



VOORSTEL AAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS

Van:	E. ten Westenend	Tel nr:	8455					Nummer: 20A.00432			
Datum :	1 april 2020	Team:	Ruimtelijke plannen								
Tekenstukken:	Nee	Bijlagen:	2								
Afschrift aan:	Weth. T. de Weger, A. Barelds, K. Prumers, M. Plomp, A. van Ansenwoude										
N.a.v. (evt. briefnrs.):											
Onderwerp: Vaststellen uitwerkingsplan "Kamerik Noord-Oost 2 - Knotwilgenlaan Zuid-Oost"											
Advies: 1. De Staat van Wijzigingen uitwerkingsplan "Kamerik Noord-Oost 2 - Knotwilgenlaan Zuid-Oost" vast te stellen; 2. Het uitwerkingsplan "Kamerik Noord-Oost 2 - Knotwilgenlaan Zuid-Oost" met digitale planidentificatie 'NL.IMRO.0632.upknotwilgenlaanzo-bva1' zoals gewijzigd ten opzichte van het ontwerp vast te stellen; 3. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening voor het uitwerkingsplan "Kamerik Noord-Oost 2 - Knotwilgenlaan Zuid-Oost" vast te stellen, omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is; 4. Vaststellen dat op basis van de aanmeldnotitie m.e.r. voor de ontwikkeling van deze locatie geen milieueffectrapportage nodig is.											
Mede-advies gegeven door: (Naam team en medewerker) (b.v. Financiën, R. Engels)							Begrotingsconsequenties		NEE		
B. en W. d.d.: 07/04/2020											
Besluit: Conform											
				Portefeuillehouder: Wethouder De Weger							

Inleiding:

Op de gronden ten zuidoosten van de Knotwilgenlaan in Kamerik wordt woningbouw mogelijk gemaakt. De wens is om tien levensloopbestendige woningen te realiseren in collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) met als voornaamste doelgroep (maar niet uitsluitend) senioren. Ten noordoosten hiervan worden twee kavels in particulier opdrachtgeverschap uitgegeven. Hiervoor zijn stedenbouwkundige randvoorwaarden opgesteld.

Om dit te kunnen realiseren, moet toepassing gegeven worden aan de uitwerkingsverplichting van de huidige uit te werken woonbestemming.

Met het voorliggend uitwerkingsplan wordt de gewenste ontwikkeling van de woningen juridisch-planologisch mogelijk gemaakt.

Het ontwerp uitwerkingsplan heeft van 16 januari t/m 26 februari 2020 ter inzage gelegen.

Tevens is het wettelijke vooroverleg opgestart. Op 15 januari 2020 is in de Scholenburch in Kamerik een inloopavond gehouden over het ontwerp uitwerkingsplan. De omwonenden en andere belanghebbenden waren hiervoor uitgenodigd.

Er zijn geen zienswijzen ingediend. De provincie Utrecht heeft aangegeven geen opmerkingen te hebben in het kader van het provinciaal belang. Het Waterschap De Stichtse Rijnlanden heeft aangegeven dat ze een klein aandachtspunt hebben bij dit plan ten aanzien van het beheer van de aanliggende watergang.

Het uitwerkingsplan is nu gereed voor de vaststelling.

Ambtelijk gezien is het wenselijk dat de regeling ten aanzien van het parkeren achter de voorgevel wordt aangepast. Het voorstel is daarom om het uitwerkingsplan op dit punt gewijzigd vast te stellen.

Daarnaast zijn er enkele kleine ambtelijke, tekstuele wijzigingen. De plankaart wijzigt niet en het bouwplan is ook hetzelfde gebleven.

De bevoegdheid van het college komt voort uit de volgende wet- en/of regelgeving:

De bevoegdheid tot het vaststellen van een uitwerkingsplan ligt bij burgemeester en wethouders (artikel 3.6 Wro).

Beoogd effect:

Het uitwerkingsplan heeft tot doel de ontwikkeling en realisatie van maximaal 12 woningen mogelijk te maken.

Het uitwerkingsplan biedt een planologisch juridisch kader om zo nodig ook omgevingsvergunningen voor de activiteit bouwen te kunnen verlenen. In het uitwerkingsplan zijn alle relevante belangen afgewogen.

De bestemmingsplansystematiek sluit zoveel mogelijk aan bij de systematiek van het bestemmingsplan "Kamerik Noord-Oost 2", vastgesteld op 29 april 2010.

Argumenten:

1.1.3. Aanpassingen ten opzichte van het ontwerp uitwerkingsplan

Voor de particuliere kavels is nu bepaald dat het parkeren achter de voorgevelrooilijn moet plaatsvinden. In de regeling voor de reeds gerealiseerde particuliere kavels aan de noordzijde van de Knotwilgenlaan is deze bepaling niet opgenomen. Omdat het wenselijk is om een gelijke regeling voor de particuliere kavels te hebben, wordt voorgesteld deze bepaling te verwijderen. Omdat de twee kavels een relatief grote oppervlakte hebben worden hier geen nadelige gevolgen door verwacht.

Op dit punt zal het plan worden gewijzigd.

Daarnaast is er ambtelijk gezien aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. In de toelichting worden enkele tekstuele aanpassingen opgenomen waaronder:

- De tekst in de paragraaf 2.3 Ontwikkelen onder het kopje Kavels in particulier opdrachtgeverschap wordt aangevuld met een omschrijving voor de gewenste beeldkwaliteit.

