



**Indiener:** College van burgemeester en wethouders

**Datum:** 18 juni 2019

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

**Portefeuille(s):** Ruimtelijke ordening en omgevingswet

**Contactpersoon:** A. Lacroix

**Tel.nr.:** 8889

**E-mailadres:** lacroix.a@woerden.nl

---

**Onderwerp:**

Vaststellen bestemmingsplan 'Van Teylingenweg 100 in Kamerik' met planidentificatienummer "NL.IMRO.0632.BPvTeylingenweg100-bVA1" en beeldkwaliteitsplan

---

**Samenvatting:**

*Wij stellen de raad voor om het bestemmingsplan Van Teylingenweg 100 in Kamerik vast te stellen. Na vaststelling van het bestemmingsplan is het mogelijk om binnen de gestelde randvoorwaarden drie extra woningen te realiseren, naast behoud van de bestaande karakteristieke boerderijwoning. Het bestaande agrarisch bouwvlak wordt opgeheven.*

---

**Gevraagd besluit:**

1. het bestemmingsplan 'Van Teylingenweg 100 in Kamerik' met de digitale planidentificatie 'NL.IMRO.0632.BPvTeylingenweg100-bVA1' vast te stellen;
2. geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening, omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is;
3. het Beeldkwaliteitsplan 'Van Teylingenweg 100 Kamerik inrichtingsplan en beeldkwaliteitsplan' registratiekenmerk 19i.01392, vast te stellen;
4. het Beeldkwaliteitsplan 'Van Teylingenweg 100 Kamerik inrichtingsplan en beeldkwaliteitsplan' registratiekenmerk 19i.01392 als bijlage toe te voegen aan de gemeentelijke welstandsnota.

---

**Inleiding**

**Waarom wordt dit voorstel nu voorgelegd?**

Het ontwerp bestemmingsplan heeft 6 weken ter inzage gelegen, tegelijk met het ontwerp beeldkwaliteitsplan. Het bestemmingsplan is nu gereed voor vaststelling door de gemeenteraad. Door het plan nu aan de gemeenteraad aan te bieden kan er voor het zomerreces een besluit worden genomen. Na vaststelling van het plan kan gestart worden met de realisatie van het project.

---

**Participatieproces**

**Hoe is dit voorstel tot stand gekomen**

De gemeente heeft een verzoek ontvangen voor de realisatie van drie extra woningen na sanering van het agrarisch bouwvlak met de aanwezige bedrijfsbebouwing op het perceel Van Teylingenweg 100 in Kamerik. Dit verzoek is in strijd met het bestemmingsplan Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld.

Er is veelvuldig overleg gepleegd met aanvrager om te komen tot een aanvaardbaar plan. Dat

proces heeft inmiddels al circa 3 jaar tijd in beslag genomen.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft tegelijk met het beeldkwaliteitsplan en besluit m.e.r. beoordeling ter inzage gelegen van 25 april tot en met 5 juni 2019. Gedurende de ter inzage legging is één zienswijze ingediend door een omwonende. Na overleg met de initiatiefnemer is deze zienswijze ingetrokken en wordt deze verder niet betrokken bij de besluitvorming rond de vaststelling van het bestemmingsplan.

In het kader van het vooroverleg is een conceptbestemmingsplan voorgelegd aan de provincie Utrecht en het hoogheemraadschap Stichtse Rijnlanden. De ontvangen opmerkingen zijn in het ontwerpbestemmingsplan verwerkt.

---

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

Sloop van bestaande bedrijfsbebouwing, opheffen van het bestaand agrarisch bouwvlak, realisatie van drie extra woningen, behoud van de bestaande karakteristieke boerderijwoning, landschappelijke inpassing en realisatie van zichtlijnen op het bestaande agrarisch gebied overeenkomstig het beeldkwaliteitsplan.

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

Een nieuwe juridisch-planologische regeling vaststellen die het mogelijk maakt om onder de gestelde voorwaarden drie extra woningen te realiseren. Realisatie van drie extra woningen is in strijd met het nu geldende bestemmingsplan landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld. Realisatie van het plan is alleen mogelijk na vaststelling van het voorliggend bestemmingsplan.

