

Raadsavond	19 februari 2018
Registratienummer	18.013
Portefeuillehouder	H.R. Haarman
Opsteller	M. van der Weide Cezarini, mvanderweide-cezarini@kaagenbraassem.nl , doorkiesnummer: 481
Onderwerp	Bestemmingsplan 'Hoekstuk 10A te Kaag'

Beslispunten

1. De beantwoording van de zienswijzen vast te stellen;
2. het bestemmingsplan 'Hoekstuk 10A te Kaag' vast te stellen;
3. geen exploitatieplan voor dit plangebied vast te stellen.

Wat willen we bereiken

Stimuleren en faciliteren van de recreatieve (overnachtings)mogelijkheden binnen de gemeente met inachtneming van de ruimtelijke kwaliteit en inpasbaarheid ter plaatse.

Wat gaan we daarvoor doen

Het vaststellen van het bestemmingsplan zodat het college de omgevingsvergunning voor het realiseren van de recreatiewoning kan afgeven.

Inleiding

Initiatiefnemer wil in het plangebied bekend als Hoekstuk 10A te Kaag een recreatiewoning op het plaatsen op vrijwel dezelfde plaats waar momenteel een tuinhuis met een oppervlakte van circa 25 vierkante meter staat. Het nu aanwezige bouwwerk zal dan ook gesloopt worden. Voorliggend initiatief komt voort uit het traject recreatieve impuls, waarbij de gemeente de bekendheid van Kaag en Braassem als recreatiegemeente wil vergroten zodoende en recreatieve (overnachtings)mogelijkheden wil stimuleren en faciliteren.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van donderdag 14 september tot en met woensdag 25 oktober 2017 ter inzage gelegen. Er zijn vier zienswijzen ingekomen. Samenvatting en beantwoording van de zienswijzen maakt onderdeel uit van voorliggend voorstel. Het hoogheemraadschap van Rijnland is per e-mail geïnformeerd en heeft een reactie ingestuurd. Provincie Zuid Holland is per e-formulier geïnformeerd en heeft geen aanleiding gezien tot het insturen van een reactie.

Onderbouwing

In de gemeente Kaag en Braassem liggen volop kansen voor investeringen in de recreatieve sector en dan met name in de verblijfsrecreatieve sfeer. Het plangebied en omliggende omgeving heeft een hoge recreatieve belevingswaarde en biedt bij uitstek mogelijkheden om het water en het open landschap te kunnen beleven. Met voorliggend initiatief vindt met de realisatie van één verblijfsrecreatief onderkomen van maximaal 90 vierkante meter (momenteel staat er een tuinhuisje van circa 25 vierkante meter) een recreatieve impuls plaats en een versterking van de recreatieve bruikbaarheid van het gebied. De te realiseren recreatiewoning bestaat uit één bouwlaag met kap die qua maatvoering en architectonische uitwerking overeenkomt met de recreatiewoningen in de nabije omgeving van het plangebied (zuidpunt van het eiland Kaag).

Realisatie van het verblijfsrecreatief onderkomen van maximaal 90 vierkante meter zal – mede door aard, omvang en positionering - geen nadrukkelijke afbreuk doen aan het huidige groene karakter en natuurlijke inrichting van het perceel. Voor wat betreft het aanwezige groen staan er bomen op het perceel. Er wordt in het kader van de realisatie van de recreatiewoning één boom gekapt. Daarnaast gaat de initiatiefnemer meerdere fruitbomen in het plangebied aanplanten. Het plangebied krijgt zodoende een ‘bos/tuin’ inrichting zodat een natuurlijke setting ontstaat. Verder wordt de recreatiewoning zodanig gesitueerd dat deze in lijn komt te staan met de omliggende recreatiewoningen, waardoor een samenhangend en rustig bebouwingsbeeld ontstaat. Verder wordt de recreatiewoning middels een voetpad over het erg van de Nassaulaan 22 ontsloten. De recreatiewoning is niet per auto bereikbaar. Gebruikers van de recreatiewoning kunnen parkeren langs de Nassaulaan. Zowel op zichzelf staand als in relatie tot de omgeving is e.e.a. dan ook stedenbouwkundig verantwoord, met inachtneming van de karakteristieke (natuur)waarden en het open landschap van de omgeving. Dat laatste wordt ondergeschreven door het feit dat de Omgevingsdienst West-Holland ten aanzien van dit voornemen heeft geconcludeerd dat er geen belemmeringen zijn vanuit milieutechnisch oogpunt, d.w.z. dat de beoogde ontwikkeling niet leidt tot aantasting van beschermde natuurwaarden en/of beschermde gebieden.

