

Raadsvoorstel

Opsteller

Verkuil, Elizabeth

Vergadering van

10 oktober 2023

Kenmerk

Z/23/063163 / D/23/120257

Portefeuillehouder

Arjan Noorthoek

Portefeuille

Ruimtelijke Ordening

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan Mijzijde 88a

Samenvatting

Het ontwerpbestemmingsplan Mijzijde 88a heeft ter inzage gelegen. Hierop is er een zienswijze binnengekomen. Dit heeft ertoe geleid dat er een aantal aanpassingen zijn gedaan in het bestemmingsplan. Daarom stellen wij de raad voor om het bestemmingsplan Mijzijde 88a gewijzigd vast te stellen. Het plan houdt in dat er 4-6 woningen kunnen worden gerealiseerd op de voormalige schoollocatie.

Gevraagd besluit

1. De ingediende zienswijze ontvankelijk te verklaren;
 2. In te stemmen met de 'Nota beantwoording zienswijze bestemmingsplan Mijzijde 88a';
 3. De staat van wijzigingen overeenkomstig de bij dit besluit behorende bijlage vast te stellen;
 4. Het bestemmingsplan 'Mijzijde 88a' met planidentificatie NL.IMRO.0632.bpMijzijde88a-bVA1, bestaande uit regels, toelichting en een verbeelding met bijlagen, gewijzigd vast te stellen;
 5. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening voor het bestemmingsplan 'Mijzijde 88a' vast te stellen, omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is;
 6. De bijlage 'Stedenbouwkundige randvoorwaarden en beeldkwaliteitsplan' van het bestemmingsplan 'Mijzijde 88a', als bijlage op te nemen in de gemeentelijke welstandsnota.
-

Inleiding

Het plangebied voor het bestemmingsplan bestaat uit het perceel Mijzijde 88a in Kamerik. Op deze locatie bevond zich tot eind 2019 de christelijke basisschool Eben-Haëzer. Deze school is naar een nieuwe locatie aan de Overstek verhuist. De school en bijbehorende bijgebouwen zijn in 2020 gesloopt. Het perceel Mijzijde 88a ligt al enige tijd braak. Het perceel wordt rechtstreeks ontsloten op de Mijzijde tussen de woningen Mijzijde 86 (ten zuiden van de ontsluitingsweg) en Mijzijde 88 (ten noorden van de ontsluitingsweg). Aan deze ontsluitingsweg zijn ook 3 parkeerplaatsen aanwezig.

Beoogd is om deze vrijkomende schoollocatie te herontwikkelen voor woningbouw. Deze herontwikkeling past echter niet in het consoliderende karakter van de beheersverordening 'Kern Kamerik en Kern Kanis', waarin de schoollocaties nog een maatschappelijke bestemming hebben. De nu geldende gebruiks- en bouwregels zijn hiervoor niet toereikend. Om het woningbouwplan op het terrein van de voormalige 'Eben-Haëzerschool' mogelijk te maken, dient het huidige planologische regime gewijzigd te worden. Het bestemmingsplan 'Mijzijde 88A Kamerik' dient hiertoe.

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Mijzijde 88a Kamerik' heeft van 5 december 2019 tot en met 15 januari 2020 ter inzage gelegen. Hiertegen is één inspraakreactie ingediend. Na inspraak is het bestemmingsplan geoptimaliseerd. Hierna

Participatieproces

Er is een bewonersavond geweest over de voormalige scholenlocaties in in Kamerik. Tegelijkertijd is er een enquête verspreid: er zijn 132 enquêtes ingevuld. Resultaat hiervan is: behoefte aan koopwoningen in alle prijscategorieën en alle types. Na de bewonersavond is er een inloopavond georganiseerd waar de plannen voor de herontwikkeling gepresenteerd werden. Naderhand heeft er overleg plaatsgevonden over locatie Mijzijde 88a, waarop het oorspronkelijk verkavelingsplan aangepast is. Verder is over de herontwikkeling van het plangebied nauw overleg gevoerd met de provincie Utrecht, vooral ook in verband met de aan te passen contouren voor 'Stedelijk gebied' en 'Landelijk gebied'. In dit kader wordt ook verwezen naar de paragrafen 3.3.1 en 3.3.2.

Er is in het proces één zienswijze binnengekomen. Deze heeft als gevolg dat er tekstueel drie zaken aangepast worden in de toelichting.

Wat willen we bereiken

We willen de voormalige schoollocatie op een goede manier herbestemmen. Door de bouw van woningen binnen de rode contour komt er meer ruimte voor inwoners van Kamerik.

