

## Programma Werkendam Noord

Het college van burgemeester en wethouders van Gemeente Altena

gelet op;

- artikel 3.4 van de Omgevingswet;
- de tekstinhoud van "Programma Werkendam Noord" d.d. **17 maart 2026**;

Besluit;

### Artikel I

"Programma Werkendam Noord" opgenomen in Bijlage A wordt vastgesteld.

### Artikel II

Dit besluit treedt in werking per 18-03-2026

Aldus vastgesteld door Gemeente Altena, **17 maart 2026**

*Diegenen die mogen ondertekenen*

*Niet getekend proef-exemplaar*

## Bijlage A Bijlage bij artikel I

### Programma Werkendam Noord

#### 1 Inleiding

##### 1.1 Aanleiding

Werkendam is één van de grotere kernen binnen de gemeente Altena en vervult een belangrijke woon-, werk- en voorzieningenfunctie binnen de regio. De kern kent een sterke economische positie, mede door de ligging nabij de A27 en de Boven-Merwede.

Aan de noordzijde van Werkendam spelen meerdere samenhangende ruimtelijke opgaven. Het betreft de behoefte aan ruimte voor woningbouw, de ontwikkeling van een regionaal bedrijventerrein en het verbeteren van de bereikbaarheid door middel van een nieuwe rondweg. Deze opgaven concurreren om ruimte en vragen om een integrale afweging met aandacht voor water en bodem, landschappelijke structuren, milieukwaliteit en leefbaarheid.

Voor Werkendam Noord is een integrale visie opgesteld waarin deze drie hoofdoopgaven – wonen, werken en bereikbaarheid – in samenhang zijn onderzocht en afgewogen. Deze Visie Werkendam Noord (vastgesteld door de gemeenteraad op 1 oktober 2025) is als Bijlage 1 Visie Werkendam Noord (in Bijlage II) bij dit programma opgenomen en vormt het inhoudelijke fundament voor verdere planvorming.

Om de stap te maken van visie naar uitvoering is het noodzakelijk deze visie te vertalen naar een omgevingsprogramma in de zin van de Omgevingswet. Dit omgevingsprogramma Werkendam Noord vormt daarmee de schakel tussen de vastgestelde visie Werkendam Noord en de toekomstige nadere uitwerking van dit gebied in actualisaties van dit omgevingsprogramma, het omgevingsplan en mogelijke buitenplanse omgevingsplan activiteiten (BOPA's).

Afbeelding 1: Visiekaart Werkendam Noord



Gemeente Altena

Visiekaart Werkendam Noord

## **1.2 Wat is het omgevingsprogramma**

Het omgevingsprogramma is één van de kerninstrumenten van de Omgevingswet. In een omgevingsprogramma wordt vastgelegd welke doelen worden nagestreefd voor de fysieke leefomgeving en welke maatregelen worden getroffen om deze doelen te bereiken. Het voorliggende omgevingsprogramma Werkendam Noord is een vrijwillig programma als bedoeld in de Omgevingswet.

Het programma heeft een richtinggevend karakter en vormt geen rechtstreeks werkende juridische norm voor burgers en bedrijven, het is zelfbindend voor de gemeente. Het stuurt echter wel de vormgeving van andere instrumenten, zoals het omgevingsplan en uitvoeringsprogramma's. Vaststelling van het omgevingsprogramma is een bevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders.

## **2 Relatie met omgevingsvisie en bestaand beleid**

### **2.1 Inleiding**

De gemeente Altena beschikt over verschillende beleidskaders die richting geven aan de inrichting en het gebruik van de fysieke leefomgeving. Het omgevingsprogramma Werkendam Noord vervangt deze kaders niet, maar dient in samenhang hiermee te worden gelezen.

### **2.2 Omgevingsvisie Altena**

In de Omgevingsvisie Altena 2040 zijn ambities opgenomen op het gebied van woningbouw, economische ontwikkeling, bereikbaarheid, klimaatadaptatie en een gezonde leefomgeving. Werkendam is daarin aangewezen als grote kern. De ontwikkeling van Werkendam Noord vormt een gebiedsgerichte uitwerking van deze ambities.

