

# RAADSVOORSTEL

20R.00810



**Indiener:** College van burgemeester en wethouders

**Datum:** 1 september 2020

**Portefeuillehouder(s):** Wethouder De Weger

**Portefeuille(s):** Ruimtelijke ordening

**Contactpersoon:** R. Jutstra

**Tel.nr.:** 8924

**E-mailadres:** jutstra.r@woerden.nl

---

## Onderwerp:

Vaststelling bestemmingsplan Mijzijde 139 en gecoördineerde omgevingsvergunning

---

## Samenvatting:

De gemeente heeft een verzoek ontvangen voor de realisatie van een hondenspeelweide aan de achterzijde van het perceel van Dierenhotel Marijke aan de Mijzijde 139 te Kamerik. Er is een nieuw planologisch kader gemaakt voor het gehele complex van het bestaande dierenpension Hotel Marijke. Niet alleen de hondenspeelweide, maar ook een beperkte uitbreiding van het bebouwde oppervlakte is meegenomen in het nieuwe ontwerp-bestemmingsplan. Het ontwerp-bestemmingsplan heeft samen met de omgevingsvergunning gecoördineerd voor 6 weken ter inzage gelegen.

---

## Gevraagd besluit:

het bestemmingsplan "Mijzijde 139 Kamerik met de digitale planidentificatie NL.IMRO.0632.mijzijde139-bVA1", ongewijzigd vast stellen.

---

## Inleiding

### Waarom wordt dit voorstel nu voorgelegd?

Het ontwerp bestemmingsplan heeft 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode heeft de gemeente geen zienswijze ontvangen. Het bestemmingsplan is nu gereed voor vaststelling door de gemeenteraad. Na vaststelling van het plan kan gestart worden met de realisatie van de hondenspeelweide en de vergunning worden verleend voor de vernieuwing van de opstallen bij het bestaande dierenhotel.

---

## Participatieproces

### Hoe is dit voorstel tot stand gekomen

De initiatiefnemer heeft voor de gewenste ruimtelijke ontwikkeling in overleg met de gemeente een bestemmingsplan opgesteld. Dierenhotel Marijke heeft al op 13 januari 2018 voor alle betrokken omwonenden een bijeenkomst georganiseerd waarbij de omwonenden zijn geïnformeerd over de plannen. Het concept ontwerp en het ontwerp bestemmingsplan is voorgelegd aan partners zoals het hoogheemraadschap Stichtse Rijnlanden en de provincie Utrecht. De opmerkingen van de provincie zijn in het ontwerp bestemmingsplan verwerkt. De gemeente heeft het ontwerp bestemmingsplan positief beoordeeld en ter inzage gelegd van 2 juli tot en met 12 augustus 2020. De bekendmaking van de ter inzagelegging is gepubliceerd in de Staatscourant, het Gemeentebled en de Woerdense Courant. Er zijn geen zienswijzen ingediend op het ontwerp bestemmingsplan of

de gecoördineerde aanvraag omgevingsvergunning.

---

### **Wat willen we bereiken?**

- Uitbreiding van het Dierenhotel met een speelweide achter het bestaande dierenhotel;
- Vernieuwing van de opstallen op het terrein te overeenkomstig te hiervoor te verlenen omgevingsvergunning;
- De ondernemer ruimte bieden om beter te kunnen voorzien in de behoeften van de klanten in dit segment.

### **Wat gaan we daarvoor doen?**

Vernieuwen van het planologische kader van het gehele complex gelegen aan de Mijzijde 139 te Kamerik.

---

### **Argumenten**

#### 1.1 Het voorgestelde plan is ruimtelijk aanvaardbaar.

In de ruimtelijke onderbouwing is het plan van Dierenhotel Marijke verantwoord. Er komt een akoestische schutting in de houtwal waardoor de geluidsbelasting op de omliggende percelen met woningen wordt verbeterd. Het plan omvat de uitbreiding van het Dierenhotel met een speelweide achter het bestaande dierenhotel alsmede de (planologische) actualisatie van de bestaande inrichting. De receptie is vernieuwd en vergroot met 53 m<sup>2</sup> en het poezenpaviljoen is vervangen door een nieuw buitenverblijf van 42 m<sup>2</sup>. Een m.e.r. beoordeling is niet aan de orde. In de m.e.r.-paragraaf in de toelichting van het bestemmingsplan (5.10) is voldoende onderbouwd dat er geen sprake is van activiteiten zoals bedoeld in categorie D 14.1 van de bijlage bij het Besluit m.e.r. Er is geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject.

Er wordt veel aandacht gegeven aan de ruimtelijke inpassing door middel van het in stand houden van zichtlijnen, agrarische landschapselementen, groenstroken en een specifiek beplantingsplan.

