



Nota van beantwoording zienswijzen Bestemmingsplan 'Mijzijde 88a, Kamerik'

Definitief 28-09-2023

Zaaknummer: Z/23/063163

Nota van beantwoording zienswijzen

Op 25 mei 2023 hebben burgemeester en wethouders bekend gemaakt dat het ontwerpbestemmingsplan 'Mijzijde 88a, Kamerik' (planidentificatie NL.IMRO.0632.bpMijzijde88A-bOW1) zes weken ter inzage komt te liggen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 26 mei 2023 t/m 6 juli 2023 ter inzage gelegen. Alle stukken konden gedurende deze periode in de hal van het Gemeentehuis worden ingezien. Ook was het mogelijk om de stukken digitaal in te zien op www.ruimtelijkeplannen.nl. Binnen genoemde termijn heeft eenieder zienswijzen naar voren kunnen brengen tegen het ontwerpbestemmingsplan.

A. Ingekomen zienswijzen

De gemeente heeft in totaal één zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan ontvangen.

Nr.	Adres	d.d.	Ingekomen	Brief nr.
1.	Bewoners Mijzijde 86 Bewoners Mijzijde 85 Bewoners Mijzijde 88	01-07-2023	06-07-2023	D/23/113509

De kennisgeving is overeenkomstig artikel 3.8, eerste lid onder b van de Wet ruimtelijke ordening toegestuurd aan de vooroverlegpartners, waaronder de provincie Utrecht en het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR).

B. Ontvankelijkheid zienswijzen

De zienswijze is tijdig per post ingediend en is ontvankelijk.

C. Beantwoording zienswijze ontwerpbestemmingsplan

De zienswijze is per punt opgenomen en voorzien van een reactie. De zienswijze is in zijn totaliteit beoordeeld. Daarbij geven wij aan of het punt wel of geen aanleiding geeft om het bestemmingsplan aan te passen. Daarbij zijn in dit verband alleen de planregels en de planverbeelding (plankaart) van belang omdat deze onderdelen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan vormen. In voorkomend geval zal naar aanleiding van de zienswijze ook de plantoelichting op onderdelen worden aangevuld of verduidelijkt.

1. Zienswijze

1. Omwonenden Mijzijde

1.1 Algemeen

Het valt de indieners op dat gemeente in de 'Nota van beantwoording inspraakreacties' (verder: NBI88a) schuift in haar doelstellingen en/of argumentatie. De NBI88a en/of het voorontwerp is (deels) gebaseerd op onrealistische aannames c.q. misleidende informatie. Dat blijkt bijvoorbeeld alleen al uit het feit dat de locatie die bedoeld was om woningnood voor starters te verminderen ineens is veranderd in woningen voor middengroep en hogere inkomensklasse.

Nokhoogtes die ineens wel acceptabel lijken te zijn en een rooilijn die plots toch niet meer "heilig" is. In dit kader verwijzen wij naar: (I) uw mail van 7 maart 2019 en (II) uw mail van 15 oktober 2020. Dat bevestigt ons vermoeden dat economisch rendement vanaf het begin voor de gemeente een kernonderdeel is voor de plannen op Mijzijde 88A. De lokale overheid geeft er met NBI88a blijk van dat waar omwonenden en/of geïnteresseerde partijen bij eerdere aanvragen gebonden waren aan strikte regelgeving waarvan niet c.q. nauwelijks kon worden afgeweken, die regelgeving nu ineens rekbaar is geworden wanneer het de gemeente uitkomt om zo het planologisch regime te veranderen.

Ons is ook opgevallen dat in het ontwerp alleen maar wordt gesproken over de aangrenzende bewoners van Mijzijde 86 en 88. Er zijn meerdere omwonenden.

Het gemeentelijk beleid zoals verwoord op pagina 27 § 3.4.1 heeft als uitgangspunt: "het behouden en beschermen van de rust en openheid van het veengebied." Dit is mede aanleiding om een zienswijze in te dienen daar het karakter van dit gedeelte van het veengebied zonder twijfel zal veranderen ten koste van rust.

