

TOELICHTING

VAN HET

BESTEMMINGSPLAN

MIJZIJDE 88A KAMERIK

(VOORMALIGE LOCATIE EBEN HAËZERSCHOOL)

Gemeente Woerden

Opdrachtnummer : 93.02

IDnr. : NL.IMRO.0632.bpMijzijde88A-bVA1

Datum : 29 september 2023

Versie : 1

Auteurs : mRO b.v.

Vastgesteld d.d. :

INHOUD VAN DE TOELICHTING

1	INLEIDING	5
1.1	AANLEIDING EN DOEL	5
1.2	LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED.....	5
1.3	VIGEREND PLANOLOGISCH REGIEM	6
1.4	OPZET VAN DE TOELICHTING	7
2	PLANBESCHRIJVING	9
2.1	INLEIDING	9
2.2	BESTAANDE SITUATIE	9
2.3	DE BEOOGDE ONTWIKKELING	11
2.4	VERTALING IN HET BESTEMMINGSPLAN.....	17
3	BELEIDSKADER	19
3.1	INLEIDING	19
3.2	RIJKSBELEID.....	19
3.3	PROVINCIAAL EN REGIONAAL BELEID	21
3.4	GEMEENTELIJK BELEID	26
4	MILIEU – EN OMGEVINGSASPECTEN	34
4.1	INLEIDING	34
4.2	GELUID.....	34
4.3	BODEM	35
4.4	BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING.....	38
4.5	GEUR	39
4.6	WATER	40
4.7	LUCHTKWALITEIT.....	43
4.8	EXTERNE VEILIGHEID	45
4.9	ECOLOGIE.....	47
4.10	ARCHEOLOGIE	50
4.11	CULTUURHISTORIE.....	53
4.12	DUURZAAMHEID	54
4.13	TOETSING AAN M.E.R.-WETGEVING.....	56
5	JURIDISCHE ASPECTEN.....	58
5.1	INLEIDING	58
5.2	OPBOUW REGELS EN VERBEELDING	59
5.3	TOELICHTING OP DE ARTIKELN.....	59
5.4	HANDHAVING	64
6	UITVOERBAARHEID	65
6.1	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....	65
6.2	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	65
	BIJLAGEN BIJ TOELICHTING	67
BIJLAGE 1	STEDENBOUWKUNDIGE RANDVOORWAARDEN EN BEELDKWALITEIT	68
BIJLAGE 2	GELUIDONDERZOEK WEGVERKEERSLAWAAI.....	69
BIJLAGE 3	VERKENNEND BODEMONDERZOEK 2019.....	70
BIJLAGE 4	AANVULLEND BODEMONDERZOEK 2023	71
BIJLAGE 5	ONTHEFFING WET NATUURBESCHERMING	72
BIJLAGE 6	DIGITALE WATERTOETS	73

BIJLAGE 7	ECOLOGISCH ONDERZOEK	74
BIJLAGE 8	NOTITIE STIKSTOFDEPOSITIEBEREKENING	75
BIJLAGE 9	NOTA VAN BEANTWOORDING VOOROVERLEGREACTIES.....	76
BIJLAGE 10	NOTA VAN BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN	77

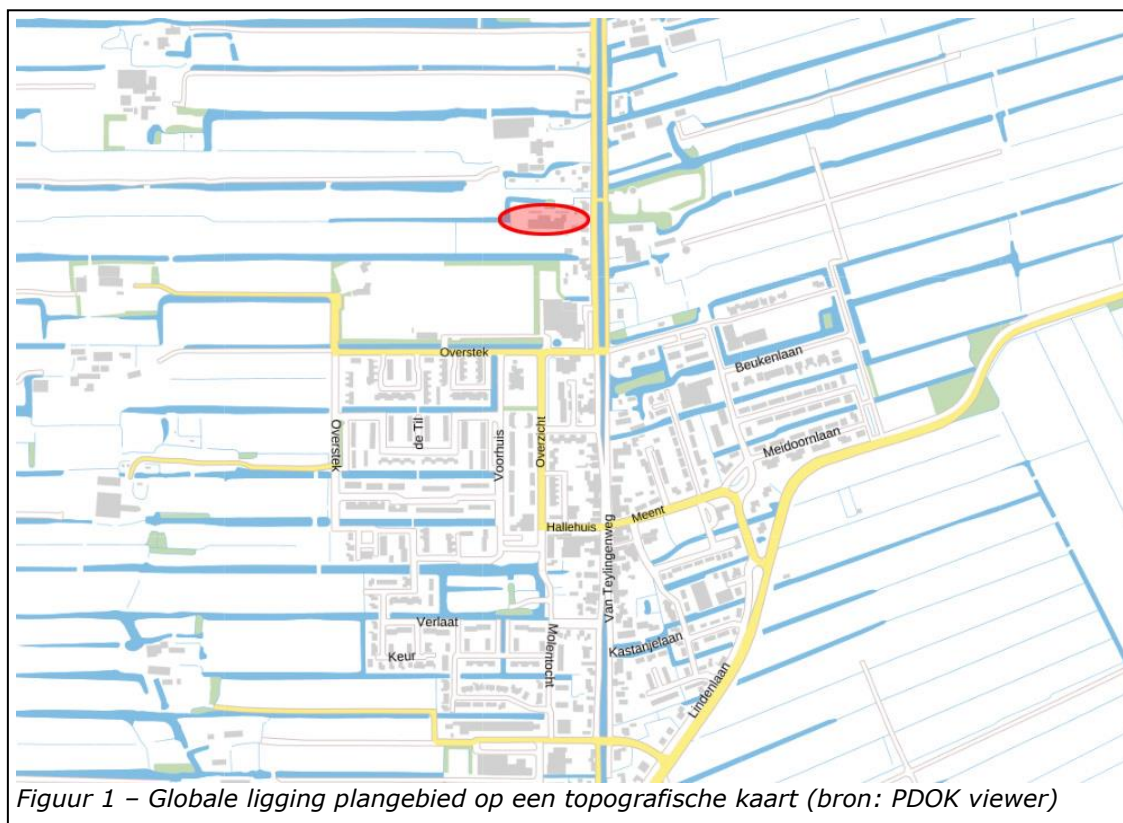
1 INLEIDING

1.1 AANLEIDING EN DOEL

Nu de bouw van het nieuwe scholencluster aan het Overstek in Kamerik is afgerond, komen de gebouwen en locaties van de scholen die op de clusterlocatie zijn samengegaan, vrij voor herontwikkeling. Het gaat om de vrijkomende locaties van de 'Eben-Haëzer school' aan de Mijzijde 88A te Kamerik en de basisschool 'De wijde blik' aan de Overstek 1 en aan de Mijzijde 76A.

Beoogd is om deze vrijkomende schoollocaties te herontwikkelen voor woningbouw. De bestaande schoolgebouwen worden gesloopt en daarvoor in de plaats komen woningen. 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.

Het onderhavige nieuwe bestemmingsplan heeft betrekking op de herontwikkeling van de vrijkomende locatie van de 'Eben-Haëzer school' aan de Mijzijde 88A. Voor de herontwikkeling van de schoollocaties van 'De wijde blik' is inmiddels een afzonderlijk bestemmingsplan vastgesteld.



Figuur 1 – Globale ligging plangebied op een topografische kaart (bron: PDOK viewer)

1.2 LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED

Het plangebied van dit bestemmingsplan heeft betrekking op de voormalige schoollocatie van de Eben-Haëzerschool in Kamerik. Het gaat om een tweetal percelen aan de Mijzijde 88A, kadastraal bekend onder gemeente Kamerik, sectie F,

nummers 1124, 2116 (gedeeltelijk) en 2117(gedeeltelijk). De plangrens is afgestemd op de bestemmingsgrens (maatschappelijke doeleinden) uit het nu geldende bestemmingsplan/ de beheersverordening. Het plangebied heeft daarmee een oppervlakte van circa 5.200 m².

Aan de noordoostzijde wordt het perceel begrensd door het buurperceel Mijzijde 88 en aan de zuidoostzijde door het buurperceel Mijzijde 86. Verder wordt het perceel begrensd door de kavelsloot rondom en de aangrenzende weilanden.

In bijgaande figuren 1 en 2 is de ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven.



Figuur 2 – Begrenzing plangebied op een luchtfoto, in combinatie met de kadastrale kaart (bron: PDOK viewer)

1.3 VIGEREND PLANOLOGISCH REGIEM

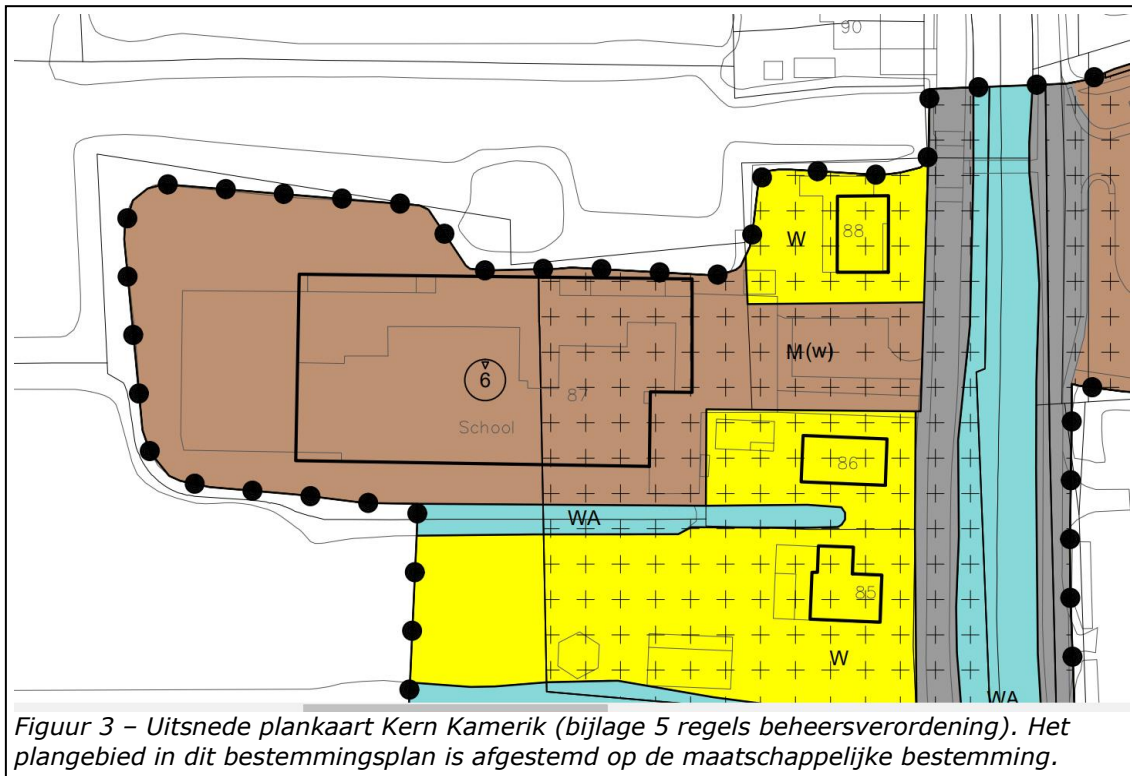
1.3.1 Huidige bestemmingen

Het plangebied valt momenteel onder de werking van de beheersverordening 'Kern Kamerik en Kern Kanis' die op 5 november 2015 door de gemeenteraad van Woerden is vastgesteld en inmiddels geheel in werking is getreden. Daarin is de maatschappelijke bestemming van de gronden geconsolideerd.

Volgens de regels bij de geldende beheersverordening zijn de op de plankaart voor 'maatschappelijke doeleinden' aangewezen gronden bestemd voor:

- a. sociale, culturele, educatieve en/of religieuze voorzieningen, jeugden kinderopvang met de daarbij behorende en daarvan deel uitmakende horeca, groenvoorzieningen en open terreinen;
- b. parkeergelegenheid;
- c. ontsluitingsverhardingen.

Aan de zijde van de weg (Mijzijde) zijn de gronden nog nader aangeduid voor de functie 'wonen' (w).



Verder hebben de gronden tot circa 60 meter uit de weg een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'. Voor groundbewerkingen en voor bouwen van oppervlaktes van meer dan 500 m² en dieper dan 30 cm is voorafgaand archeologisch onderzoek nodig.

Met in achtneming van het bepaalde omtrent de archeologische verwachtingswaarde mogen gebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd en mag de goothoogte van deze gebouwen niet meer dan 6 meter bedragen. Boven deze goothoogte is nog een kap toegestaan. De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag maximaal 3 meter bedragen en de hoogte van vlaggenmasten 6 meter.

1.3.2 Herziening van het vigerende planologische regiem

Binnen de huidige maatschappelijke bestemming is de herontwikkeling voor woningbouw niet mogelijk. De nu geldende gebruiks- en bouwregels zijn hiervoor niet toereikend. Om het woningbouwplan op het terrein van de voormalige 'Eben-Haëzer school' aan de Mijzijde 88A te Kamerik mogelijk te maken, dient het huidige planologische regiem gewijzigd te worden. Het voorliggende bestemmingsplan dient hiertoe.

1.4 OPZET VAN DE TOELICHTING

De toelichting is verder als volgt opgebouwd.

In hoofdstuk 2 wordt eerst de huidige situatie van het plangebied en de directe omgeving beschreven en vervolgens de toekomstige situatie volgens de beoogde ontwikkeling. Het van toepassing zijnde beleid op zowel rijks-, provinciaal-, en gemeentelijk niveau wordt in hoofdstuk 3 verwoord.

Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 ingegaan op diverse relevante milieu- en omgevingsaspecten, waarna in hoofdstuk 5 'Juridische aspecten', een toelichting op de verbeelding en de regels volgt. Ten slotte zet hoofdstuk 6 de uitvoerbaarheid van het plan uiteen, uitgesplitst in de economische uitvoerbaarheid en de maatschappelijke uitvoerbaarheid (de resultaten van de inspraak en het overleg van het plan).

2 PLANBESCHRIJVING

2.1 INLEIDING

In dit hoofdstuk wordt een beschrijving van de bestaande situatie gegeven. Vervolgens is ook de gewenste nieuwe situatie (met de beoogde planontwikkeling) beschreven en in beeld gebracht.

Alvorens wordt ingezoomd op het plangebied is het van belang de bestaande structuur van het omliggende gebied te beschrijven. In het navolgende wordt daarom eerst kort ingegaan op de locatie in groter verband.

2.2 BESTAANDE SITUATIE

2.2.1 Historie en ruimtelijke structuur

Kamerik is een lintdorp in het veenweidegebied. Bij de ontginningen in de 11^{de} eeuw zijn de gronden rond Kamerik in cultuur gebracht. De oude dorpskern, bestaande uit de bebouwing direct ter weerszijden van het smalle gedeelte van de Kamerikse Wetering en de directe omgeving van de kerk, is in 1966 aangewezen als beschermd dorpsgezicht.

Na de Tweede Wereldoorlog heeft er in Kamerik en Kanis op bescheiden schaal nieuwbouw plaatsgevonden, vooral voor de eigen bewoners. Rondom de kerk in Kamerik is sprake van een concentratie van bebouwing en enkele lokale voorzieningen. Aan de zuidzijde van het dorp ligt een bedrijventerrein voor lokale bedrijvigheid.

De lintbebouwing van boerderijen is kenmerkend voor Kamerik. Bijzonder is het 'tweede lint'; oude boerderijstroken bestaande uit boerderijen die niet 'aan de weg' langs de Kamerikse Wetering liggen, maar verder het land in staan. Het dorp Kamerik werd na de beeldenstorm overwegend protestants. In 1865 bouwden rooms-katholieken twee kilometer buiten het dorp een nieuwe grotendeels katholieke kern: de Kanis.

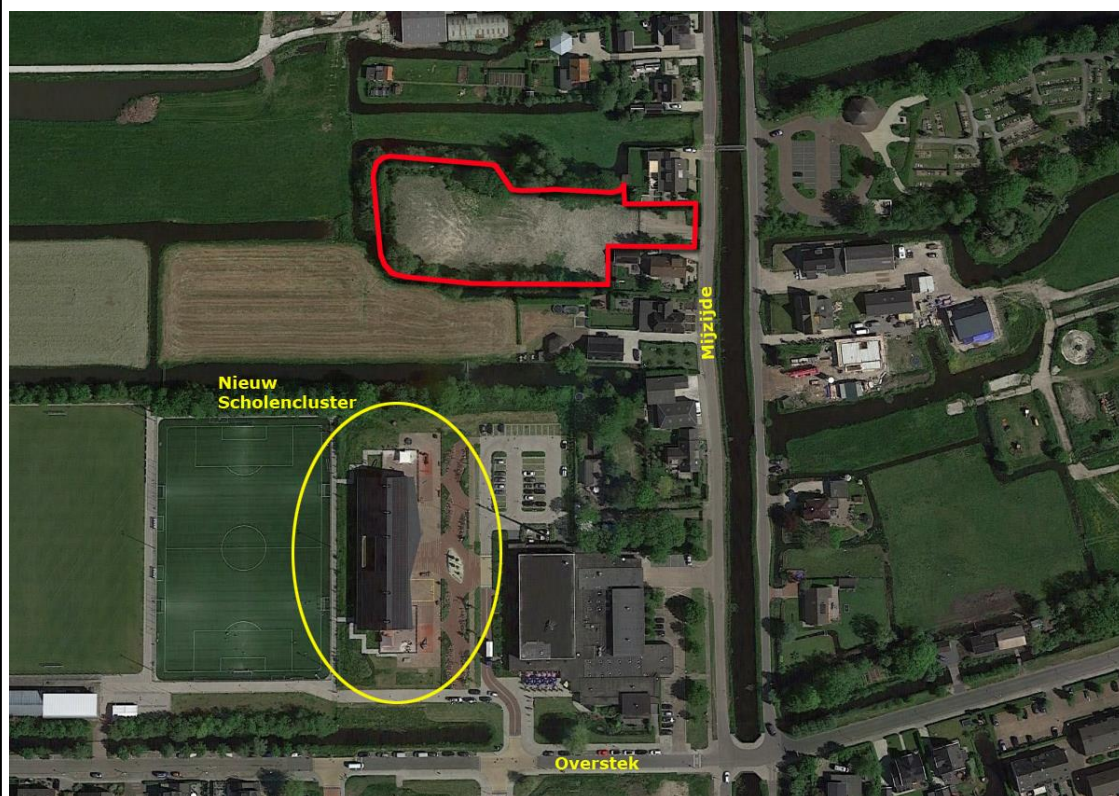
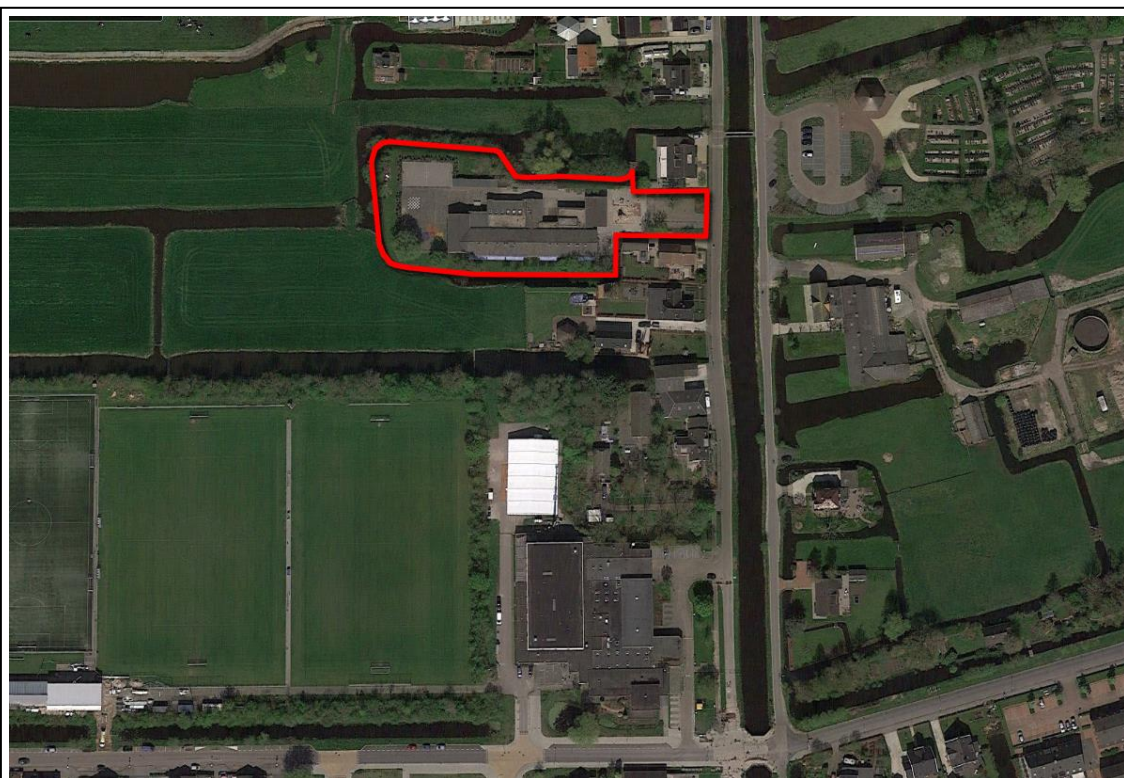
2.2.2 Het perceel Mijzijde 88A Kamerik:

De kern Kamerik was oorspronkelijk een lintbebouwingsdorp langs de in noord-zuid richting gelegen Kamerikse Wetering. De aan beide zijden van de Wetering gelegen wegen Van Telingenweg en de Mijzijde maken deel uit van de hoofdontsluitingsstructuur van de kern. Het perceel Mijzijde 88A is nog één van de oorspronkelijke kavels aan het bebouwingslint van Kamerik.

Het perceel Mijzijde 88A wordt geheel omgeven door een watergang. Het terrein was tot voor kort in gebruik door de christelijke basisschool Eben-Haëzer. De Cbs Eben-Haëzer is verhuisd naar het nieuwe scholencluster aan het Overstek, waarna de school en bijbehorende gebouwen in 2020 zijn gesloopt. Sindsdien is het perceel grotendeels braakliggend.

Het perceel wordt rechtstreeks ontsloten op de Mijzijde tussen de woningen Mijzijde 86 (ten zuiden van de ontsluitingsweg) en Mijzijde 88 (ten noorden van de ontsluitingsweg). Aan deze ontsluitingsweg zijn ook 3 parkeerplaatsen aanwezig.

Bijgaande figuren en foto's geven een impressie van de (huidige) situatie van het plangebied en haar directe omgeving.



Figuur 4 – Luchtfoto plangebied aan de Mijzijde 88A te Kamerik en directe omgeving, in de situatie dat de school nog aanwezig was (boven) en in de situatie dat de gebouwen gesloopt zijn (onder). Bron: Google Earth.