Overigens wordt zowel in de vigerende MRSV als in de MRSV actualisatie 2017 het gebied aangegeven als ‘(oever)recreatie extensief’; de gemeente kiest ervoor niet overal recreatie toe te staan maar dit op bepaalde locaties te intensiveren. Op andere plekken wordt recreatie extensief gehouden, waarbij de nadruk ligt op activiteiten als wandelen en fietsten. Ook stellen zowel de vigerende MRSV als de MRSV actualisatie 2017 mogelijkheden te zien in intensivering van de recreatieve hoofdstructuren/routes, maar ook met behoud van de uniciteit van het landschap het Hollandse Plassengebied als economische motor kan laten dienen en zodoende een toename van recreatieve ontwikkelingen en voorzieningen te stimuleren. In relatie tot de casus heeft voorgaande geen consequenties, immers er vindt op locatie Hoekstuk 10A al (verblijfs)recreatie plaats, dit wordt door voorliggend voornemen gecontinueerd. Qua recreatief gebruik verandert er de facto dus niets.

Tenslotte kan opgemerkt worden dat door de toename van het aantal recreatiewoningen in een omgeving als het Hoekstuk onverkort het precedentwerkingsvraagstuk aan de orde komt, mede in

relatie tot het eventueel splitsen van kavels. Primair geldt dat eigenaren precedentwerking in hoofdzaak zelf in de hand hebben; alleen wanneer een kavel wordt gesplitst ontstaat er aanleiding - dan wel het risico op - een nieuwe recreatiewoning. Ruimtelijk kan hier op gestuurd worden door aan het Hoekstuk alleen bebouwing aan de oever ('water georiënteerd' zoals de nu aanwezige recreatiewoningen op het Hoekstuk ook zijn gesitueerd) van de Kagerplassen ter plaatse toe te staan en zodoende tweedelijsbebouwing ruimtelijk niet mogelijk te maken met hierbij als geldende richtlijn cq. stedenbouwkundige kaders: de massa, oriëntatie, bouwhoogte en architectonische uitwerking van de bestaande recreatiewoningen in verhouding tot de afmetingen van het perceel.

Uitvoering

Kosten

Er worden geen leges volgens de legesverordening geheven aangezien voorliggend voornemen voortkomt uit het traject van de Recreatieve Impuls. In het kader van het bestemmingsplan is er wel met de aanvrager een planschadeovereenkomst afgesloten. Er zijn verder geen kosten voor de gemeente. Er wordt geen exploitatieplan opgesteld.

Participatie en tijdlijn

Het draagvlak vanuit de omgeving is onderzocht. Zo is het initiatief via de Algemene Ledenvergadering van de Belangenvereniging Hoekstuk Kaag d.d. 1 april 2017 gepresenteerd. Aanwezigen uitten hun zorgen over het verlies van uitzicht door de bouw van de nieuwe recreatiewoning, de afmetingen in verhouding tot het perceel en de invloed die de recreatiewoning zal hebben op de verkeersdruk op de dijk aan de westzijde van het Hoekstuk en de beschikbaarheid van voldoende parkeerruimte. Tevens is men bang voor precedentwerking en dat e.e.a. splitsing van percelen in de toekomst in de hand werkt waardoor het nog drukker wordt op het Hoekstuk.

De opmerkingen en zorgen die zijn geuit die vergadering zijn voor het stedenbouwkundig bureau dat voor initiatiefnemer het bestemmingsplan op aanvraag heeft opgesteld aanleiding geweest een nadere ruimtelijke motivering (oplegnotitie) op te stellen. Hierin wordt nader ingegaan op de stedenbouwkundige en landschappelijke context van het initiatief. De inhoud van deze nadere ruimtelijke motivering is integraal opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan.



Risico's

Aan dit voorstel zijn geen risico's verbonden. De risico's voor de wijziging van het bestemmingsplan komen door middel van de planschadeovereenkomst voor rekening van de aanvrager. Er kan volstaan worden met een planschadeovereenkomst omdat het plan onder de uitzonderingen van artikel 6.2.1.a Bro valt. Derhalve is geen anterieure overeenkomst nodig.

Evaluatie

Het resultaat van het bestemmingsplan volgt als de omgevingsvergunning wordt aangevraagd. Deze is dan passend binnen het bestemmingsplan waarna de vergunning afgegeven kan worden.

Roelofarendsveen, 9 januari 2018
Burgemeester en wethouders van Kaag en Braassem,
de gemeentesecretaris, de burgemeester,
M.E. Spreij mr. K.M. van der Velde-Menting

Bijlagen behorend bij het voorstel

1. Ontwerpbestemmingsplan 'Hoekstuk 10A te Kaag'
2. Nota van beantwoording zienswijzen

Bijlagen ter inzage

1. Bijlage namenlijst indieners zienswijzen