Reactie gemeente:

Bovenstaande tekst wordt ter kennisgeving aangenomen en wordt in andere punten van de zienswijze behandeld. Het is de gemeente niet helemaal duidelijk welke geïnteresseerde partijen er bedoeld worden. In het recente verleden hebben omwonenden geen vergunningen ingediend.

De structuurvisie geeft aan dat we de rust en de openheid van het veengebied willen behouden en beschermen. Het projectgebied waar de woningen liggen, ligt binnen de rode contour, in tegenstelling tot andere kleinschalige ontwikkelingen in het veengebied. Het achterliggende deel van het perceel, dat buiten de rode contour ligt wordt vrijgehouden van bebouwing (en heeft dan ook de bestemming 'Groen'). Ten opzichte van de vroegere situering van de school, die achter het perceel lag, wordt de openheid beter gewaarborgd door aan de voorzijde van het perceel aan het lint te bouwen. Het gaat om een kleinschalig project van maximaal 6 woningen.

Conclusie:

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassen van het bestemmingsplan.

1.2 Woningen voor starters en senioren

De argumentatie van de gemeente dat met dit bestemmingsplan in §3.2.3, de ontwikkeling van de schoollocatie vraag en aanbod meer in overstemming met elkaar brengt, vinden de indieners wel erg ver gezocht.

In §3.4.2 van het ontwerpbestemmingsplan worden cijfers genoemd als plancapaciteit van 6.600 en aanvullende capaciteit van 2.235. Naast het feit dat de gemeente haar visie dus heeft aangepast om nu woningen voor middengroep en hogere inkomensklasse te ontwikkelen i.p.v. voor starters

en senioren, is dit ontwerp met de beoogde aantal huizen maar een druppel op een gloeiende plaat.

Reactie gemeente:

In het bestuursakkoord 2022-2026 heeft het college de ambitie uitgesproken om 300-400 woningen per jaar te realiseren. De vraag naar woningen in de gehele gemeente Woerden, en ook in Kamerik is dan ook groot. Ondanks dat het aantal woningen in dit plan verhoudingsgewijs klein is, past dit wel bij de schaal en maat van Kamerik.

Verder klopt het dat er in de woonvisie staat dat de nadruk ligt op het bouwen van woningen voor mensen met een laag inkomen, middengroepen en senioren. Dit betekent echter niet dat er niets gedaan wordt voor andere groepen, zoals gezinnen en mensen met hogere inkomens. Zij kunnen met de bouw van deze woningen een meer passende woning vinden die aansluit bij de betreffende levensfase. Daarnaast bevordert het ook de doorstroming in het dorp, aangezien deze doelgroep naar verwachting een kleinere woning achterlaat die vervolgens geschikt is voor een ander doorstromend gezin of starters.

Tenslotte wordt er op de locaties Overstek 1 en Mijzijde 76a o.a. specifiek gebouwd voor de doelgroepen starters en senioren uit Kamerik.

Het perceel Mijzijde 88a is vanwege zijn locatie meer geschikt voor doorstromers. De woningen voor doorstromers zijn, zoals ze nu geprogrammeerd zijn, beter in te passen dan starterswoningen. Het polderlandschap is met de doorstroomwoningen beter gewaarborgd en de woningen sluiten beter aan bij de huidige woningen aan de Mijzijde. De kwaliteit van het groen en het karakter van de omgeving worden beter gewaarborgd met duurdere woningen.

Conclusie:

Deze opmerking geeft aanleiding tot het aanpassen van de plantoelichting. We verduidelijken de redenering starterswoning vs. doorstroomwoningen in de toelichting van het bestemmingsplan met bovenstaande tekst.

1.3 Andere woningbouwlocatie

De indieners constateren dat het ontwerpbestemmingsplan onduidelijk is als het gaat om het aantal woningen die de gemeente hier wil plaatsen. De term indicatieve verkaveling op pagina 16 is vaag en wordt op geen enkele wijze nader gespecificeerd c.q. onderbouwd. Het aantal woningen (4, 5 of 6) heeft invloed op allerlei andere zaken, e.g parkeren, onderhoud, leefbaarheid, etc. Ter verduidelijking

Pagina 14: § 2.3.1 figuur 8 (in de plantoelichting) geeft ogenschijnlijk aan 1 gebouw van 2 woningen en 1 gebouw van 3 woningen gelet op de verdeling, maar het is onduidelijk.