Figuur 5 – Ontsluitingsweg tussen Mijzijde 86 en 88, met op de achtergrond de voorheen aanwezige basisschool (boven), en de huidige situatie nu de basisschool is gesloopt (onder). Bron: Google Streetview

2.3 DE BEOOGDE ONTWIKKELING

2.3.1 Het stedenbouwkundig concept

De locatie Mijzijde 88A is vrijgekomen door de verplaatsing van de basisschool naar het nieuwe scholencluster aan het Overstek. Het nieuwe scholencluster is echter gedeeltelijk buiten 'bestaand stedelijk gebied', de zogenaamde rode contour, gerealiseerd en daarmee deels in het landelijke gebied. Dit gedeelte buiten de rode contour is uitgeruild met de locatie Mijzijde 88A. De rode contour is aan de Mijzijde 88A verkleind om de vergroting ten behoeve van het scholencluster te

compenseren. Het achterste gedeelte van de locatie Mijzijde 88A is daardoor buiten de rode contour komen te liggen en mag niet opnieuw met stedelijke functies, zoals woningen, worden ingevuld. Omdat deze gronden buiten de rode contour na de herontwikkeling deel uitmaken van het woonperceel, is het gebruik als agrarische productiegrond niet reëel.

Vanwege deze situering in het landelijk gebied geldt als voorwaarde dat deze gronden een bestemming krijgen die landschappelijk wordt ingevuld.

Ten behoeve van de herontwikkeling zijn in eerste instantie een aantal stedenbouwkundige randvoorwaarden geformuleerd om met de aanwonenden te bespreken. Naar aanleiding van de gesprekken met aanwonenden van Mijzijde 86 en Mijzijde 88 is een stedenbouwkundig concept opgesteld met randvoorwaarden voor stedenbouw en beeldkwaliteit. De integrale notitie met stedenbouwkundige randvoorwaarden en beeldkwaliteit is als bijlage achter deze toelichting opgenomen¹. De belangrijkste stedenbouwkundige randvoorwaarden zijn hierna opgenomen.

Stedenbouwkundig concept

Het perceel wordt als achtererf ingericht met moderne schuurwoningen die refereren naar de karakteristieke boerenerven met schuren en stallen achter de lintbebouwing. Het erf vormt een collectieve ruimte. Op het perceel is aan de oostzijde ruimte voor vier tot zes woningen. De westzijde wordt landschappelijk ingericht. De woonomgeving wordt groen, klimaat adaptief en natuur inclusief ingericht.



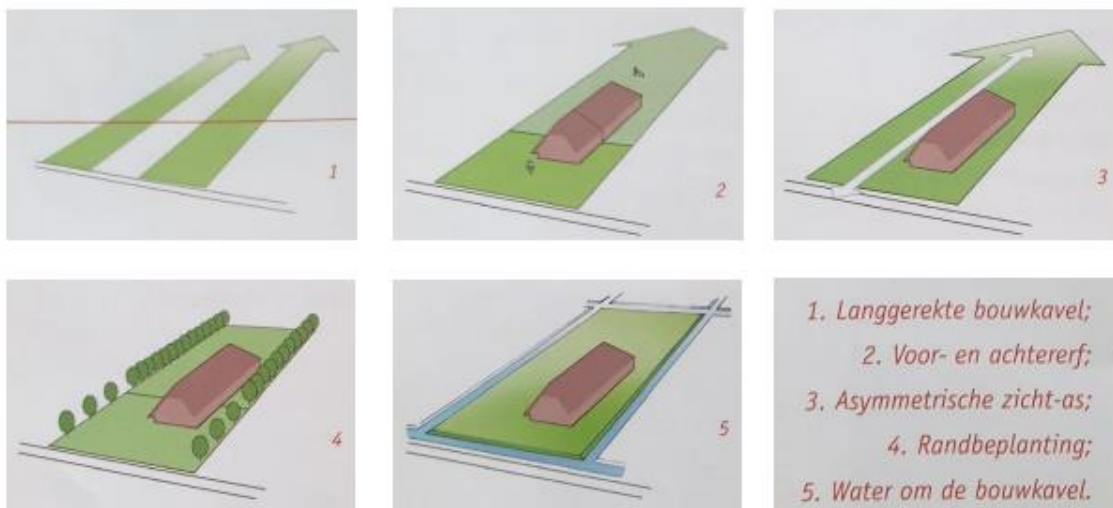
Figuur 6 – Voorbeeld moderne schuurwoning

Landschappelijke inpassing

De boerderijen in dit gebied hebben een duidelijke en karakteristieke erfopzet en relatie met het landschap. Het behoud hiervan is belangrijk voor de identiteit van Kamerik. Om de cultuurhistorische waarden van het lint en de karakteristieke boerenerven te behouden wordt het perceel ingericht als achtererf met de volgende belangrijke basisprincipes:

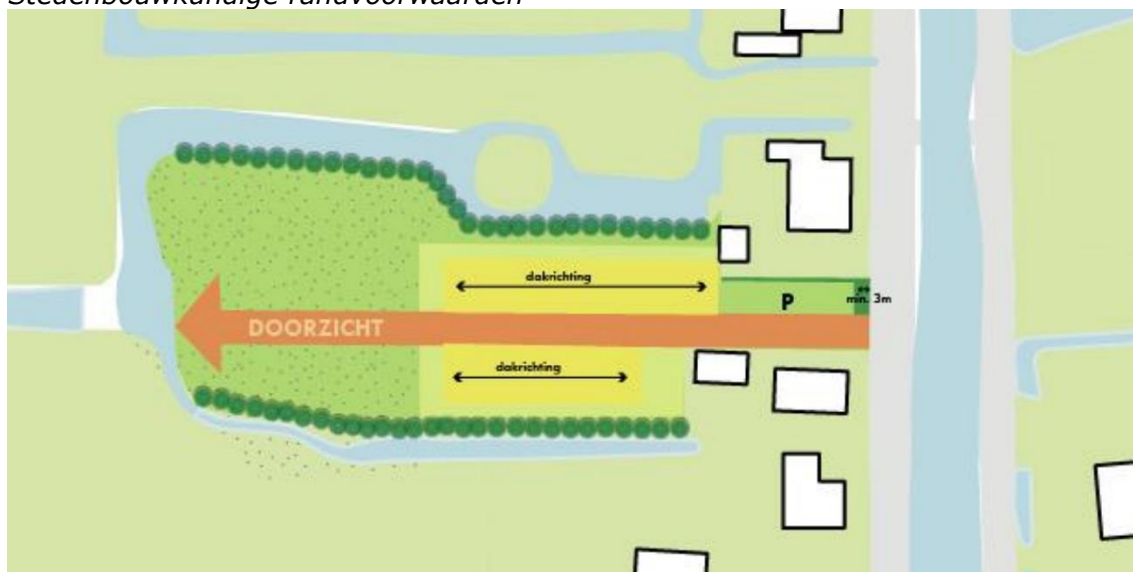
¹ Bijlage 01 Mijzijde 88a Kamerik, Stedenbouwkundige randvoorwaarden en beeldkwaliteit.

1. De lange smalle kavel is een van de belangrijkste kenmerken van dit gebied en komt uit het patroon van de cope ontginningen. Bouwkavels en zijn bebouwing zijn dan ook langgerekt. Om het slagenlandschap te benadrukken staan gebouwen en de kap in de lengterichting op de kavel.
2. Een karakteristieke kavel heeft een voorerf en een achtererf. Het voorerf is meer representatief en ligt aan de lint. Omdat het betreffende perceel niet aan de lint ligt maar aan de achterzijde van de lintbebouwing, wordt de bouwkavel als achtererf ingericht. Een achtererf is flexibeler in te vullen met bijvoorbeeld een tuin, stallen (de woningen in dit geval) of een kwekerij. Het achtererf is daarmee gemakkelijker individueel in te vullen dan het voorerf.
3. Het voor- en achtererf worden verbonden via een doorgaande ontsluitingsas die op één lijn ligt. Hierdoor ontstaat er een doorzicht vanaf de weg naar het achterliggende landschap. Dit doorzicht blijft open en het zicht wordt niet gehinderd. In dit geval zorgt het voor een verbinding van de Mijzijde met het bouwplan en het achterliggende landschap.
4. De randen van de kavel worden landschappelijk ingepast met kavelgrensbeplanting en een groene oever. Deze beplanting verbindt het erf met het omliggende landschap. Bij kavelgrensbeplanting kan gedacht worden aan houtsingels, knotwilgen of hagen. De beplanting is streekeigen. Het is wenselijk om daarvoor de bestaande beplanting te gebruiken. Kavelgrensvoorzieningen als muren, hekwerken, schuttingen worden niet toegepast. Bestaande beschoeiingen in de bestemming 'Wonen' en 'Tuin' zijn toegestaan en mogen onderhouden worden, beschoeiingen in de bestemming 'Groen' zijn niet toegestaan.
5. Het bouwkavel is omgeven door water. De sloten zorgen voor ordening en doorzicht tussen de kavels. De bestaande sloten worden hiervoor in stand gehouden. Vlonders en steigers over het water zijn ongewenst.
6. De bebouwing is compact opgezet. Door de bebouwing te clusteren ontstaat een samenhangend erf ensemble



Figuur 7 – Uit: Linten in de leegte

Stedenbouwkundige randvoorwaarden



Figuur 8 – Verbeelding stedenbouwkundige randvoorwaarden

Bebouwing

De bebouwing neemt voldoende afstand van de huidige lintbebouwing maar zoekt daar wel aansluiting op. De achterzijde wordt vrijgehouden voor een collectieve landschappelijke inpassing. De gebouwen hebben een eenvoudig hoofdvolume zonder op of aanbouwen en een kap die de richting heeft van het slagenlandschap. De woningen hebben een dakhelling van minimaal 30 graden. De kapvorm is rustig en bescheiden, refererend naar karakteristieke schuren in de omgeving. Waar hoofd woningen regelmatig markante kappen hebben, zijn schuren eenvoudiger van aard. De gebouwen krijgen dan ook een eenvoudig zadeldak. Een symmetrisch dak heeft de voorkeur. De maximale bouwhoogte is 8 meter en de maximale goothoogte is 3,5 meter. De bijgebouwen van de woningen worden geïntegreerd in het hoofdvolume en bouwvolumes hebben een architectonische onderlinge samenhang. Geschakelde woningen hebben geen individuele uitstraling maar zijn onderdeel van een (woon)schuur. De woonschu(u)r(en) vormen een ensemble en individuele woningen die onderdeel zijn van een geschakeld volume zijn niet afleesbaar. De kopgevel van de bebouwing die zichtbaar is vanaf de Mijzijde is een aantrekkelijke open gevel van de hoofdbebouwing die niet gesloten is. Hier staan geen bijgebouwen voor. Ook de gevels aan de collectieve ruimte hebben een open uitstraling.

Entrees

De entree aan de Mijzijde is groen. De erfafscheiding tussen de Mijzijde en de bouwkael is robuust groen met beplanting en heeft een minimale breedte van 2 meter. De erfafscheiding tussen de bouwkael en Mijzijde 86 wordt in goed overleg met de bewoners aangelegd en heeft een groene uitstraling. Het doorzicht naar het achterterrein wordt niet belemmerd. Een hekwerk met heder a of een smalle haag is hier gewenst. De erfafscheiding tussen de bouwkael en Mijzijde 88 is groen met beplanting. Het terrein wordt niet afgesloten en er komt dan ook geen hekwerk of iets dergelijks aan de Mijzijde te staan. De woningen zijn grondgebonden en de entrees liggen aan het collectieve erf.

Buitenruimtes

Het erf wordt als één ruimte ingericht en gematerialiseerd en zet aan tot ontmoeting. Aan de achterzijde van de woningen zijn individuele tuinen mogelijk met een natuurlijke en robuuste erfafscheiding zoals een haag. De erfgrans tussen tuin en collectieve ruimte is open en wordt door verschil in materialisatie of een lage haag van maximaal 1 meter aangegeven. Erfafscheidingen als hekwerken en schuttingen zijn hier niet toegestaan. Ter plaatse van het doorzicht in de bestemming wonen zoals aangegeven in het bestemmingsplan komt het collectieve erf. Hier zijn geen privé tuinen. De overgang tussen de woningen en de collectieve ruimte is, net als bij boerenerven, hard waarbij er wel met geveltuinten gewerkt kan worden. De collectieve ruimte is ook collectief verlicht. Deze verlichting is geïntegreerd in de architectuur en veroorzaakt geen lichtvervuiling



Figuur 9 – Voorbeelden collectieve ruimte

De randen van de bouwkaavel worden landschappelijk ingepast met kavelgrensbeplanting en een groene oever met een natuurlijk talud. Bestaande beschoeiingen in de bestemming 'Wonen' en 'Tuin' zijn toegestaan en mogen onderhouden worden, beschoeiingen in de bestemming 'Groen' zijn niet toegestaan. De beplanting verbindt het erf met het omliggende landschap. Houtsingels, knotwilgen of hagen kunnen hiervoor gebruikt worden. De beplanting is streekeigen. Individuele tuinen grenzend aan de landschappelijke randen zorgen voor een groene overgang met een groene zone van ten minste 4 meter breed. De tuinen hebben groene erfafscheidingen en geen vlonders, steigers, hekwerken en schuttingen.

Het achtererf met de bestemming "Groen" wordt landschappelijk ingericht als collectieve tuin passend in het uitgestrekte landschap met her en der een bos. De tuin heeft eenheid en wordt niet individueel opgesplitst. Denk hierbij aan een dierenweide, een bloemrijk grasland, pluktuin of geriefbosje. Daarnaast zijn landschappen denkbaar die hieraan gelinkt zijn zoals een boomgaard, collectieve moestuin of een voedselbos. Eventuele speelvoorzieningen tbv de woningen zijn geïntegreerd in het landschap. Een romantische tuinstijl met elementen uit een Engels parklandschap, een grote speeltuin of een geometrische formele Franse tuin zijn bijvoorbeeld niet passend. Alleen functionele hekwerken ten behoeve van het houden van dieren zijn hier toegestaan. Een enkele kleine schuilgelegenheid voor vee of schuur ten behoeve van het beheer en onderhoud van het achtererf is hier denkbaar. Deze moet een afstand van minimaal 5 meter van de sloot hebben om

een landschappelijke perceelsgrens te behouden en mag niet in het doorzicht staan. Andere bouwwerken zijn hier niet toegestaan.



Pluktuin



Dierenweide



Moestuin



Voedselbos

Figuur 10

De definitieve verkaveling vindt na de vaststelling van het bestemmingsplan plaats. Dan zal op basis van de in het bestemmingsplan vastgelegde stedenbouwkundige randvoorwaarden (verbeelding en regels in combinatie met bijlage 01 van deze toelichting) een initiatiefnemer worden gezocht die een verkaveling mag uitwerken. Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voor bouwen (en in het vooroverleg daarover) zal deze uitgewerkte verkaveling worden getoetst aan de stedenbouwkundige randvoorwaarden en beeldkwaliteit.

2.3.2 Verkeer en parkeren

In de stedenbouwkundige randvoorwaarden is de gezamenlijke ontsluitingsweg voor alle woningen opgenomen en is parkeren op eigen terrein opgelost. Daartoe is ook een collectieve parkeervoorziening mogelijk in de tuin aan de voorzijde waar in het verleden ook al werd geparkeerd ten behoeve van de school. Daartoe hebben deze gronden binnen de bestemming 'Tuin' de aanduiding 'parkeerterrein' gekregen.

Ook voor de inrichting en beeldkwaliteit van het parkeren zijn randvoorwaarden opgenomen in de bijlage met stedenbouwkundige randvoorwaarden en beeldkwaliteitsplan.

2.3.3 Groen

Bij de ontwikkeling van het scholencluster aan het Overstek is de provinciale rode contour verruimd in ruil voor een inperking van deze contour ter plaatse van de Mijzijde 88A in Kamerik. De woningen met bijbehorende erven en tuinen zijn binnen de rode contour gelegd. Het resterende deel van het perceel dat nu buiten de rode contour komt te liggen heeft de bestemming 'Groen' gekregen ten behoeve van de landschappelijke inpassing en de overgang naar het veenweidegebied. Een agrarische bestemming voor deze gronden is niet mogelijk omdat de bedrijfsmatige agrarische invulling hier niet (duurzaam) uitvoerbaar is. Binnen deze bestemming 'Groen' is het collectieve gebruik als moestuin en/of dierenweide mogelijk.

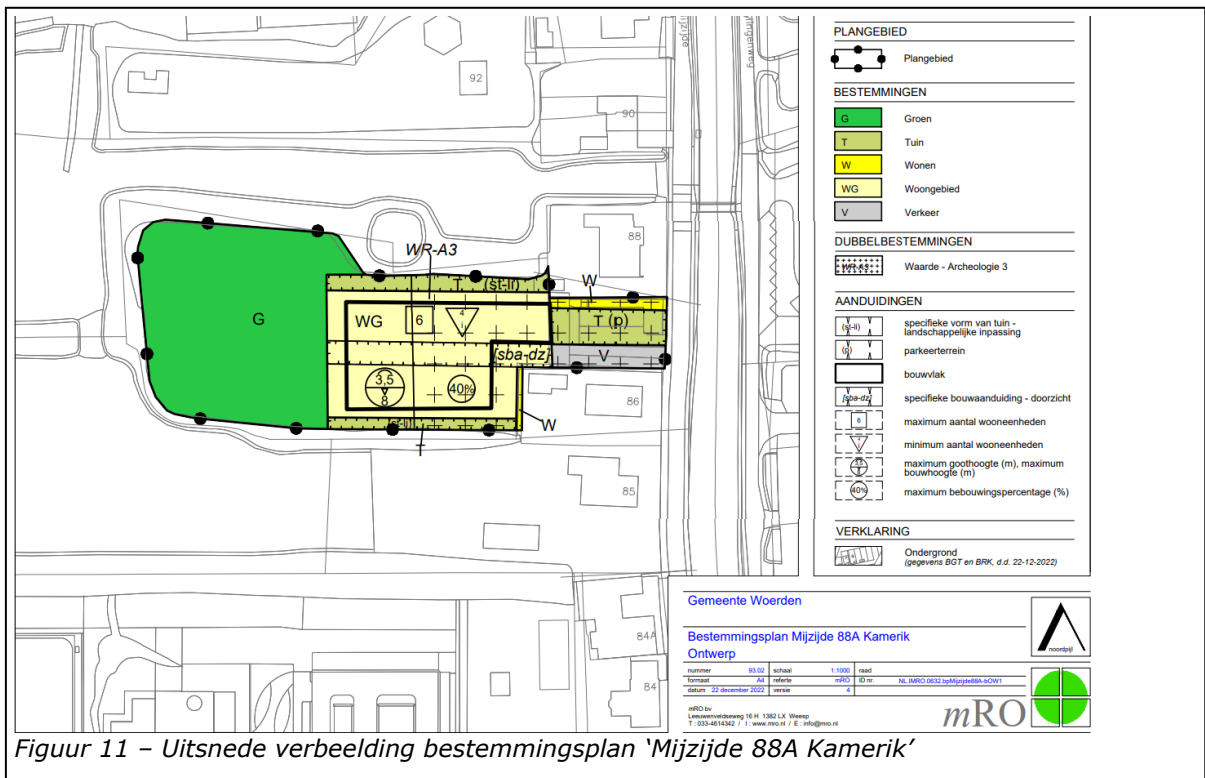
2.4 VERTALING IN HET BESTEMMINGSPLAN

De woningbouwontwikkeling op het terrein van de voormalige Eben Haëzerschool aan de Mijzijde 88A te Kamerik wordt middels de bestemming 'Woongebied' planologisch-juridisch mogelijk gemaakt. Het betreft een zogenaamde globale eindbestemming waarbinnen diverse functies (zoals wonen, erven/ tuinen, groen, verkeer) zijn toegestaan. De verkaveling voor het nieuwe woongebied dient binnen deze bestemming plaats te vinden.

Op basis van deze globale eindbestemming kunnen rechtstreeks omgevingsvergunningen voor bouwen worden verleend. Het bestemmingsplan zelf hoeft op deze functies niet verder te worden uitgewerkt.

Wel zijn een aantal stedenbouwkundige randvoorwaarden in de regels van het bestemmingsplan geborgd. Zo is het minimum (4) en het maximum (6) aantal woningen bepaald en is de maximale goot- en bouwhoogte van deze woningen voorgeschreven (respectievelijk 3,5 meter en 8 meter). Ook de gezamenlijke ontsluiting en het doorzicht naar het achterliggende veenweidegebied zijn in de regels geborgd. Het betreft de bestemming 'Verkeer', in combinatie met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – doorzicht' als onderdeel van de bestemming 'Woongebied'.

De gronden buiten de rode contour hebben de bestemming 'Groen' gekregen en moeten worden ingericht ten dienste van landschappelijke inpassing en collectieve groenvoorziening. De inrichting ten dienste van een woning is niet toegestaan zodat ook geen vergunningvrije bouwmogelijkheden bij woningen ontstaan. De gronden mogen worden gebruikt als collectieve groenvoorziening, (moes)tuin en/of collectieve dierenweide. Een kleine schuilgelegenheid voor vee is wel toegestaan. De smalle stroken restgroen langs het water hebben een tuinbestemming gekregen omdat deze straks gelijk achter de woningen is gesitueerd en het onderhoud van deze gronden aan het water met een tuinbestemming veel beter is gewaarborgd. Deze gronden kunnen niet als erf worden aangemerkt in de zin van artikel 1 Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht waar vergunningsvrije bouwwerken zijn toegestaan. Deze voor tuin aangewezen gronden zijn mede bestemd voor landschappelijke inpassing en het kappen van bomen is om die reden vergunningplichtig gesteld. Een vergunning wordt niet verleend als dat onevenredig ten koste gaat van de landschappelijke inpassing. De gronden met de bestemming 'Tuin' ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein', zijn bedoeld om te parkeren.



Figuur 11 – Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Mijzijde 88A Kamerik'

3 BELEIDSKADER

3.1 INLEIDING

Op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau is veel beleid geformuleerd dat voor het opstellen van nieuwe bestemmingsplannen van belang is. De meest relevante beleidsaspecten die betrekking hebben op het plangebied worden in dit hoofdstuk uiteengezet.

Onderscheid is aangebracht in Rijksbeleid (3.2), provinciaal beleid (3.3) en gemeentelijk beleid (3.4).

3.2 RIJKSBELEID

3.2.1 Nationale omgevingsvisie

De kaders van het rijksbeleid op het gebied van de fysieke leefomgeving zijn opgenomen in de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). De NOVI is op 11 september 2020 vastgesteld en is vanaf 12 februari 2021 bindend voor het Rijk als geldende visie onder Wet ruimtelijke ordening. De NOVI vervangt daarmee de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR, 2012).

Met de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Nederland staat immers voor een aantal urgente opgaven, die zowel lokaal, nationaal als wereldwijd spelen. Het zijn grote en complexe opgaven op het gebied van klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw. Deze opgaven zullen Nederland flink veranderen.

De toenemende druk op de fysieke leefomgeving vraagt daarbij om een actiever Rijksoverheid. De NOVI stelt een integrale aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisatie, en met meer regie vanuit het Rijk. Regie vanuit het Rijk betekent echter niet het centraliseren van taken en verantwoordelijkheden; wel het geven van richting op grote opgaven en regie op goed samenspel, zowel publiek als publiek/privaat.

In de NOVI zijn de genoemde opgaven samengevat in vier prioriteiten:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- een duurzaam en economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Om dit te bereiken worden 21 nationale belangen benoemt in de NOVI waarop de nationale overheid zich richt. Deze hebben onder andere betrekking op het zorgdragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften, het waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem, het beperken van klimaatverandering, het waarborgen van de hoofdinfrastructuur voor transport van stoffen via (buis)leidingen, het behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang en het verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit. Deze 21 nationale belangen hebben ook een relatie met het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), zie ook paragraaf 3.2.2.