De Visie Werkendam Noord (Bijlage 1) concretiseert deze beleidsdoelen voor het plangebied. Dit omgevingsprogramma vertaalt deze visie naar beleidsmatige uitgangspunten en maatregelen voor de middellange termijn.

### **2.3 Overig relevant beleid**

Bij het opstellen van de visie Werkendam Noord is rekening gehouden met provinciaal beleid op het gebied van ruimte, landschap en cultuurhistorie, alsmede met waterbeleid waarin het principe 'water en bodem sturend' centraal staat. Daarnaast zijn sectorale beleidsdocumenten op het gebied van wonen, bedrijventerrein en ontsluitingsweg betrokken bij de afwegingen. Het omgevingsprogramma Werkendam Noord neemt deze beleidskaders als randvoorwaarden over.

### **2.4 Voorkeursrecht**

Voor delen van Werkendam Noord waar de ontwikkeling van bedrijventerrein is voorzien is al eerder een voorkeursrecht gevestigd (maart 2023 en oktober 2025). Het voorkeursrecht dat op 19 kadastrale percelen is gevestigd, heeft tot doel de regie op de toekomstige ontwikkeling te behouden en ongewenste grondspeculatie te voorkomen.

Op grond van de Omgevingswet vervalt een voorkeursrecht van rechtswege indien niet tijdig een omgevingsvisie of omgevingsprogramma is vastgesteld waarin de beoogde ontwikkeling is opgenomen.

De Omgevingsvisie Altena 2040 bevat niet de hier beoogde functiewijziging van overwegend agrarisch gebruik naar een gebied met ruimte voor bedrijvigheid met bijbehorende infrastructuur, groen- en waterstructuren. Daarom wordt dit omgevingsprogramma vastgesteld. Dit omgevingsprogramma bevat richtinggevend uitspraken en beleidsvoornemens. Er worden geen directe realisatieverplichtingen vastgelegd. Daarmee vormt het programma een juridisch-beleidsmatige basis voor het van rechtswege voortzetten van het voorkeursrecht.

## **3 Samenvatting Visie Werkendam Noord**

### **3.1 Aanleiding en opgaven**

De Visie Werkendam Noord (Bijlage 1) is opgesteld om te komen tot een integrale en gedragen toekomstvisie voor het gebied ten noorden van Werkendam.

Aanleiding vormt de combinatie van:

- de behoefte aan bedrijventerrein;

- de woningbouwopgave;
- de wens tot verbetering van de bereikbaarheid en verkeersveiligheid;

### **3.2 Ruimtelijke en landschappelijke context**

Werkendam Noord ligt tussen de A27, de Sleeuwijksedijk, de bestaande kern en het open polderlandschap. Het gebied kenmerkt zich door lage ligging, hoge grondwaterstanden, open agrarische percelen en aanwezige waterstructuren.

De visie gaat uit van behoud en versterking van landschappelijke structuren en integratie van waterberging en ecologische verbindingen in de gebiedsontwikkeling.

### **3.3 De drie hoofdpogaven**

De Visie Werkendam Noord onderscheidt drie hoofdpogaven:

- Wonen
- Werken
- Bereikbaarheid

Voor elk van deze opgaven zijn meerdere zoeklocaties onderzocht en integraal afgewogen (zie Bijlage 1).

### **3.4 Afweging en voorkeursrichting**

Op basis van een integrale beoordeling is bij vaststelling van de Visie Werkendam Noord door de gemeenteraad een voorkeursrichting bepaald voor de ruimtelijke ontwikkeling van Werkendam Noord. Deze voorkeursrichting vormt het ruimtelijk kader voor dit omgevingsprogramma.

### **3.5 Doorwerking naar uitvoering**

De Visie Werkendam Noord vormt een strategisch kader voor de ontwikkeling tot circa 2040. Het omgevingsprogramma vertaalt deze keuzes naar beleidsmatige uitgangspunten en maatregelen en vormt daarmee de schakel tussen visie en uitvoering.