Wat gaan we daarvoor doen

Met het vaststellen van dit bestemmingsplan maken we het mogelijk dat er gewoond kan worden op deze voormalige schoollocatie.

Argumenten

1.1 Zienswijze

In de periode van ter inzage legging is één zienswijze (ondertekend door drie personen) ingediend. Deze zienswijze is ontvankelijk.

2.1 In te stemmen met de 'Nota beantwoording zienswijze bestemmingsplan Mijzijde 88a'.

De zienswijze heeft betrekking op de type woningen, het waarborgen van het groen en het collectieve eigenaarschap. Op de volgende onderdelen is de plantoelichting aangepast naar aanleiding van de zienswijze:

- De term indicatieve verkaveling op pagina 16 wordt uit het bestemmingsplan gehaald.
- Op pagina 27 wordt de tekst aangepast; ipv 4-5 woningen komt er te staan: '4-6 woningen'.
- De redenatie waarom er op de locatie Mijzijde 88a doorstroomwoningen gerealiseerd worden is duidelijker neergezet.

4.1 Het bestemmingsplan legt het juridisch-planologisch kader vast

Op basis van het bestemmingsplan wordt de bouw van maximaal zes woningen mogelijk gemaakt. In het bestemmingsplan zijn alle relevante belangen onderzocht en is vastgelegd wat ruimtelijk mogelijk is. De voorgenomen ontwikkeling sluit aan bij de ambitie van de gemeente zoals benoemd in de woonvisie. De mogelijkheid om zes grondgebonden woningen te realiseren komt tegemoet aan de woonwens in Kamerik.

5.1 Het kostenverhaal is anderszins verzekerd

De ontwikkeling past binnen de door u vastgestelde 'Grondexploitatie Kamerik Scholenlocaties'.

6.1 Gewenste beeldkwaliteit

In de bijlage 'Stedenbouwkundig randvoorwaarden en beeldkwaliteitsplan' zijn de ambities betreffende de ruimtelijke kwaliteit vastgelegd. In het beeldkwaliteitsplan wordt ingegaan op de inrichting van het erf en zijn algemene regels voor de architectuur van de bebouwing geformuleerd. Bij de vergunningverlening wordt dit beeldkwaliteitsplan het toetsingskader voor welstand.

Kanttekeningen, risico's en alternatieven

Geen.

Financiële gevolgen van het voorgestelde besluit

Het plan past binnen de door u vastgestelde 'Grondexploitatie Kamerik Scholenlocaties'.

Communicatie

De aankondiging van de ter visie legging van het vastgestelde bestemmingsplan wordt na besluitvorming bekendgemaakt door een kennisgeving in het Gemeenteblad. De publicatie en documenten zijn in te zien via ruimtelijkeplannen.nl. Daarnaast zullen we de indieners van de zienswijze op de hoogte brengen, net als het Dorpsplatform Kamerik.

Vervolgproces

De bekendmaking volgt na de vaststelling van het bestemmingsplan door de raad. Het bestemmingsplan ligt vervolgens gedurende 6 weken ter inzage. Gedurende de periode van de ter inzage legging kunnen belanghebbenden beroep indienen bij de Raad van State.

Bevoegdheid raad

Artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening.

Bijlagen

- Plankaart bestemmingsplan Mijzijde 88a (D/23/121184)
 - Regels bestemmingsplan Mijzijde 88a (D/23/121186)
 - Toelichting bestemmingsplan Mijzijde 88a (D/23/121187)
 - Staat van wijzigingen bestemmingsplan Mijzijde 88a (D/23/121370)
 - Raadsbesluit (D/23/120522)
 - Bijlage 1 bij regels (D/23/121170)
 - Bijlage 1 - stedenbouwkundige randvoorwaarden en beeldkwaliteitsplan (D/23/121171)
 - Bijlage 2 - geluidonderzoek Mijzijde 88a (D/23/121174)
 - Bijlage 3 - Bodemonderzoek (D/23/121175)
 - Bijlage 4 - Aanvullend bodemonderzoek (D/23/121176)
 - Bijlage 5 - Ontheffing WNB Mijzijde 88a (D/23/121177)
 - Bijlage 6 - Vergunningencheck digitale watertoets Mijzijde 88a (D/23/121178)
 - Bijlage 7- Ecologisch onderzoek Mijzijde 88a (D/23/121179)
 - Bijlage 8 - Actualisatie stikstofdepositieberekening Mijzijde 88a (D/23/121180)
 - Bijlage 9 - Nota beantwoording vooroverlegreacties Mijzijde 88a (D/23/121181)
 - Bijlage 10 - Nota beantwoording zienswijze Mijzijde 88a (D/23/121182)
-