Relatie met het plangebied

Vanwege de aard, omvang en ligging van het plan, zijn er geen nationale belangen in het geding. Hierdoor is geen sprake van een rijksverantwoordelijkheid en hebben

gemeente en provincie de eerste verantwoordelijkheid om de ruimtelijke aspecten in goede banen te leiden. Voorliggend bestemmingsplan dient hiertoe.

3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Ten behoeve van de bescherming van de in de SVIR genoemde nationale belangen, zijn in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) algemene regels opgenomen die bindend zijn voor de lagere overheden als provincie en gemeente. In het Barro worden de kaderstellende uitspraken uit de SVIR bevestigd.

Doel van het Barro is om onderwerpen uit de SVIR te verwezenlijken, danwel te beschermen. Het gaat hierbij onder meer om de volgende onderwerpen:

- Rijkswaagen;
- Kustfundament;
- Grote Rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- Defensie;
- Hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
- Elektriciteitsvoorziening;
- Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
- Natuurnetwerk Nederland;
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Relatie met het plangebied

Het plangebied maakt geen deel uit van een van de bovengenoemde gebieden. Derhalve is voorliggend bestemmingsplan niet strijdig met het nationaal ruimtelijk belang, zoals neergelegd in het Barro.

3.2.3 Besluit ruimtelijke ordening

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn regels opgenomen die eisen stellen aan de inhoud van een toelichting op een bestemmingsplan. Een toelichting dient een verantwoording van de in het plan gemaakte keuzen te bevatten, net als een waterparagraaf, de uitkomsten van het vooroverleg, resultaten van eventueel verrichte onderzoeken, inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan, etc. Deze toelichting voldoet daaraan.

Verder dient een bestemmingsplan dat voorziet in nieuwe stedelijke ontwikkelingen een verantwoording te bevatten aan de hand van de zogenoemde 'Ladder voor duurzame verstedelijking' (hierna: de Ladder), die is vastgelegd in artikel 3.1.6, lid 2 van het Bro. Dit afwegingskader verplicht overheden tot het maken van een zorgvuldige ruimtelijke afweging bij het mogelijk maken van nieuwe stedelijke ontwikkelingen in een bestemmingsplan. Het doel is om te komen tot zorgvuldig ruimtegebruik.

De Ladder ziet erop toe dat de toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving bevat van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting vervolgens een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Relatie met het plangebied

Ten behoeve van de beoogde woningbouw op de voormalige schoollocatie aan de Mijzijde 88A te Kamerik wordt uitgegaan van in totaal maximaal 6 woningen. Uit vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat een dergelijke kleinschalige woningbouwontwikkeling niet wordt aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling in de zin van het Bro. De ladder voor duurzame verstedelijking is daarom niet van toepassing.

Overigens sluit de bouw van de nieuwe woningen in het plangebied wel aan op de ladder. De woningen worden immers in bestaand stedelijk gebied van de kern Kamerik gerealiseerd en de bouw van de woningen is in overeenstemming met de regionale en lokale volkshuisvestingsopgave. In dit kader wordt ook verwezen naar de 'Woonvisie – Woerden 2019-2024'. In de woonvisie is een vergelijk gemaakt tussen de beschikbare plancapaciteit en de benodigde plancapaciteit, voor de periode tot 2028. Hieruit blijkt dat de gemeente Woerden met de beschikbare capaciteit de vraag onvoldoende kan bedienen. De ontwikkeling van de schoollocatie zal vraag en aanbod daarmee meer in overeenstemming met elkaar brengen. Zie verder ook paragraaf 3.4.2.

3.2.4 Overig wettelijk kader

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen is diverse (milieu)wetgeving van toepassing, waaronder de Wet luchtkwaliteit, Wet natuurbescherming, Besluit externe veiligheid, Wet geluidhinder, Erfgoedwet, etc. Op deze aspecten zal in hoofdstuk 5 nader worden ingegaan.

3.3 PROVINCIAAL EN REGIONAAL BELEID

3.3.1 Omgevingsvisie provincie Utrecht

Op 10 maart 2021 hebben Provinciale Staten de nieuwe Omgevingsvisie Provincie Utrecht vastgesteld. De Omgevingsvisie is vanaf 1 april 2021 in werking getreden. In de Omgevingsvisie beschrijft de provincie het ruimtelijk beleid voor de periode tot 2050. Daarbij worden zeven beleidsthema's beschreven:

- Stad en land gezond;
- Klimaatbestendig en waterrobuust;
- Duurzame energie;
- Vitale steden en dorpen;
- Duurzaam, gezond en veilig bereikbaar;
- Levend landschap, erfgoed en cultuur;
- Toekomstbestendige natuur en landbouw.

Bij nieuwe ontwikkelingen is het zaak om zorgvuldig om te gaan met de ruimte. De provincie hanteert bij de locatiekeuze voor nieuwe verstedelijking de volgende basisprincipes:

- zo veel mogelijk binnenstedelijk/binnendorps (binnen het stedelijk gebied) nabij knooppunten;
- daarnaast in overig stedelijk gebied;
- eventuele nieuwe (grootschalige) uitleg koppelen aan hoogwaardig openbaar vervoer en aan (bestaande of nieuwe) knooppunten van de belangrijkste infrastructurele corridors.

In aanvulling hierop wil de provincie onder voorwaarden ruimte bieden aan kernen voor kleinschalige uitbreiding van het stedelijk gebied om de lokale vitaliteit of ruimtelijke kwaliteit te vergroten (lokaal maatwerk).

Gezien de grote ruimte vraag die op de provincie afkomt, is het zaak om zorgvuldig om te gaan met de ruimte. Een groot gedeelte van de mensen woont graag in een stedelijke of dorpse omgeving. De menging en aanwezigheid van functies zoals wonen, werken en voorzieningen draagt bij aan deze aantrekkelijkheid. Binnen het stedelijk gebied van steden en dorpen is nog veel ruimte aanwezig die kan worden benut voor verdichting, herontwikkeling of intensivering. In de afgelopen jaren zijn er weliswaar al veel binnenstedelijke locaties ontwikkeld, maar er zijn nog steeds binnenstedelijke mogelijkheden en er komen continu nieuwe mogelijkheden bij. Door structurele economische veranderingen verliezen veel gebouwen en locaties hun oorspronkelijke functie en komen daarmee voor herontwikkeling in beeld. Deze drie aspecten maken dat de provincie blijft inzetten op binnenstedelijke ontwikkeling. Dit geldt ook min of meer voor het plangebied, aangezien de beoogde nieuwe woningbouwontwikkeling binnen 'Stedelijk gebied' ligt. Daarbij dient het volgende te worden opgemerkt. De beoogde planontwikkeling is in nauw overleg met de provincie Utrecht voorzien op een locatie waar voorheen een basisschool gevestigd was, een 'bestaande stedelijke functie'. Deze school is inmiddels verplaatst en maakt deel uit van het nieuwe scholencluster aan het Overstek. Bij de ontwikkeling van het nieuwe scholencluster is echter geconstateerd dat deze locatie gedeeltelijk buiten 'bestaand stedelijk gebied', de zogenaamde rode contour, ligt. Hierop is de rode contour aan de Mijzijde 88A verkleind om de vergroting ten behoeve van het scholencluster te compenseren. Het achterste gedeelte van de locatie Mijzijde 88A is daardoor buiten de contour 'stedelijk gebied' komen te liggen en mag niet opnieuw met stedelijke functies, zoals woningen, worden ingevuld. Omdat deze gronden buiten de rode contour na de herontwikkeling deel uitmaken van het woonperceel, is het gebruik als agrarische productiegrond niet reëel. Vanwege deze situering in het landelijk gebied geldt als voorwaarde dat deze gronden een bestemming krijgen die landschappelijk wordt ingevuld / ingepast en niet worden ingericht als (woon)erf ten dienste van de aangrenzende hoofdgebouwen.

3.3.2 Interim Omgevingsverordening provincie Utrecht

Gelijktijdig met de hiervoor genoemde Omgevingsvisie is de Interim Omgevingsverordening provincie Utrecht (IOV) vastgesteld. Ook de Interim Omgevingsverordening is vanaf 1 april 2021 in werking getreden.

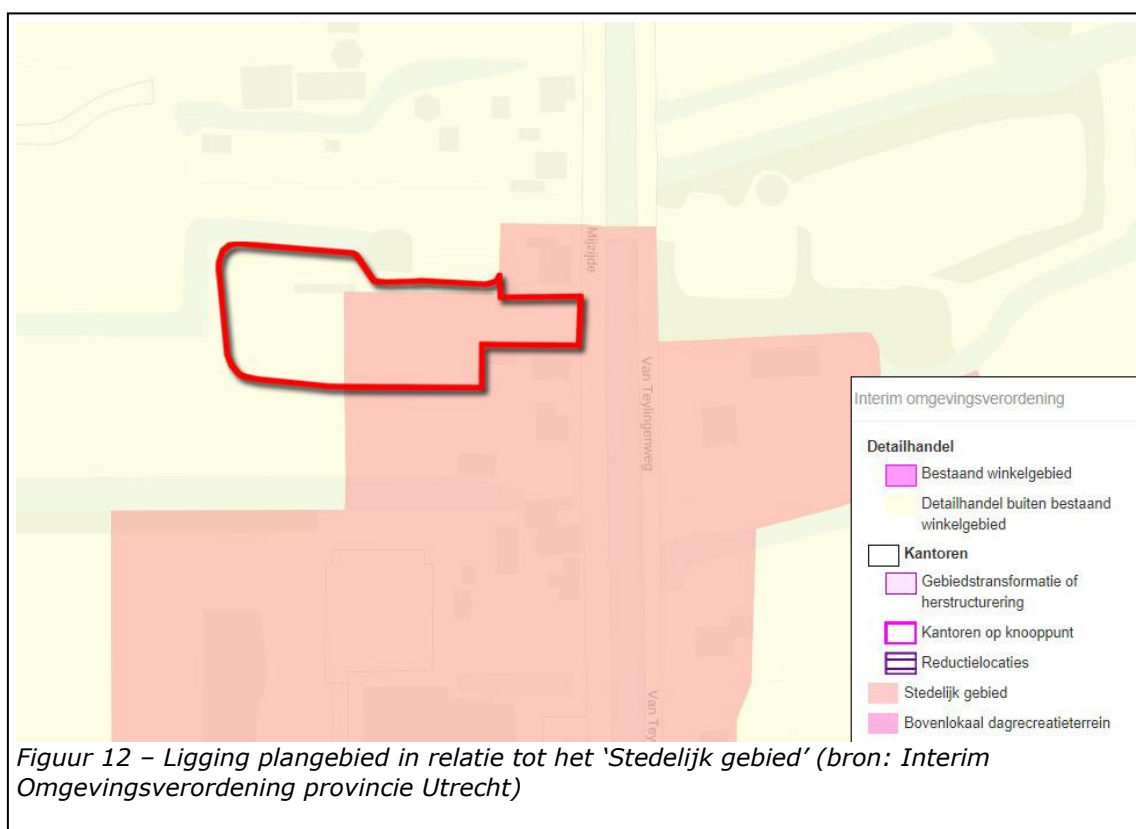
Het doel van de verordening is om een aantal provinciale belangen uit de Omgevingsverordening provincie Utrecht te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau. In de omgevingsverordening worden daarom regels gesteld ten aanzien van deze belangen. Deze belangen zijn onderverdeeld in diverse thema's (artikelen en instructieregels). De belangrijkste thema's die voor het plangebied van belang (kunnen) zijn worden hieronder toegelicht.

Wonen (stedelijk gebied)

Voor het thema 'Wonen' als onderdeel van 'Stedelijke functies in stedelijk gebied' heeft betrekking op het plangebied in voorliggend bestemmingsplan. Hiervoor is vooral Artikel 9.15 (Instructieregel verstedelijking) van belang. Hierin worden de basisprincipes voor verstedelijking gevolgd, te weten:

1. zo veel mogelijk binnenstedelijk/binnendorps (binnen het stedelijk gebied) nabij knooppunten;
2. daarnaast in overig stedelijk gebied;
3. eventuele nieuwe (grootschalige) uitleg koppelen aan hoogwaardig openbaar vervoer en aan (bestaande of nieuwe) knooppunten van de belangrijkste infrastructurele corridors).

Aangezien de beoogde nieuwe woningen worden voorzien binnen het gedeelte van het plangebied dat is aangewezen als 'stedelijk gebied' wordt aan de belangrijkste voorwaarde hiervoor voldaan. In dit kader wordt ook verwezen naar figuur 12.



Bovendien is de bouw van de woningen in overeenstemming met de regionale en lokale volkshuisvestingsopgave. In dit kader wordt ook verwezen naar de 'Woonvisie – Woerden 2019-2024'. In de woonvisie is een vergelijk gemaakt tussen de beschikbare plancapaciteit en de benodigde plancapaciteit, voor de periode tot 2028. Hieruit blijkt dat de gemeente Woerden met de beschikbare capaciteit de vraag onvoldoende kan bedienen. De herontwikkeling van de voormalige schoollocatie zal vraag en aanbod daarmee meer in overeenstemming met elkaar brengen. Zie verder ook paragraaf 3.4.2.

Verder is in de toelichting op artikel 9.15 van de IOV vastgelegd dat de toelichting op het ruimtelijk plan een beschrijving bevat van de wijze waarop rekening is gehouden met energieneutrale, circulaire, klimaatadaptieve woningbouw en efficiënt ruimtegebruik. Tot ruimtelijke plannen behoren onder meer bestemmingsplannen. In dit kader wordt ook verwezen naar paragraaf 4.12 van

deze plantoelichting.

Landelijk gebied

Het overige deel van het plangebied ligt in het 'landelijk gebied' (artikel 9.2), gecombineerd met de aanduiding 'Kernrandzone' (artikel 9.8). Nieuwe verstedelijking is hierbinnen in principe niet toegestaan, tenzij voldaan kan worden aan diverse voorwaarden en dit gepaard gaat met een versterking van de ruimtelijke kwaliteit en dit ook goed ruimtelijk en landschappelijk wordt ingepast. In het voorliggende plan is hieraan invulling gegeven door voor deze gronden nader te bepalen dat deze landschappelijk wordt ingevuld / ingepast en niet worden ingericht als (woon)erf ten dienste van de aangrenzende hoofdgebouwen.

Cultuurhistorische hoofdstructuur

Op de kaart Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS) ligt de planlocatie binnen een gebied dat is aangeduid als 'Agrarisch cultuurlandschap'. Ingevolge artikel 7.7 van de IOV dient in een bestemmingsplan voor gronden die zijn aangewezen als Cultuurhistorische hoofdstructuur rekening te worden gehouden met de voorkomende waarden van de Cultuurhistorische hoofdstructuur, zoals genoemd in de Bijlage Cultuurhistorie.

De planlocatie ligt binnen het agrarisch cultuurlandschap 'Kockengen-Kamerik-Zegveld'. De bijlage cultuurhistorie vermeldt het volgende hierover.
"Het gebied Kockengen-Kamerik-Zegveld is een typisch twaalfde-eeuws cope-ontginningslandschap dat nog behoorlijk intact is. Het is een schoolvoorbeeld van onder centrale regie uitgevoerde, zeer regelmatige cope-ontginning en vormt (met het in Zuid-Holland doorlopende deel) het grootste aaneengesloten complex daarvan in Nederland. Het betreft een binnen Europa unieke veenontginning, met vaste dieptematen, een regelmatig patroon van (veelal verbrede) sloten en een ritme van (dwars)kaden en boerderijlinten met oriëntatie op de ontginningsbasis. Zowel enkelzijdige als dubbelzijdige linten komen voor, met een veelal half open karakter. Er worden drie deelgebieden onderscheiden: het schaakbordpatroon van zeer regelmatige ontginningsblokken rond Kockengen (cope), de waaivormige verkaveling van Zegveld (opstrek) en het gebied rond Kamerik met ten opzichte van de ontginningsbasis verschoven boerderijlinten."

De cultuurhistorische waarden van het agrarisch cultuurlandschap worden door het woningbouwplan niet aangetast. De woningen worden namelijk gebouwd op een voormalige schoollocatie, waarbij het bestaande terrein maatgevend is voor de herontwikkeling. De bestaande waterlopen aan de noord-, zuid- en westzijde van het terrein vormen de grens met het achterliggende veenweidelandschap en wijzigen niet. Doordat de voormalige schoollocatie op enkele tientallen meters van de weg (Mijzijde) ligt, blijft het bestaande lint aan de Mijzijde intact.

Water

Het plangebied maakt deel uit van een gebied dat is aangeduid als 'overstroombaar gebied'. Dit betekent dat het bestemmingsplan op grond van artikel 2.10 uit de IOV bestemmingen en regels moet bevatten die rekening houden met overstromingsrisico's, danwel toegelicht moet worden hoe hiermee omgegaan wordt. In dit kader wordt het volgende overwogen.

Gelet op het relatief kleinschalige karakter van dit plan en het feit dat er sprake is van een herstructureringslocatie die deels binnen bestaand stedelijk gebied ligt, en die als schoolterrein in gebruik was, is het niet noodzakelijk om op deze schaal

rekening te houden met overstromingsrisico's. Daarmee is er geen sprake van strijdigheid met de Interim Omgevingsverordening.

3.3.3 Bodem-, Water- en Milieuplan 2016-2021

Het Bodem-, Water- en Milieuplan 2016-2021 (BWM-plan) legt het beleid op basis van de provinciale wettelijke taken voor bodem, water en milieu vast voor de periode 2016-2021. Het BWM-plan richt zich op vier belangrijke maatschappelijke opgaven: waterveiligheid en wateroverlast, schoon en voldoende oppervlaktewater, ondergrond en leefkwaliteit stedelijk gebied. Vanaf 2016 is al het bodem-, water en milieubeleid in één integraal plan opgenomen. De opgaven vanuit de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) maken onderdeel uit van dit plan.

3.3.4 Waterbeheerprogramma 2022 - 2027

Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR) heeft haar lange termijnvisie vastgelegd in het 'Waterbeheerprogramma 2022 - 2027: Stroomopwaarts, klimaatbestendig en duurzaam'. Dit plan is op 22 december 2021 vastgesteld.

Het waterbeheerprogramma beschrijft de ambities en inzet voor schoon en gezond water, duurzaamheid en een waterveilig en klimaatbestendig gebied. Aan de hand van diverse thema's worden (hoofd)doelen gesteld, waaraan vervolgens ambities zijn gekoppeld. De verschillende thema's worden hieronder opgesomd.

Thema	Hoofddoel
Zuiver afvalwater	Bijdrage leveren aan duurzaamheid en schoon en gezond water door het zuiveren van afvalwater
Energie	Verkleinen CO ₂ -voetafdruk waterschap
Grondstoffen	Circulair materiaalgebruik
Gezond water	Leefbaar water voor mens, dier en plant. Nú en in de toekomst
Waterrobuust en klimaatbestendig	Watersysteem en regionale waterkeringen zijn op orde
	Gebieden zijn waterrobuust en klimaatbestendig
	Toekomstbestendig regionaal watersysteem
Tegengaan bodemdaling	Bodemdaling en uitstoot broeikasgassen veenweidegebied is beperkt
	Gebieden zijn waterrobuust en klimaatbestendig
Grondwater	Toekomstbestendig grondwaterbeheer
Biodiversiteit	Bevorderen van biodiversiteit
Waterveiligheid	Het bieden van bescherming tegen overstromingen

Tabel 1: Overzicht thema's en (hoofd)doelen uit het Waterbeheerprogramma 2022 – 2027 van het Waterschap HDSR

Het minimale uitgangspunt voor planontwikkelingen is en blijft dat het plan hydrologisch neutraal moet worden ontwikkeld met als doel geen gevolgen voor de waterveiligheid, het grond- en oppervlaktewater en de waterkwaliteit en ecologie. Daarmee wordt geborgd dat de ontwikkeling van het gebied met betrekking tot wateraspecten duurzaam is.

Een ander belangrijk aspect bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen is 'Ruimtelijke adaptatie' vanwege het veranderende klimaat; hogere temperaturen, een sneller stijgende zeespiegel, nattere winters, heftigere buien en kans op drogere zomers.

Daar moeten we, ook volgens het KNMI, in de toekomst in Nederland rekening mee houden. De verwachting van het KNMI is dat het klimaat in Nederland in 2050 ongeveer overeen zal komen met het huidige klimaat in Zuid-Frankrijk. Maar ook nu al is de klimaatverandering merkbaar.

Extreme neerslag, droogte en hitte kunnen leiden tot maatschappelijke ontwrichting. Dit geeft aanleiding om aanpassing van de inrichting van de bebouwde omgeving aan het veranderende klimaat te agenderen en aan te werken. Dit beleid is vorig jaar vastgelegd in de Deltabeslissing voor Nederland. In de deltabeslissing Ruimtelijke adaptatie heeft het Deltaprogramma voorstellen opgenomen om de ruimtelijke inrichting van Nederland klimaatbestendig en waterrobuust te maken.

Klimaatverandering heeft effecten op grote schaal maar ook op de kleine schaal van een stad. Door de toenemende hoeveelheid verharding in steden wordt het steeds moeilijker om water makkelijk weg te krijgen. Door het grootschalig verharderen van tuinen van particulieren neemt de kans op wateroverlast toe.

Doorwerking naar het plan

In paragraaf 4.6, de 'waterparagraaf', wordt nader ingegaan op de wateraspecten in het (plan)gebied.