## **4 Inhoudelijke uitwerking: van ambities naar uitwerking**

### **4.1 Inleiding**

De onderstaande ruimtelijke ambities zijn vastgesteld in de Gebiedsvisie Werkendam Noord. Bijlagen bij Gebiedsvisie Werkendam Noord zijn als Bijlage 2 Bijlagen bij Gebiedsvisie Werkendam Noord (in Bijlage II) bij dit programma opgenomen. In deze gebiedsvisie zijn de ambities voor wonen, werken en bereikbaarheid voor het gebied Werkendam Noord ruimtelijk uitgewerkt. De belangrijkste ruimtelijke keuzes en ontwikkelrichtingen worden hieronder toegelicht. Onderaan dit stuk is een kaart opgenomen waarop de beoogde ruimtelijke opzet van het gebied is weergegeven.

### **4.2 Hoofdpogave Wonen**

De ambitie is het gefaseerd toevoegen van woningen tot circa 2040.

Uitgangspunten zijn onder meer:

- aansluiting op de bestaande kern;
- variatie in woningtypen;
- een evenwichtige verdeling van sociale huur, betaalbare koop/middensegment en overige segmenten;
- klimaatadaptief en waterbewust ontwikkelen;
- behoud en versterking van groenstructuren.

De exacte aantallen, fasering en verkaveling worden in latere planfasen nader bepaald.

### **4.3 Bouwsteen Werken**

De ambitie is het realiseren van een toekomstbestendig bedrijventerrein.

Uitgangspunten zijn onder meer:

- goede ontsluiting richting A27;
- zorgvuldig omgaan met milieuzonering;
- duurzame inrichting;



Echter, omdat sprake is van een relatief klein gebied op lokaal niveau waarbij een bestuursorgaan van een gemeente het bevoegd gezag is én omdat zich geen aanzienlijke milieueffecten als gevolg van het plan voordoen, kan op basis van artikel 16.36 van de Omgevingswet worden volstaan met een plan-merbeoordeling en is het doorlopen van een m.e.r. procedure niet nodig.

## **6.2 Onderzoeken**

Voor de verdere uitwerking van Werkendam Noord kunnen diverse (vervolg) onderzoeken noodzakelijk zijn. Deze onderzoeken worden uitgevoerd in het kader van nadere planvorming en vormen een onderbouwing van toekomstige ruimtelijke besluiten.

## **7 Uitvoeringsstrategie**

### **7.1 Algemeen**

Bij de uitwerking van de verschillende deelprojecten wordt actief gezocht naar samenwerking met grondeigenaren, omwonenden, ondernemers en andere partners. De nadere uitwerking van het omgevingsprogramma Werkendam Noord is voorzien voor de periode van 2026 tot en met 2036.

### **7.2 Middelen en capaciteit**

Om uitvoering te kunnen geven aan het omgevingsprogramma Werkendam Noord heeft de gemeenteraad bij de vaststelling van de visie Werkendam Noord voorbereidingskredieten beschikbaar gesteld voor de woningbouwlocaties en de bedrijventerreinontwikkeling. Voor de ontsluitingsweg is een krediet inclusief voorbereidingskrediet beschikbaar.

Vast staat dat bij de uitvoering van de verschillende deelprojecten bovenwijkse voorzieningen gerealiseerd moeten worden. Voorbeelden hiervan zijn ontsluitingswegen, groenvoorzieningen en mogelijk aanvullende infrastructurele aanpassingen. In een later stadium zal een nadere uitwerking plaatsvinden van de benodigde bovenwijkse voorzieningen, de bijbehorende kosten en de verdeelsleutel tussen de verschillende deelprojecten.

### **7.3 Kostenverhaal**

Voor de uitvoering van de in dit omgevingsprogramma opgenomen ontwikkelrichting zal de gemeente kosten maken, bijvoorbeeld voor de aanleg en inrichting van openbare ruimte, infrastructurele voorzieningen, bovenwijkse voorzieningen en het wijzigen van het omgevingsplan.