- In de conclusie van paragraaf 6.2 M.e.r. beoordeling wordt volledigheidshalve verwezen naar de selectiecriteria in Bijlage III van de mer-richtlijn.
- In hoofdstuk 11 Overleg en inspraak wordt de paragraaf 11.1 Voorbereidingsfase aangevuld met de resultaten van de inspraak en het wettelijk vooroverleg.

Zie voor een volledig overzicht bijgaande Staat van Wijzigingen.

2.1 Het voorgestelde plan is ruimtelijk aanvaardbaar

Het uitwerkingsplan voldoet aan de voorwaarden van de geldende uit te werken bestemming van het bestemmingsplan Kamerik Noord-Oost 2. Met deze voorwaarden is destijds rekening gehouden met een goede ruimtelijke en functionele inpassing van de woonbestemming in de omgeving.

Voor de toekomstige woonbebouwing van de CPO-kavels is ten behoeve van de verkaveling en de kavelverkoop een Ontwerpwijzer opgesteld. Daarin zijn de belangrijkste voorwaarden met betrekking tot de ruimtelijke aspecten en de beeldkwaliteit opgenomen.

Voor de kavels in particulier opdrachtgeverschap wordt ten behoeve van de kavelverkoop een Beeldkwaliteitskader opgesteld met daarin de belangrijkste beeldkwaliteitsaspecten.

Voor de CPO kavels zijn de belangrijkste voorwaarden: dorpse woonbebouwing en het toepassen van voldoende dakkappen. De woonbebouwing dient 5 meter afstand te houden tot het water aan de Beukenlaan.

Voor de particuliere kavels is de belangrijkste voorwaarde een dorpse uitstraling. Met betrekking tot de beeldkwaliteit en de goot- en nokhoogte wordt daarom aangesloten bij de reeds gerealiseerde particuliere woningen aan de Knotwilgenlaan.

De Ontwerpwijzer en het Beeldkwaliteitskader zijn samen met de beeldkwaliteitsparagrafen in het uitwerkingsplan, toetsingskader voor de commissie Ruimtelijke Kwaliteit en Erfgoed tav de welstandsaspecten.

2.2 Het voorgestelde plan voorziet in de woningbehoefte

In 2018 is in heel Kamerik een enquête verspreid. Hieruit bleek dat de woningbehoefte in Kamerik erg groot is. Zowel voor starters, senioren als ook voor doorstromers. Het uitwerkingsplan maakt de realisatie van zowel seniorenwoningen als vrijstaande woningen mogelijk.

2.3 Het uitwerkingsplan is noodzakelijk

Het uitwerkingsplan is noodzakelijk als bouwtitel om de benodigde vergunning voor het bouwplan te verlenen. Anders kunnen de woningen niet worden gebouwd.

3. Kostenverhaal is verzekerd

Voor de realisatie van het plan beschikt de gemeente over alle benodigde grond. Derhalve is het opstellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk.

4. Geen Milieueffectrapportage nodig

Uit het uitwerkingsplan blijkt dat er geen grote milieueffecten te verwachten zijn. Er is geen milieueffectrapportage nodig en volstaan kan worden met een vormvrije m.e.r. beoordeling.

Voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerp-uitwerkingsplan dient een m.e.r.-beoordelingsbesluit (voorbereidingsbesluit) genomen te worden (art. 7.19 lid 1 Wm).

Kanttekening:

De ecologische vervolgonderzoeken zijn nog niet afgerond. De resultaten van deze onderzoeken zijn daarom niet in het uitwerkingsplan opgenomen.

De vervolgonderzoeken naar rugstreeppad, kamsalamander en heikikker zijn nog gaande en er mag niet gebouwd worden voordat er maatregelen zijn genomen of ontheffingen zijn verleend bij eventueel aantreffen van deze soorten.

Financiën:

Voor de locatie is een grondexploitatie opgesteld en vastgesteld. De plankosten worden door de grondopbrengsten gedekt.

Uitvoering:

Burgemeester en wethouders stellen het uitwerkingsplan na de terinzageliggig van het ontwerp uitwerkingsplan vast.

De publicatie van het vastgestelde uitwerkingsplan vindt plaats in de Woerdense Courant en de Staatscourant. Het vastgestelde uitwerkingsplan wordt vervolgens 6 weken ter inzage gelegd. Voor belanghebbenden die kunnen aantonen niet in de gelegenheid te zijn geweest om een zienswijze in te dienen, is er gelegenheid om beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State in te stellen. Daarnaast kunnen belanghebbenden alleen ten aanzien van de wijzigingen nog een beroep instellen.

Het uitwerkingsplan 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 uitwerkingsplan op totdat op het verzoek om voorlopige voorziening is beslist.

Communicatie / Website:

Voorafgaand aan de terinzagelegging van het vastgestelde uitwerkingsplan, wordt de officiële bekendmaking in de Woerdense Courant en de Staatscourant geplaatst.

Ondernemingsraad:

n.v.t.

Samenhang met eerdere besluitvorming:

Raadsbesluit 29 april 2010: Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan "Kamerik Noord-Oost 2", nr. 10R.00076

Besluit gemandateerde 15 januari 2010: Ontwerp uitwerkingsplan "Kamerik Noord-Oost 2 – Knotwilgenlaan Zuid-Oost" 20A.00052

Bijlagen:

-Ontwerp uitwerkingsplan "Kamerik Noord - Oost 2 – Knotwilgenlaan Zuid - Oost" bestaande uit toelichting, regels, verbeelding en bij lagen (nr. 20i. 00169).

-Staat van wijzigingen (nr. ZS00011784).