Kamerik Noord-Oost 2", inclusief de inspraakrapportage
- Staat van Wijzigingen
- Exploitatieopzet Kamerik Noord-Oost 2

De indiener:

- Burgemeester en wethouders van Woerden
de secretaris de burgemeester


W. Wieringa


mr. H.W. Schmidt