3.4 GEMEENTELIJK BELEID

3.4.1 Ruimtelijke Structuurvisie Woerden

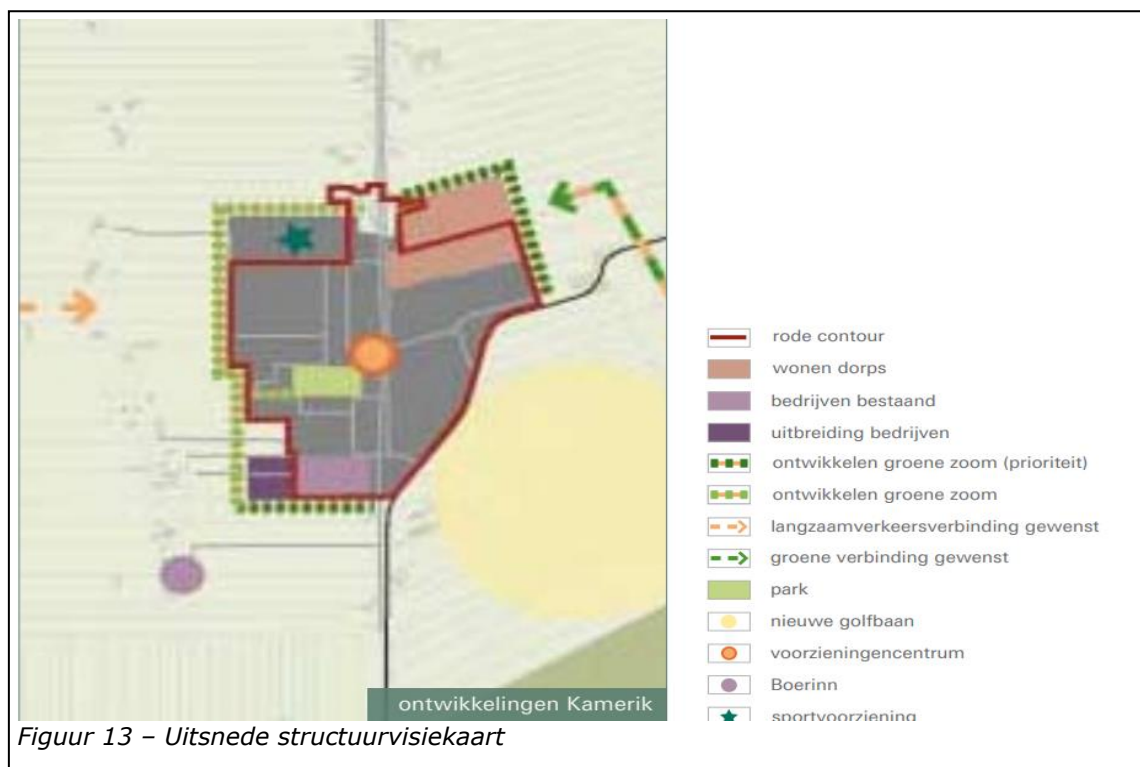
De raad heeft op 2 juli 2009 een structuurvisie voor de gehele gemeente vastgesteld. Het doel van de structuurvisie is het bieden van een ruimtelijk ontwikkelings- en toetsingskader voor de gemeente Woerden voor de periode tot 2025, met een nadere concretisering voor de periode tot 2015 als ruimtelijke uitwerking van de (toekomstige) Strategische Visie 2025. In het algemeen zijn de volgende opgaven voor de toekomst geformuleerd:

- maximaal profiteren van ligging in het Groene Hart;
- versterken van de identiteit van de afzonderlijke kernen;
- onderscheid tussen open veenweidegebied en mozaïeklandschap van oeverwallen Oude Rijn in tact houden / versterken;
- verantwoordelijkheid nemen in de regio: onderzoeken van mogelijkheden om te voorzien in regionale behoefte naar woon- en werklocaties, met respect voor cultuurhistorische waarden in het gebied;
- zuinig / zorgvuldig omgaan met ruimte;
- verbeteren van de bereikbaarheid, zowel van buiten af als binnen de kernen, nieuwe locaties voor wonen en werken bezien in relatie tot het bereikbaarheidsvraagstuk.

De twee bestaande landschappen, het veenweidegebied en de oeverwal, vormen al eeuwenlang de sturende kracht achter ruimtelijke ontwikkelingen in dit gebied. Door ook voor de toekomst de (cultuur)historie als verstrekpunt te nemen, ontstaat een vanzelfsprekende koers die een logisch vervolg is op het verleden. De rijke cultuurhistorie van Woerden vormt een belangrijke inspiratiebron bij toekomstige ontwikkelingen. Hierbij past naast het ruimte bieden aan verstedelijking ook het constant versterken van groen- en blauwstructuren, zodat robuuste verbindingen ontstaan, die de landschappelijke structuur versterken. Het versterken van de verschillen tussen het veenweidegebied en de oeverwalzone maakt deel uit van deze ambitie.

Woerden heeft een belangrijke positie in de regio. Dat brengt verantwoordelijkheden met zich mee. Veel van de kleinere kernen zullen in toenemende mate afhankelijk zijn van Woerden voor de dagelijkse boodschappen, maar ook voor andere voorzieningen op het gebied van zorg, onderwijs, werkgelegenheid, leisure, cultuur en recreatie.

In het veenweidegebied vormt het behouden en beschermen van de rust en openheid, zonder dat het gebied op slot gaat, het uitgangspunt. Dit betekent een geleidelijke ontwikkeling gericht op de vraag vanuit de bestaande kernen. Het voorliggende plangebied is gelegen in de kern Kamerik. Kamerik is een lintdorp in het veenweidegebied. De ontwikkelingen in Kamerik zullen de komende jaren met name gericht zijn op de eigen bevolking van de kernen.



Ten aanzien van wonen is het gemeentelijke beleid om naast bouwen in de stad Woerden ook te zoeken naar locaties bij de dorpen om aan de lokale woningbehoefte te kunnen voldoen (onder meer van starters en ouderen). Het voornaamste doel voor de kernen Kamerik en Kanis is hierbij het opvangen van de eigen groei. Uitbreiding van dorps wonen is aan de noordoostzijde van het dorp voorzien. In het zuidwesten is nog enige uitbreiding van bedrijvigheid voorzien.

In de structuurvisie worden spelregels gegeven voor uitbreidingslocaties, maar niet voor inbreiding zoals de onderhavige locatie.

Relatie met het plangebied

Met de realisatie van de 4 tot maximaal 6 nieuwe woningen wordt voorzien in de behoefte aan woningen overeenkomstig de gemeentelijke woonvisie (zie paragraaf 3.4.2). Hierdoor wordt zuinig omgegaan met de ruimte, aangezien de ontwikkeling binnenstedelijk plaatsheeft op vrijgemaakte gronden. Ook de bereikbaarheid is op

deze manier al gewaarborgd, omdat gebruik wordt gemaakt van bestaande ontsluitingswegen.

De herontwikkeling van deze (inbreidings)locatie past binnen de beleidsuitgangspunten van de structuurvisie.

3.4.2 Woonvisie Woerden 2019-2024 (Woerden Woont)

De gemeente Woerden heeft haar woonbeleid geactualiseerd in de 'Woonvisie Woerden 2019-2024 (Woerden Woont)'. In de woonvisie legt de gemeente haar ambitie, doelstellingen en beleid vast voor het wonen. De gemeente erkent de kwaliteiten van het wonen in de dorpen en in de wijken en heeft hiervoor ook per kern een apart hoofdstuk opgesteld waarin de wensen en mogelijkheden per kern beschreven zijn. De woonvisie Woerden en de deelvisies per kern vormen tezamen het woonbeleid voor de gemeente Woerden.

Ambitie en visie

In Woerden moeten alle inwoners goed kunnen wonen in een door hen gewenste, betaalbare en geschikte woning in het door hen gewenste dorp of in de stad. Feitelijk gaat het om 'betaalbaar', 'beschikbaar' en 'geschikt' wonen voor iedereen. Primair is het woonbeleid gericht op het bouwen voor de eigen inwoners met een kleine plus voor de regio. De zogeheten 'Woerdense maat' is leidraad in alle ontwikkelingen.

De kernenstrategie sluit aan op de sterke dorps- en wijkbinding. Elke kern heeft ruimte om te bouwen voor haar eigen inwoners, mits passend binnen de rode contouren. Alle kernen tezamen bieden een gevarieerd palet aan woon- en leefmilieus.

Nieuwbouwopgave

De gemeente Woerden is onderdeel van een regionale woningmarkt. De druk op de woningmarkt overstijgt de gemeentegrenzen. De woningbehoefte in de U16 (16 Utrechtse gemeenten) bedraagt tot 2040 ca. 104.000 woningen. Na 2025 is er regionaal een tekort aan plancapaciteit. Mogelijk wordt ook op Woerden een beroep gedaan om nieuwe plannen te ontwikkelen, waar ook de regio van kan profiteren. De woningbehoefte tot 2040 is om circa 4.700 woningen netto toe te voegen. Van deze 4.700 is voor de periode 2018-2023 de woningbehoefte ingeschat op circa 1.550 woningen en nog eens 1.000 woningen voor de periode tot en met 2028.

Tot en met 2028 loopt de plancapaciteit in de pas met de woningbehoefte en is er voldoende plancapaciteit in de gemeente Woerden. Na 2028 rekenen we door met een plancapaciteit van 300 woningen per jaar, omdat we een gelijkblijvende behoefte aan woningen verwachten. Dit betekent dat er tot 2040 nog ongeveer 3.300 woningen in de woningbouwplanning opgenomen worden, waarmee de totale plancapaciteit tussen 2018-2040 een omvang moet hebben van **6.600** woningen. Er is daarom een aanvullende plancapaciteit nodig van **2.345** woningen.

De kleine kernen

Inzoomend op de kleine kernen, zien we dat deze al vóór 2028 geen bouw mogelijkheden meer hebben. Dit betekent er behoefte is aan nieuwe locaties wanneer we aan de woningbehoefte willen blijven voldoen. Uit ervaring blijkt dat bij projectontwikkeling sprake is van 30% planuitstel. Daarom moet er altijd een zekere overmaat aan plannen in de woningbouwplanning zitten. In tabel 2 is een kolom opgenomen wat de benodigde behoefte is, inclusief planuitstel.

	Totale beschikbare plancapaciteit	Benodigde plancapaciteit incl planuitstel 2018 t/m 2028	Plancapaciteit tekort/overschot incl planuitstel t/m 2028
Woerden- stad	3700	2600	+1100
Harmelen	360	455	-95
Kamerik en Kanis	75	120	-45
Zegveld	115	130	-15
Gemeente Woerden	4260	3305	+955

Tabel 2: Woningbehoefte in de gemeente Woerden (born: Woonvisie Woerden 2019-2024)

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.

3.4.3 Verkeersvisie 2030 gemeente Woerden

In de gemeentelijke Verkeersvisie 2030 d.d. 18 mei 2017 legt de gemeente Woerden haar visie op verkeer neer, welke visie een inventarisatie bevat van alle ruimtelijke ontwikkelingen, vertaald naar een verkeersmodel 2030, aangevuld met de input van bewoners en ondernemers. Relevant uitgangspunt voor het onderhavige plan is dat voor automobilisten met een herkomst binnen de gemeente en met een bestemming erbuiten (en omgekeerd), moet gelden dat de verplaatsing zo snel en direct mogelijk verloopt. Voor wat betreft parkeren geldt dat er voldoende parkeerplaatsen beschikbaar moeten zijn om de auto nabij de

bestemming te parkeren. Er wordt een norm verbonden aan de maximaal toelaatbare parkeerdruk.

Parkeerbeleid gemeente Woerden

Op 2 september 2014 heeft het college van de gemeente Woerden de Nota Parkeernormen vastgesteld. Aanleiding voor het opstellen van de nota was de noodzaak tot het centraal vastleggen van de parkeernormen als gevolg van doorgevoerde wetswijzigingen. Het CROW heeft op 27 juli 2012 geactualiseerde parkeercijfers gepubliceerd (CROW-publicatie 317) als gevolg van het zich nog altijd ontwikkelende autobezit. Gelet hierop heeft de gemeente Woerden besloten haar visie op de parkeernormen te actualiseren en vast te leggen in een herziene Nota Parkeernormen.

De Nota parkeernormen heeft als doel om bij nieuwe of te wijzigen ruimtelijke plannen en projecten de hoeveelheid parkeerplaatsen te kunnen bepalen en de bereikbaarheid en leefbaarheid te waarborgen. Een tweede doel van de nota is om de toepassing van de parkeernormen inzichtelijker te maken, zodat het voor burgers, bedrijven en ontwikkelaars duidelijk is welke normen gehanteerd worden bij de betreffende bouwaanvraag of ruimtelijke ontwikkeling.

De parkeernormen zijn onderverdeeld in functies en geven een indicatie van de omvang van het benodigde aantal parkeerplaatsen. In de Nota wordt uitgegaan van een stedelijke zone waarbinnen onderscheid wordt gemaakt tussen verschillende gebieden. Kamerik valt binnen de overige kernen onder overige bebouwde kommen.

3.4.4 Welstandsnota Woerden 2009

Het welstandsbeleid is opgesteld vanuit de gedachte, dat welstand een bijdrage levert aan de totstandkoming en het beheer van een aantrekkelijke bebouwde omgeving. Het welstandsbeleid geeft de gemeente de mogelijkheid om cultuurhistorische, stedenbouwkundige en architectonische waarden te benoemen en een rol te geven bij de ontwikkeling en beoordeling van bouwplannen. Met de gebiedsgerichte benadering wil de gemeente Woerden in principe de waardevolle eigenschappen van de kernen behouden.

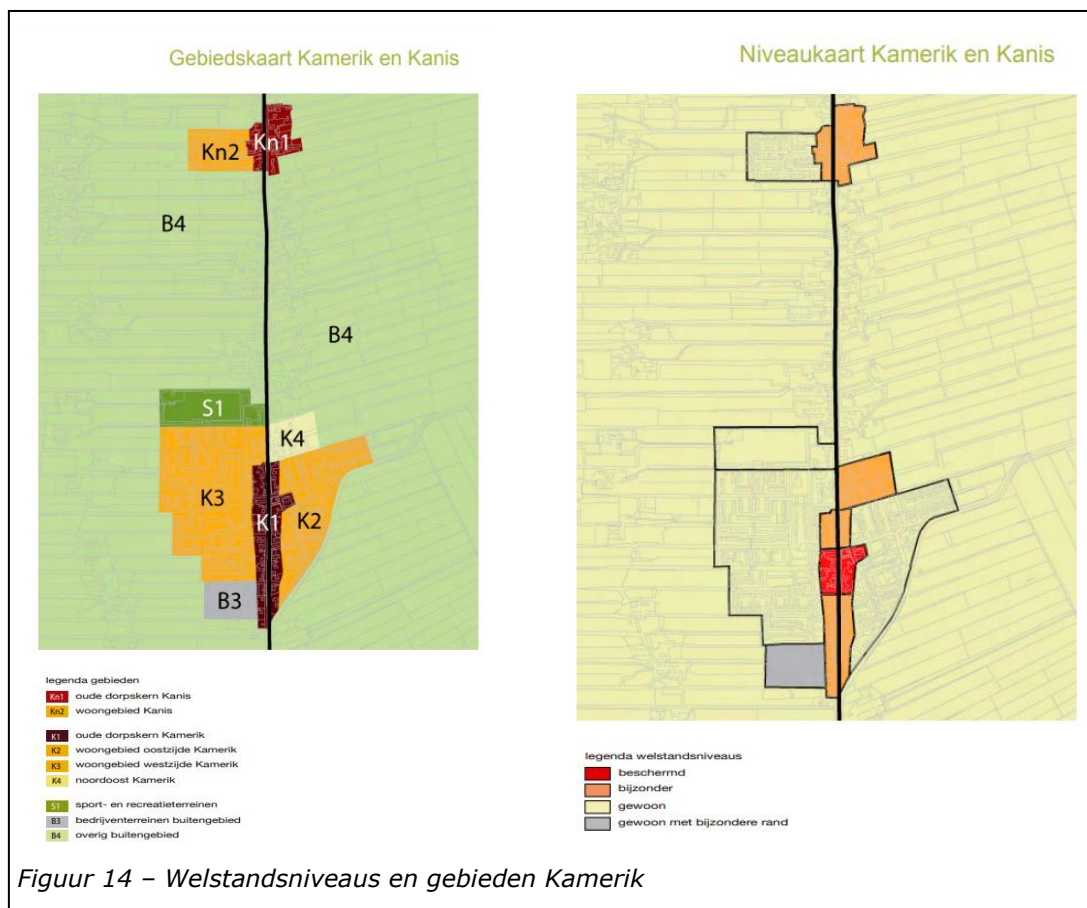
In de Welstandsnota Woerden van 2009 zijn algemene criteria en gebiedsgerichte criteria opgenomen.

De algemene welstandscriteria richten zich op de zeggingskracht en het vakmanschap van het architectonisch ontwerp en zijn terug te voeren op vrij universele kwaliteitsprincipes.

De gebiedsgerichte criteria zijn gebaseerd op het architectonisch vakmanschap en de ruimtelijke kwaliteit zoals die in de bestaande situatie worden aangetroffen. Deze criteria geven aan hoe een bouwwerk 'zich moet gedragen' om in zijn omgeving niet te veel uit de toon te vallen, en welke gewaardeerde karakteristieken uit de omgeving in het ontwerp moeten worden gebruikt. De gebiedsgerichte welstandscriteria moeten worden gezien als de gewenste eigenschappen van het bouwplan. Voor elk welstandsgebied is het gewenste welstandsniveau aangegeven. Het welstandsniveau sluit zoveel mogelijk aan bij het gehanteerde ruimtelijk kwaliteitsbeleid en de gewenste ontwikkelingen.

Het plangebied is gesitueerd in 'overig buitengebied' en heeft een gewoon welstandsniveau.

Het overige buitengebied van Woerden bestaat voornamelijk uit veenweidelandschap met gevarieerde bebouwing, meestal gegroepeerd langs linten.



De bebouwing staat in het algemeen langs de hoofdontsluitingswegen en ligt meestal iets terug op ruime kavels. Het overig buitengebied is een gewoon welstandsgebied. Het beleid is er gericht op het behoud van de oorspronkelijke structuurelementen, de cultuurhistorische bebouwing en het karakteristieke profiel van de lintwegen en het inperken van grote oppervlakken verharding. De welstandscommissie zal bij de advisering over woongebouwen en bedrijfsgebouwen onder meer aandacht schenken aan de mate van afwisseling en individualiteit in de massa in combinatie met een terughoudende vormgeving en traditioneel gebruik van materialen en kleuren. Er zijn criteria voor de toetsing van bouwplannen geformuleerd ten aanzien van de ligging, de massa, de architectonische uitwerking en materiaal en kleur.

3.4.5 Beleidsplan gemeentelijk water en klimaatbestendig 2023-2027

Dit beleidsplan is een samenvoeging van het Gemeentelijk Waterbeleidsplan 2018-2022 en Actieplan Klimaatbestendig 2050 2.0: het doel is om één integraal beleidsplan te hebben. Het gaat over hoe we onze gemeente toekomstbestendig willen inrichten, zodat we goed kunnen omgaan met afvalwater en hemelwater, te veel of juist te weinig water, bodemdaling, een overstroming en hete dagen.

Toekomstbestendig inrichten kunnen we doen door het in stand houden en aanpassen van de riolering, de openbare ruimte en het water, maar ook door maatregelen te nemen om woningen en bedrijven heen.

Zie voor het beleidsplan https://www.woerden.nl/Klimaat/Klimaatbestendig_beleid. OM dit beleid te realiseren wordt veel communicatie ingezet over het vergroenen van de leefomgeving en de mogelijkheden voor waterberging op het eigen perceel, wordt de samenwerking met bewoners en initiatiefnemers gezocht, zijn er subsidie mogelijkheden en wordt getoetst aan de gemeentelijke verordeningen voor riolering, grondwater etc.

3.4.6 Nota Parkeernormen 2022

In de Nota Parkeernormen 2022 worden de geldende parkeernormen voor tal van functies binnen de gemeente Woerden beschreven. Deze Nota geeft invulling aan de behoefte van de gemeente Woerden om binnen bouwontwikkelingen meer ruimte voor flexibiliteit te creëren.

Voor het beoordelen van de parkeeroplossing bij nieuwe bouwontwikkelingen is de *normatieve parkeerbehoefte* van de bijbehorende functie het uitgangspunt. Deze normatieve parkeerbehoefte wordt berekend aan de hand van de beleidsregels in deze Nota.

Om de hoeveelheid parkeerplaatsen bij bouwontwikkelingen in goede banen te leiden heeft de gemeente parkeernormen vastgesteld in deze nota.

Maatwerk in de normen

In de Nota Parkeernormen 2014 is uitgegaan van het gemiddelde van de landelijk gebruikte kencijfers van het CROW. In december 2018 zijn nieuwe kencijfers van het CROW uitgebracht in de publicatie 318 'Toekomstbestendig parkeren. Van parkeerkencijfers naar parkeernormen'. De kencijfers vormen een goede basis voor het opstellen van parkeernormen, maar daarbij moet wel rekening gehouden worden met de lokale omstandigheden in Woerden.

In deze nieuwe Nota Parkeernormen zijn de parkeernormen meer op het werkelijk autobezit en autogebruik gebaseerd. Hiervoor is per buurt in de gemeente Woerden het autobezit per huishouden geclassificeerd. Daarom berekenen de nieuwe parkeernormen een parkeereis die gebaseerd is op het huidige autobezit.

Maatwerk per ontwikkeling blijft mogelijk

Ondanks de norm blijft maatwerk per functie mogelijk. Het college van B&W kan een (gedeeltelijke) vrijstelling verlenen op de parkeeropgave, bijvoorbeeld omdat de ontwikkeling maatschappelijk relevant wordt geacht. Er zal dan een afweging moeten worden gemaakt tussen de prioriteit van de ontwikkeling en de mogelijke gevolgen op het gebied van parkeren en/of verkeerstromen.

Dubbelgebruik van parkeerplaatsen

Parkeerplaatsen zijn niet altijd bezet. Auto's worden namelijk gebruikt. Daarom wordt er in deze Nota Parkeernormen ingegaan op de zogeheten aanwezigheidspercentages van het CROW en de toepassing hiervan.

Zie voor de verdere inhoud van de parkeernota

<https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR683024/1>.

De parkeernormen worden getoetst via het bestemmingsplan. Daartoe is in artikel 13 van de regels van dit bestemmingsplan bepaald dat bij bouwen en wijziging van gebruik op eigen terrein moet worden voorzien in voldoende parkeerplaatsen volgens de normen van de Nota Parkeernormen 2022.

4 MILIEU – EN OMGEVINGSASPECTEN

4.1 INLEIDING

In dit hoofdstuk wordt een aantal milieu- en omgevingsaspecten toegelicht die bij een ruimtelijk plan, zoals een bestemmingsplan, in beschouwing moeten worden genomen. Na een algemene beschrijving, gebaseerd op beleid en regelgeving, wordt voor elk onderdeel ingegaan op de relatie met het plangebied.

4.2 GELUID

4.2.1 *Beleid en regelgeving*

Voor het aspect geluid is binnen het plangebied de Wet geluidhinder (Wgh) van toepassing. De Wgh kent voor weg- en railverkeer alsmede voor gezoneerde industrieterreinen voorkeursgrenswaarden op nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen, zoals bijvoorbeeld woningen. De Wgh gaat uit van zones langs (spoor)wegen en zones bij industrieterreinen. Het gebied binnen deze zone geldt als akoestisch aandachtsgebied waar, voor bestemmingsplannen die voorzien in nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen, een akoestische toetsing uitgevoerd dient te worden.

In het kader van dit bestemmingsplan is alleen wegverkeerslawaaï van belang. Er liggen in het bestemmingsplan of in de directe omgeving geen spoorlijnen of gezoneerde bedrijventerreinen.

Wegverkeerslawaaï

In de Wgh is bepaald dat elke weg van rechtswege een geluidszone heeft (art. 74 lid 1). Een uitzondering hierop zijn wegen die zijn gelegen in een 30 km/uur-zone of in een woonerf. De breedte van de geluidszones is afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van een weg. Zie bijgaande tabel 3.

Aantal rijstroken		Zonebreedte
Stedelijk gebied	Buitenstedelijk gebied	
1 of 2	-	200 meter
3 of meer	-	350 meter
-	1 of 2	250 meter
-	3 of 4	400 meter
-	5 of meer	600 meter

Tabel 3: Breedte van geluidszones langs wegen

Grenswaarden

Geluidsgevoelige objecten die worden gerealiseerd binnen de geluidszones dienen te worden getoetst aan grenswaarden van de geluidsbelasting die zijn aangegeven in de Wgh. Hierbij geldt een voorkeursgrenswaarde voor nieuwe situaties. Deze bedraagt in vrijwel alle gevallen 48 dB. Indien deze waarde wordt overschreden, kan het college van burgemeester en wethouders ontheffing verlenen voor een hogere waarde. De maximale ontheffingswaarde is afhankelijk van het soort geluidsgevoelig object en de geluidsbron. Bij de ontheffing dient het college te motiveren waarom bron- en overdrachtsmaatregelen niet mogelijk zijn en waarom het plan gewenst is. Ook dient het in de Wgh vastgelegd binnenniveau

gewaarborgd te worden. Geluidsniveaus bij nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen die hoger zijn dan de wettelijke maximale ontheffingswaarden zijn niet toegestaan.

