

## MANDAATBESLUIT

**Opsteller**

Lacroix, Alex

**Team**

Ruimtelijke Plannen

**Kenmerk**

Z/23/058824 / D/23/101703

**Onderwerp**

Ontwerp bestemmingsplan "Zorgcentrum Houtdijk" Houtdijk 4 Kamerik

**Besluit**

Akkoord (Ongewijzigd besloten)

**Datum besluit**

25 mei 2023

**Advies**

1. Op basis van de ontvangen aanmeldingsnotitie m.e.r. - beoordeling met het registratiekenmerk D/23/101780 geen milieueffectrapport te maken;
2. Ter inzage te leggen:
  - a) het ontwerp bestemmingsplan 'Zorgcentrum Houtdijk' met de digitale planidentificatie NL.IMRO.0632.BPHoutdijk4-bOW1, bestaande uit verbeelding, regels, toelichting en bijlagen;
  - b) de ontwerp omgevingsvergunning OLO7213663;
  - c) het ontwerpbesluit hogere waarde Wet geluidhinder;
  - d) het besluit geen milieueffectrapport te maken;
3. Daarbij de coördinatie regeling op grond van de 'Coördinatieverordening Woerden 2012' toe te passen.

**Inleiding**

De gemeente heeft een verzoek ontvangen voor het uitbreiden van het bestaande zorgcomplex op het perceel Houtdijk 4 en 4A te Kamerik. Dit verzoek is in strijd met het bestemmingsplan Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld. Het perceel Houtdijk 4 heeft de bestemming Wonen met als nadere aanduiding 'vab' (vrijkomende agrarische bebouwing) en op het perceel is toegestaan maximaal 500m<sup>2</sup> ondergeschikte nevenactiviteiten in de vorm van zorgboerderij, met nachtverblijf. Het realiseren van extra bebouwing en uitbreiding van het bestaande zorgcomplex is niet toegestaan.

**De bevoegdheid van de gemandateerde komt voort uit de volgende wet- en/of regelgeving**

De bevoegdheid van het ter inzage leggen van het ontwerp valt binnen de mandaatbevoegdheid van de teammanager (Mandaat register 2022, Artikel 1. lid 1).

**Beoogd effect**

1. De uitbreiding van het bestaande zorgcomplex 'Zorgcentrum Houtdijk' met behoud en versterking van de bestaande ruimtelijke kwaliteit.
2. Planologische juridische regeling voor het toekomstig gebruik op het perceel Houtdijk 4 en 4a te Kamerik.

### 3. Het verlenen van de lopende aanvraag omgevingsvergunning OLO7213663

---

#### Argumenten

##### 1 Geen Milieueffectrapport nodig

Uit de bij het besluit behorende aanmeldnotitie m.e.r. beoordeling blijkt dat met de uitbreiding van zorgcentrum Klein Houtdijk op het perceel Houtdijk 4 en 4A te Kamerik geen sprake is van bijzondere omstandigheden die zouden kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu ter plaatse en dat geen m.e.r. (-beoordeling) noodzakelijk is. De conclusie is dat gezien de aard van het plan, de relatieve omvang van het plan en de zorgvuldigheid waarmee dit ingepast wordt, uitgesloten is dat het plan belangrijke nadelige gevolgen met zich mee brengt voor het milieu. Er is geen aanleiding de uitgebreide m.e.r.-procedure te doorlopen in het kader van de planvorming van het bestemmingsplan 'Zorgcentrum Houtdijk' aan de Houtdijk 4 te Kamerik.

##### 2.1 Het voorgestelde plan is ruimtelijk aanvaardbaar

De ruimtelijke kwaliteitswinst betreft de sloop van oude bebouwing en de realisatie van bebouwing passend bij de bestaande erfopzet. Door het nieuwe inrichtingsplan wordt de huidige verrommeling tegengegaan. Het perceel met krijgt de bestemming Maatschappelijk waarbij ingezet wordt op behoudt en herstel van de aanwezige begroeiing. De doelgroep van voorgenomen ontwikkeling betreft ouderen met een zware indicatie (VV 5). Er is thans sprake van een permanente wachtlijst van potentiële cliënten. Nagenoeg alle bewoners en het personeel zijn afkomstig uit de directe omgeving (Kamerik en Woerden). Door de uitbreiding van het kleinschalige woonzorg-complex wordt er in deze lokale behoefte voorzien..