---

## **Argumenten**

### *1.1 Ruimtelijk aanvaardbaar*

Wij achten het plan ruimtelijk aanvaardbaar aangezien de bestaande bouwmogelijkheden van het perceel worden beperkt en vanwege de landschappelijke inpassing van het perceel. De toelichting van het bestemmingsplan toont aan dat sprake is van een gewenste ruimtelijke ontwikkeling – mede vanwege het vervallen van het agrarisch bouwvlak nabij de kern Kamerik

### *1.2 Ruimtelijke kwaliteitswinst*

De ruimtelijke kwaliteitswinst betreft de sloop van bebouwing, de stedenbouwkundige opzet van de nieuwbouw die aansluit bij de omgeving, het realiseren van zichtlijnen en het versterken van de bestaande slotenstructuur. Via een voorwaardelijke verplichting is de beoogde kwaliteitswinst juridisch in het bestemmingsplan geborgd. Het inrichtingsplan is in overleg met de gemeentelijke stedenbouwkundige en de commissie Ruimtelijke kwaliteit en erfgoed opgesteld en is akkoord bevonden.

### *1.3 Geen milieueffectrapport*

Tegelijk met het ontwerpbestemmingsplan heeft het besluit ter inzage gelegen dat geen milieueffectrapport wordt gemaakt (registratiekenmerk 19i.01820). De onderbouwing hiervan (aanmeldingsnotitie) is opgenomen als bijlage 7 bij de toelichting van het bestemmingsplan. Gezien de aard van de activiteit en de zorgvuldigheid waarmee de woningen worden ingepast en gerealiseerd, is uitgesloten dat de activiteit belangrijke nadelige gevolgen met zich meebrengt voor het milieu.

### *2 Kostenverhaal anderszins verzekerd*

Tussen gemeente en initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten waarmee de kosten anderszins verzekerd zijn zodat geen grondexploitatieplan hoeft te worden opgesteld.

### *3. Beeldkwaliteitsplan voor toetsing welstand*

Voor de toetsing aan welstand is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Inrichtingsplan en beeldkwaliteitsplan zijn voorgelegd aan de commissie Ruimtelijke kwaliteit en erfgoed en akkoord bevonden. Het beeldkwaliteitsplan zal na vaststelling door de gemeenteraad een bijlage vormen van de gemeentelijke welstandsnota.

---

## Kanttekeningen, risico's en alternatieven

### 1.1 Hoge verwachting op archeologische resten

Op basis van het vooronderzoek van het voorgenomen bouwplan is vast komen te staan dat dit gebied een hoge verwachting heeft op het voorkomen van archeologische resten. Op basis van het nu geldende bestemmingsplan zijn deze niet beschermd en is het nu juridisch niet mogelijk om bij activiteiten die de bodem verstoren archeologisch onderzoek verplicht te stellen. Deze waarden worden wel beschermd met het voorliggende bestemmingsplan. De initiatiefnemer is geadviseerde om bij werkzaamheden die vooruitlopend op dit bestemmingsplan plaatsvinden (sloop gebouwen) amateurarcheologen (vrijwilligers) de mogelijkheid te bieden waarnemingen te laten doen bij de ondergrondse sloop. Bij waarneming/het aantreffen van archeologische resten geldt een wettelijke meldplicht (art. 5.11 en 5.12 Erfgoedwet) en moet de gemeente op de hoogte worden gesteld.

### 1.2 Kamerik NO3

De drie woningen vormen geen belemmering voor een mogelijk toekomstige ontwikkeling van Kamerik Noordoost 3. Het huidige agrarisch bedrijf met zijn milieuzone is dan immers opgeheven. Aangezien onbekend is wanneer de planvorming rond Kamerik Noordoost 3 kan worden gestart is het voorliggende plan los beoordeeld van de mogelijke realisatie van Kamerik Noordoost 3. Daarom is bij het voorliggend plan aansluiting gezocht bij de bestaande ruimtelijke kwaliteiten van het gebied. Wanneer Kamerik Noordoost 3 ontwikkeld wordt, zal voor het gehele gebied een nieuwe stedenbouwkundige en landschappelijke kader moeten worden opgesteld.

---

## Financiële gevolgen van het voorgestelde besluit

Het realiseren van een of meer woningen valt onder 'een aangewezen bouwplan'. De gemeente Woerden en Initiatiefnemer zijn een exploitatieovereenkomst aangegaan gericht op kostenverhaal en het vastleggen van afspraken omtrent de realisering van het gewenste bouwplan van initiatiefnemer via een bestemmingsplanprocedure.

Voor de te realiseren woningen zal een omgevingsvergunning moeten worden aangevraagd. Hiervoor worden kosten in rekening gebracht overeenkomstig de legesverordening.