Pagina 17: § 2.4 4 minimaal tot maximaal 6 woningen

Pagina 27: § 3.4.1 realisatie van 4 tot maximaal 5 nieuwe woningen

Reactie gemeente:

In de plantoelichting op pagina 14, figuur 8 geeft niet het aantal woningen aan, maar geeft de nokrichting van de toekomstige woningen aan. Op de verbeelding staat opgenomen 'minimum aantal wooneenheden: 4' en 'maximum aantal wooneenheden: 6'. In de plantoelichting op pagina 27, §3.4.1 wordt het aantal woningen aangepast (4 tot maximaal 6 nieuwe woningen, in plaats van 4 tot maximaal 5 nieuwe woningen). De term 'indicatieve verkaveling' is inderdaad vaag. Dit wordt eruit gehaald.

Conclusie:

Deze opmerking geeft aanleiding tot het aanpassen van de plantoelichting. De tekst op pagina 27 wordt aangepast: 'realisatie van 4 tot maximaal 6 woningen'.

Daarnaast halen we de term indicatieve verkaveling uit het bestemmingsplan.

1. Geen logische locatie

Gemeente stelt: *'stroken langs de sloten als 'Tuin' te bestemmen waardoor hier streekeigen houtwallen of beplanting gerealiseerd kunnen worden. Ook houden we het typische doorzicht over het erf die onbebouwd moet blijven.'*

De wijze waarop een en ander in het ontwerpbestemmingsplan wordt voorgesteld is niet duidelijk en laat naar de mening van de indieners achteraf ruimte over voor allerlei ongewenste verschuivingen en aanpassingen in het ontwerp. Bijvoorbeeld, een schuur op de achter locatie is denkbaar, groenstroken die smaller worden, etc.

Reactie gemeente:

In het bestemmingsplan is opgenomen dat men geen bijgebouwen in de bestemming 'Tuin' mag realiseren en de bomen langs de watergang behouden moeten blijven. Het is daarom niet realistisch dat deze groenstrook kleiner wordt. Ook aan de achterzijde, in de bestemming 'Groen' mag men alleen een schuilgelegenheid bouwen van max. 6m2 groot en 2 meter hoog. Er mogen geen vergunningsvrije bouwwerken geplaatst worden. In het beeldkwaliteitsplan is geborgd dat de achterliggende locatie passend en groen wordt ingericht.

Conclusie:

Deze opmerking geeft geen aanleiding tot aanpassen van het bestemmingsplan.

2. Bodemdaling

De gemeente gaat geheel voorbij aan de vraag of ophoging en bijhouden van in ieder geval de wegen en straten op het perceel (economisch) haalbaar is voor de gemeente. Overlast en hinder zijn op dit punt dan ook niet uitgesloten. Dat schade aan bebouwing bewoners door bewoners kan worden verhaald op ontwikkelende partij, biedt geen enkele zekerheid voor de bewoners. Ontwikkelende partij is een derde partij. Gemeente moet garant staan voor eventuele schade. Niet de ontwikkelende partij, maar de opdrachtgever (de gemeente) is aansprakelijk voor de schade die omwonenden leiden. Kans op schade is wezenlijk, te meer nu de gemeente aangeeft dat de bebouwing wordt onderheid. Met name heiwerkzaamheden kunnen grote schade veroorzaken aan naburige huizen en gebouwen.

Reactie gemeente:

De gemeente verkoopt de gehele kavel. Er is geen sprake van openbare wegen/straten. Als de kopers besluiten een weggetje/straatje/pad aan te leggen is dat vanzelfsprekend hun eigen verantwoordelijkheid. Men is verantwoordelijk voor de daling (ophoging) van eigen terrein (grond/eigendom). Wanneer de grond verkocht wordt, wordt in de overeenkomst opgenomen dat de kopers van de grond aansprakelijk zijn voor schade. De bouwer/koper is verantwoordelijk voor schade die omwonenden leiden. Vaak is er een nulmeting bij woningen voordat de bouw begint.

Conclusie:

Deze opmerking geeft geen aanleiding tot aanpassen van het bestemmingsplan.