Realisatie van het plan is alleen mogelijk via een postzegelbestemmingsplan. Daarbij geldt als voorwaarde dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening en dat de economische uitvoerbaarheid van het besluit verzekerd is. Hier wordt aan voldaan. Een voorontwerp bestemmingsplan is voorgelegd aan provincie Utrecht en hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening).

##### 2.2 Ontheffing hogere grenswaarde geluid

Er is akoestisch onderzoek verricht naar de geluidsbelasting door het verkeer. Uit de resultaten van het akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting vanwege de Ingenieur Enschedeweg (N212) hoger is dan de voorkeurswaarde van 48 dB Lden. De hoogste geluidsbelasting bedraagt 53 dB Lden, inclusief de aftrek ex. art. 110g Wgh. Deze geluidsbelasting is niet hoger dan de maximale ontheffingswaarde van 53 dB. Op de gehele westgevel van het nieuwe woongebouw wordt voldaan aan de voorkeurswaarde van 48 dB. Hoewel de voorkeurswaarde van 48 dB Lden voor wegverkeerslawaai wordt overschreden blijkt uit het akoestisch onderzoek Wet geluidhinder van Weel geluidadvies dat het plan bij een goede invulling kan voldoen aan de eisen en inspanningsverplichtingen die gelden voor niet-zelfstandige woonruimten. Gelet op het feit dat bron- en overdrachtsmaatregelen bezwaren ontmoeten van landschappelijke en financiële aard, is het reëel en verdedigbaar om voor de onderhavige ontwikkeling een hogere waarde Wet geluidhinder vast te stellen met het in acht nemen van de eisen ten aanzien van de geluidswering van de gevels en de gemeentelijke voorwaarden aan maatregelen van akoestische aard bij de ontvanger.

##### 3 Coördinatie-regeling

Groot voordeel van deze regeling is dat de procedures in tijd gelijk oplopen en tegen alle besluiten (wijzigingsplan, omgevingsvergunning, hogere waarde) in één keer beroep openstaat bij de Afdeling bestuursrechtspraak.

---

#### Kanttekening

##### 2.1 Ontvangen reacties omwonenden

Naar aanleiding van de publicatie van de aanvraag omgevingsvergunning heeft de gemeente een schriftelijk reactie ontvangen van de bewoners van Houtdijk 7. In hun reactie geven zij aan dat naar hun mening:

- de activiteit niet past aan de Houtdijk, met name de horeca activiteiten en de uitbreiding aan bebouwing,
- de nokhoogte van 8,25 meter te hoog is en niet past in het landschappelijk open karakter van de omgeving

Nu het bestemmingsplan in coördinatie ter inzage wordt gelegd kunnen de omwonenden formeel via een zienswijze reageren op de plannen. De bewoners van Houtdijk 7 ontvangen hierover bericht. Zij kunnen dan op basis van de stukken die ter inzage liggen alsnog besluiten om al dan niet een zienswijze in te dienen of de ingediende reactie als zienswijze bij de gemeente kenbaar te maken.

Daarnaast hebben ook de bewoners van het naastgelegen perceel geïnformeerd naar de beoogde horeca activiteiten. Daarbij opgemerkt dat de regels van het bestemmingsplan uitsluitend ondergeschikte horeca toestaat in de vorm van drank- en etenswaren, die ter plaatse genuttigd worden,

##### 2.2 Aerijsberekening wordt nog beoordeeld

De resultaten van de beoordeling van de Aeriusberekening worden verwerkt in het advies van het college richting de gemeenteraad om het bestemmingsplan vast te stellen. Op basis van de nu beschikbare informatie vormt dit geen belemmering om het ontwerp bestemmingsplan ter inzage te leggen en daarna voor vaststelling aan te bieden aan de gemeenteraad.

---

### **Financiën**

De kosten die de gemeente heeft gemaakt om het plan te beoordelen voorafgaand aan de formele planologische procedure zijn verhaald op de initiatiefnemer via een intentieovereenkomst. De kosten voor de reguliere procedure, aanvraag omgevingsvergunning en in procedure brengen bestemmingsplan, worden in rekening gebracht via leges. Er is geen sprake van een aangewezen bouwplan, geen kostenverhaal. Met initiatiefnemers is een planschade overeenkomst afgesloten.

