



**Indiener:** College van burgemeester en wethouders

**Datum:** 10 november 2020

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

**Portefeuille(s):** Ruimtelijke Ordening

**Contactpersoon:** E. ten Westenend

**Tel.nr.:** 8455

**E-mailadres:** westenend.e@woerden.nl

---

**Onderwerp:**

Vaststellen bestemmingsplan Mijzijde 76A en Overstek 1 Kamerik

---

**Samenvatting:**

Wij stellen de raad voor om het bestemmingsplan 'Mijzijde 76A en Overstek 1 Kamerik' vast te stellen. Dit bestemmingsplan vormt het juridisch kader om een omgevingsvergunning te verlenen voor de bouw van maximaal 64 woningen. We hebben de zienswijzen beantwoord in de Nota beantwoording zienswijzen. De zienswijzen gaan met name over de situering en uitstraling van de gestapelde bouw, zorgen om het parkeren en de wens om een groene strook te handhaven tussen de locatie Overstek 1 en de woonpercelen ten zuiden daarvan. Deze punten hebben niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. Wel wordt een omissie in de toelichting hersteld. Daarnaast is er één ambtelijke wijziging in de regels naar aanleiding van het beter leesbaar en toetsbaar maken van het plan. De wijzigingen hebben geen betrekking op het aantal te realiseren woningen en op de woningtypes. Het overzicht van de wijzigingen vindt u in de bijgevoegde Staat van Wijzigingen. Voorstel is het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

---

**Gevraagd besluit:**

1. De ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
2. In te stemmen met de Nota van beantwoording zienswijzen behorend bij het bestemmingsplan "Mijzijde 76A en Overstek 1 Kamerik" overeenkomstig de bij dit besluit behorende bijlage;
3. De Staat van Wijzigingen bestemmingsplan "bestemmingsplan Mijzijde 76A en Overstek 1 Kamerik" vast te stellen;
4. Het bestemmingsplan "Mijzijde 76A en Overstek 1 Kamerik" met digitale planidentificatie NL.IMRO.0632.bpMijz76AOverst1Ka-bVA1 zoals gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan "Mijzijde 76A en Overstek 1 Kamerik" vast te stellen;
5. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening voor het bestemmingsplan " Mijzijde 76A en Overstek 1 Kamerik" vast te stellen, omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

---

**Inleiding**

**Waarom wordt dit voorstel nu voorgelegd?**

Het nieuwe scholencluster aan de Overstek in Kamerik is in 2019 in gebruik genomen. De voormalige gebouwen en locaties van de scholen die in het scholencluster samen zijn gegaan, zijn vrij voor herontwikkeling. Het gaat om de twee vrijkomende locaties van de basisschool 'De Wijde Blik' aan de Mijzijde 76A en Overstek 1 in Kamerik en om de vrijkomende locatie van de 'Eben-Haëzerschool' aan de Mijzijde 88A in Kamerik.

Deze vrijkomende schoollocaties worden herontwikkeld voor woningbouw. De bestaande schoolgebouwen zijn gesloopt. 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. Om de beoogde herontwikkeling mogelijk te maken is een nieuw bestemmingsplan nodig.

De herontwikkeling van de vrijkomende locaties van de basisschool 'De Wijde Blik' aan de Mijzijde 76A en aan Overstek 1 wordt in één bestemmingsplan geregeld. Voor de herontwikkeling van de locatie van 'Eben Haëzerschool' zal in eerste instantie een apart uitgeef traject worden gestart. Voor deze locatie wordt een afzonderlijk bestemmingsplan opgesteld.

Na terinzagelegging van het voorontwerp-bestemmingsplan en het ontwerpbestemmingsplan, kennisname en beantwoording van de ingediende zienswijzen en het doorvoeren van enkele aanpassingen is het bestemmingsplan nu gereed voor vaststelling.