3. Gronden met de bestemming groen

Op pagina 15 van het ontwerpbestemmingsplan staat dat de groenstrook aan weerskanten langs de sloten blijft gehandhaafd, maar wie zorgt voor het onderhoud daarvan? De knotwilgen zijn al jaren niet gesnoeid wat tot uitscheuren van deze landschap bomen kan leiden.

Wie waarborgt het onderhoud van de watergangen welke zo belangrijk zijn als opvangbekken. Op gronden met bestemming groen past geen woningbouw. Locatie Mijzijde 88a zou ingericht kunnen worden om een positieve bijdrage te leveren aan het "Akkoord van Utrecht 2011".

De indieners vinden het onrealistisch te verwachten dat huidige bewoners/ondergetekenden verantwoordelijkheid zouden gaan dragen voor: onderhoud van de ontsluitingsweg, groenstroken, collectieve groenvoorzieningen en eventueel het achterliggende gedeelte dat niet bebouwd wordt. Daarnaast moet een gezamenlijk erfinrichtingsplan worden opgesteld wat de vragen oproept welke criteria daarvoor gelden en wie het toezicht daarop houdt.

Waaruit blijkt dat nieuwe bewoners verplicht zijn een Erfinrichtingsplan moeten opstellen, wanneer dit moet plaatsvinden, waaraan het Erfinrichtingsplan moet voldoen, welke specifieke punten de gemeente meeneemt in de beoordeling van het Erfinrichtingsplan, wanneer de inrichting definitief moet zijn, etc. Op dit moment zijn er geen kaders waaraan de Groene gronden moeten voldoen en wanneer de inrichting finaal moet zijn. Dit moet voor nieuwe bewoners en voor omwonenden z.s.m. en voorafgaand aan vaststellen bestemming duidelijk zijn om overlast etc. te voorkomen althans te beperken.

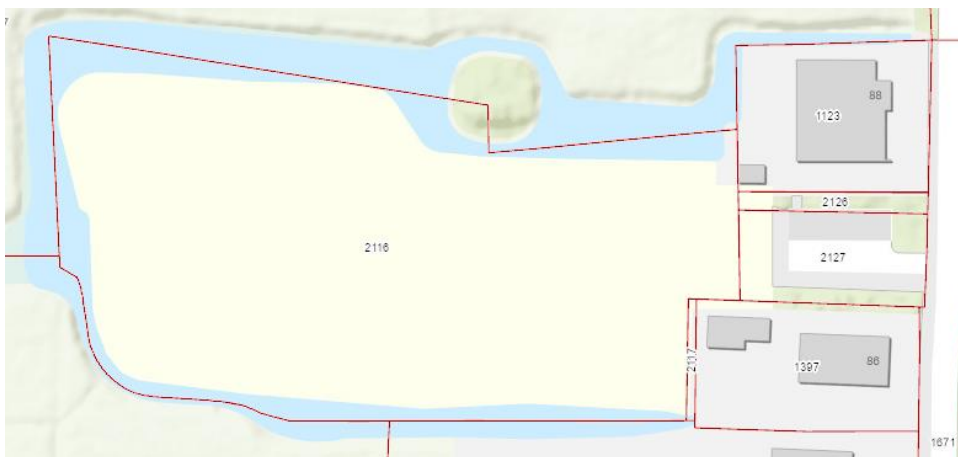
Reactie gemeente:

Gronden met de bestemming 'groen' (groenstroken) worden verkocht aan de ontwikkelende partij. Zij zijn dan ook verantwoordelijk voor het onderhoud van o.a. de knotwilgen.

De kavel wordt verkocht met bijbehorende sloten, zie figuur 1 voor de grenzen. Beheer en onderhoud wordt dus voor de nieuwe eigenaren in samenspraak met de huidige eigenaren rondom het perceel opgepakt. De gemeente heeft geen eigendom dus speelt geen rol meer straks.

De ontsluitingsweg wordt in mandeligheid uitgegeven aan de nieuwe bewoners, zij zijn hier zelf verantwoordelijk voor. Het collectieve groen wordt inderdaad gezamenlijk onderhouden. Dit is aan de mensen zelf straks hoe ze dit gaan oplossen.

