

Nota van beantwoording Inspraak- en Vooroverlegreacties

'Voorontwerp bestemmingsplan Mijzijde 76A en Overstek 1 Kamerik'

Gemeente Woerden

Projectnummer : 93.01
Datum : juni 2020
Versie : 2
Auteurs : gemeente Woerden / mRO b.v.

Inhoudsopgave

1. INLEIDING	3
1.1 Algemeen	3
1.2 Inspraak	3
1.3 Vooroverleg	3
2. INSPRAAKREACTIES	4
2.1 Inspreker 1	4
2.2 Inspreker 2 (De stichting Hugo Kotestein)	6
3. VOOROVERLEGREACTIES ARTIKEL 3.1.1 Bro	8
3.1 HDSR.....	8
3.2 Provincie Utrecht.....	9

1. INLEIDING

1.1 Algemeen

Nu de bouw van het nieuwe scholencluster aan het Overstek in Kamerik vorm krijgt, komen de gebouwen en locaties van de scholen die op de clusterlocatie samen gaan, vrij voor herontwikkeling. Zo ook de locatie van de basisschool 'De wijde blik' aan de Mijzijde 76A en Overstek 1 te Kamerik. Deze percelen worden herontwikkeld voor woningbouw.

Hiervoor is een voorontwerp bestemmingsplan gemaakt.

1.2 Inspraak

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.

Er zijn in totaal 2 inspraakreacties op dit plan ontvangen. In hoofdstuk 2 van deze nota wordt ingegaan op de ingediende inspraakreacties (waarvan een samenvatting is opgenomen) en is het antwoord van de gemeente daarop gegeven.

1.3 Vooroverleg

Tijdens de periode van ter inzage legging zijn de vooroverlegpartners in het kader van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in de gelegenheid gesteld om een advies uit te brengen over het voorontwerpbestemmingsplan 'Mijzijde 76A en Overstek 1 Kamerik'. In hoofdstuk 3 van deze nota wordt daarop ingegaan.

2. INSPRAAKREACTIES

2.1 Inspreker 1(Omwonende)

Reactie	Als direct aanwonende is inspreker zeer geïnteresseerd in het plan. Inspreker heeft meerdere vragen en ook commentaar op de plannen die puntsgewijs worden opgesomd.
	1. Waarom wordt er "hoogbouw" in plan voorzien? Dit past toch niet in een dorpse uitstraling.
Antwoord gemeente:	Uitgangspunt is dat de bebouwing aansluit bij de dorpse karakteristiek. Met een bouwhoogte van maximaal 13 meter geeft dit ruimte voor 4 bouwlagen. Hiermee kunnen wij voldoen aan de grote woningbehoefte die er is in Kamerik. De nieuwbouw blijft binnen de maximale bouwhoogte die in Kamerik voorkomt en onder de hoogte van de kronen van (volwassen) straatbomen. De locatie aan de rand van het dorp tegenover de Schulenburg biedt daarbij een goede aanleiding om 'aan de bovenkant' te zitten wat de gemiddelde bouwhoogte betreft en de kop van het bouwblok van een duidelijke beëindiging te voorzien. Ter vergelijking: een gemiddelde nieuwbouwwoning is 10 meter hoog.
	2. Inspreker ziet graag de groene strook terug zoals die nu ten noorden van Voorhuis1/ Overzicht2 aanwezig is. Bijvoorbeeld door de lijn van de achtergevels aan de zuidzijde van de Kapberg door te trekken naar Voorhuis en Overzicht. Ten noorden daarvan bebouwing, ten zuiden groen. Een groene onderbreking van de geplande bebouwing aan Voorhuis/Overzicht geeft speelruimte voor de jeugd, is beter voor het milieu en zorgt voor een wat landelijker uitstraling. Waarbij ook nog de structuur van vroegere ontginningen en cope indeling zichtbaar kan blijven.
Antwoord gemeente:	Realisatie van een openbaar plantsoen op deze locatie zou ten koste gaan van de woningproductie. Gelet op de woningbehoefte in Kamerik geeft de gemeente de voorkeur aan woningbouw op deze locatie. Deze woningbouw sluit in hoogte aan op de naastgelegen bestaande woningen. Daarbij is er ook geen behoefte aan extra speelruimte door de nabijheid bestaande van speelgelegenheid bij het recent gerealiseerde scholencomplex.
	3. De in de toelichting aangegeven voldoende afstand tussen de woningen Voorhuis 1 en Overzicht 2 en het bouwvlak is te vaag.