---

## **Participatieproces**

### **Hoe is dit voorstel tot stand gekomen**

Op 17 oktober 2018 is er een bewonersavond geweest waarin is geïnventariseerd wat de wensen en behoeften zijn in Kamerik voor de voormalige scholenlocaties. Deze behoefte is vertaald in twee bestemmingsplannen waarvan één nu aan u wordt voorgelegd.

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Mijzijde 76A en Overstek 1 Kamerik' heeft vanaf 5 december 2019 tot en met 15 januari 2020 (6 weken) ter inzage gelegen. Binnen deze periode konden geïnteresseerden reageren op het plan. Voorafgaand aan de ter inzage legging is er op 14 november 2019 een inloopavond georganiseerd. Daarnaast is het voorontwerpbestemmingsplan in het kader van het vooroverleg naar diverse instanties gestuurd

Er zijn in totaal 2 inspraakreacties en 2 overlegreacties op dit plan ontvangen. De reacties zijn beantwoord in de Nota van beantwoording Inspraak- en Vooroverlegreacties 'Voorontwerp bestemmingsplan Mijzijde 76A en Overstek 1 Kamerik'. De wijzigingen naar aanleiding van inspraak en vooroverleg zijn in deze nota opgenomen.

Vervolgens heeft het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen van 6 augustus t/m 30 september 2020. In verband met de zomerperiode is de wettelijke termijn van zes weken verlengd met twee weken. In deze periode heeft iedereen zienswijzen kunnen indienen.

Er zijn 2 zienswijzen ingediend. Onze reactie op de zienswijzen kunt u vinden in de bijgevoegde Nota van beantwoording zienswijzen. De zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. Wel wordt een omissie in de toelichting hersteld. Daarnaast is er één ambtelijke wijziging in de regels aangebracht naar aanleiding van het beter leesbaar en toetsbaar maken van het plan.

De wijzigingen ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan staan in de bijgevoegde Staat van Wijzigingen.

### **Samenwerking met andere gemeenten**

n.v.t.

---

## **Wat willen we bereiken?**

Een goede ruimtelijke ordening te waarborgen voor de ontwikkeling en realisatie van maximaal 64 woningen, door afspraken vast te leggen over het toegestane gebruik van de gronden en de vormgeving van gebouwen en bouwwerken.

Het vastleggen door middel van het bestemmingsplan van de ruimtelijk relevante afspraken tussen gemeente en ontwikkelaar die niet via de privaatrechtelijke weg bij de exploitatieovereenkomst mogen worden vastgelegd.

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

Het bestemmingsplan biedt een planologisch juridisch kader om zo nodig omgevingsvergunningen voor de activiteit bouwen te kunnen verlenen. In het bestemmingsplan zijn alle relevante belangen afgewogen. Zodra het bestemmingsplan onherroepelijk is zal er een selectie plaatsvinden voor de ontwikkeling van het appartementengebouw aan de Mijzijde 76A.

---

## Argumenten

### *1. Zienswijzen binnen termijn en ontvankelijk*

Tegen het ontwerp bestemmingsplan zijn 2 zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn binnengekomen binnen de gestelde termijn en zijn ontvankelijk.

### *2. Zienswijzen zijn ongegrond*

De zienswijzen zijn beoordeeld en beantwoord. De zienswijzen gaan met name over de situering en uitstraling van de gestapelde bouw, zorgen om het parkeren en de wens om een groene strook te handhaven tussen de locatie Overstek 1 en de woonpercelen ten zuiden daarvan. De zienswijzen zijn ongegrond omdat de gestapelde bouw op deze locatie passend is in de omgeving, niet hoger wordt dan een eengezinswoning en voldoende afstand heeft ten opzichte van de tegenoverliggende woningen. Er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform de 'Nota parkeernormen gemeente Woerden'. Een groene strook tussen de bestaande woningen en de ontwikkellocatie is niet noodzakelijk vanwege de aanwezigheid van openbaar groen in de directe omgeving en gaat ten koste van de gewenste aantallen woningen.