In het bestemmingsplan en bijbehorende beeldkwaliteitsplan zijn de kaders vastgesteld voor het erfinrichtingsplan, waar ook kaders in staan voor de bestemming 'Groen'. Omdat de kavel nog niet verkocht is en er nog geen ontwerp van de woningen ligt, is er nog geen erfinrichtingsplan vastgesteld. Dit gebeurt gezamenlijk met het ontwerp van de woningen. Het erfinrichtingsplan wordt beoordeeld door de gemeente en moet goedgekeurd worden door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en Erfgoed. Zo borgen we de kwaliteit van het erfinrichtingsplan.



Figuur 1 Kadastrale grenzen rondom Mijzijde 88a

Conclusie:

Deze opmerking geeft geen aanleiding tot aanpassen van het bestemmingsplan.

4. Toename van verkeersdruk

Eén en ander heeft ook invloed op het aantal parkeerplaatsen die er moeten komen. Bij de midden- en hogere inkomensklasse is de veronderstelling dat er per gezin twee auto's zullen zijn, zeker niet onrealistisch. Als daar nog oudere kinderen bij zijn, zal dat aantal auto's alleen maar toenemen. Hoe dat praktisch en optisch realiseerbaar is, komt ons onrealistisch voor. Vanaf de weg zien we dan een parkeerterrein vol met auto's voor één van de gebouwen (gelet op figuur 8, pagina 14). Naar onze mening is die situatie volstrekt niet passend in het landelijk geheel en daarom maken we daartegen bezwaar.

Op pagina 29 van het ontwerpbestemmingsplan wordt gesproken over leefbaarheid bij de hoeveelheid parkeerplaatsen. Het is duidelijk dat als de geplande parkeerplaatsen ontoereikend zijn op Mijzijde 88A, dit overlast geeft voor de omwonenden en dat dit met zich brengt dat men gaat parkeren op andere (ongewenste) plaatsen.

Een vergelijking met andere woonwijken zoals aangegeven in NBI88A vinden we oneigenlijk, want dit gedeelte valt buiten alle bestaande woonwijken in Kamerik. We hebben het hier over een vrijwel losstaand perceel midden in een landelijke omgeving.

Gemeente spreekt van 'verwachting' en 'vergelijkbare situaties in Kamerik'. Dat gaat geheel voorbij aan het feit dat het huidige ontwerp zal leiden tot toename van verkeersdruk. De basisschool was tenminste drie maanden per jaar plus weekenden gesloten. Bovendien bestond het verkeer bij de basisschool aan de Mijzijde vrijwel uitsluitend uit fietsers. Naast verkeersoverlast is er een groot risico van onrechtmatig gebruik van openbaar terrein. Waarborgen om onrechtmatig gebruik tegen te gaan zijn er niet.

Reactie gemeente:

Elke ontwikkelaar van een nieuwbouw ontwikkeling dient zich te conformeren aan de geldende parkeernormen die beschreven staan in de parkeernota.

De Mijzijde is gekwalificeerd als buitenweg. De geldende verkeerscapaciteit van een buitenweg is 6000mvt/etmaal, hierdoor achten wij het zeer onwaarschijnlijk dat de nieuwbouwontwikkeling een negatief effect zal hebben op de huidige verkeersdruk.

Conclusie:

Deze opmerking leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan

5. Woning tussen Mijzijde 86 en 88 en één ontsluitingsweg

Zoals reeds benoemd; onrealistisch met nog te realiseren parkeerruimte die ontoereikend is. Hulpdiensten kunnen niet ter plaatse komen.

Reactie gemeente:

Er komt geen woning tussen Mijzijde 86 en 88. Dit is al verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. De Mijzijde is tweezijdig bereikbaar, via het noorden en het zuiden. De VRU [Veiligheids Regio Utrecht] is akkoord gegaan met het bestemmingsplan.

Conclusie:

Deze opmerking leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

6. Ontheffing voorkeursgrenswaarde geluid

Een ontheffing voorkeursgrenswaarde geluid, in voorkomende gevallen is de gemeente niet geautoriseerd om dit in een landelijk gebied aan te passen.

Reactie gemeente:

Een ontheffing voorkeursgrenswaarde geluid is niet van toepassing. De woningen voldoen aan de geluidsnormen. Indien dit wel van toepassing is, gaat de ODRU (omgevingsdienst Utrecht) hierover, gemeente heeft dit in mandaat aan ODRU gegeven.