---

### **Uitvoering**

De bekendmaking van de beoogde ter inzage legging is gepland op 25 mei 2023. Het ontwerpbestemmingsplan, ontwerp omgevingsvergunning, ontwerp besluit hogere waarde en besluit m.e.r. beoordeling liggen vervolgens 6 weken ter inzage van 26 mei tot en met 6 juli 2023. Gedurende de termijn van ter inzage legging kan een ieder zienswijzen indienen tegen het ontwerp bestemmingsplan, ontwerp omgevingsvergunning en ontwerp besluit hogere waarde. Uiteindelijk zal dit moeten leiden tot een besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad. Na de ter inzage legging zal beoordeeld worden wanneer behandeling in de gemeenteraad haalbaar is. Waarschijnlijk de raadsvergadering van 14 september 2023. Tegen het m.e.r.-beoordelingsbesluit en de aanmeldnotitie vormvrije m.e.r. staat geen bezwaar of beroep open, tenzij het de belanghebbende rechtstreeks in zijn belang treft. Eventuele bezwaren tegen dit m.e.r. beoordelingsbesluit kunnen wel als zienswijzen tegen het ontwerp bestemmingsplan worden ingediend. De aanmeldnotitie m.e.r. - beoordeling, het ontwerp besluit hogere waarde en de ontwerp omgevingsvergunning worden nog als bijlage bij het ontwerp bestemmingsplan gevoegd waarna het ontwerp bestemmingsplan wordt gepubliceerd op [ruimtelijkeplannen.nl](http://ruimtelijkeplannen.nl)

---

### **Communicatie / Website**

Mede gelet op dat sprake is van een bestaande functies is afgezien van het ter inzage leggen van het conceptplan (inspraak) en ligt nu het advies voor om het plan als ontwerp ter inzage te leggen. De gemeente informeert de direct omwonenden en de eigenaar van de betrokken gronden via een brief over de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan. De bekendmaking van de ter inzage legging wordt gepubliceerd in het Gemeenteblad en in Het Kontakt - Woerdense Courant. Het ontwerp bestemmingsplan is vervolgens digitaal te raadplegen via [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) De stukken zijn ook fysiek te raadplegen in de hal van het gemeentehuis.

---

### **Ondernemingsraad**

Niet van toepassing

---

### **Samenhang met eerdere besluitvorming**

Z/21/016471 D/21/045004 Intentieovereenkomst (vertrouwelijk)

---

### **Bijlagen**

Ontwerp bestemmingsplan 'Zorgcentrum Houtdijk'

D/23/101727 Toelichting

D/23/101712 bijlage 1 toelichting WachtlIJst

D/23/101713 bijlage 2 toelichting Akoestisch onderzoek

D/23/101715 bijlage 3 toelichting Quickscan Wet natuurbescherming

D/23/101716 bijlage 4 toelichting Aanvullend onderzoek huismus en vleermuis

D/23/101714 bijlage 5 toelichting Aeriusberekening

D/23/101718 bijlage 6 toelichting Archeologisch bureau- en inventariserend veldonderzoek

D/23/101719 bijlage 7 toelichting Actualisatie Bodemonderzoek  
D/23/101720 bijlage 8 toelichting Verkennend asbestonderzoek  
D/23/101721 bijlage 9 toelichting Watertoets  
D/23/101728 Regels  
D/23/101722 bijlage 1 regels Positieve lijst  
D/23/101723 bijlage 2 regels Inrichtingsplan  
D/23/101731 Verbeelding

Overige stukken

D/23/101780 Aanmeldnotitie Vormvrije m.e.r.- beoordeling  
D/23/101736 Ontwerp besluit hogere waarde  
D/23/101742 Ontwerp omgevingsvergunning OLO7213663  
D/23/101740 vooroverleg provincie Utrecht  
D/23/101741 vooroverleg Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden  
D/23/101781 vooroverleg Oasen  
D/23/106696 ontvangen schriftelijke reactie omwonende op aanvraag omgevingsvergunning OLO7213663

---