#### 1.2 De belangen en reacties van derden zijn betrokken.

In het kader van het wettelijk vooroverleg is het plan voorgelegd aan andere (overheids)instanties, zodat zij op het plan kunnen reageren. De reactie van de provincie is verwerkt in het ontwerp bestemmingsplan.

---

### **Kanttekeningen, risico's en alternatieven**

#### 1.1 Negatief advies commissie voor Ruimtelijke kwaliteit en Erfgoed (cRkE)

Het college heeft in haar besluit van de ter inzage legging van het ontwerp met de gecoördineerde Omgevingsvergunning besloten om af te wijken van het negatieve advies van de commissie Ruimtelijke kwaliteit en Erfgoed van 22 april 2020. In 2010 is voor een vernieuwing en uitbreiding van het dierenhotel reeds een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Uit dit bestemmingsplan en uit de verleende omgevingsvergunning van 2011, valt op te maken dat er al langer geen sprake meer is van een cultuurhistorisch oorspronkelijke situatie voor wat betreft vormgeving en materialisatie.

#### 1.2 Geen sprake van precedentwerking afwijken negatief advies cRkE.

Gelet op deze bijzondere specifieke omstandigheden is er geen sprake van precedentwerking. De aanvrager heeft vooruitlopend op het nieuwe bestemmingsplan en de omgevingsvergunning al voortijdig ingezet op vernieuwing van het kattenverblijf en de receptie. Er is dus al gebouwd zonder vergunning.

---

### **Financiële gevolgen van het voorgestelde besluit**

Het bestemmingsplan bevat geen aangewezen bouwplan. Met de initiatiefnemer is wel een exploitatieovereenkomst afgesloten, hierin is ook een planschade overeenkomst opgenomen. Daarnaast worden voor de reguliere werkzaamheden in het kader van de legesverordening leges in rekening gebracht.

---

## Communicatie

Nadat de raad het bestemmingsplan heeft vastgesteld, wordt het besluit, bij ongewijzigde vaststelling, binnen twee weken bekendgemaakt op de gemeentelijke website, in de Staatscourant, Gemeenteblad en in de Woerdens Courant.

## Vervolgproces

Na vaststelling wordt een vastgestelde versie van het bestemmingsplan opgesteld en digitaal beschikbaar gesteld via ruimtelijkeplannen.nl. Ook zal het bestemmingsplan via de gemeentelijke website raadpleegbaar zijn. De omgevingsvergunning kan worden verleend. De beroepstermijn voor het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning bedraagt 6 weken. De vastgestelde versie van het bestemmingsplan ligt dan ter inzage. Beroep moet worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Bij ontbreken van beroep en voorlopige voorziening is na de ter inzagelegging van 6 weken het plan onherroepelijk en treedt het in werking. Na vaststelling kan Dierenhotel Marijke starten met de (voorbereiding) van de werkzaamheden.

## Bevoegdheid raad

De raad is bevoegd om over dit voorstel een besluit te nemen op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening.

---

## Bijlagen:

Voorgesteld raadsbesluit (20R.00821)

Ontwerp bestemmingsplan Mijzijde 137 Kamerik

1. Toelichting en regels (registratiekenmerk 19i.04039)
2. Verbeelding (registratiekenmerk 19i.04038)
3. Bijlage bij de regels; beplantingsplan (19i.04040)

Bijlagen bij de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan

5. Bijlage 1 Foto's huidige situatie locatie gewenste speelweide (19i.04041)
6. Bijlage 2 Ontwerp Hondenspeelweide (19i.04042)
7. Bijlage 3 Geluidonderzoek (19i.04044)
8. Bijlage 4 Oriënterend onderzoek flora en fauna (19i.04043)
9. Bijlage 5 Ontheffing Verordening Natuur en Landschap (17i.08448)
10. Bijlage 6 Aerial Gebruiksfase (19i.04045)
11. Bijlage 7 Aerial Realisatiefase (19i.04046)
12. Bijlage 8 Toelichting Aerial (19i.04035)
13. Bijlage 9 Watervergunning (19i.04036)
14. Bijlage 10 Waterbalans 2 (19i.04037)

Overige documenten

15. Concept omgevingsvergunning OLO4771265 (20i.04152)
  16. Aanvraag omgevingsvergunning OLO4771265 (20i.02583)
  17. Bouwtekening poezenpaviljoen bestaand OLO4771265 (20i.02584)
  18. Bouwtekening poezenpaviljoen nieuw OLO4771265 (20i.02585)
  19. Bouwtekening receptie bestaand OLO4771265 (20i.02586)
  20. Bouwtekening receptie nieuw OLO4771265 (20i.02587)
  21. Toelichting bouwproces april 2020 OLO4771265 (20i.02581)
  22. Advies CKRE 319<sup>e</sup> vergadering 22 april 2020 (20.012001)
-

Het college van burgemeester en wethouders,



Drs. M.H.Brander  
Gemeentesecretaris (wnd.)



V.J.H. Molkenboer  
Burgemeester