Conclusie:

Deze opmerking leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

7. Ecologie

Het creëren van ecologisch landbouwgebied met behoud van flora en fauna bijvoorbeeld is niet onderzocht maar terzijde geschoven. Wij verwijzen hier nogmaals naar het "Akkoord van Utrecht" 2011.

Reactie gemeente:

Het akkoord van Utrecht gaat over het creëren van nieuwe ehs-natuur voor 2018. Dit akkoord is daarom ook geen huidig beleid meer. Omdat de locatie binnen de rode contour ligt heeft de gemeente besloten deze locatie te ontwikkelen. Er zijn in Kamerik weinig locaties binnen de rode contour die nog bebouwd kunnen worden terwijl er wel een grote woningbouwopgave is. Echter zal het achterliggende gebied met de bestemming 'Groen' een toevoeging kunnen zijn voor de natuur, zeker vergeleken met de voormalige schoollocatie. Inspiratie hiervoor is gegeven in het beeldkwaliteitsplan.

Conclusie:

Deze opmerking geeft geen aanleiding tot aanpassen van het bestemmingsplan.

8. Bouwhoogte nieuwe woningen

We maken bezwaar tegen een nokhoogte van 8 meter wat inhoudt, mocht dit plan verwezenlijkt worden, dan zal dat ertoe leiden dat de gebouwen op het stuk grond hoger zijn dan de bestaande bebouwing langs de Mijzijde. Dit past niet in dit gebied. Het argument in NBI88A dat dit niet

ongebruikelijk is, is op geen enkele wijze terug te zien in de bebouwing aan de Mijzijde in het algemeen. Bovendien is het optisch gezien niet fraai.

Reactie gemeente:

Er zijn inderdaad niet veel woningen die een nokhoogte van 8 meter hebben. Echter heeft de nieuwe woning tegenover ook een nokhoogte van 8 meter. De woningen liggen iets naar achter, niet in het lint. Een iets hogere nokhoogte kan hier dan ook goed.

Conclusie

Deze opmerking geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

2. Conclusie

Hieronder staan de punten die in het bestemmingsplan worden aangepast:

- De toelichting wordt aangepast op het punt van de starterswoningen vs. doorstroomwoningen met de volgende tekst onder 3.4.2 in de plantoelichting.

In het bestuursakkoord 2022-2026 heeft het college de ambitie uitgesproken om 300-400 woningen per jaar te realiseren. De vraag naar woningen in de gehele gemeente Woerden, en ook in Kamerik is dan ook groot. Ondanks dat het aantal woningen in dit plan verhoudingsgewijs klein is, past dit wel bij de schaal en maat van Kamerik.

In de woonvisie staat dat de nadruk ligt op het bouwen van woningen voor mensen met een laag inkomen, middengroepen en senioren. Dit betekent echter niet dat er niets gedaan wordt voor andere groepen, zoals gezinnen en mensen met hogere inkomens. Zij kunnen met de bouw van deze woningen een meer passende woning vinden die aansluit bij de betreffende levensfase. Daarnaast bevordert het ook de doorstroming in het dorp, aangezien deze doelgroep naar verwachting een kleinere woning achterlaat die vervolgens geschikt is voor een ander doorstromend gezin of starters.

Tenslotte wordt er op de locaties Overstek 1 en Mijzijde 76a o.a. specifiek gebouwd voor de doelgroepen starters en senioren uit Kamerik.

Het perceel Mijzijde 88a is vanwege zijn locatie meer geschikt voor doorstromers. De woningen voor doorstromers zijn, zoals ze nu geprogrammeerd zijn, beter in te passen dan starterswoningen. Het polderlandschap is met de doorstroomwoningen beter gewaarborgd en de woningen sluiten beter aan bij de huidige woningen aan de Mijzijde. De kwaliteit van het groen en het karakter van de omgeving worden beter gewaarborgd met duurdere woningen.

- De term indicatieve verkaveling op pagina 16 wordt uit het bestemmingsplan gehaald.
- Op pagina 27 wordt de tekst aangepast; ipv 4-5 woningen komt er te staan: '4-6 woningen'.