### *3.1 Aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan*

De zienswijzen zijn beantwoord in bijgaande Nota van beantwoording zienswijzen. Deze punten hebben niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. Wel wordt een omissie in de toelichting hersteld. Het gaat om het aanpassen van een afbeelding in de toelichting zodat de gronden in eigendom van de indiener juist worden weergegeven.

### *3.2 Ambtelijke aanpassingen bestemmingsplan*

Ambtelijk gezien is er aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. In de regels is één tekstuuele aanpassingen opgenomen:

- Een aanpassing van de bestemmingsomschrijving voor de bestemming Wonen zodat de bestemmingsomschrijving overeenkomt met de begripsbepaling voor woning. Daardoor is geregeld dat in één woning maximaal 1 huishouden gehuisvest kan worden.

Zie voor een volledig overzicht bijgaande Staat van Wijzigingen.

### *4.1 Bestemmingsplan is noodzakelijk*

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

### *4.2 Het voorgestelde plan is ruimtelijk aanvaardbaar*

Het bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van maximaal 64 woningen mogelijk waarbij rekening is gehouden met de bestaande ruimtelijke structuur in de directe omgeving. Voor de locaties zijn stedenbouwkundige randvoorwaarden opgesteld die in de bestemmingsplanregeling zijn verwerkt. Met betrekking tot het parkeren moet voldaan worden aan het gemeentelijke parkeerbeleid.

Voor de Wijde Blik locatie Mijzijde 76A is de mogelijkheid opgenomen om minimaal 15 en maximaal 24 woningen te realiseren. Dit is inclusief een 2-onder-1-kap woning aan de Mijzijde. Daarbuiten mag grondgebonden of gestapelde bouw gerealiseerd worden. De verwachting is dat hier voornamelijk goedkope koopwoningen gerealiseerd zullen worden.

Voor de Wijde Blik locatie Overstek 1 is de mogelijkheid opgenomen om minimaal 24 en maximaal 40 woningen te realiseren. Aan de noordzijde mag dit gestapeld zijn, voor het overige grondgebonden. De hoogtes sluiten zoveel mogelijk aan op de omliggende bebouwing. De verwachting is dat de woningen hier tussen het segment goedkoop en het segment duur in worden gerealiseerd.

### *4.3. Het voorgestelde plan voorziet in de woningbehoefte*

Op 17 oktober 2018 is er een bewonersavond geweest. Op deze avond konden bewoners hun

mening geven over de invulling van de 3 locaties. Tegelijkertijd is er in heel Kamerik een enquête verspreid. Op deze avond en uit de enquête bleek dat de woningbehoefte in Kamerik erg groot is. Zowel voor starters, senioren als ook voor doorstromers. Zowel de input van de avond als ook de enquêtes vormden de basis voor de uiteindelijke uitwerking van het bestemmingsplan.

#### **5. Kostenverhaal is verzekerd**

Uw raad dient op basis van artikel 6:12 Wro te besluiten of er wel of geen exploitatieplan bij het bestemmingsplan dient te worden vastgesteld, omdat gemeentelijke kosten verzekerd moeten zijn. In dit geval is het kostenverhaal verzekerd, omdat de gronden binnen het plangebied in eigendom zijn bij de gemeente en worden doorverkocht aan een ontwikkelende partij. De kosten van het bouwrijp maken en de realisatie van openbare voorzieningen zijn in de grondprijs verwerkt. Het kostenverhaal is zodoende voldoende zeker gesteld.

Een exploitatieplan is dan ook niet nodig om de exploitatiekosten te dekken, te faseren of nadere eisen aan de exploitatie te stellen. Uw raad wordt gevraagd dit expliciet te besluiten.