---

## 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, Gemeentebled en in de Woerdens Courant.

## Vervolgproces

Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld, wordt een vastgestelde versie van het bestemmingsplan opgesteld en beschikbaar gesteld. De Beroepstermijn 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 is na de ter inzage legging van 6 weken het plan onherroepelijk en in werking.

---

## Bevoegdheid raad:

*De raad is bevoegd om*

- *het bestemmingsplan vast te stellen (artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening).*
- *al dan niet een exploitatieplan vast te stellen (art. 6.12 Wet ruimtelijke ordening)*
- *het beeldkwaliteitsplan vast te stellen als wijziging van de welstandsnota (artikel 12a Woningwet).*

---

**Bijlagen:**

- i. Advies college 19A.00604
- ii. Voorgesteld raadsbesluit (registratiekenmerk 19R.00498)

Ontwerp bestemmingsplan Van Teylingenweg 100 in Kamerik

1. Toelichting (registratiekenmerk 19i.01387)
2. Regels (registratiekenmerk 19i.01388)
3. Verbeelding (registratiekenmerk 19i.01389)
4. Bijlage 1 bij regels Staat van bedrijfsactiviteiten (registratiekenmerk 19i.01390)
5. Bijlage 2 bij regels Inrichtingsplan en beeldkwaliteitsplan (registratiekenmerk 19i.01392)

Bijlagen toelichting ontwerp bestemmingsplan Van Teylingenweg 100 in Kamerik

6. Bijlage 1 Archeologisch onderzoek (registratiekenmerk 19i.01391)
7. Bijlage 2 Akoestisch onderzoek (registratiekenmerk 19i.01393)
8. Bijlage 3 Verkennend en nader bodemonderzoek (registratiekenmerk 19i.01394)
9. Bijlage 4 Aanvullend nader bodemonderzoek (registratiekenmerk 19i.01395)
10. Bijlage 5 Saneringsplan (registratiekenmerk 19i.01396)
11. Bijlage 6 Oriënterend onderzoek flora en fauna (registratiekenmerk 19i.01397)
12. Bijlage 7 Aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling (registratiekenmerk 19i.01398)

Beeldkwaliteitsplan

13. Van Teylingenweg 100 Kamerik inrichtingsplan en beeldkwaliteitsplan" d.d. 7 februari 2019 (registratiekenmerk 19i.01392)

---

De indiener: College van burgemeester en wethouders

De secretaris,

drs. M.H.J. van Kruisbergen MBA

De burgemeester,

V.J.H. Molkenboer

## **Bijlagen:**

- i. [Advies college 19A.00604](#)
- ii. [Voorgesteld raadsbesluit \(registratiekenmerk 19R.00498\)](#)

### Ontwerp bestemmingsplan Van Teylingenweg 100 in Kamerik

- 1. [Toelichting \(registratiekenmerk 19i.01387\)](#)
- 2. [Regels \(registratiekenmerk 19i.01388\)](#)
- 3. [Verbeelding \(registratiekenmerk 19i.01389\)](#)
- 4. [Bijlage 1 bij regels Staat van bedrijfsactiviteiten \(registratiekenmerk 19i.01390\)](#)
- 5. [Bijlage 2 bij regels Inrichtingsplan en beeldkwaliteitsplan \(registratiekenmerk 19i.01392\)](#)

### Bijlagen toelichting ontwerp bestemmingsplan Van Teylingenweg 100 in Kamerik

- 6. [Bijlage 1 Archeologisch onderzoek \(registratiekenmerk 19i.01391\)](#)
- 7. [Bijlage 2 Akoestisch onderzoek \(registratiekenmerk 19i.01393\)](#)
- 8. [Bijlage 3 Verkennend en nader bodemonderzoek \(registratiekenmerk 19i.01394\)](#)
- 9. [Bijlage 4 Aanvullend nader bodemonderzoek \(registratiekenmerk 19i.01395\)](#)
- 10. [Bijlage 5 Saneringsplan \(registratiekenmerk 19i.01396\)](#)
- 11. [Bijlage 6 Oriënterend onderzoek flora en fauna \(registratiekenmerk 19i.01397\)](#)
- 12. [Bijlage 7 Aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling \(registratiekenmerk 19i.01398\)](#)

### Beeldkwaliteitsplan

- 13. [Van Teylingenweg 100 Kamerik inrichtingsplan en beeldkwaliteitsplan" d.d. 7 februari 2019 \(registratiekenmerk 19i.01392\)](#)