

Raadsavond	26 september 2022
Zaaknummer	5040
Portefeuillehouder	Yvonne Peters-Adrian
Opsteller	R. 't Jong, 06-25740899, rtjong@kaagenbraassem.nl
Onderwerp	Bestemmingsplan 'Julianalaan 68-70, Kaag'

Beslispunten

1. Het bestemmingsplan 'Julianalaan 68-70, Kaag' (NL.IMRO.1884.JULIANALAAAN68EN70-VAS1) vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan voor dit plangebied vast te stellen.

Wat willen we bereiken

De initiatiefnemers zijn voornemens om op het perceel Julianalaan 68 en 70 op Kaageiland tien appartementen te realiseren verdeeld over drie gebouwen, nadat de bestaande bebouwing is verwijderd. In de bestaande situatie zijn er reeds twee woningen aanwezig, dus per saldo komen er acht woningen bij. Hiervoor is een wijziging van het bestemmingsplan nodig. Dit ontwerpbestemmingsplan wijzigt de bestemming van Wonen en Recreatie naar enkel Wonen en breidt het aantal wooneenheden dat is toegestaan uit naar tien. 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 tien appartementen 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 de percelen Julianalaan 68 en 70 op Kaag te herontwikkelen en het aantal wooneenheden uit te breiden. 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 bestemmingsplan 'Julianalaan 68-70, Kaag' heeft van 23 januari t/m 4 maart 2020 al eens als ontwerp ter inzage gelegen. Op dat plan waren vijftien zienswijzen ontvangen. De initiatiefnemers hebben daarop besloten terug te gaan naar de tekentafel met hun plannen. Er zijn met name gesprekken gevoerd met de drie burens die direct aan het plangebied grenzen. Het nieuwe ontwerp houdt zoveel mogelijk rekening met de wensen en zorgen van de burens. Voor een volledige toelichting op dit ontwerp-/participatieproces wordt verwezen naar bijlage 1 bij de toelichting van het bestemmingsplan. Ook is er een nieuw geluidsrapport opgesteld in relatie tot de werkzaamheden van de jachtwerf/-haven aan de zuidzijde. Het bestemmingsplan is opnieuw zes weken als ontwerp ter inzage gelegd en de vijftien indieners van de eerdere zienswijzen zijn hierover bericht. Er zijn in die (tweede) termijn van zes weken nog eens elf zienswijzen ontvangen. Dit betrof in negen gevallen een zienswijze van indieners die reeds in 2020 ook een zienswijze hadden ingediend. Er zijn dus door twee nieuwe reclamanten een zienswijze ingediend. De zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de nota van beantwoording zienswijzen. Enkele (punten van deze) zienswijzen hebben geleid tot aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan:

- Regels:
 - o artikel 3 Gemengd is gewijzigd naar Horeca;
 - o artikel 5.2.1 onder a is aangepast en artikel 5.2.2 is toegevoegd;
 - o artikel 7.2.4 onder b is verwijderd.
- Toelichting:
 - o paragraaf 2.2 is aangepast naar aanleiding van de bestemmingswijziging Gemengd naar Horeca en aangevuld op basis van de uitgevoerde bezonningsstudie;
 - o paragraaf 4.3 is verduidelijkt;
 - o paragraaf 5.5 is ook aangepast naar aanleiding van de bestemmingswijziging Gemengd naar Horeca.
- Verbeelding:
 - o de bestemming Gemengd is terug gewijzigd naar Horeca;
- Plantoelichting (bijlage 1 bij de toelichting):
 - o het adres 'Julianalaan 64b' is geschrapt op p. 13;
 - o de hoogte van de woning op Julianalaan 64 is aangepast in de doorsnede op p. 16;
 - o de waterbalans (p. 33) is afgestemd op de tekst uit paragraaf 4.3 van de toelichting.
- Er is een bezonningsstudie uitgevoerd en deze is toegevoegd als bijlage 10 bij de toelichting.

Het plan wordt voorgelegd aan uw raad ter vaststelling.

Onderbouwing

Principeverzoek

Op 20 maart 2018 heeft het college ingestemd met het principeverzoek voor deze locatie. Bij die beoordeling zijn een aantal voorwaarden opgenomen:

- er dient aangetoond te worden dat de Julianalaan en de pont de toename van het aantal verkeersbewegingen op kunnen vangen en dus dat er voldoende (rest)capaciteit is;
- er dienen, conform de Nota Parkeernormen, voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd te worden;
- er dient aangetoond te worden dat er behoefte is aan dit type woningen op Kaageiland;
- er dient aangetoond te worden dat het plan milieuhygiënisch inpasbaar is;
- de provincie Zuid-Holland dient akkoord te gaan;

- de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit dient om advies gevraagd te worden. Met onderhavig bestemmingsplan wordt voldaan aan bovenstaande voorwaarden.