Deze kosten worden verhaald op initiatiefnemers en ontwikkelaars die profijt hebben van de ontwikkeling. De Omgevingswet verplicht overheden om de kosten voor werken, werkzaamheden en maatregelen naar evenredigheid te verhalen op de initiatiefnemers die baat hebben bij de aan te leggen voorzieningen.

De gemeente Altena en een initiatiefnemer sluiten in voorkomende gevallen voorafgaand aan het besluit dat de aangewezen activiteit mogelijk maakt een overeenkomst over het kostenverhaal: een zogenoemde anterieure overeenkomst. In deze overeenkomst worden afspraken vastgelegd over het verhalen van kosten en over de realisatie van voorzieningen.

Naast het wettelijke kostenverhaal kan ook een vrijwillige financiële bijdrage gebiedsontwikkeling worden overeengekomen. Dit betreft een bijdrage voor ontwikkelingen die niet rechtstreeks onder het kostenverhaal vallen, maar wel bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit van Werkendam.

Indien geen overeenkomst tot stand komt, wordt het kostenverhaal op een andere wijze geregeld. Dat kan door kostenverhaalregels op te nemen in het omgevingsplan of door het kostenverhaal te regelen via de omgevingsvergunning.

### **7.4 Monitoring**

Het opstellen van een omgevingsprogramma is geen doel op zich. Het programma is een sturingsinstrument om opgaven en ambities voor Werkendam op de langere termijn te realiseren. Nieuwe inzichten of veranderingen in de kern of in maatschappelijke ontwikkelingen kunnen aanleiding zijn om ambities bij te stellen. De nadere uitwerking van het monitoren van effecten op de fysieke leefomgeving vindt plaats in de bovenliggende Omgevingsvisie Altena 2040 en in aanpalende gemeentelijke beleidsvelden en programma's. Daarbij kan worden aangesloten bij bestaande monitoringssystemen zoals onder meer het Programma Wonen Altena en het Programma Mobiliteit Altena. Op deze manier wordt de voortgang van de gebiedsontwikkeling in samenhang gevolgd en kan, indien nodig, tijdig worden bijgestuurd. Mo-

monitoring en evaluatie vormen daarmee een belangrijk onderdeel van de beleidscyclus: beleidsontwikkeling, beleidsdoorwerking, uitvoering en terugkoppeling.

### **7.5 Governance**

Dit omgevingsprogramma betreft een vrijwillig programma als bedoeld onder de Omgevingswet. Vaststelling van het omgevingsprogramma is een bevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders. Het omgevingsprogramma is opgesteld op basis van de Visie Werkendam Noord, die tot stand is gekomen met participatie van klankbordgroep, inwoners, ondernemers en verenigingen.

Voor een vrijwillig omgevingsprogramma gelden geen procedure-eisen. De gemeente kan zelf beslissen hoe ze de voorbereiding van het programma vorm geeft. Omdat is voortgeborduurd op de vastgestelde visie Werkendam Noord en hiermee de ruimtelijke uitgangspunten bestuurlijk al gewogen zijn, hebben we geen afzonderlijke voorbereidingsprocedure uitgevoerd.

## Bijlage Overzicht Informatieobjecten

*Werkendam Noord* /join/id/regdata/gm1959/2026/locatie-  
groep\_39e4445bf46e40518ec2b3d527883008/nld@2026-04-30;12500058

## Bijlage II Overzicht Documentenbijlagen

<i>Bijlage 1 Visie Werkendam Noord</i>	<a href="#">/join/id/regdata/gm1959/2026/VisieWerkendamNoord/nld@2026-04-30;12500058</a>
<i>Bijlage 2 Bijlagen bij Gebiedsvisie Werkendam Noord</i>	<a href="#">/join/id/regdata/gm1959/2026/BijlagenGebiedsvisieWerkendam-Noordnov2025/nld@2026-04-30;12500058</a>
<i>Bijlage 3 Mer-beoordelingsnotitie Werkendam Noord</i>	<a href="#">/join/id/regdata/gm1959/2026/mer_beoordelingsnotitieWerkendamNoord/nld@2026-04-30;12500058</a>