

Raadsavond	5-6-2024
Zaaknummer	569349
Portefeuillehouder	Yvonne Peters-Adrian
Vorbereid door	Ruimte & Sociaal
Onderwerp	Bestemmingsplan 'Vennemeer 3 en 5 Oud Ade'

Beslispunten

1. De beantwoording van de zienswijzen vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan Vennemeer 3 en 5 Oud Ade' (NL.IMRO,1884.BPVENNEMEER3EN5-VAS1) vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan voor dit plangebied vast te stellen.

Wat willen we bereiken

Een publiekrechtelijk kader vaststellen om in het plangebied op de aldaar aanwezige percelen achter Vennemeer 3 en 5 te Oud Ade respectievelijk één en twee verblijfsrecreatieve onderkomens mogelijk te maken.

Samenvatting

Initiatiefnemer is voornemens op de percelen achter Vennemeer 3 en 5 respectievelijk één en twee verblijfsrecreatieve onderkomens te realiseren. Het gaat hierbij om recreatiewoningen van maximaal 60 m² (categorie 3), bestaande uit één bouwlaag met een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3 en 4 meter. Het plangebied is kadastraal bekend onder gemeente Alkemade, sectie F, percelen 1566 (gedeeltelijk), 1599 en 147 en heeft een totale oppervlakte van circa 2.485 m². Het gaat om recreatiewoningen die ook wel 'wikkelhuisjes' genoemd worden en daarmee qua bouwtype aansluiten op de al gerealiseerde huisjes in de omgeving. Met voorliggend bestemmingsplan wordt dit voornemen planologisch / juridisch mogelijk gemaakt.

Inleiding

Initiatiefnemer wil op de twee percelen achter Vennemeer 3 en 5 respectievelijk één en twee verblijfsrecreatieve onderkomens realiseren. Het gaat hierbij om recreatiewoningen van maximaal 60 m² (categorie 3), bestaande uit één bouwlaag met een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3 en 4 meter. De initiatiefnemer heeft het voornemen nader uitgewerkt met voorliggend bestemmingsplan als resultaat.

Argumenten

In geval van een ruimtelijke inpassing moet de ontwikkeling nadrukkelijk aansluiten bij de bestaande identiteit en structuur van een dorpskern en of landschap. Bij inpassing moet er dan ook sprake zijn van een gebiedseigen ontwikkeling, passend bij de schaal en aard van het landschap, waarbij bestaande structuren en kwaliteiten als gevolg van die inpassing niet of nauwelijks veranderen. Ook mag er als gevolg van de ontwikkeling geen sprake zijn van een inbreuk op de ruimtelijke kwaliteit. Er moet zelfs sprake zijn van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering waarbij de karakteristieke kavelstructuur met doorzichten in tact wordt gehouden. In de bestaande situatie is er sprake van een 'loze ruimte' met weinig ruimtelijke kwaliteit.

De bestaande gebouwen, voornamelijk woningen, zijn allemaal gesitueerd langs de oever van het Vennemeer. De nieuwe recreatiewoningen komen haaks op deze bebouwingslijn te staan, gelegen tussen twee bestaande parkeerplaatsen. Deze wijze van inrichting van de huidige 'loze ruimte' ter plaatse sluit aan bij hetgeen eerder planologisch mogelijk is gemaakt op het perceel naast Leidseweg 36d te Oud Ade. Het gaat om nieuw te bouwen recreatiewoningen die ook wel 'wikkelhuisjes' genoemd worden en daarmee qua bouwtype aansluiten op de al gerealiseerde huisjes in de omgeving. Met voorliggend bestemmingsplan blijft de ruimtelijke structuur en karakteristiek dan ook gehandhaafd en vindt er een nadrukkelijke ruimtelijke kwaliteitsverbetering plaats, o.a. door de wijze van inrichting van het plangebied dat momenteel gekenmerkt wordt door voornamelijk grasland zonder bebouwing. Naast stedenbouwkundige inpasbaarheid van het voornemen is in voorliggend plan nadere uitwerking gegeven aan aspecten als parkeren, ontsluiting, zichtlijnen, concretisering van massa en positionering en milieutechnische aspecten (bodem, akoestiek etc.).

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 initiatiefnemer.

Duurzaamheid

Dit initiatief levert geen actieve bijdrage aan de duurzaamheidsdoelstellingen van de gemeente .

Participatie en inspraak

De wijze van participatie naar directe omwonenden en het resultaat daarvan is verwoord in paragraaf 7.2 ('hoofdstuk Maatschappelijke uitvoerbaarheid') van de toelichting van het bestemmingsplan, waarin gesteld wordt dat één van de omwonenden niet blij is met de beoogde ontwikkeling vanwege het effect op het landelijk uitzicht. Overigens heeft het ontwerpbestemmingsplan voor een ieder ter inzage gelegen van donderdag 28 december 2023 tot en met woensdag 7 maart 2024. In die periode zijn er 4 zienswijzen ingestuurd. De samenvatting en beantwoording van deze zienswijzen zijn gevat in de 'Nota van Beantwoording'. De beantwoording van de zienswijzen heeft niet geleid tot aanpassingen / wijzigingen van het bestemmingsplan.

Financiële consequenties

De financiële gevolgen worden gedekt door middel van een anterieure overeenkomst.

Roelofarendsveen, 21 mei 2024

Burgemeester en wethouders van Kaag en Braassem,
de gemeentesecretaris, de burgemeester,
J.J. Démoed

A. Heijstee-Bolt

Bijlagen behorend bij het voorstel

- Nota van beantwoording zienswijzen
- Bestemmingsplan: toelichting, regels, verbeelding
- Nota van wijzigingen