<i>Antwoord gemeente:</i>	De hoofdbebouwing is alleen mogelijk binnen de bouwvlakken op de verbeelding (de plankaart). Dat zijn de dikke lijnen. Op de verbeelding is daarmee geregeld dat er een afstand is van minimaal 8,5 meter tussen de nieuw te bouwen hoofdbebouwing en de bestaande woningen op Overstek 2 en Voorhuis 1. En de afstand tot aan de bestaande perceelgrens bedraagt minimaal 5,5 meter. Daarmee is een voldoende grote afstand geborgd tussen de woningen. Daarbuiten is tot op de perceelgrens ook erfbebauwing mogelijk. Dat zijn schuren, uitbouwen, etc. met een lagere hoogte en oppervlakte. Dit is gebruikelijk in een woonomgeving.
	4. Het onderschrift van figuur 4 is onjuist (moet Overstek 1 zijn). Geeft de dikke zwarte lijn aan waarbinnen gebouwd kan worden, en daarbuiten niet? Is de vetgedrukte lijn een rooilijn? Mogen daarbuiten dan ook geen andere bouwsels komen zoals garages, kantoor-tjes, schuurtjes, overkappingen, etc.? Is het toegestaan om aan de zuidzijde van het bouwoppervlak een zijgevel tot 11 meter hoog te bouwen?
<i>Antwoord gemeente:</i>	Het onderschrift van figuur 4 zal worden gecorrigeerd. De begrenzing van de dikke zwarte lijn geeft het bouwvlak aan waarbinnen het hoofdvolume gebouwd mag worden. Het hoofdvolume mag een goothoogte hebben van maximaal 6 meter en een nokhoogte van maximaal 11 meter. Dit maakt de bouw mogelijk van vergelijkbare woningen als de bestaande aangrenzende woningen van twee bouwlagen met een kap. Daarbuiten zijn wel vergunningsvrije bouwwerken van maximaal 3 meter hoog mogelijk, zoals een aanbouw, garage of berging.
	5. In figuur 4 staan afstanden getekend van 4,5 m en 5,5 m tot stippellijnen. Hebben die stippellijnen dezelfde betekenis als de vette lijnen in figuur 5?
<i>Antwoord gemeente:</i>	Figuur 4 is de basis voor het bestemmingsplan. Hierin heeft de stedenbouwkundige aangegeven waar de rooilijnen moeten komen. Deze is vertaald in de zwarte lijnen (het bouwvlak) op de plankaart (verbeelding) van het bestemmingsplan.
	6. Wat is het verschil tussen (WG) Woongebied en (W) Wonen?
<i>Antwoord gemeente:</i>	Voor de bestemming Woongebied is een globalere regeling van toepassing die meer flexibiliteit biedt. De definitieve verkaveling van de woningen in dit gebied is nog niet bekend. Er is één groot bouwvlak aangegeven waarbinnen de bebouwing moet worden gerealiseerd. Wel is het maximum aantal woningen vastgelegd en

	de maximale goot- en bouwhoogte. Tevens is bepaald dat de woningen met de voorgevel op het Overstek moeten worden georiënteerd. Voor de bestemming Wonen is een minder globale regeling opgenomen. Het bouwvlak is hier kleiner waardoor de woningen alleen op dit gedeelte gerealiseerd kunnen worden. Ook hier zijn bepalingen met betrekking tot het aantal woningen en de maximum goot- en bouwhoogte opgenomen.
	7. In de plantoelichting wordt er een suggestie gewekt van een fasering in de uitvoering: eerst 76A en dan Overstek 1. Klopt dat? Wat is dan die fasering?
<i>Antwoord gemeente:</i>	Het is de bedoeling eerst plannen te ontwikkelen voor de locatie Mijzijde 76A. Op basis van het programma dat daar zal worden gerealiseerd zal het programma voor de locatie Overstek nader worden bepaald.
Conclusie	Het onderschrift van figuur 4 uit de plantoelichting van het voorontwerpbestemmingsplan zal worden gecorrigeerd in 'Stedenbouwkundige randvoorwaarden Overstek 1'. Voor het overige geeft deze reactie geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

2.2 Inspreker 2 (De stichting Hugo Kotestein)

Reactie	Inspreker heeft een opmerking bij de voorgestelde maximale bouwhoogte op de locatie Mijzijde 76A. Deze woning gaat onderdeel uitmaken van het cultuurhistorisch waardevolle bebouwingslint langs de Kamerikse wetering. In het lint bevindt zich een beschermd gezicht en een aantal cultuurhistorisch waardevolle panden en rijks- en gemeentelijke monumenten. Het lint wordt gekenmerkt door zowel in leeftijd als bouwaard gevarieerde bebouwing met als karakteristieke vorm één (en zeer incidenteel twee) bouwlagen met een klassieke kap. Inspreker is van mening dat de nieuwe bebouwing op Mijzijde 76A zich in dit stramien dient te voegen. Het object maakt duidelijk meer onderdeel uit van het bebouwingslint langs de wetering dan dat het onderdeel is van de erachter gelegen nieuw te ontwikkelen wooncomplexen. Inspreker is dan ook van mening dat de maximale goothoogte van 6 meter teruggebracht dient te worden naar 4,5 meter, en dat de maximale nokhoogte van 12 meter teruggebracht dient te worden naar 9 meter. Deze lagere goot- en nokhoogten zijn ook voorgeschreven in het nabij gelegen uitbreidingsplan Kamerik NO-2.
----------------	--