Er verdwijnt met deze bestemmingsplanwijziging een gedeelte recreatiebestemming. Gesteld zou kunnen worden dat dit in strijd is met de ambitie van de gemeente om een recreatiegemeente te willen zijn en de wens om op Kaageiland de recreatieve faciliteiten op het eiland te behouden en waar mogelijk te versterken. Echter, aangezien hier niets is gerealiseerd betreft dit slechts een verwijdering op papier. Bij de beoogde ontwikkeling blijven de steigers en ligplaatsen bovendien gehandhaafd, waardoor er nog wel sprake blijft van dagrecreatie (watersport).

Ruimtelijke inpasbaarheid en wenselijkheid

De bebouwing aan het lint bestaat uit horecagelegenheid 'De Twee Wilgen' die zal worden gerenoveerd en een woning die qua maat, schaal en uitstraling aansluit op de typische lintbebouwing aan de Julianalaan. Dat houdt in dat de bebouwing bestaat uit één laag met kap en dat er qua detaillering en materialisering baksteen met metselwerkornamentiek wordt toegepast. Voor 'De Twee Wilgen' wordt nog gezocht naar een nieuwe exploitant.

De bebouwing aan het water vormt qua maat, schaal en uitstraling een overgang tussen de woningen aan het water ten noorden van de locatie met nokhoogtes variërend tussen 6 en 8 meter en de loods van 11 meter hoog op de jachthaven ten zuiden van de locatie. Dat houdt in dat er op de locatie nokhoogtes tussen de 7 en 11 meter worden gehanteerd waarbij de architectuur zowel een residentiële als een maritieme uitstraling heeft, passend bij het waterrijke karakter van Kaageiland. In de huidige situatie is er in de noordwesthoek van het plangebied geen bebouwing aanwezig, maar het is belangrijk om te realiseren dat er volgens het vigerende bestemmingsplan meerdere recreatiewoningen van 90 m² en met een bouwhoogte van 7 m gebouwd kunnen worden op een korte afstand van de naastgelegen woning.

Centraal in het plangebied en aan de zuidkant wordt extra oppervlaktewater gerealiseerd, waarbij het water naar binnen wordt getrokken en er vanaf de Julianalaan zicht op het water komt. Het naar binnen gehaalde water is bovendien een kwaliteit voor de toekomstige woningen en geeft een bijzondere sfeer aan het nieuwe binnengebied op de planlocatie. Daarnaast is er voor de naastgelegen woning sprake van een noord-zuidzichtlijn, mede door het verwijderen van erfbebouwing bij 'De Twee Wilgen'. Met dit ontwerp wordt eveneens rekening gehouden met de jachtwerf/-haven aan de zuidzijde van de planlocatie. Er worden geluidwerende maatregelen genomen (o.a. afsluitbare buitenruimtes, het plaatsen van een muur en dove gevels) om enerzijds de jachtwerf haar bedrijfsvoering uit te kunnen laten voeren binnen de wettelijke geluidsnormen en anderzijds een goed woon- en leefklimaat te kunnen garanderen bij de nieuwe woningen. Het nieuwe ontwerp is akkoord bevonden door zowel de Omgevingsdienst West-Holland als de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (Dorp, Stad & Land).

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

Er worden leges volgens de legesverordening geheven.

Participatie en tijdlijn

Het bestemmingsplan heeft twee keer (van 23 januari t/m 4 maart 2020 en van 14 april t/m 25 mei 2022) als ontwerp ter inzage gelegen. In deze periodes zijn respectievelijk vijftien en elf 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

Dit initiatief levert geen actieve bijdrage aan de duurzaamheidsdoelstellingen van de gemeente. Wel zullen de nieuwe woningen uiteraard duurzamer zijn dan de huidige woningen. Daarnaast is het wenselijk om een toekomstbestendige bestemming toe te kennen aan dit perceel.

Evaluatie

Niet aan de orde.

Roelofarendsveen, 13 september 2022

Burgemeester en wethouders van Kaag en Braassem,
de gemeentesecretaris, de burgemeester,
R. van Zijl A. Heijstee-Bolt

Bijlagen behorend bij het voorstel

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