4.2.2 Geluid in relatie tot het plangebied

Het bestemmingsplan maakt de bouw van nieuwe grondgebonden woningen mogelijk. Woningen worden op grond van de Wgh aangemerkt als geluidgevoelige bestemming. De weg Mijzijde heeft een zone van 200 meter. Ten behoeve van de ontwikkeling met woningbouw is een geluidonderzoek uitgevoerd door het akoestisch bureau Alcedo². Het integrale onderzoek is als bijlage opgenomen achter deze toelichting. De belangrijkste conclusies luiden dat vanwege wegverkeer op de ten oosten gelegen Mijzijde en de Van Teylingenweg aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt voldaan. In de voorliggende situatie is geen sprake van geluidsbelastingen hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Onderzoek naar maatregelen en het vaststellen van hogere waarden zijn niet aan de orde. Daarmee is verdere toetsing aan de eisen uit het gemeentelijk geluidsbeleid niet aan de orde. De gecumuleerde geluidsbelasting (52 dB exclusief correctie) leidt niet tot een onaanvaardbare geluidsbelasting. Geconcludeerd wordt dat wegverkeerslawaai geen belemmering vormt voor woningbouw binnen het bouwvlak.

4.2.3 Conclusie

Het aspect geluid (wegverkeerslawaai) staat niet in de weg aan de uitvoerbaarheid van de met het bestemmingsplan beoogde ontwikkeling.

4.3 BODEM

4.3.1 Beleid en regelgeving

Het is wettelijk (via de bouwverordening) geregeld dat nieuwbouw pas kan plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Om deze reden dient bij iedere nieuwbouwactiviteit de bodemkwaliteit door middel van onderzoek (conform NEN 5740) in beeld te worden gebracht. Als blijkt dat de bodem niet geschikt is dan zal voor aanvang van de werkzaamheden een sanering moeten worden uitgevoerd.

4.3.2 Bodem in relatie tot het plangebied

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van woningbouw mogelijk. Wonen betreft een gevoelige functie. Met oog op een goede ruimtelijke ordening dient daarom aangetoond te worden dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik.

Daartoe is in juli 2019 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door het adviesbureau voor bodem en milieu Van der Poel b.v..³ Ten tijde van dit verkennende onderzoek was het schoolgebouw echter nog aanwezig en is de bodem onder het schoolgebouw niet onderzocht. Na de sloop van het schoolgebouw is in een aanvullend bodemonderzoek door Van der Poel uitgevoerd.⁴ Beide onderzoeken zijn als bijlage opgenomen achter deze toelichting. De belangrijkste conclusies van het aanvullende onderzoek luiden dat in de boven- en

² Alcedo bv, 'Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai, Woningbouw voormalige schoollocatie Mijzicht te Kamerik, 17 januari 2023.

³ Van der Poel b.v., Verkennend en aanvullend bodemonderzoek Mijzijde 88A te Kamerik, 18 juli 2019 (kenmerk 191645).

⁴ Alcedo bv, 'Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai, Woningbouw voormalige schoollocatie Mijzicht te Kamerik, 17 januari 2023 (projectnummer 221472).

ondergrond en in het grondwater overschrijdingen van de achtergrond- en streefwaarden zijn aangetoond.

Gelet op de gestelde onderzoekshypotheses geldt het volgende:

- De onderzoekshypothese ter plaatse van deellocatie A, zijnde een verdachte locatie ten aanzien van de parameter lood in de bovengrond, is ter plaatse van mp. 100 (voormalige boring 2.1) op basis van het huidige onderzoek bevestigd. Ter plaatse van mp. 101 (vml. nr. 9) en mp. 102 (vml. nr. 8) is deze hypothese verworpen.
- De onderzoekshypothese ter plaatse van deellocatie B, zijnde een onverdachte locatie, is op basis van het huidige onderzoek verworpen vanwege het verhoogde gehalten aan molybdeen in de ondergrond.
- De onderzoekshypothese ter plaatse van deellocatie C, zijnde een onverdachte locatie, is op basis van het huidige onderzoek verworpen vanwege de licht verhoogde gehalten aan zware metalen in de ondergrond.

Gezien de aard en de concentraties van de aangetoonde parameters in relatie tot de bestemming van het terrein, concludeert Van der Poel dat verhoogde risico's voor de volksgezondheid en/of het milieu op basis van de aangetoonde milieuhygiënische bodemkwaliteit, niet te verwachten zijn. De resultaten van het onderzoek vormen dan ook geen aanleiding tot nader onderzoek en zijn geen milieuhygiënische belemmering in relatie tot de woonbestemming van het terrein.

Naar aanleiding van het ter plaatse van mp. 100 aangetoonde verhoogde loodgehalte wordt opgemerkt dat in de uit veen bestaande bovengrond van de locatie mogelijk sprake is van verhoogde gehalten aan lood. Als gevolg daarvan kan mogelijk IQ-puntverlies optreden bij jonge kinderen. De betreffende bodemlaag dient vanuit milieuhygiënisch oogpunt bij voorkeur te worden gebruikt op plaatsen waar geen sprake is van contactmogelijkheden (bijvoorbeeld onder verharding of bebouwing) of te worden verwijderd



Figuur 15 - Meetpunt 100

Met inachtneming van bovenstaande, achten wij toepassing van eventueel vrijkomende de grond op het terrein zelf milieuhygiënisch verantwoord. Toepassing van eventueel vrijkomende grond elders kan eventueel plaats vinden binnen een gemeentelijke bodemkwaliteitskaart of met een aanvullend grondonderzoek conform het Besluit Bodemkwaliteit. De gemeente waar de grond eventueel wordt toegepast is hierbij het bevoegd gezag.

4.3.3 Conclusie

Om te borgen dat de bodemlaag met verhoogde gehalten aan lood (ter plaatse van mp100) wordt gebruikt op plaatsen waar geen sprake is van contactmogelijkheden (bijvoorbeeld onder verharding of bebouwing) of wordt verwijderd is dit als voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan opgenomen. De omgevingsvergunning voor bouwen kan niet worden verleend als niet aan deze voorwaarden wordt voldaan.

Met deze voorwaardelijke verplichting staat het aspect bodem niet in de weg aan de uitvoerbaarheid van de met het bestemmingsplan beoogde ontwikkeling.

4.4 BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING

4.4.1 Beleid en regelgeving

Om tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijven op milieuhygiënische aspecten te komen wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. De milieuzonering zorgt voor voldoende afstand tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) in ruimtelijke plannen. Hiertoe zijn bedrijven voorzien van een zone waar mogelijke nadelige effecten zijn voor woningen. Maatgevend zijn de thema's geur, geluid, stof en gevaar. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is het voorkomen van voorzienbare hinder door milieubelastende activiteiten van belang. Daarnaast mogen bedrijven niet worden beperkt in hun mogelijkheden.

Om mogelijke hinder van bedrijven voor bewoners te voorkomen wordt de daarvoor algemeen aanvaarde VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) gebruikt.

4.4.2 Milieuzonering in relatie tot het plangebied

Het bestemmingsplan maakt de bouw van woningen in het plangebied mogelijk. Wonen betreft een milieugevoelige functie.

De locatie is aan de rand van het dorp gesitueerd te midden van woonfuncties, (agrarische) bedrijvigheid en maatschappelijke functies, zoals een begraafplaats, een sportveldencomplex en het nieuwe scholencluster. Vanwege deze mix van functies voor de beoordeling van het aspect milieuzonering uitgegaan van het gebiedstype 'gemengd gebied'. Dit betekent dat de richtafstanden met één afstandsstap kunnen worden verminderd. Navolgende tabel toont een overzicht van de dichtstbijzijnde bedrijven / instellingen.

Bedrijf/Instelling (SBI-code)	Adres	Milieu-categorie	Richtafstand gemengd gebied (m)	Feitelijke afstand tot nieuw woongebied (m)
Agrarisch bedrijf, veeteelt (0142) - bouwvlak	Mijzijde 93A	3.2	50	70
Agrarisch bedrijf, veeteelt (0142) - bouwvlak	Van Teylingenweg 101	3.2	50	120
Begraafplaats (96031/2)	Van Teylingenweg 100A	1	0	105
Parkeerterrein behorend bij de begraafplaats (5221)	Van Teylingenweg 100A	2	10	53
Veldsportcomplex van SDO Kamerik en VV Kamerik (931, G)	Overstek 4, 6-6A	3.1	30	85
Een scholencluster (de nieuwe locatie van basisscholen De Wijde Blik en Eben-Haëzer (852, 8531)	Overstek 2E-2F	2	10	60
De Schulenburg, een multifunctionele accommodatie met onder andere een sporthal, een zalencentrum en een bibliotheek (o.a. 931/A, 9101, 9102)	Overstek 2-2C	3.1	30	105
Brandweerkazerne (8425)	Mijzijde 81	3.1	30	105

Tabel 2: Bedrijven / inrichtingen in de omgeving van het plangebied met bijbehorende milieucategorie en richtafstanden

Aan de hand van bijgaande tabel 2 blijkt dat de beoogde nieuwe woningbouw niet binnen de richtafstand van de omliggende bedrijven/ inrichtingen ligt. Er wordt ruimschoots voldaan aan de van toepassing zijnde richtafstanden.

Voor wat betreft de agrarische bedrijvigheid wordt aanvullend opgemerkt dat met name het aspect geur bepalend is. Voor dit aspect dient ook getoetst te worden aan de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv). Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 4.5. Bij de bouw van de nieuwe woningen wordt verder ruimschoots voldaan aan de richtafstanden die gelden voor deze bedrijven ten aanzien van de aspecten stof, geluid en gevaar (maximaal 30 meter) uit de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'.

4.4.3 Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering staat niet in de weg aan de uitvoerbaarheid van de met het bestemmingsplan beoogde ontwikkeling.

4.5 GEUR

4.5.1 Beleid en regelgeving

Veehouderijen kunnen hinder veroorzaken voor gevoelige functies. Een belangrijk hinderaspect is geur. De regelgeving die hiervoor van toepassing is, is vastgelegd in de Wet geurhinder en veehouderij.

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) bevat een beoordelingskader voor geurhinder van veehouderijen die vergunningplichtig zijn op basis van de Wet milieubeheer (Wm). Dit beoordelingskader is ook overgenomen in het Activiteitenbesluit. Het beoordelingskader is als volgt:

1. voor diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld in de Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv) geldt een waarde (maximale geurbelasting) op een geurgevoelig object; daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen concentratiegebieden (conform Meststoffenwet) en niet-concentratiegebieden en tussen situaties binnen de bebouwde kom en buiten de bebouwde kom;
2. voor andere diercategorieën (waarvan geen geuremissie per dier is vastgesteld) geldt een minimale afstand van de dierenverblijven ten opzichte van geurgevoelige objecten; ook hier is een onderscheid gemaakt tussen situaties binnen de bebouwde kom en buiten de bebouwde kom. Er is geen onderscheid tussen concentratiegebieden en niet-concentratiegebieden.

De afstand van de buitenzijde van een dierenverblijf tot de buitenzijde van een geurgevoelig object dient in alle gevallen tenminste 50 meter te bedragen indien het geurgevoelige object gelegen is binnen de bebouwde kom en 25 meter te bedragen indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen. Het beoordelingskader voor (intensieve) veehouderij is samengevat in de onderstaande tabel.

		Concentratiegebied	Niet-concentratiegebied	Afstand buitenzijde dierenverblijf tot buitenzijde geurgevoelig object
	Diercategorieën Rgv	Max. 3 ouE/m ³	Max. 2 ouE/m ³	Min. 50 m

Binnen bebouwde kom	Andere diercategorieën	Min. 100 m t.o.v. geurgevoelig object	Min. 100 m t.o.v. geurgevoelig object	
Buiten bebouwde kom	Diercategorieën Rgv	Max. 14 ouE/m ³	Max. 8 ouE/m ³	Min. 25 m
	Andere diercategorieën	Min. 50 m t.o.v. geurgevoelig object	Min. 50 m t.o.v. geurgevoelig object	

Tabel 3: Tabel geldende waarden/afstanden veehouderijen

Het bestemmingsplan maakt de bouw van 5 woningen mogelijk. Deze worden aangemerkt als geurgevoelig object en zijn gelegen binnen de bebouwde kom. In de directe omgeving van het plangebied zijn twee veehouderijen gelegen, op het perceel Mijzijde 93A en op het perceel Van Teylingenweg 101. Hier worden dieren gehouden waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld. Tussen de nieuwe woningen en de veehouderijen dient daarom een afstand van 100 meter te worden aangehouden. Aan deze afstand wordt met betrekking tot het agrarisch bedrijf aan de Van Teylingenweg 101 voldaan. Het agrarisch bouwvlak ligt immers op minimaal 120 meter afstand van het bouwvlak binnen de bestemming 'Woongebied'. De afstand tussen het bouwvlak behorend bij het agrarisch bedrijf aan de Mijzijde 93A bedraagt echter op 70 meter. Hiervoor geldt echter dat op nog kortere afstand van dit agrarisch bedrijf in de huidige situatie al meerdere burgerwoningen aanwezig zijn. Het betreffende bedrijf moet in de bedrijfsvoering al rekening houden met het woon- en leefklimaat van deze nabij gelegen bestaande woningen. De beoogde nieuwe woningen in het plangebied aan de Mijzijde 88A brengen geen nieuwe of extra beperkingen met zich mee voor dit agrarische bedrijf.

4.5.2 Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering staat niet in de weg aan de uitvoerbaarheid van de met het bestemmingsplan beoogde ontwikkeling.

4.6 WATER

4.6.1 Waterbeleid

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en Besluit ruimtelijke ordening is voor dit ruimtelijke plan een watertoetsproces doorlopen.

De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is niet een toets achteraf, maar een proces dat de gemeente en waterbeheerder met elkaar in gesprek brengt in een zo vroeg mogelijk stadium. De inzet daarbij is om in elk afzonderlijk plan met maatwerk het reeds bestaande waterhuishoudkundige en ruimtelijke beleid goed toe te passen en uit te voeren. Het watertoetsproces voor het project Mijzijde 88A Kamerik, voormalige locatie Eben Haezerschool, is op 11 september 2019 digitaal doorlopen via www.dewatertoets.nl. Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden is via deze weg door de initiatiefnemer van de ruimtelijke ontwikkeling op de hoogte gebracht van de plannen. Op 25 maart 2022 is deze digitale toets geactualiseerd.

Uit de digitale analyse blijkt dat er geen grote waterbelangen zijn. De ruimtelijke ontwikkeling voldoet aan de belangrijkste minimale voorwaarde: "het standstill beginsel". Dit beginsel houdt in dat door het plan geen verslechtering van de waterhuishouding ontstaat. Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden adviseert positief over het ruimtelijk plan.

Relevant beleid

Bij de planvorming zijn er verschillende partijen betrokken met betrekking tot water.

- Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (belangrijkste beleidsnota's: 'Waterbeheerprogramma 2022 - 2027: Stroomopwaarts, klimaatbestendig en duurzaam', Keur en Legger)
- Provincie Utrecht (Interim Omgevingsverordening, Provinciaal waterplan, Grondwaterplan, provinciale milieuverordening)
- Gemeente Woerden (Waterplan, GRP, Milieuplan).

Basisprincipes omgaan met water:

- Klimaatbestendige leefomgeving (ruimtelijke adaptatie)
- Vasthouden - bergen - afvoeren (waterkwantiteit)
- Schoon houden - scheiden - zuiveren (waterkwaliteit)

Beleid hemel- en afvalwater

Bij de afvoer van overtollig hemelwater is infiltratie van water in de bodem het uitgangspunt, omdat dit het meest duurzaam is. Oppervlakkige afvoer naar de infiltratievoorziening en infiltratie via wadi's heeft daarbij de voorkeur. Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, is ondergrondse infiltratie door middel van bijvoorbeeld een infiltratieriool een optie. Als infiltratie niet mogelijk is, kan hemelwater via een bodempassage worden geloosd op oppervlaktewater. Schoon hemelwater (bijvoorbeeld vanaf dakoppervlakken) kan direct worden afgevoerd naar oppervlaktewater. Speciale aandacht wordt besteed aan duurzaam bouwen en een duurzaam gebruik van de openbare ruimte om een goede kwaliteit van het afgekoppelde hemelwater te garanderen. Bij het infiltreren van schoon hemelwater in de bodem (afkoppelen) kan het afvalwater worden afgevoerd naar het vuilwaterriool/DWA.

De gemeente Woerden is niet primair verantwoordelijk voor alle watertaken, maar moet de waterbelangen wel goed beschrijven en afwegen binnen de ruimtelijke ordening. Een van de instrumenten hiervoor is de verplichte watertoets. De watertoets houdt in dat het Waterschap beoordeelt of de waterbelangen voldoende zijn afgewogen

4.6.2 Water in relatie tot het plangebied

Water in relatie tot de ruimtelijke ontwikkeling

Ten behoeve van het onderhavige plan is in september 2019 de digitale watertoets van het HDSR ingevuld. Op 25 maart 2022 is deze geactualiseerd. De samenvatting van deze digitale toets is als bijlage achter deze toelichting opgenomen en de resultaten zijn hierna weergegeven.

De ruimtelijke ontwikkelingen hebben weinig tot geen gevolgen voor het huidige watersysteem. In het kort gaat het om:

- Het verhard oppervlak neemt niet toe (vergeleken met de situatie toen de school nog binnen het plangebied aanwezig was en het perceel nagenoeg geheel bebouwd en verhard was). De geringe afname van verhard oppervlak heeft geen negatieve gevolgen voor het watersysteem. Het bestaande watersysteem kan tijdens een hevige regenbui al het hemelwater vanaf dit oppervlak verwerken en bergen.
- Het bestaande oppervlaktewater wordt niet aangepast.
- Water wordt niet buiten het plangebied geborgen.

- Er vindt geen lozing plaats van verontreinigingen en/of verontreinigd water naar oppervlaktewater.
- Het plangebied ligt niet op of nabij een waterkering of belangrijke watergang.
- Het plangebied ligt niet nabij een rioolwaterzuiveringsinstallatie (rwzi) of rioolpersleiding.

Afvoer hemelwater

Hemelwater wordt rechtstreeks afgevoerd naar oppervlaktewater. Omdat de toename aan verharding kleiner is dan 500 m² in stedelijk gebied of 1000 m² in landelijk gebied, hoeft deze afvoer niet te worden gecompenseerd. Als infiltratie niet mogelijk is, kan hemelwater via een bodempassage worden geloosd op oppervlaktewater. Schoon hemelwater (bijvoorbeeld vanaf dakoppervlakken) kan direct worden afgevoerd naar oppervlaktewater. Afvalwater kan dan worden afgevoerd naar vuilwaterriool/DWA-riool.

Afvalwater

Afvalwater wordt als volgt afgevoerd: Bij de nieuwbouw van de beoogde woningen wordt voorzien in een verbeterd gescheiden stelsel.

Grondwateronttrekking

Het plan is om grondwater tijdelijk tijdens de bouwfase te onttrekken en af te voeren naar oppervlaktewater. Voor onttrekking en lozing van grondwater dient een Watervergunning te worden aangevraagd of een melding te worden gedaan bij het waterschap. In de Keur van het waterschap staat dat het verboden is om permanent grondwater (dus ook drainage) te lozen op oppervlaktewater.

Aanbevelingen Hoogheemraadschap

Ondanks dat de ruimtelijke ontwikkeling weinig gevolgen heeft voor het huidige watersysteem, kan het zijn dat er kansen zijn om verbeteringen door te voeren ten behoeve van duurzaam waterbeheer en het klimaatbestendig maken van de leefomgeving (omgaan met extremen als wateroverlast, hitte en droogte). Geadviseerd wordt om bijvoorbeeld bij alle nieuwbouw goed te kijken naar het juiste vloerpeil om wateroverlast te voorkomen, groene daken aan te leggen om hittestress te voorkomen en de juiste beplanting te kiezen afhankelijk van de grondwaterstand tijdens droge perioden.

Conform gemeentelijk beleid dient u schoon hemelwater niet af te voeren naar een gemengd rioolstelsel maar te infiltreren in de bodem of af te voeren naar oppervlaktewater (eventueel via een gescheiden rioolstelsel). Voor straten of parkeerplaatsen kunt u halfverharding aanleggen of groenvoorzieningen gebruiken voor tijdelijke waterberging. Meer informatie op ruimtelijkeadaptatie.nl

Aanleghoogte

Geadviseerd wordt om de nieuwbouw aan te leggen met een ontwateringsdiepte van minimaal 80 centimeter, en bij voorkeur 1 meter. Dit is de afstand tussen de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) en het maaiveld. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een geringere ontwateringsdiepte.

Grondwater

Grondwateroverlast als gevolg van afwijkende aanleghoogten is voor de verantwoordelijkheid van de initiatiefnemers. Om een goed inzicht te krijgen in het grondwatersysteem adviseren wij om zo spoedig mogelijk te starten met een grondwateronderzoek. Om wateroverlast en -schade in woningen en bedrijven te voorkomen adviseren wij om een drempelhoogte van 30 centimeter boven het straatpeil te hanteren.

Waterketen

Het plan heeft gevolgen voor de rioleringssituatie. Wij adviseren om een lokaal rioleringsplan op te stellen. Het waterschap zal dit plan vervolgens goedkeuren.

Basisprincipes omgaan met water:

- Klimaatbestendige leefomgeving (ruimtelijke adaptatie)
- Vasthouden - bergen - afvoeren (waterkwantiteit)
- Schoon houden - scheiden - zuiveren (waterkwaliteit)

4.6.3 Conclusie

Het aspect water staat niet in de weg aan de uitvoerbaarheid van de met het bestemmingsplan beoogde ontwikkeling.

4.7 LUCHTKWALITEIT

4.7.1 Beleid en regelgeving

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5, titel 2: Luchtkwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer (bekend onder de naam 'Wet luchtkwaliteit', Wlk). Dit wettelijke stelsel is van kracht sinds november 2007. De Wlk bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in bijgaande tabel weergegeven en gelden voor de buitenlucht.

Aspecten van de regelgeving op grond van de Wlk worden in afzonderlijke uitvoeringsregelingen uitgewerkt. De belangrijkste zijn:

- Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen), verder te noemen Besluit NIBM;
- Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen), verder te noemen Regeling NIBM;
- Besluit gevoelige bestemmingen.

Besluit NIBM

Het Besluit NIBM legt vast wanneer een project met ruimtelijke gevolgen niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Hiervan is sprake als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van PM₁₀ of NO₂. Deze grenswaarde is gesteld op 40 µg/m³. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM₁₀ als NO₂. De 3 %-grens is van toepassing sinds 1 augustus 2009 toen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Lucht in werking trad.

Overigens geldt vanaf 1 januari 2015 dat het bevoegd gezag de luchtkwaliteit ook moet toetsen aan zwevende deeltjes in de atmosfeer, waarvan de omvang (aerodynamische diameter) kleiner is dan 2,5 micrometer. Deze worden aangeduid met PM_{2,5}. PM_{2,5} is in dit kader een deeltje uit de fractie PM₁₀. De grenswaarde voor PM_{2,5} is gesteld op 25 µg/m³.