#### **Conclusie**

Gelet op de regels, de toelichting, de verbeelding en de Nota van beantwoording zienswijzen van het bestemmingsplan is het voldoende aannemelijk dat het plan voldoet aan vereisten voor een goede ruimtelijke onderbouwing. Wij adviseren daarom om het bestemmingsplan 'Mijzijde 76A en Overstek 1 Kamerik' inclusief de Staat van Wijzigingen vast te stellen.

---

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

n.v.t.

---

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

De gemeente heeft de twee locaties in eigendom. De gemeente geeft de gronden uit, waarvoor een koop-realisatieovereenkomst wordt gesloten met nader te selecteren ontwikkelende partijen. Voor de twee locaties is een grondexploitatie opgesteld. De plankosten worden door de grondopbrengsten gedekt.

---

#### **Communicatie**

De indieners van een zienswijze worden op de hoogte gebracht van de beantwoording van de zienswijzen. De indieners zullen tevens op de hoogte gesteld worden van het genomen raadsbesluit en het verdere verloop van de bestemmingsplanprocedure.

De terinzagelegging van het vastgestelde bestemmingsplan zal in de Woerdense Courant en de Staatscourant bekend gemaakt worden. Tevens wordt dit via de gemeentelijke website bekend gemaakt.

#### **Vervolgproces**

Na vaststelling is er een beroepstermijn van 6 weken. Het bestemmingsplan treedt in werking na afloop van de beroepsprocedure, indien er geen beroep en gelijktijdig een verzoek om voorlopige voorziening wordt ingediend.

---

#### **Bevoegdheid raad:**

De raad stelt het bestemmingsplan vast (artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening). Ook de bevoegdheid om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen (art. 6.12 Wro) ligt bij de raad.

---

#### **Bijlagen:**

- Raadsbesluit (20R.01076)
- Nota van beantwoording zienswijzen behorend bij het bestemmingsplan “Mijzijde 76A en Overstek 1 Kamerik” (20i.05971)
- Ontvangen zienswijzen ontwerp bestemmingsplan:
  - Zienswijze 1 – Bewoner De Kapberg, geanonimiseerde versie (20i.05970).
  - Zienswijze 2 – Bewoner Voorhuis, geanonimiseerde versie (20i.05969).
- Staat van Wijzigingen bestemmingsplan “Mijzijde 76A en Overstek 1 Kamerik” (20i.05972)
- Ontwerp bestemmingsplan Mijzijde 76A en Overstek 1 Kamerik inclusief:
  - toelichting (20i.03190)
  - regels (20i.03191)
  - verbeelding (20i.03192)
  - bijlagen bestemmingsplan:
    - Bijlage 1 – Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai (20i.03194)
    - Bijlage 2 – Verkennend bodemonderzoek ter plaatse van: Mijzijde 76A te Kamerik (20i.03196)
    - Bijlage 3 – Verkennend bodemonderzoek ter plaatse van: Overstek 1 te Kamerik (20i.03197)
    - Bijlage 4 – Samenvatting Digitale Watertoets (20i.03198)
    - Bijlage 5 – Nader ecologisch onderzoek incl. quickscan Wet natuurbescherming - 3 scholen in Kamerik (20i.03199)
    - Bijlage 6 – Provincie Utrecht, Ontheffing Wet natuurbescherming (20i.03200)
    - Bijlage 7 – Notitie vormvrij-mer beoordeling (20i.03201)
    - Bijlage 8 – Notitie stikstofdepositieberekening schoolgebouwen en nieuwbouw wooncomplexen Kamerik (20i.03202)
    - Bijlage 9 - Archeologisch onderzoek Mijzijde 76a, Kamerik, Inventariserend Veldonderzoek, Bureauonderzoek en plan van aanpak (20i.03203)
    - Bijlage regels – staat van bedrijfsactiviteiten bij woningen (20i.03195)

---

De indiener: College van burgemeester en wethouders

Secretaris



M.H. Brander

Burgemeester



V.J.H. Molkenboer