<i>Antwoord gemeente:</i>	Onderkend wordt dat het beperken van de bouwmassa in aansluiting van de bouwhoogte op het lint de voorkeur geniet. Wij zullen de bouwhoogte aanpassen conform de voorwaarden zoals deze gelden op de locatie van Kamerik Noord-Oost 2 en aansluitend op het bebouwingslint. De verbeelding wordt aangepast waarbij de maximale goot- en bouwhoogte 4,5 respectievelijk 9 meter wordt.
Conclusie	De verbeelding van het voorontwerpbestemmingsplan wordt aangepast waarbij de maximum toegestane goot- en bouwhoogte binnen de bestemming 'Wonen' (Mijzijde 76A) op 4,5 respectievelijk 9 meter wordt gesteld.

3. VOOROVERLEGREACTIES ARTIKEL 3.1.1 Bro

In het kader van het wettelijke vooroverleg (ex. artikel 3.1.1 Bro) is het voorontwerpbestemmingsplan toegestuurd naar de volgende partijen:

- Stedin;
- Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden;
- Provincie Utrecht;
- Gasunie;
- Vitens.

Alleen van het waterschap Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR) en de provincie Utrecht is een reactie ontvangen. Deze wordt hieronder (samengevat) weergegeven, alsook het inhoudelijke antwoord vanuit de gemeente daarop.

3.1 HDSR

Reactie	Het HDSR heeft een drietal opmerkingen op het plan die puntsgewijs worden opgesomd. - Het afvalwater wordt verwerkt in een verbeterd gescheiden stelsel. Het HDSR adviseert om het stelsel volledig te scheiden. - Bij de toekomstige verharding wordt uitgegaan van een verhardingspercentage van 60% per perceel. Wij rekenen normaal dat een woning volledig verhard is en het overige deel van een perceel voor 60% verhard wordt. Hieruit komen dan andere getallen en uiteindelijk meer verharding. Dit hoeft geen probleem te zijn omdat er wel water wordt gegraven. - De watergang die wordt doorgetrokken richting de Kamerikse Wetering is in het huidige plan doodlopend. Het HDSR adviseert hierover het volgende: de watergang kan behouden blijven mits er een duiker richting de Kamerikse Wetering wordt aangebracht. Dit zal de waterkwaliteit in Kamerik bevorderen. Aangezien deze watergangen in hetzelfde peilgebied liggen is een 'gewone' duiker voldoende om de doorstroming te bevorderen. Gevraagd wordt om deze punten in het plan te verwerken en een vernieuwde waterparagraaf voor te leggen.
Antwoord gemeente:	Naar aanleiding van de ingekomen reactie van het waterschap HDSR heeft tussen de gemeente en het HDSR nader overleg plaatsgevonden. Met betrekking tot het afvalwater (in de vorm van een verbeterd gescheiden stelsel) is afgesproken om dit in relatie tot het

	voorliggende woningbouwplan niet te wijzigen. Ditzelfde geldt voor het verhardingspercentage van 60% per perceel, waarmee de toekomstige verharding is berekend. Wat betreft de doodlopende watergang is afgesproken dat het HDSR in de toekomst een duiker onder de weg (Mijzijde) aanlegt, waarmee een verbinding met de Kamerikse Wetering tot stand wordt gebracht en het water kan doorstromen. Hoewel in het voorliggende bestemmingsplan binnen de bestemming 'Groen' ook water reeds is toegestaan, zal ter verduidelijking binnen de bestemmingsomschrijving ook 'waterhuishoudkundige voorzieningen' worden toegevoegd. Waterhuishoudkundige voorzieningen worden daarbij gedefinieerd als zijnde voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging en waterkwaliteit. Daarmee is de aanleg van de duiker in de toekomst ook zonder meer toegestaan.
Conclusie	Naar aanleiding van de reactie van het waterschap HDSR is artikel 3.1 aangevuld met 'waterhuishoudkundige voorzieningen' en is hiervoor in artikel 1.57 (begrippen) ook een definitie van opgenomen.

3.2 Provincie Utrecht

Reactie	De provincie Utrecht heeft laten weten geen inhoudelijke opmerkingen op het voorontwerpbestemmingsplan te hebben.
Antwoord gemeente:	Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.