Stof	Type norm	Van kracht vanaf	Concentratie (µg/m ³)	Max. overschr. per jaar
Stikstofdioxide (NO ₂)	Jaargemiddelde	2015	40	
	Uurgemiddelde	2015	200	18
Fijn stof (PM ₁₀)	Jaargemiddelde	2011	40	
	24-uurgemiddelde	2011	50	35
Fijn stof (PM _{2,5})	Jaargemiddelde	2015	25	

Tabel 1 - Grenswaarden stikstofdioxide en fijn stof

Regeling NIBM

In de Regeling NIBM is de 3%-bijdrage vertaald naar getalsmatige grenzen van diverse functies, onder andere voor kantoren en woningen. Zo is aangegeven dat bij 1.500 woningen of 100.000 m² kantooroppervlak de 3%- grens wordt overschreden en er luchtkwaliteitsberekeningen dan wel - onderzoek nodig is.

Besluit gevoelige bestemmingen

In het verlengde van een goede ruimtelijke ordening, gebaseerd op de Wet milieubeheer, is het Besluit gevoelige bestemmingen van kracht. Dit besluit is gericht op functies voor gevoelige groepen voor langdurig verblijf. Hierbij kan worden gedacht aan zorginstellingen, kinderopvang, scholen en bejaardentehuizen. Deze functies mogen niet worden gerealiseerd in gebieden met overschrijdingen van de wettelijke grenswaarden ten gevolge van provinciale wegen en rijkswegen.

Goede ruimtelijke ordening

Naast hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer is ook het beginsel van een goede ruimtelijke ordening van toepassing. De formele definitie van het beginsel van een goede ruimtelijke ordening is: "het coördineren van de verschillende belangen tot een harmonisch geheel dat een grotere waarde vertegenwoordigt dan het dienen van de belangen afzonderlijk". Een goede luchtkwaliteit is een van de belangen, ofwel de luchtkwaliteit dient geschikt te zijn voor de beoogde functie. Daarom is het wenselijk om inzicht te hebben in de luchtkwaliteitsituatie.

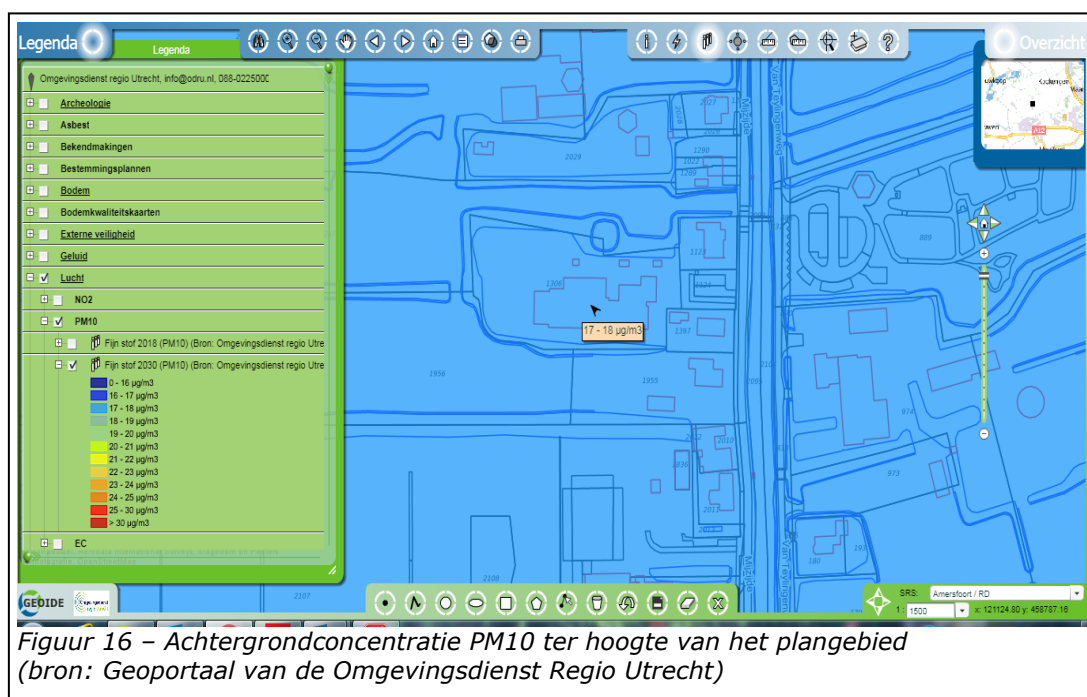
4.7.2 Luchtkwaliteit in relatie tot het plangebied

Het voorliggende plan maakt de bouw van ten hoogste 5 nieuwe woningen mogelijk. Dat aantal ligt ruimschoots onder de NIBM-grens van 1.500 woningen uit de Regeling NIBM. Hiermee draagt het plan 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging. Dit betekent dat er geen nader onderzoek en toetsing aan de in de Wet luchtkwaliteit gestelde grenswaarden hoeft plaats te vinden. Met andere woorden, de beoogde ontwikkeling voldoet aan het wettelijk kader.

Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is daarnaast gekeken naar de concentratie stikstofdioxide en fijn stof (PM₁₀) in het plangebied.

De WHO hanteert advieswaarden voor fijn stof (PM₁₀) van 15 microgram per kuub, en 5 microgram per kuub voor PM_{2,5}. Pas als aan deze waarden wordt voldaan kan vanuit een goede motivering worden gesproken over acceptabele concentraties en goed woon- een leefklimaat. Voor het toekomstjaar 2030 dient daarom ook aan de WHO advieswaarde te worden getoetst.

Uit de digitale kaarten van de Omgevingsdienst Regio Utrecht (het Geoportaal) blijkt dat de achtergrondconcentratie voor stikstofdioxide in 2030 ter hoogte van het plangebied tussen de 10-12 µg/m³ bedraagt, voor fijn stof (PM₁₀) is dit tussen de 17-18 µg/m³ en voor ultra fijnstof (PM_{2,5}) 9,5-10,0 µg/m³.



De concentraties zijn daarmee lager dan de grenswaarden en iets boven de genoemde advieswaarden van de WHO (respectievelijk 15 µg/m³ en 5 µg/m³). Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening bestaan er daarom geen belemmeringen voor het plan.

Voorts zijn woningen in het Besluit gevoelige bestemmingen niet aangemerkt als een gevoelige bestemming. Het plan voorziet derhalve niet in de realisatie van gevoelige bestemmingen als bedoeld in het Besluit.

4.7.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit staat niet in de weg aan de met het bestemmingsplan beoogde ontwikkelingen.

4.8 EXTERNE VEILIGHEID

4.8.1 Beleid en regelgeving

Externe veiligheid heeft betrekking op de gevaren die mensen lopen als gevolg van aanwezigheid in de directe omgeving van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken. Er kan onderscheid worden gemaakt tussen inrichtingen waar

gevaarlijke stoffen worden bewaard en/of bewerkt, transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd en ondergrondse buisleidingen. De aan deze activiteiten verbonden risico's moeten tot een aanvaardbaar niveau beperkt blijven.

Wettelijk kader

Het wettelijk kader voor risicobedrijven is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi). Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is het wettelijke kader vastgelegd in de Wet vervoer gevaarlijke stoffen, het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en de Regeling Basisnet. De regelgeving voor ondergrondse buisleidingen is vastgelegd in het Besluit Externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Bij de beoordeling van de externe veiligheidssituatie zijn twee begrippen van belang:

- Het plaatsgebonden risico (PR) richt zich als maat voor het risico vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen vooral op de basisveiligheid voor personen in de omgeving van die activiteiten. Aan het PR is een wettelijke grenswaarde verbonden die niet mag worden overschreden. Het PR wordt "vertaald" als een risicocontour rondom een risicovolle activiteit, waarbinnen geen kwetsbare objecten (bijv. woningen) mogen liggen.
- Het groepsrisico (GR) is een maat voor de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Rondom een risicobron wordt een invloedsgebied gedefinieerd, waarbinnen grenzen worden gesteld aan het maximaal aanvaardbare aantal doden, de z.g. oriënterende waarde (OW). Dit is een richtwaarde, waarvan het bevoegd gezag, mits afdoende gemotiveerd, kan afwijken. Deze verantwoordingsplicht geldt voor elke toename van het GR, ook als de OW niet wordt overschreden.

4.8.2 Externe veiligheid in relatie tot het plangebied

Bedrijven – Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Binnen de directe omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven gevestigd die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Het plan staat risicovolle bedrijven niet toe.

Bedrijven – Overige veiligheidswetgeving

Er zijn in de directe omgeving geen bedrijven gevestigd met een overig veiligheidsrisico. Propaantanks zijn in het bedrijvenbestand van de Omgevingsdienst, in dit deel van de gemeente Woerden, niet bekend.

Transport van gevaarlijke stoffen over weg, spoor en water

Er moet rekening gehouden worden met het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en water. Wegen en vaarwegen met structureel en grootschalig vervoer van gevaarlijke stoffen liggen niet in de buurt van het plan.

Maar de spoorlijn Vleuten-Woerden ligt wel in de omgeving van het plangebied en wordt gebruikt voor het transport van toxische vloeistoffen (D4). De spoorroute 30 (Vleuten-Woerden) heeft een invloedsgebied van 4000 meter. Dit invloedsgebied reikt over het plangebied.

Dat betekent dat in het bestemmingsplan een (beperkte) groepsrisicoverantwoording moet worden opgenomen. Conform artikel 7 van het Besluit externe veiligheid transportroutes moet daarbij worden ingegaan op de aspecten van bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid.

De locatie Mijzijde 88A was tot voor kort in gebruik bij de basisschool Eben Häezer. Op deze locatie is een schoolgebouw aanwezig dat geschikt is voor een basisschool. Door de beëindiging van deze basisschoolfunctie en de vervanging door een woonfunctie zal de personendichtheid hier sterk afnemen. Ook de zelfredzaamheid zal verbeteren. Op een basisschool zijn immers een beperkt aantal leerkrachten aanwezig en een groot aantal kleine kinderen. In een woonwijk zal de verhouding zelfredzame volwassenen-kinderen veel gunstiger zijn. Verder is de locatie goed bereikbaar voor de hulpdiensten en ruim voorzien van vluchtwegen. Bij calamiteiten is er voldoende bluswater aanwezig in de aangrenzende sloten.

Gemeentelijke routing

Voor de gemeentelijke en provinciale wegen die aansluiten op de rijksweg A12 is in de gemeente Woerden een routing voor gevaarlijke stoffen vastgesteld. Over de vastgestelde route mag uitsluitend bestemmingsverkeer rijden. De route loopt niet langs of door het plangebied. Voor noodzakelijk transport ten behoeve van laden en/of lossen van gevaarlijke stoffen buiten de vastgestelde routes is een ontheffing nodig. Aan deze ontheffing kunnen voorwaarden worden verbonden om een veiligere leefomgeving te realiseren. Er kan langs het plangebied wel transport van gevaarlijke stoffen plaatsvinden van de nietrouteplichtige stoffen (zoals benzine) en routeplichtige stoffen met ontheffing (zoals propaan), maar de frequentie is dermate laag dat daardoor geen risico's ontstaan die ruimtelijk relevant zijn.

Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen

In de omgeving van Kamerik zijn volgens de risicokaart geen buisleidingen aanwezig met transport van gevaarlijke stoffen.

Elektromagnetische straling

Er zijn in de omgeving geen hoogspanningslijnen aanwezig waarvan de indicatieve magneetveldzones tot het plangebied reiken.

Uit de gegevens op de website www.antenneregister.nl blijkt dat de zendmasten achter de brandweerkazerne op meer dan 100 meter afstand tot het plangebied, geen overschrijdingen van de geldende blootstellingslimieten voor elektrische en magnetische veldsterkten veroorzaken.

4.8.3 Conclusie

Het aspect externe veiligheid staat niet in de weg aan de uitvoerbaarheid van de met het bestemmingsplan beoogde ontwikkeling.

4.9 ECOLOGIE

4.9.1 Beleid en regelgeving

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen is het noodzakelijk te onderzoeken of en zo ja, in hoeverre de plannen ten koste gaan van de (aanwezige) flora en fauna. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de 'gebiedsbescherming' en de 'soortenbescherming'.

Gebiedsbescherming

Wet Natuurbescherming

Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. De Wnb richt zich op de bescherming van Natura 2000-gebieden (Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden). Activiteiten en ontwikkelingen die kunnen leiden tot

negatieve effecten op de instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebieden zijn in beginsel niet toegestaan, tenzij hiervoor een vergunning op grond van de Wnb is verkregen.

Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied. Het doel van het NNN is de instandhouding en ontwikkeling van natuurgebieden om daarmee een groot aantal soorten en ecosystemen te laten voortbestaan. Sinds 2014 zijn de provincies het eerste verantwoordelijke bevoegde gezag voor het NNN (daarvoor was dat de rijksoverheid). De provincie Utrecht heeft in de Interim Omgevingsverordening (2021) regelgeving vastgelegd ten aanzien van het NNN.

Soortenbescherming

De soortenbescherming is eveneens geregeld in de Wnb, met als doel het in stand houden en beschermen van in het wild voorkomende planten- en diersoorten. De Wnb kent zowel een zorgplicht als verbodsbepalingen. De zorgplicht geldt te allen tijde voor alle in het wild levende dieren en planten en hun leefomgeving. De verbodsbepalingen zijn gebaseerd op het 'nee, tenzij'-principe. Alle schadelijke handelingen ten aanzien van beschermde planten- en diersoorten zijn in principe verboden, maar er kunnen vrijstellingen en ontheffingen (door het bevoegd gezag) worden verleend van de verbodsbepalingen.

De Wnb kent een apart beschermingsregime voor Vogelrichtlijnsoorten (alle vogels), Habitatrichtlijnsoorten en nationaal beschermde soorten. Voor Vogel- en Habitatrichtlijnsoorten geldt een strikte bescherming. Voor de nationaal beschermde soorten hebben provincies de bevoegdheid om in het kader van ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden een vrijstelling te verlenen van de verbodsbepalingen. Dit moet worden geregeld in een provinciale verordening.

Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden nagegaan, c.q. onderbouwd worden, of zich in het betreffende gebied beschermde soorten bevinden.

4.9.2 Ecologie in relatie tot het plangebied

Gebiedsbescherming

Wet natuurbescherming

In de omgeving van het plangebied zijn verschillende Natura 2000-gebieden aanwezig, te weten de 'Nieuwkoopse Plassen & De Haeck' (ca. 5 km), de 'Broekvelden, Vennenbroek & Polder Stein' (circa 11 km) en de 'Oostelijk Vechtplassen' (ca. 10 km). Gelet op deze ruime afstanden, de beperkte schaal van de ontwikkeling die een bestaande functie moet vervangen, de situering te midden van andere bebouwing en beplanting is er geen stikstofdepositie op deze Natura 2000-gebieden te verwachten en ook geen andere significante negatieve effecten. Dat wordt bevestigd door de stikstofdepositieberekening die voor het plan is uitgevoerd. Daaruit blijkt dat er zowel in de gebruiksfase als de aanlegfase 0,00 stikstofdepositie is op de relevante Natura 2000-gebieden 'Nieuwkoopse plassen-De Haeck' en de 'Oostelijke Vechtplassen'⁵. De actualisering van deze stikstofdepositieberekening is op dit moment nog in uitvoering en zal in een later stadium aan deze toelichting worden toegevoegd.

⁵ Notitie stikstofdepositieberekening schoolgebouwen en nieuwbouw wooncomplexen Kamerik, EcoReest, 22 oktober 2019.

Voor de gebruiksfase is van belang dat de woningen gasloos worden gebouwd en dat de uitstoot van verkeer niet ver reikt maar gelijk op de weg neer slaat zodat op de genoemde afstanden tot de Natura 2000-gebieden geen depositie plaatsvindt.

Natuurnetwerk en overige beschermde gebieden

Het plangebied (gelegen in de bebouwde kom) is niet gelegen in en grenst niet aan het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de Groene Contour en/of door de provincie Utrecht beschermde leefgebieden. Verplichtingen zijn niet aan de orde.

Soortenbescherming

Ten behoeve van de planontwikkeling heeft bureau ATKb een nader ecologisch onderzoek inclusief quickscan Wet natuurbescherming verricht⁶. Daarbij is niet alleen gekeken naar de onderhavige schoollocatie Eben Haëzer aan de Mijzijde 88A, maar ook naar de schoollocaties van De Wijde Blik aan de Mijzijde 76A en Overstek 1. Voor de schoollocaties van De Wijde Blik zal een separaat bestemmingsplan in procedure worden gebracht, maar voor het ecologisch onderzoek zijn de 3 locaties samen beoordeeld en zal ook 1 ontheffing Wet natuurbescherming worden aangevraagd. Het integrale rapport is als bijlage achter deze toelichting opgenomen.

De belangrijkste conclusies zijn hierna weergegeven. Om aan te sluiten bij de ontheffing zijn daarbij geen conclusies per locatie getrokken, maar voor de 3 locaties tezamen. Vanwege de ligging omgeven door water is met name de locatie Eben Haëzer van belang voor amfibieën (rugstreeppad).

Conclusie onderzoek

Binnen het plangebied zijn beschermde verblijfplaatsen aanwezig van:

- 1 paarverblijf van gewone dwergvleermuis;
- 1 paarverblijf van ruige dwergvleermuis;
- diffuse (niet essentiële) vliegroute van gewone dwergvleermuis;
- verblijfplaatsen (dagschuilplekken en mogelijk winterverblijven) van rugstreeppad;
- foerageergebied van rugstreeppad.

Ontheffing

Door de sloop van de scholen en het verwijderen van groenzones en bomen worden de paarverblijven van de gewone dwergvleermuis en ruige dwergvleermuis en de verblijfplaatsen en het foerageergebied van de rugstreeppad van vernield (overtreding artikel 3.5 lid 4 Wn). Deze negatieve effecten zijn niet te voorkomen door het nemen van mitigerende maatregelen. Voor het vernietigen van de verblijven en nesten dient een ontheffing op de Wet natuurbescherming aangevraagd te worden bij het bevoegd gezag (provincie Zuid-Holland).

Mitigerende maatregelen en zorgplicht

Daarnaast zijn maatregelen nodig om het doden en opzettelijk verstoren van vleermuizen en rugstreeppadden te voorkomen. De maatregelen die hiervoor nodig zijn, zijn uitgewerkt in het ecologische rapport dat als bijlage achter deze toelichting is opgenomen.

Zorgplicht

⁶ Atkb, nader ecologisch onderzoek incl. Wet natuurbescherming, 3 scholen in Kamerik, 8 november 2017

Tevens wordt geadviseerd om tijdens de werkzaamheden de volgende maatregelen te nemen in het kader van de zorgplicht (art. 1.11) om verstoring van foeragerende vleermuizen en vleermuizen op vliegroute te voorkomen:

- Het plangebied, ook tijdens de sloop, in de nachtelijke uren (vanaf 19:00 tot 07:00 tussen april en november) onverlicht te laten;
- Indien hier 's nachts wel lichtbronnen moeten branden, deze
- zodanig plaatsen en richten dat er geen lichtuitstraling naar donkere zones langs de Overzicht, langs de Schulenburg en de watergangen rondom de Eben Haëzer zijn.
- Bij voorkeur blijven de wilgen langs de zuidelijke watergang bij de Eben Haëzer behouden, zodat de vliegroute intact blijft;
- De wilgen langs de Overzicht en bij de Schulenburg (buiten het plangebied) laten staan.

Ontheffing Wet natuurbescherming

Op 7 augustus 2019 is een ontheffing verkregen van Gedeputeerde Staten van Utrecht voor het vangen van de rugstreepd, het opzettelijk verstoren en beschadigen en/of vernielen van voortplantings- of rustplaatsen van de gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis en de rugstreepd en het uitzetten van de rugstreepd voor de periode van 1 september 2019 tot en met 31 augustus 2024. Deze ontheffing geldt voor 4 woningen. Wanneer er meer dan 4 woningen worden aangevraagd zal hiervoor ook een wijziging van de ontheffing moeten worden aangevraagd.

4.9.3 Conclusie

Het aspect ecologie staat niet in de weg aan de met het bestemmingsplan beoogde ontwikkeling.

4.10 ARCHEOLOGIE

4.10.1 Beleid en regelgeving

De zorgplicht voor het archeologische erfgoed is vastgelegd in de Erfgoedwet. De wet regelt:

- Bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem;
- Inpassen van archeologisch erfgoed in de ruimtelijke ordening;
- Financiering onderzoek: de veroorzaker betaalt.

De Erfgoedwet is op 1 juli 2016 in werking getreden, en vervangt onder meer de Monumentenwet 1988. Een deel van de Monumentenwet is op 1 juli 2016 overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de toekomstige Omgevingswet. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

Gemeentelijk beleid

Bodemschatten van Woerden (september 2007)

Het Beleidsplan Archeologische Monumentenzorg van de gemeente Woerden zet uiteen welke doelen de gemeente wil verwezenlijken ten aanzien van de archeologie, welke uitgangspunten zij daarbij hanteert en hoe deze doelen gerealiseerd moeten worden. Het Archeologische monumentenzorgbeleid van de gemeente Woerden kent drie doelstellingen: behoud en beschermen van de Woerdense bodemschatten, vermeerdering van kennis over de

bewoningsgeschiedenis van Woerden en het omliggende landelijke gebied en optimaal gebruik maken van de kansen die voorlichting en educatie op het gebied van archeologie bieden.

Uitgangspunt is dat archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem moeten worden bewaard. Indien blijkt dat dit niet mogelijk is, zal door middel van onderzoek, documentatie en conservering de kennis van de archeologische resten behouden moeten blijven. Hierbij geldt het uitgangspunt "de verstoorder betaalt...".

Om het bodemarchief doeltreffend te beheren en mee te wegen in de ruimtelijke inrichting is kennis van de archeologische voorraad een eerste vereiste. Voor de gemeente Woerden is daarom een Archeologische Beleidskaart (ABK) opgesteld. Hierop zijn de bekende en verwachte archeologische waardevolle terreinen aangegeven. Daarnaast dient regelmatig archeologisch onderzoek te worden verricht en moet de ABK regelmatig worden geactualiseerd.

Archeologische BeleidsKaart gemeente Woerden

Op 15 december 2010 heeft de gemeenteraad van de gemeente Woerden de Archeologische beleidskaart vastgesteld. Om de gemeentelijke rol als beslissend bestuursorgaan (bevoegd gezag) adequaat en rechtmatig te vervullen heeft de gemeente Woerden een gemeentedeekkende archeologische beleidskaart ontwikkeld als instrument voor de uitvoering van haar archeologiebeleid. Dit document bestaat uit:

1. een waarden- en verwachtingenkaart die een actueel en realistisch beeld geeft van het gemeentelijk bodemarchief in de gehele gemeente;
2. een maatregelenkaart waarin de waarden- en verwachtingen worden gekoppeld aan onderzoekseisen, ontheffingen en planologische maatregelen;
3. een toelichting waarin de werkwijze, bronnen en keuzes worden gemotiveerd.

