

Raadsavond	8 februari 2021
Zaaknummer	38261
Portefeuillehouder	I.A.A. van der Meer
Opsteller	R. 't Jong, 06-25740899, rtjong@kaagenbraassem.nl
Onderwerp	Visie hoogbouw en inbreiden/uitbreiden

Beslispunten

De visie op hoogbouw en inbreiden/uitbreiden vast te stellen, waarin wordt voorgesteld:

1. alle bouwplannen hoger dan 12/13 meter in de gemeente Kaag en Braassem te bestempelen als 'hoogbouw';
2. hoogbouw op voorhand niet uit te sluiten en de beoordeling of een hoogbouwinitiatief passend is in de omgeving over te laten aan een stedenbouwkundige;
3. te eisen dat een toelichting op een hoogbouwplan minimaal in gaat op de aspecten openbare ruimte, verkeer en parkeren, straatprofiel, type bebouwing omliggende omgeving, architectuur, zichtlijnen, schaduwwerking en windstructuren, Luchthavenindelingbesluit (LIB), peil/hoogteverschillen en de aan-/afwezigheid ramen;
4. uitbreidingen buiten bestaand stedelijk gebied op voorhand niet uit te sluiten en de beoordeling of een hoogbouwinitiatief passend is in de omgeving over te laten aan een stedenbouwkundige;
5. te eisen dat een toelichting op een uitbreidingsplan minimaal in gaat op de aspecten landschappelijke inpassing, openbare ruimte, verkeer en parkeren, type bebouwing en natuurinclusief bouwen.

Wat willen we bereiken

Uitwerking geven aan twee paarse blokken uit de Samenwerkingsagenda 2018-2022 'Maak meedoen mogelijk'.

Wat gaan we daarvoor doen

Dit visiedocument moet vastgesteld worden om een zo duidelijk mogelijk toetsingskader te hebben voor hoogbouw- en uitbreidingsinitiatieven binnen de gemeente Kaag en Braassem.

Inleiding

De 'Visie hoogbouw en inbreiden/uitbreiden' betreft de uitwerking van twee paarse blokken uit de Samenwerkingsagenda van uw raad. Het document is opgesteld om de visie van de gemeente omtrent de onderwerpen 'hoogbouw' en 'inbreiden/uitbreiden' vast te leggen. Deze twee onderwerpen zijn haast onlosmakelijk met elkaar verbonden. In de Omgevingsvisie, vastgesteld op 26 oktober 2020, komen deze twee thema's al aan bod. Dit visiedocument gaat echter een heel stuk uitgebreider in op deze onderwerpen. Echter, de visie geeft geen kant en klaar antwoord op de vraag "*Waar wel of geen hoogbouw?*" of "*Waar wel of geen uitbreiding?*", maar is vooral bedoeld om structuur aan te brengen, uitgangspunten te formuleren en als toetsingskader te dienen bij initiatieven. Het document betreft een gemeentebrede visie en is dus van toepassing op het gehele grondgebied van de gemeente Kaag en Braassem.

Onderbouwing

Hoogbouw

Voorgesteld wordt om:

- alle bouwplannen hoger dan 12/13 meter in de gemeente Kaag en Braassem te bestempelen als 'hoogbouw';
- hoogbouw op voorhand niet uit te sluiten en de beoordeling of een hoogbouwinitiatief passend is in de omgeving over te laten aan een stedenbouwkundige;
- te eisen dat een toelichting op een hoogbouwplan minimaal in gaat op de aspecten openbare ruimte, parkeren, straatprofiel, type bebouwing omliggende omgeving, architectuur, zichtlijnen, schaduwwerking, Luchthavenindelingbesluit (LIB), peil/hoogteverschillen en de aan-/ afwezigheid ramen.

Inbreiden/uitbreiden

Voorgesteld wordt om:

- uitbreidingen buiten bestaand stedelijk gebied op voorhand niet uit te sluiten en de beoordeling of een hoogbouwinitiatief passend is in de omgeving over te laten aan een stedenbouwkundige;
- te eisen dat een toelichting op een uitbreidingsplan minimaal in gaat op de aspecten landschappelijke inpassing, openbare ruimte, type bebouwing en natuurinclusief bouwen.

