

Raadsavond	7 februari 2022
Zaaknummer	30621
Portefeuillehouder	I.A.A. van der Meer
Opsteller	R. 't Jong, 06-25740899, rtjong@kaagenbraassem.nl
Onderwerp	Bestemmingsplan 'Irenelaan 3a, Kaag'

Beslispunten

1. De Nota van beantwoording zienswijzen vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan 'Irenelaan 3a, Kaag' (NL.IMRO.1884.BPIRENELAAN3A-VAS1) vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan voor dit plangebied vast te stellen.

Wat willen we bereiken

De initiatiefnemers zijn voornemens om elf woningen (vijf vrijstaande en zes waterwoningen) te realiseren op een deel van het recreatieterrein. De bestaande recreatiewoningen worden daarnaast geclusterd in de noordoosthoek van het perceel en het zuidelijke deel van het 'braakliggende' terrein krijgt de formele status van openbaar groen. Hiervoor is een wijziging van het bestemmingsplan nodig, omdat het perceel in het bestaande bestemmingsplan de bestemming Recreatie – Verblijfsrecreatie heeft. Dit ontwerpbestemmingsplan voorziet in de noodzakelijke wijziging. Bij deze bestemmingsplanwijziging staat het behoud van de ruimtelijke kwaliteit voorop.

Wat gaan we daarvoor doen

Dit publiekrechtelijk kader moet vastgesteld worden om de realisatie van elf woningen mogelijk te kunnen maken. Om de financiële risico's voor de gemeente af te dekken is een anterieure overeenkomst gesloten met de aanvragers.

Inleiding

De wens van de initiatiefnemers is om elf vrijstaande woningen te realiseren op de locatie Irenelaan 3a te Kaag. Er is een wijziging van het bestemmingsplan nodig, omdat de ontwikkeling niet past binnen de regels van het huidige bestemmingsplan. Onderhavig postzegelbestemmingsplan voorziet in deze wijziging.

Het plan heeft reeds als ontwerp ter inzage gelegen. Er zijn in die termijn van zes weken vijftien zienswijzen ontvangen. Deze zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de Nota van beantwoording zienswijzen. Enkele (punten van deze) zienswijzen hebben geleid tot aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan:

- Er is een addendum opgesteld als reactie op de zienswijzen omtrent het verkeersonderzoek (belasting pont en Julianalaan). Deze is als bijlage bij de Nota van beantwoording gevoegd.
- De maximale bouwhoogte is gewijzigd van 11 naar 10 meter.
- Er is een schaduwstudie uitgevoerd. Deze is als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd.
- Het plangebied op de verbeelding wordt uitgebreid met chalet nummer 3a-C50 en de voormalige toilet- en wasvoorziening (beide ten zuiden van het plangebied). Beide behouden echter de bestemming uit het vigerende bestemmingsplan Kaag uit 2014.
- Er zijn enkele tekstuele wijzigingen doorgevoerd in de volgende paragrafen:
 - o 2. Bestaande situatie op pagina 5 van de toelichting.
 - o 2.1 Ligging grotere context op pagina 7 van de toelichting.
 - o 3.4.1 Omgevingsvisie op pagina 20 van de toelichting.
 - o 4.4 Parkeren op pagina 25 in de toelichting.

Het plan wordt samen met de Nota van beantwoording zienswijzen voorgelegd aan uw raad ter vaststelling.

Onderbouwing

Principeverzoek

Op 15 januari 2019 heeft het college ingestemd met het principeverzoek voor deze locatie. Bij die beoordeling zijn vier voorwaarden opgenomen:

- er worden maximaal vijftien woningen gerealiseerd;
- de ontwikkeling dient passend te zijn binnen de kwalitatieve kaders van de Regionale Woonagenda;
- er wordt een beeldkwaliteitsparagraaf opgesteld;
- er dient aangetoond te worden dat de Julianalaan en de pont tussen Kaag en Buitenkaag de toename van het aantal verkeersbewegingen op kunnen vangen en dus dat er voldoende (rest)capaciteit is.

Met onderhavig bestemmingsplan wordt voldaan aan bovenstaande voorwaarden.

Ruimtelijke inpasbaarheid en wenselijkheid

De initiatiefnemers willen het op dit moment 'braakliggende' terrein herinrichten. Een camping op deze plek zien zij, net als de directe omgeving, niet als een gewenst gebruik en/of kwaliteitsverbetering voor het dorp. Het herinrichten van een deel van het recreatieterrein met een beperkt aantal woningen en groot deel openbaar groen daarentegen wel. Wat betreft de woningen wordt er aansluiting gezocht bij de typologieën en bouwhoogtes van de bestaande bebouwing. Er wordt gezocht naar een logische oriëntatie en zichtlijnen op de polder worden gerespecteerd/hersteld. Zoals gezegd wordt er bovendien een formele status van openbaar groen toegekend aan het zuidelijke deel van dit gebied. Op die manier wordt er invulling gegeven aan de wens een park of ontmoetingsplek voor het dorp te creëren (zie dorpsperspectief Kaag in Omgevingsvisie). Ook het feit dat de hoeveelheid water in het plangebied toeneemt is een pluspunt.

Exploitatieplan

Voorgesteld wordt om geen exploitatieplan voor het plangebied vast te stellen. Artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) schrijft voor dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bij Algemene Maatregel van Bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Artikel 6.12 lid 2 onder a Wro maakt het mogelijk om in afwijking daarvan bij het vaststellen van o.a. een bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen als het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd zijn. In dit geval ligt er een getekende anterieure overeenkomst waarin o.a. zaken zoals planschade geregeld zijn. Daarom wordt de raad geadviseerd om geen exploitatieplan vast te stellen voor dit plangebied.

Uitvoering

Kosten

De gemeente is wettelijk verplicht om de door de gemeente gemaakte grondexploitatiekosten (o.a. inzet projectleider, wijziging bestemmingsplan, etc.) te verhalen op de particuliere grondeigenaren binnen het te exploiteren gebied. In de anterieure overeenkomst zijn afspraken gemaakt over de door de initiatiefnemer te betalen exploitatiebijdrage.

Participatie en tijdlijn

Het bestemmingsplan heeft van 2 september 2021 t/m woensdag 13 oktober 2021 als ontwerp ter inzage gelegen. In deze periode zijn vijftien zienswijzen ontvangen. Na vaststelling wordt het plan gepubliceerd en opnieuw voor zes weken ter inzage gelegd voor beroep.



Risico's

Aan dit voorstel zijn geen risico's verbonden. De risico's voor de wijziging van het bestemmingsplan komen door middel van de anterieure overeenkomst voor rekening van de initiatiefnemers.

Regio

De woningen zijn passend binnen de regionale afstemming woningbouw.

Duurzaamheid

De nieuwe woningen zullen moeten voldoen aan de meest recente eisen omtrent isolatie en duurzaamheid (o.a. gasloos). Het is bovendien wenselijk om een toekomstbestendige bestemming toe te kennen aan dit plangebied.

Evaluatie

Niet aan de orde.

Roelofarendsveen, 25 januari 2022
Burgemeester en wethouders van Kaag en Braassem,
de gemeentesecretaris a.i. de burgemeester,
A.J.E. van der Werf-Bramer A. Heijstee-Bolt

Bijlagen behorend bij het voorstel

- Nota van beantwoording zienswijzen + bijlage (addendum verkeersonderzoek);
- Bestemmingsplan: toelichting, regels, verbeelding en bijlagen.