De Monumentenwet biedt gemeenten de beleidsruimte om, in het belang van de archeologische monumentenzorg en afhankelijk van de plaatselijke situatie, af te wijken van de in de wet opgenomen algemene ontheffing voor archeologisch vooronderzoek bij bodemingrepen tot 100 m². Daartoe is het grondgebied van Woerden op de beleidskaart onderverdeeld in zes categorieën van zones/terreinen met een archeologische waarde of verwachting. Op de zogenaamde maatregelenkaart zijn deze zones gekoppeld aan een eigen planologisch regime van onderzoekseisen, diepte- en oppervlakteontheffingscriteria. Bij de invulling daarvan heeft Woerden een afweging gemaakt tussen haar archeologische ambities (dat wil zeggen bedreigingen voor het bodemarchief tot een minimum beperken, conform beleidsnota Bodemschatten van Woerden, 2007) en de eisen van 'normaal' ruimtegebruik en ruimtelijke ontwikkeling.

Categorie 1: Archeologisch monument.

Categorie 2: Archeologisch waardevol terrein.

Categorie 3: Hoge archeologische verwachtingswaarde.

Categorie 4: Middelhoge archeologische verwachtingswaarde.

Categorie 5: Lage archeologische verwachtingswaarde.

Categorie 6: Geen archeologische verwachtingswaarde.

4.10.2 Archeologie in relatie tot het plangebied

Volgens de archeologische beleidskaart heeft alleen een strook grenzend aan de Mijzijde een hoge archeologische verwachting. In het geldende bestemmingsplan

heeft deze strook dan ook een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. Voor groundbewerkingen met een oppervlakte van meer dan 500 m² (en dieper dan 30 cm) is voorafgaand archeologisch onderzoek nodig.

Ten behoeve van de beoogde woningbouwontwikkeling is een archeologisch onderzoek uitgevoerd door BAAC, Onderzoeks- en adviesbureau voor Bouwhistorie, Archeologie, Architectuur- en Cultuurhistorie.⁷

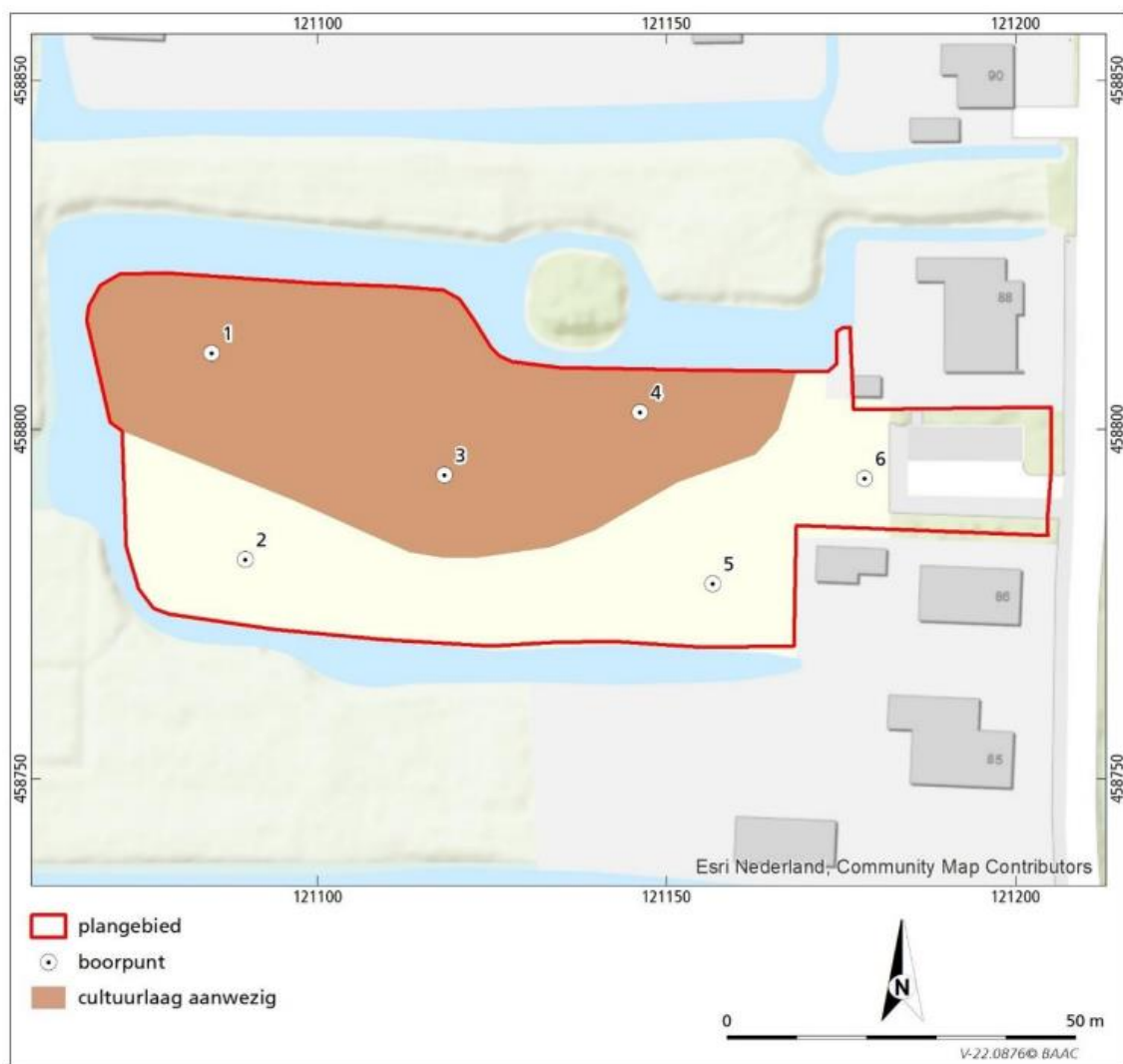
Het integrale rapport is als bijlage achter deze toelichting opgenomen. De belangrijkste conclusies luiden dat het plangebied in een ontgonnen veenvlakte ligt aan een laatmiddeleeuws ontginningslint, dat vermoedelijk in de 12e eeuw is aangelegd. Langs dit ontginningslint zijn mensen vermoedelijk vanaf de 15e of 16e eeuw gaan wonen. Door vernatting van de polder Kamerik-Mijzijde zijn op den duur woonheuvels (terpen) ontstaan.

Op circa 50 m ten zuidoosten van het plangebied zijn resten van een woonheuvel uit de nieuwe tijd aangetroffen bij een archeologisch onderzoek.

Binnen het plangebied zelf zijn geen bekende archeologische waarden aanwezig. In de bovengrond komt naar verwachting klei of venige klei voor. Onder de klei of het moerige dek komt veen voor. De veenlaag loopt door tot circa 6,2 m -mv en gaat over in dekzand. Binnen het plangebied is vanaf 1960 tot 2020 bebouwing (schoolgebouw) aanwezig geweest. De bouw en sloop van deze bebouwing zal de bodem tot minimaal 0,9 m -mv en lokaal dieper (betonnen poeren op heipalen) verstoord hebben.

Op basis van de resultaten van het bureauonderzoek worden in het plangebied geen terp of resten van het ontginningslint verwacht. In het plangebied begon de veengroei omstreeks de bronstijd. Vanaf deze tijd werd het gebied onbewoonbaar. Derhalve worden evenmin resten verwacht uit de periode bronstijd-middeleeuwen. Voor de veengroei maakte het plangebied deel uit van een dekzandlandschap. Resten van jager-verzamelaars zijn vanaf circa 6 m -mv te verwachten. Uit het veldonderzoek blijkt dat wel degelijk resten van een terp of ontginningssporen in het plangebied aanwezig kunnen zijn. In drie van de zes gezette boringen in mogelijk terpaarde of in een oude akkerlaag geboord, waarbij onder meer verbrande leem en houtskool is aangetroffen. De terpaarde is in min of meer de noordelijke helft van het plangebied op verschillende dieptes tussen 0,7 en 1,7 m -mv aangetroffen. In deze en de overige boringen is de bovengrond geroerd en deels opgebracht tot een diepte van maximaal 1,3 m -mv. De ongeroerde bodem bestaat uit een veenpakket dat op 6,5 m -mv overgaat in dekzand. In dit dekzand zijn geen sporen van bodemvorming aangetroffen wat erop duidt dat dit niveau te nat was voor bewoning. De verwachting op het aantreffen van archeologisch waarden kan op basis van het bureauonderzoek naar boven bijgesteld worden. Om aan te tonen of daadwerkelijk archeologische waarden aanwezig zijn, adviseert BAAC een nader onderzoek door middel van proefsleuven in de zone waar de terpaarde/oude akkerlaag is aangetroffen.

⁷ Archeologisch bureauonderzoek en Inventariserend veldonderzoek (verkenkende fase), BAAC-rapport V-22.0876, versie 2.1, februari 2023.



Figuur 17 -Afb. S.1 Interpretatiekaart met mogelijke cultuurlaag (oude akker of terp)

4.10.3 Conclusie

Om deze archeologische verwachtingswaarden te beschermen is deze mogelijk cultuurlaag in het bestemmingsplan beschermd met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3'. Grondbewerkingen met een oppervlakte van 500 m of meer en dieper dan 30 centimeter zijn alleen toegestaan als eerst een archeologisch onderzoek heeft plaatsgevonden. Met deze bescherming vormt het aspect archeologie geen belemmering voor het bestemmingsplan.

4.11 CULTUURHISTORIE

4.11.1 Beleid en regelgeving

Onder de noemer Modernisering Monumentenzorg (MoMo) heeft het Rijk in 2009 een aanzet gegeven voor een goede afweging van het belang van de cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening. Gepleit wordt voor een verantwoorde verankering van de integrale cultuurhistorie in structuurvisies, bestemmingsplannen en milieueffectrapportages. Het voornaamste doel hiervan is om het cultuurhistorische karakter van Nederland op gebiedsniveau te behouden en te versterken. De

aandacht voor cultuurhistorie is ook wettelijk vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Op grond van artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a van het Bro dienen cultuurhistorische waarden uitdrukkelijk te worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen. Dit betekent dat gemeenten een analyse moeten verrichten van de cultuurhistorische waarden in een bestemmingsplangebied en moeten aangeven welke conclusies ze daaraan verbinden en op welke wijze ze deze waarden borgen in het bestemmingsplan.

De Erfgoedwet, van kracht sinds 1 juli 2016, bundelt wet- en regelgeving op het gebied van behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland in één nieuwe wet. Een groot deel van de bestaande wet- en regelgeving (Monumentenwet, Wet ruimtelijke ordening) is overgenomen in de Erfgoedwet, bijvoorbeeld de aanwijzing van rijksmonumenten, wie welke verantwoordelijkheden heeft en hoe het toezicht daarop wordt uitgeoefend. Voor het eerst is er nu één integrale wet die betrekking heeft op museale objecten, musea, monumenten en archeologie op het land en onder water. Voorheen was het behoud en beheer van het erfgoed geregeld in zes verschillende wetten met elk hun eigen procedures en beschermingsmaatregelen. Het uitgangspunt is dat de beschermingsniveaus zoals die in de eerdere wetten en regelingen golden, worden gehandhaafd. Daarnaast worden aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. Samen met de in ontwikkeling zijnde Omgevingswet, wordt een integrale bescherming van het cultureel erfgoed mogelijk.

4.11.2 Cultuurhistorie in relatie tot het plangebied

Het plangebied maakt geen deel uit van een beschermd stads- en/of dorpsgezicht. Ook zijn in het plangebied geen monumenten of andere objecten met een belangrijke cultuurhistorische waarde.

Wel ligt de planlocatie binnen een zone dat op de provinciale kaart Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS) is aangeduid als 'Agrarisch cultuurlandschap' (gebied Kockengen-Kamerik-Zegveld).

In paragraaf 3.3.2 is reeds aangegeven dat de cultuurhistorische waarden van dit agrarisch cultuurlandschap door het beoogde woningbouwplan niet worden aangetast.

4.11.3 Conclusie

Het aspect cultuurhistorie staat niet in de weg aan de uitvoerbaarheid van de met het bestemmingsplan beoogde ontwikkelingen.

4.12 DUURZAAMHEID

4.12.1 Beleid en regelgeving

Duurzaam bouwen is gericht op het beperken van de negatieve milieuaspecten in alle fasen van het bouwproces en het vergroten van de ecologische kwaliteiten van het leefgebied. Concreet betekent dit het terugdringen van verspilling van grondstoffen, het verlengen van de levensduur, een flexibeler gebruik van gebouwen en het bevorderen van hergebruik van bouwmaterialen. Bij duurzaam bouwen wordt o.a. aandacht besteed aan waterhuishoudingsaspecten (bijv. afkoppeling hemelwaterafvoer), stedenbouwkundige structuur (bijv. oriëntatie van gebouwen op de zon) en bouwkundige maatregelen (isolatie, zonnecollectoren, materiaalgebruik).

Op verschillende bestuursniveaus is duurzaamheidsbeleid opgesteld.

Nationaal milieubeleidsplan

"Een wereld en een wil, werken aan duurzaamheid" (NMP4) In het nationaal milieubeleidsplan is de beleidshorizon tot in het jaar 2030 gelegd. Hierbij wordt gekeken naar de wereldwijde dimensies van het vraagstuk. De nota wil duidelijk maken dat de opgenomen ambities met een goed georganiseerde aanpak gerealiseerd kunnen worden zonder dat dit leidt tot maatschappelijk onacceptabele uitkomsten. Het doel van het milieubeleid is een bijdrage leveren aan een gezond en veilig leven, in een aantrekkelijke leefomgeving, te midden van een vitale natuur, zonder de mondiale biodiversiteit aan te tasten dan wel natuurlijke hulpbronnen uit putten, hier en nu en elders en later. Met een aantrekkelijke leefomgeving en te midden van een vitale natuur wordt het volgende bedoeld. De dagelijkse leefomgeving wordt ervaren als schoon en aantrekkelijk. De kwaliteit van de lucht, de bodem en het water, alsmede de algemene milieukwaliteit is passend voor de functie van een gebied. De kwaliteit van de bodem, het water en de lucht is zodanig dat deze geen belemmering vormt voor de natuurdoelen binnen de ecologische hoofdstructuur. Ook de beschikbaarheid van water is geen belemmering voor de ontwikkeling van deze natuur. De kwaliteit van het landelijk gebied en de daar aanwezige natuur is hoog. Er is sprake van behoud en duurzaam gebruik van biodiversiteit en bodemvruchtbaarheid, mede met het oog op de voedselproductie. Naast milieukwaliteitscondities zijn voor het realiseren van de natuurdoeltypen ruimtelijke condities essentieel. De nauwe verwevenheid tussen de ecologische, de sociale en de economische dimensie van duurzame ontwikkeling vraagt om een integrale afweging en om integraal beleid.

Provinciale Interim Omgevingsverordening

In de provinciale Interim Omgevingsverordening is in de toelichting op artikel 9.15 vastgelegd dat de toelichting op het ruimtelijk plan een beschrijving bevat van de wijze waarop rekening is gehouden met energieneutrale, circulaire, klimaatadaptieve woningbouw en efficiënt ruimtegebruik.

Gemeentelijk beleid

De gemeenteraad van Woerden heeft op 30 oktober 2014 de motie 'Duurzaam met een doel' aangenomen waarin de ambitie omtrent duurzaamheid is verwoord: de gemeente heeft de o.a. de ambitie om in 2030 CO₂-neutraal te zijn. De laatste uitwerking van dit beleid is opgenomen in het Actieplan CO₂-neutraal 2030.

4.12.2 Beoordeling plan

Energie-neutraal 2030

In 2030 wil de gemeente Woerden een klimaatneutrale en daarmee een CO₂-neutrale gemeente zijn. Een ambitie die de gemeente samen met partijen uit de Woerdense samenleving oppakt. Vanaf 2018 worden alle nieuwbouw woningen en gebouwen in de gemeente Woerden (bijna) energieneutraal gebouwd.

Bij huidige bouwplannen geldt de eis om aardgasvrij gebouwen op te leveren (wet VET) en moet rekening worden gehouden met de toekomstige eisen voor Bijna energieneutrale Gebouwen (BENG) en de klimaatambities van de gemeente Woerden.

Tevens is voor nieuwbouwwoningen en nieuwe kantoorgebouwen die groter zijn dan 100m² bij elke aanvraag omgevingsvergunning een Milieuprestatie Gebouwen (MPG) verplicht. De MPG geeft aan wat de milieubelasting is van de materialen die in een gebouw worden toegepast. Voor een MPG

berekening kan het instrument GPR Gebouw gebruikt worden. GPR Gebouw is een bruikbaar instrument om tot een duurzaam ontwerp te komen voor o.a. woningbouw.

Circulaire Economie

In Woerden willen we zorgen voor het slimmer, meer lokaal en groener organiseren van de ketens, van grondstof tot reststroom, op basis van de principes van biobased (gebruik van hernieuwbare groene grondstoffen) en circulaire economie. Woerden sluit in haar ambitie aan bij de landelijke doelstellingen, maar we voegen wel een helder tussendoel in: Uiterlijk in 2050 hebben we in Woerden een volledig circulaire economie gerealiseerd.

Bodemdaling en Klimaatadaptatie

Kamerik heeft een zeer slappe grond. Hiermee dient rekening gehouden te worden bij het ontwerp van de woningen en de openbare ruimte (minimaliseren aantal m2 openbare ruimtes). Daarnaast zullen ook de woningen en openbare ruimte zo zijn ontworpen dat zij regenwateroverlast zullen tegengaan.

4.12.3 Conclusie

Er zijn kansen voor duurzaamheid die benut kunnen worden. De Omgevingsdienst adviseert duurzame maatregelen mee te nemen in de keuzes en overwegingen in het planproces. Hierbij kan gebruik gemaakt worden van het instrument GPR Gebouw. De exact te nemen maatregelen worden bij de nadere uitwerking en uitvoering van het plan bepaald.

4.13 TOETSING AAN M.E.R.-WETGEVING

4.13.1 Regelgeving

De procedure van een milieueffectrapportage (m.e.r.) is volgens de Wet milieubeheer verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. Welke activiteiten dat betreft is aangegeven in het Besluit m.e.r. en de daarbij behorende bijlage. In de bijlage is onderscheid gemaakt tussen een:

- C-lijst met m.e.r.-plichtige activiteiten en daarbij behorende drempelwaarden;
- D-lijst met m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten en de daarbij behorende drempelwaarden.

Het doel van de m.e.r. is het milieubelang volwaardig mee te laten wegen bij de vaststelling van deze plannen en besluiten. Een belangrijk product van de m.e.r.-procedure is het milieueffectrapport (MER). Bij sommige besluiten is niet meteen duidelijk of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. In deze grensgevallen moet eerst worden beoordeeld of sprake is van een m.e.r.-plicht. Dit gebeurt door middel van een aparte procedure, de zogenoemde m.e.r.-beoordeling.

Deze m.e.r.-beoordeling is ook vereist voor activiteiten die onder de drempelwaarden van het Besluit m.e.r. liggen. In dat geval gelden er geen vormvoorschriften en is sprake van een vormvrije m.e.r.-beoordeling.

Bij de vormvrije m.e.r.-beoordeling moet er volgens bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling worden getoetst aan de 3 volgende hoofdcriteria:

1. de kenmerken van het project;
2. de plaats van het project;
3. de kenmerken van de potentiële effecten.

4.13.2 Beoordeling plan

In het Besluit m.e.r. is opgenomen dat de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject (onderdeel D11.2) mer-beoordelingsplichtig is in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op de volgende gevallen (indicatieve drempelwaarden):

- een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Met voorliggend bestemmingsplan worden maximaal 6 nieuwe grondgebonden woningen op een voormalige schoollocatie binnen het stedelijk gebied van Kamerik mogelijk gemaakt, ter vervanging van het bestaande schoolgebouw. Deze ontwikkeling valt in beginsel onder de D-lijst namelijk: de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.

Het begrip 'stedelijk ontwikkelingsproject' is niet gedefinieerd. In de toelichting op het Besluit m.e.r. zijn wel een aantal voorbeelden van bouwprojecten opgenomen die als stedelijk ontwikkelingsproject kunnen worden aangemerkt. In dat kader wordt verwezen naar woningen, parkeerterreinen, theaters, sportcentra, kantoorgebouwen en dergelijke of een combinatie daarvan.

Of sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' hangt af van de concrete omstandigheden. Onder andere de aard en de omvang van de voorziene wijziging van de stedelijke ontwikkeling spelen daarbij een rol. Of de ontwikkeling per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kan hebben, is daarbij niet relevant. Waar het om gaat is de vraag of de stedelijke ontwikkeling naar de aard en omvang een wijziging ten opzichte van de huidige feitelijke/planologische situatie met zich meebrengt, die nieuw beslag legt op schaarse ruimte en ingrijpende milieugevolgen heeft voor de omgeving.

Volgens de uitspraak van de Raad van State van 11 maart 2020 (ECLI:NL:RVS:2020:729; zie r.o. 6.1 e.v.) is de ontwikkeling van 12 rijwoningen (of minder rijwoningen) niet aan te merken als een stedelijke ontwikkelingsproject. Op de onderhavige locatie zijn maximaal 6 nieuwe woningen voorzien (ter vervanging van het schoolgebouw) zodat er geen (vormvrije) m.e.r.(beoordelings)-procedure doorlopen hoeft te worden en er dus ook geen m.e.r.-beoordelingsbesluit behoeft te worden genomen.

4.13.3 Conclusie

Voor dit bestemmingsplan is geen m.e.r.(beoordelings)-procedure noodzakelijk conform het Besluit m.e.r.

5 JURIDISCHE ASPECTEN

5.1 INLEIDING

5.1.1 Algemeen

Dit hoofdstuk geeft inzicht hoe de nieuwe situatie is vertaald in juridisch bindende regels, met hieraan gekoppeld een verbeelding. De regels bevatten het juridische instrumentarium voor de gebruiksmogelijkheden en bouwmogelijkheden. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor de toepassing van deze regels evenals de functie van visualisering van de bestemmingen. De toelichting heeft geen juridisch bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en soms voor de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

Het belangrijkste onderdeel van een bestemmingsplan is de bestemming. Aan alle in het plan begrepen gronden worden ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening bestemmingen toegewezen. Zo nodig worden aan deze bestemmingen regels gekoppeld omtrent het gebruik van de in het plan begrepen gronden en van de zich daarop bevindende opstallen. Naast de bestemmingen kunnen ook dubbelbestemmingen voorkomen. Deze overlappen de 'gewone' bestemmingen en geven eigen regels, waarbij er sprake is van een rangorde tussen de bestemmingen en de dubbelbestemmingen.

Bij bestemmingen kunnen aanduidingen voorkomen met als doel bepaalde zaken nader of specifieker te regelen. Aanduidingen zijn terug te vinden op de (analoge) verbeelding en hebben een juridische betekenis in het bestemmingsplan. Alle overige op de (analoge) verbeelding voorkomende zaken worden verklaringen genoemd. Verklaringen hebben geen juridische betekenis, maar zijn op de (analoge) verbeelding opgenomen om deze beter leesbaar te maken (bijvoorbeeld topografische ondergrond). Verklaringen worden in de digitale verbeelding niet uitgewisseld, waardoor die informatie de burger via de digitale weg niet zal bereiken.

5.1.2 Digitaliseringsvereisten

Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) zijn ook digitaliserings- verplichtingen aan een bestemmingsplan gesteld. De regels en de verbeelding dienen daarom te zijn opgesteld volgens IMRO en SVBP, onderdeel van de zogenaamde RO Standaarden.