Het document betreft een gemeentebrede visie en is dus van toepassing op het gehele grondgebied van de gemeente Kaag en Braassem. Echter, deze visie bevat geen kant en klaar antwoord op de vraag wanneer een initiatief voor hoogbouw of inbreiden/uitbreiden is toegestaan of wenselijk is. Het is nagenoeg onmogelijk om waterdichte randvoorwaarden te stellen die voor de gehele gemeente hetzelfde zijn, want zo zwart-wit is het niet. Ruimtelijke ordening is maatwerk. Of een initiatief voor hoogbouw of uitbreiding op een bepaalde plek passend dan wel te rechtvaardigen is, kan per locatie verschillen.

Dit visiedocument biedt een zo duidelijk mogelijk toetsingskader voor hoogbouw- en uitbreidingsinitiatieven binnen de gemeente Kaag en Braassem. De visie heeft daarnaast geen conflicterende werking op lopende/grootschalige projecten zoals Braassemerland. In het kader van de gefaseerde uitwerking heeft deze planontwikkeling een eigen dynamiek en verplichtende voorwaarden wat betreft hoogbouw, maar voorliggend beleidsstuk biedt juist kansen en kan bijdragen aan een 'zachte'/'vloeiende' overgang qua bouwhoogten tussen uitwerkingsgebieden en aangrenzend bebouwd gebied.

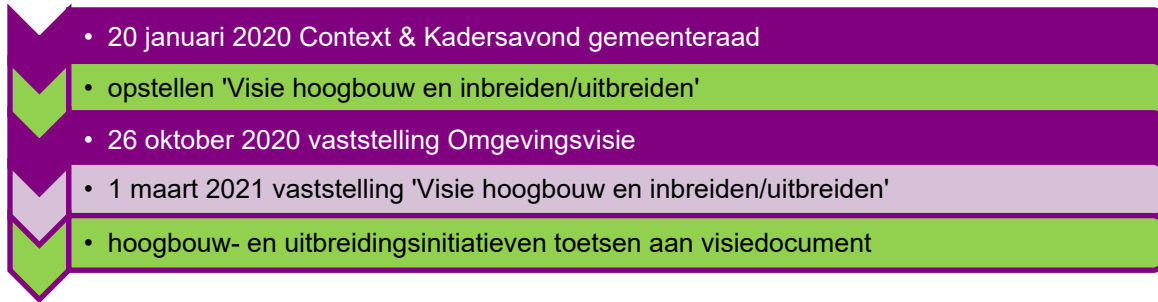
Uitvoering

Kosten

Met het op- en vaststellen van deze visie zijn geen kosten gemoeid.

Participatie en tijdslijn

Op 20 januari 2020 is er een raadsavond (Context & Kaders) georganiseerd omtrent de thema's 'hoogbouw' en 'inbreiden/uitbreiden'. Op die avond is er een presentatie gegeven en is uw raad vervolgens verdeeld over twee groepen het gesprek aangegaan met elkaar om antwoord te geven op vragen als *“Wat is hoogbouw?”*, *“Waar is een initiatief voor hoogbouw/uitbreiding denkbaar?”* en *“Onder welke voorwaarden is een initiatief voor hoogbouw/uitbreiding mogelijk?”*. De input van die avond heeft samen met hetgeen is opgenomen in de Omgevingsvisie de basis gevormd voor dit visiedocument.



Risico's

Aan dit voorstel zijn geen risico's verbonden.

Duurzaamheid

Dit document levert geen bijdrage op het gebied van duurzaamheid.

Evaluatie

Niet aan de orde.

Roelofarendsveen, 26 januari 2021

Burgemeester en wethouders van Kaag en Braassem,

de gemeentesecretaris,

M.E. Spreij

de burgemeester,

mr. K.M. van der Velde-Menting

Bijlagen behorend bij het voorstel

Visie hoogbouw en inbreiden/uitbreiden