IMRO staat voor Informatie Model Ruimtelijke Ordening en heeft betrekking op de inrichting van de ruimtelijke instrumenten van de Wro. Het is het informatiemodel voor het opstellen en het uitwisselen van visies, plannen, besluiten, verordeningen en algemene regels op alle bestuurlijke niveaus. Het model is geschikt voor uitwisseling van informatie tussen de organisaties op het gebied van de ruimtelijke ordening en aanverwante werkterreinen.

SVBP staat voor Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen. Doel van deze standaard is het op vergelijkbare wijze inrichten, vormgeven en verbeelden van bestemmingsplannen en de daarbij behorende uitwerkings- en wijzigingsbesluiten.

Vanaf 1 juli 2013 zijn de RO Standaarden 2012 verplicht. Concreet betekent dit dat nieuwe bestemmingsplannen vanaf die datum volgens deze nieuwe standaard opgesteld en gepubliceerd moeten worden.

Het voorliggende bestemmingsplan is overeenkomstig deze nieuwe vereisten opgesteld en is hiermee gereed om digitaal beschikbaar te stellen voor eenieder.

5.2 OPBOUW REGELS EN VERBEELDING

5.2.1 De planregels

Zoals gezegd is voor de planregels de gestandaardiseerde opbouw uit de SVBP2012 aangehouden. Daarbij is een standaard hoofdstukindeling aangehouden die begint met Inleidende regels (begrippen en wijze van meten), vervolgens met de bestemmingsregels, de algemene regels (de regels die voor alle bestemmingen gelden) en de overgangs- en slotregels. Daarbij staan de verschillende bestemmingen op alfabetische volgorde.

Ook de regels van een bestemming kennen een standaardopbouw en worden als volgt benoemd:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen;
- Afwijking van de bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijking van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- Wijzigingsbevoegdheid.

Opgemerkt wordt dat een bestemmingsregel niet alle elementen hoeft te bevatten, dit verschilt per bestemming.

De systematiek van de regels sluit zoveel mogelijk aan op de regels van het bestemmingsplan 'Jan Steenstraat' in Woerden en de beheersverordening 'Kern Kamerik en Kern Kanis'.

5.2.2 Analoge verbeelding (plankaart)

Uit de landelijke standaarden volgen diverse verplichtingen voor wat betreft de verbeelding, zoals de kleur van de ondergrond (grijs) en minimaal weer te geven aspecten op de ondergrond. Ook de diverse kleuren van de bestemmingen, alsmede de verhouding van de op de verbeelding voorkomende lijndiktes zijn verplicht voorgeschreven.

Voor wat betreft de ondergrond van de verbeelding is gebruik gemaakt van de Basisregistratie Grootchalige Topografie (BGT), in combinatie met de Basisregistratie Kadaster (BRK). De analoge verbeelding is op een schaal van 1:1000 geplot.

5.3 TOELICHTING OP DE ARTIKELEN

In deze paragraaf wordt slechts waar dat noodzakelijk en nuttig wordt geacht een nadere toelichting gegeven op specifieke onderdelen van de planregels. Sommige regelingen zijn daarom hierna niet opgenomen: deze worden geacht voor zich te spreken.

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

De begrippen die in het bestemmingsplan gebruikt worden, zijn in dit artikel gedefinieerd. Dit wordt gedaan om interpretatieverschillen te voorkomen.

Artikel 2 Wijze van meten

Dit artikel maakt duidelijk hoe de lengte, breedte, hoogte, diepte en oppervlakte en dergelijke van gronden en bouwwerken worden gemeten of berekend. Alle begrippen waarin maten en waarden voorkomen worden in dit artikel verklaard.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

Deze bestemming is gebruikt voor het 'achterste' gedeelte van de locatie die buiten het stedelijk gebied is gebracht en moet worden ingericht ten dienste van de landschappelijke inpassing van het nieuwe woongebied en dus niet ten dienste van het bijbehorende hoofdgebouw of hoofdgebouwen. Op deze gronden moet invulling worden gegeven aan een goede landschappelijke overgang naar het landelijke gebied.

Een agrarische bestemming is hier echter niet uitvoerbaar. Het groen mag worden gebruikt voor een collectieve (moes)tuin en/of een collectieve dierenweide, alsmede voor de landschappelijke inpassing van de woonbestemming.

Omdat de gronden niet ten dienste van de aangrenzende hoofdgebouwen mogen worden ingericht, kunnen hier ook geen vergunningvrije bouwmogelijkheden bij een woning ontstaan.

Ten behoeve van een dierenweide is wel een kleine schuilvoorziening toelaatbaar met een maximale oppervlakte van 6 m en een maximale bouwhoogte van 2 meter. Verder zijn uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde toegestaan.

Artikel 4 Tuin

Deze bestemming is gebruikt (in plaats van de bestemming 'collectief groen') om te waarborgen dat het onderhoud van deze strook 'restgroen' ook daadwerkelijk ter hand wordt genomen. Op de gronden is een groene landschappelijke inpassing van de nieuwe woonbestemming voorzien waarbij de bestaande bomen langs het water behouden moeten blijven. Daartoe is het kappen van bomen in deze bestemming vergunningplichtig gemaakt en wordt de vergunning niet verleend als dat onevenredig ten koste gaat van de landschappelijke inpassing. De gronden mogen wel als tuin bij de woning worden gebruikt, zonder dat deze als erf in de zin van het Besluit omgevingsrecht kunnen worden aangemerkt, waar vergunningsvrije bouwmogelijkheden zijn (artikel 1 Bijlage II Bor). Vanwege de landschappelijke inpassing, het behoud van de bomen en het onderhoud van de watergang zijn vergunningsvrije bouwwerken hier niet wenselijk.

Ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' is parkeren toegestaan.

Artikel 5 Verkeer

Deze bestemming is gebruikt voor de gronden die gebruikt worden als ontsluiting van het gebied. De bestemming voor een deel van de locatie is overgenomen uit de geldende Beheersverordening (begrenzing Verkeersdoeleinden-Maatschappelijke doeleinden) maar toegespitst op het onderhavige plangebied. In deze bestemming is een perceelontsluitingsweg met bijbehorende voorzieningen toegestaan, inclusief parkeren.

Artikel 6 Wonen

Deze bestemming is gebruikt voor de strook voor-, zij- en achtererf bij de woning Mijzijde 88. Omdat deze woning en de rest van het perceel onder de

Beheersverordening 'Kern Kamerik en kern Kanis' valt, zijn de regels voor deze strook overgenomen uit deze beheersverordening. Op deze wijze is verzekerd dat de regels voor het perceel zoveel mogelijk gelijk zijn.

Artikel 7 Woongebied

Deze bestemming is gebruikt voor de gronden waarop de woningbouw ontwikkeld zal worden. Hier is voor een globale eindbestemming gekozen om de initiatiefnemer ruimte te geven om kwaliteit te maken bij de uiteindelijke verkaveling. Alleen het minimum en maximum aantal woningen is vastgelegd en de maximale goot- en bouwhoogte. Er is één groot bouwvlak aangeduid, waarbuiten geen gebouwen zijn toegestaan (ook geen erfbebouwing).

Verder is een zichtlijn aangegeven van de weg naar het achtergelegen landelijke gebied. Deze zichtlijn moet vrij blijven van bebouwing en voor de ontsluiting worden gebruikt.

De stedenbouwkundige invulling ligt op de gronden waar woningbouw ontwikkeld zal worden. Binnen deze bestemming zijn naast woningen, ook onder andere verkeers-, parkeer-, groen-, waterhuishoudkundige en nutsvoorzieningen mogelijk.

Woningen

In de bouwregels is expliciet aangegeven dat uitsluitend vrijstaande, twee-aaneen gebouwde en- rijenwoningen zijn toegestaan. Gestapelde woningen zijn hier niet toegestaan. Ook zijn regels opgenomen voor de maximale horizontale diepte van de hoofdgebouwen (om de maximale omvang van de woningen te beperken), evenals afstanden tot de zijdelingse perceelsgrenzen.

Erfbebouwing

Verder zijn in de regels, bouwregels opgenomen voor het realiseren van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij woningen en voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals erf- en terreinafscheidingen. Deze regels zijn afgestemd op de regels uit de bestemmingsplannen 'Jan Steenstraat' in Woerden en 'Maurtishof Harmelen'. In grote lijnen komt het er op neer dan maximaal 60 m² aan erfbebouwing is toegestaan waarbij het achtererf/zijerf voor niet meer dan 50% mag worden bebouwd.

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Verder zijn regels opgenomen voor het realiseren van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals erf- en terreinafscheidingen. Voor de voorgevellijn van woningen mogen erf- en terreinafscheidingen niet hoger zijn dan 1 meter en daarachter niet hoger dan 2 meter.

Nadere eisen en afwijking bouwregels

Overigens geldt dat burgemeester en wethouders nadere eisen kunnen stellen aan de plaats en omvang van bouwwerken. Het bevoegd gezag kan, indien aan de voorwaarden wordt voldaan, een omgevingsvergunning verlenen voor diepere hoofdgebouwen, een afwijkende situering of oppervlakte voor de bouw van bijbehorende bouwwerken en voor het bouwen van een grotere oppervlakte aan aan- en uitbouwen en bijgebouwen vanuit medisch-sociale noodzaak.

Beroep of bedrijf aan huis

Een woning en erfbebouwing mogen bij recht worden gebruikt voor een beroep aan huis. Voor bedrijvigheid aan huis is echter een afwijking nodig.

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat de regeling voor het gebruik van gebouwen voor mantelzorg niet in het bestemmingsplan is opgenomen. Hiervoor geldt de wettelijke regeling in bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor).

Voorwaardelijke verplichting lichte bodemverontreiniging

De omgevingsvergunning voor bouwen kan alleen worden verleend als vooraf is aangetoond dat er geen fysiek contact mogelijk is met de bodemlaag met verhoogde gehalten aan lood ter plaatse van meetpunt 100 op de afbeelding uit het bodemonderzoek. Dat kan bijvoorbeeld door een gebouw of ontsluiting op de verontreiniging te situeren.

Artikel 8 Waarde – Archeologie 3

De voor 'Waarde-Archeologie 3' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van hoge archeologische verwachtingswaarden. De bestemming 'Waarde-Archeologie 3' is toegekend aan de strook van het bebouwingslint langs de Mijzijde omdat daar ingevolge de gemeentelijke archeologische beleidskaart sprake is van een hoge archeologische verwachting.

Op deze gronden mag niet worden gebouwd zonder dat archeologisch onderzoek is verricht. Hierop gelden enkele uitzonderingen. Zo is voor bebouwing waarvan de diepte niet meer dan 30 centimeter onder het bestaande maaiveld bedraagt of waarvan de oppervlakte niet meer dan 500 m² bedraagt geen archeologisch onderzoek vereist.

Binnen de bestemming 'Waarde-Archeologie 3' geldt ook een omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden ter bescherming van de archeologische verwachtingswaarden. Alleen als archeologisch onderzoek is verricht kan een vergunning worden verkregen. Uitzonderd van de vergunningplicht zijn onder meer werken en werkzaamheden die een kleinere oppervlakte hebben 500 m² of niet dieper gaan dan 30 centimeter onder het bestaande maaiveld. Eveneens zijn werkzaamheden die behoren tot het normale onderhoud en beheer van de gronden uitgezonderd van de vergunningplicht.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Artikel 9 Anti-dubbeltelregel

In het Besluit ruimtelijke ordening is hiervoor een standaard bepaling opgenomen. Het Bro verplicht om deze bepaling in het bestemmingsplan op te nemen.

De anti-dubbeltelbepaling beoogt te voorkomen dat door het herhaaldelijk gebruik van dezelfde oppervlakte van gronden als berekeningsgrondslag voor de oppervlaktebepaling van met name gebouwen, er op het betreffende of het aangrenzende perceel een situatie ontstaat die in strijd is met het bestemmingsplan. Door het 'overhevelen' van gronden tussen percelen, via al of niet tijdelijke huurcontracten of eigendomsoverdrachten, zou op een van de percelen of op alle betrokken percelen uiteindelijk een bebouwde oppervlakte kunnen ontstaan, die groter is dan het bestemmingsplan blijkens de regels beoogt toe te staan.

Artikel 10 Algemene bouwregels

In de algemene bouwregels zijn regels opgenomen die gelden voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken alsmede voor ondergeschikte bouwdelen.

Artikel 11 Algemene gebruiksregels

Het verbod om gronden en opstallen te gebruiken in strijd met het bestemmingsplan (zonder omgevingsvergunning) is opgenomen in artikel 2.1, lid 1, sub c van de Wabo. Bij de algemene gebruiksregels is dan ook enkel aangegeven welk gebruik in ieder geval als strijdig met dit bestemmingsplan moet worden aangemerkt.

Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

Hier zijn algemene afwijkingsregels (onder voorwaarden) opgenomen die voor alle bestemmingen gelden. Het betreft onder meer een afwijkmogelijkheid om maximaal 10% van de voorgeschreven maatvoering af kunnen te wijken.

Artikel 13 Algemene wijzigingsregels

In dit artikel zijn enkele algemene wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Deze maken het mogelijk om onder voorwaarden de bestemmingsgrenzen tot maximaal 2 meter te verschuiven.

Artikel 14 Overige regels

Door de inwerkingtreding van de 'Reparatiewet BZK 2014' (Staatsblad 2014, 458) per 29 november 2014 is de bouwverordening voor ruimtelijke plannen (bestemmingsplannen, beheersverordeningen, uitwerkingsplannen en wijzigingsplannen) niet meer van toepassing. Regelingen met betrekking tot stedenbouwkundige bepalingen, waaronder de parkeerbepalingen, dienen daarom in ruimtelijke plannen te worden opgenomen. Er geldt een overgangstermijn voor bestaande ruimtelijke plannen tot 1 juli 2018.

Om die reden is in deze bepaling een parkeerregeling opgenomen. Bij het toepassen van de bevoegdheid om een omgevingsvergunning te verlenen of bij de bevoegdheid om te beoordelen of het gebruik in overeenstemming is met het bestemmingsplan past de gemeente het geldende parkeerbeleid toe. Als dat beleid na de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan verandert, dan wordt het nieuwe geactualiseerde beleid toegepast zoals dat geldt ten tijde van de toepassing van de bevoegdheid.

De parkeerplaatsen moeten niet alleen worden gerealiseerd, maar ook worden in stand gehouden.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Artikel 15 Overgangsrecht

Deze overgangsregels zijn overgenomen uit het Besluit ruimtelijke ordening. De grootste verandering ten opzichte van de tot voor kort gebruikelijke overgangsregels is dat de peildatum voor bouwen en gebruik, gelijk is getrokken. Ook voor het bouwen is nu de datum van inwerkingtreding van het bestemmingsplan beslissend. Dat was voorheen de datum van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. De wetgever heeft met die gelijkschakeling beoogd eenduidigheid te scheppen.

Indien bouwwerken die onder het overgangsrecht vallen tenietgaan ten gevolge van een calamiteit, dan bestaat de mogelijkheid om terug te bouwen. Onder een calamiteit wordt hier verstaan: een verwoesting door een onvermijdelijk, eenmalig, buiten schuld van de indiener van de bouwaanvraag veroorzaakt onheil.

Artikel 16 Slotregel

Hier is bepaald hoe de regels van dit bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

5.4 HANDHAVING

Het bestemmingsplan is bindend voor zowel de overheid als de burger. De primaire verantwoordelijkheid voor controle en handhaving ligt bij de gemeente. Handhaving kan worden omschreven als elke handeling die erop gericht is de naleving van regelgeving te bevorderen of een overtreding te beëindigen. Het doel van handhaving is om de duurzame bescherming van mens en omgeving te waarborgen. Binnen het kader van het bestemmingsplan heeft regelgeving met name betrekking op de Wet ruimtelijke ordening, de Wabo en de Woningwet. Bij overtreding van deze regelgeving moet gedacht worden aan bouwen zonder vergunning, bouwen in afwijking van een verleende vergunning, het handelen zonder of in afwijking van een noodzakelijke omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden en het gebruik van gronden en opstallen in strijd met de gebruiksregels van het bestemmingsplan of een afwijking van de regels.

Handhaving wordt onderscheiden in preventieve en repressieve handhaving. Preventieve handhaving bestaat uit actief toezicht door of namens de gemeente door bijvoorbeeld regelmatige controles op de uitvoering van vergunningen. Voorts bestaat preventieve handhaving uit het opstellen van duidelijke en maatschappelijk geaccepteerde regels en uit communicatie en voorlichting. Repressieve handhaving bestaat uit de aanwending van publiekrechtelijke middelen bij geconstateerde overtredingen, zoals het opleggen van een dwangsom of het uitoefenen van bestuursdwang. Daarnaast is het mogelijk strafrechtelijke middelen toe te passen en privaatrechtelijke actie te ondernemen bij inbreuk op het eigendomsrecht van de gemeente. Repressieve handhaving heeft als primaire doel een einde te maken aan een specifieke overtreding van de Wro of de Woningwet.

6 UITVOERBAARHEID

6.1 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Tegelijkertijd met de vaststelling van een bestemmingsplan moet een exploitatieplan (ex. art. 6.12 Wro) worden vastgesteld. Op basis van het exploitatieplan kunnen (plan)kosten worden verhaald.

Een exploitatieplan hoeft niet opgesteld te worden als het kostenverhaal 'anderszins verzekerd' is, door middel van bijvoorbeeld anterieure overeenkomsten of als de gemeente eigenaar is van de gronden. Eveneens hoeft geen exploitatieplan te worden opgesteld als:

- Er geen sprake is van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 van de Wro;
- Het totaal der exploitatiebijdragen dat met toepassing van artikel 6.19 van de Wro kan worden verhaald, minder bedraagt dan € 10.000,-;
- Er geen verhaalbare kosten zijn als bedoeld in artikel 6.2.4, onderdelen b tot en met f, van het Bro;
- De verhaalbare kosten, bedoeld in artikel 6.2.4, onderdelen b tot en met f, van het Bro, uitsluitend de aansluiting van een bouwperceel op de openbare ruimte of de aansluiting op nutsvoorzieningen betreffen.

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de herontwikkeling van de voormalige schoollocatie mogelijk. De gronden binnen het plangebied zijn in eigendom 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. Er hoeft dan ook geen exploitatieplan te worden vastgesteld. Hieruit blijkt dat het bestemmingsplan in financieel-economische zin haalbaar moet worden geacht.

Concluderend kan worden gesteld dat het vaststellen van een exploitatieplan niet nodig is en het plan economisch uitvoerbaar is.

6.2 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

6.2.1 Bewonersavond en enquête

Op 17 oktober 2018 is er een bewonersavond geweest. Deze was georganiseerd door de gemeente samen met het dorpsplatform. Op deze avond konden bewoners hun mening geven over wat er moet komen op de 3 locaties. Tegelijkertijd is er in heel Kamerik een enquête verspreid. Er zijn 132 enquêtes ingeleverd. Zowel de input van de avond als ook de enquêtes vormen de basis voor de uiteindelijke uitwerking van de 3 locaties. Resultaat van de avond is: behoefte aan koopwoningen in alle prijscategorieën en alle types.

Hoofdpijnen uit de avond en de enquêtes:

- Zo snel mogelijk bouwen.
- Behoeften aan koopwoningen.
- Behoeften aan sociale huur echter uit de enquêtes blijkt dat er nu ook huurders van sociale woningbouw zijn die een koopwoning willen dus dat kan zich dan door doorstroming oplossen.
- Prijscategorie waarin gezocht is erg breed en ligt voornamelijk tussen € 150.000 tot € 500.000,-.

- Behoeftte aan Starters- en Seniorenwoningen.
- Behoeftte aan woningtypes is ook divers. Gelijkvloers, wel of geen tuin. Wel is duidelijk dat aan een aantal types niet of nauwelijks behoefte is, zoals een kangoeroe/mantelzorgwoning of een ouderencomplex. Aan bungalows is ook minder behoefte.
- Slechts 19% vindt het hebben van een NOM woning niet belangrijk. 25% Vindt dat de woningen NOM moeten zijn en 55% zegt dat het mag.
- De grootste groep die de enquête heeft ingevuld is tussen de 50 en 70 jaar. De deelnemersgroepen tussen 25-35, 35-50 en >70 jaar zijn ongeveer even groot, waardoor de groep ouder dan 50 jaar dus in de meerderheid is.

Op de bewonersavond kwam ook een Collectief langs die een initiatief voor een CPO project op de locatie Eben Haëzer hebben ingediend. Met hen is naderhand ook een vrijblijvend gesprek geweest over wat hun ideeën precies zijn. Ook is er naderhand nog een gesprek geweest met een andere bewoner die ook ideeën heeft over de Eben Haëzer locatie.

6.2.2 *Inspraak en vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro*

Op 14 november 2019 is er in De Scholenburch een inloopavond georganiseerd voor omwonenden en andere belangstellenden. Tijdens deze avond zijn de plannen voor de herontwikkeling van de voormalige schoollocaties gepresenteerd, zowel voor de terreinen Mijzijde 76A en Overstek 1 (voormalige locaties basisschool De Wijde Blik), alsook de locatie Mijzijde 88A (voormalige schoollocatie christelijke basisschool Eben-Haëzer).

Naderhand heeft specifiek over de locatie Mijzijde 88A overleg plaatsgevonden tussen de gemeente en direct omwonenden. Hierop is het oorspronkelijke verkavelingsplan aangepast, in die zin dat de beoogde vrijstaande woning aan de zijde van de weg (tussen de bestaande woningen Mijzijde 86 en 88) is komen te vervallen. Het voorliggende bestemmingsplan is hierop aangepast. Er is nu aan de voorzijde van het perceel een verkeersbestemming voor de ontsluitingsweg van het perceel opgenomen en een tuinbestemming waar mag worden geparkeerd.

Verder is over de herontwikkeling van het plangebied nauw overleg gevoerd met de provincie Utrecht, vooral ook in verband met de aan te passen contouren voor 'Stedelijk gebied' en 'Landelijk gebied'. In dit kader wordt ook verwezen naar de paragrafen 3.3.1 en 3.3.2.

Ook is het waterschap Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR) reeds op hoogte gebracht van de beoogde herontwikkelingen van de voormalige schoollocaties in Kamerik, waaronder het perceel Mijzijde 88A. Hiervoor wordt ook verwezen naar paragraaf 4.6.

6.2.3 *Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan*

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 26 mei 2023 t/m 6 juli 2023 ter inzage gelegen. Tegen het ontwerpbestemmingsplan is één zienswijze ingediend. Deze zienswijze is samengevat en beantwoord in de Nota van beantwoording zienswijzen die als bijlage achter deze toelichting is opgenomen.

BIJLAGEN BIJ TOELICHTING

**BIJLAGE 1 STEDENBOUWKUNDIGE RANDVOORWAARDEN EN
BEELDKWALITEIT**

BIJLAGE 2 GELUIDONDERZOEK WEGVERKEERSLAWAAI

BIJLAGE 3 VERKENNEND BODEMONDERZOEK 2019

BIJLAGE 4 AANVULLEND BODEMONDERZOEK 2023

BIJLAGE 5 ONTHEFFING WET NATUURBESCHERMING

BIJLAGE 6 DIGITALE WATERTOETS

BIJLAGE 7 ECOLOGISCH ONDERZOEK

BIJLAGE 8 NOTITIE STIKSTOFDEPOSITIEBEREKENING

BIJLAGE 9 NOTA VAN BEANTWOORDING VOOROVERLEGREACTIES

BIJLAGE 10 NOTA VAN BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN

