

|                    |                                                   |
|--------------------|---------------------------------------------------|
| Raadsavond         | 17 mei 2021                                       |
| Zaaknummer         | 4853                                              |
| Portefeuillehouder | I.A.A. van der Meer                               |
| Opsteller          | R. 't Jong, 06-25740899, rtjong@kaagenbraassem.nl |
| Onderwerp          | Bestemmingsplan 'Waterloospolder 1, Oud Ade'      |

### Beslispunten

1. Het bestemmingsplan 'Waterloospolder 1, Oud Ade' (NL.IMRO.1884.BPWATERLOOSPOLDER1-VAS1) vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan voor dit plangebied vast te stellen.

### Wat willen we bereiken

De initiatiefnemers zijn voornemens een recreatiewoning te realiseren van 90 m<sup>2</sup> als nevenfunctie bij hun agrarisch bedrijf aan de Waterloospolder 1 te Oud Ade. Hiervoor is een wijziging van het bestemmingsplan nodig, omdat de ontwikkeling niet past binnen de regels van het huidige bestemmingsplan. Dit ontwerpbestemmingsplan voorziet in het toevoegen van de aanduidingen 'specifieke vorm van recreatie - categorie 4' en 'maximum aantal recreatieve onderkomens (1)' aan de bestemming Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden op deze locatie. 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 een recreatiewoning mogelijk te kunnen maken. Om de financiële risico's voor de gemeente af te dekken is een anterieure overeenkomst gesloten met de aanvragers.

## **Inleiding**

In het kader van de Recreatieve Impuls enkele jaren geleden hebben de eigenaren van het agrarisch bedrijf een initiatief ingediend voor de bouw van een recreatief onderkomen naast hun veehouderij op Waterloospolder 1. 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 geen zienswijzen ontvangen. Het plan wordt voorgelegd aan uw raad ter vaststelling.

## **Onderbouwing**

### *Recreatieve Impuls*

Op 20 december 2016 heeft het college ingestemd met het principeverzoek voor Waterloospolder 1 te Oud Ade. Dit verzoek was een initiatief in het kader van de Recreatieve Impuls en betrof het toevoegen van de aanduidingen 'specifieke vorm van recreatie - categorie 4' en 'maximum aantal recreatieve onderkomens (1)' om de realisatie van een recreatiewoning mogelijk te maken. Het college heeft destijds een positieve grondhouding ingenomen, maar wel enkele voorwaarden gesteld:

- er diende een ruimtelijke onderbouwing opgesteld te worden met daarin o.a. aandacht voor het parkeren op eigen terrein;
- de veldschuur (paardenstalling) diende gesloopt te worden;
- de recreatiewoning moest binnen het bouwvlak gerealiseerd worden en niet op de plek van de veldschuur;
- de recreatiewoning mocht maximaal 60 m<sup>2</sup> (categorie 3) worden.

De initiatiefnemers hebben na dit collegebesluit contact gezocht met de voormalige portefeuillehouder Ruimtelijke Ordening. Zij wilden graag de veldschuur behouden om recreanten de gelegenheid te geven hun paard mee te nemen. Daarnaast verzochten zij toch een categorie 4-recreatiewoning (90 m<sup>2</sup>) toe te staan, maar dan met slechts één bouwlaag. De portefeuillehouder heeft destijds ingestemd met dit voorstel. Aan de voorwaarden van parkeren op eigen terrein en bouwen binnen het bouwvlak wordt voldaan (zie verder onder 'Ruimtelijke inpasbaarheid en wenselijkheid').

### *Erfdienstbaarheid*

Kort na de kennisgeving (publicatie) dat het bestemmingsplan in voorbereiding was is er een inspraakreactie ontvangen van de buurman (Boekhorsterweg 12). Hij wees ons op een erfdienstbaarheid uit het verleden. Deze erfdienstbaarheid hield een verbod in om op een aantal percelen, waaronder de percelen waar de recreatiewoning voorzien was/is (AKM01E109 en 110), recreatieve onderkomens van welke vorm of omvang dan ook te plaatsen. Hij liet weten bereid te zijn om onder bepaalde voorwaarden af te wijken van deze erfdienstbaarheid. Inmiddels is de erfdienstbaarheid gewijzigd en deze afspraken tussen hem en de initiatiefnemers zijn ook vastgelegd bij de notaris. De voorwaarden luiden:

- de zuidelijke gevel van de recreatiewoning komt evenwijdig aan de gevel van de bestaande schuur en de hoekpunten van beide komen op maximaal 5 m van elkaar;
- de maximale oppervlakte van het recreatieve onderkomen wordt 90 m<sup>2</sup>;
- de bouwhoogte wordt beperkt tot één bouwlaag met een glooiend dak.

### *Ruimtelijke inpasbaarheid en wenselijkheid*

Met het vastleggen van bovengenoemde afspraken n.a.v. de erfdienstbaarheid is zeer specifiek vast komen te liggen waar de recreatiewoning gesitueerd zal worden, namelijk op maximaal vijf meter afstand van en evenwijdig aan de bestaande, meest noordelijk gelegen schuur van het agrarisch bedrijf. Deze locatie valt binnen het bestaande bouwvlak en er is voldoende ruimte voor parkeren op eigen terrein. Hiermee wordt voldaan aan twee van de vier voorwaarden van het collegebesluit op het principeverzoek uit 2016.

Van de overige twee voorwaarden kan gemotiveerd worden afgeweken. De veldschuur doet momenteel dienst als stalling voor paarden. Als deze behouden wordt, kunnen er ook paardeneigenaren met hun dier komen recreëren in onze gemeente. Dit betreft een toevoeging aan het aanbod van het type recreatiewoningen binnen de gemeente Kaag en Braassem. De andere eis was een maximale oppervlaktemaat van 60 m<sup>2</sup>. Echter, de initiatiefnemers hebben gevraagd of de gemeente mee wil werken aan hun wens om een woning in categorie 4 (90 m<sup>2</sup>) te realiseren maar dan met één bouwlaag. Dit is nu dus ook vastgelegd bij de notaris en per saldo zal het qua vloeroppervlak ongeveer op hetzelfde neerkomen. Geconcludeerd wordt dat een recreatiewoning van 90 m<sup>2</sup> op deze specifieke locatie en zo dicht bij bestaande bebouwing een zeer beperkte impact heeft op de bestaande omgeving en daarmee ruimtelijk inpasbaar is.

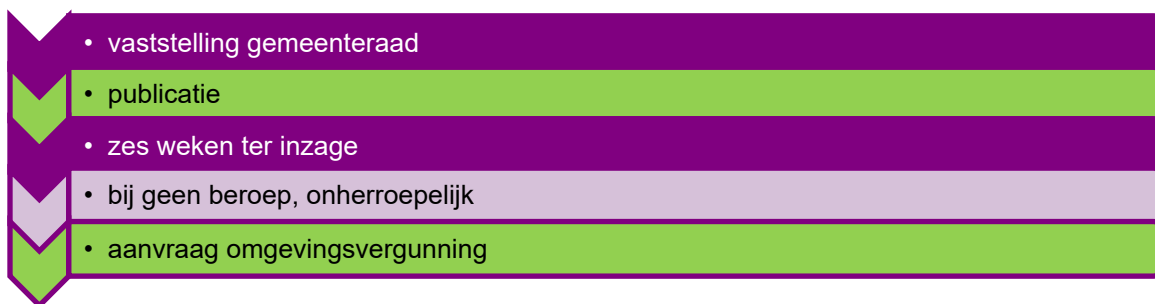
## **Uitvoering**

### Kosten

De kosten voor de bestemmingsplanprocedure zijn voor rekening van de gemeente, omdat het hier een initiatief in het kader van de 'Recreatieve Impuls' betreft. Wel worden er leges in rekening gebracht voor het beoordelen van het bestemmingsplan en de bijbehorende onderzoeksrapporten. De kosten voor het laten opstellen van een postzegelbestemmingsplan zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

### Participatie en tijdlijn

Het bestemmingsplan heeft van 11 maart 2021 t/m 21 april 2021 als ontwerp ter inzage gelegen. In deze periode zijn geen 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

Er zijn geen relevante aspecten vanuit regionaal beleid waar aan getoetst moet worden.

### Duurzaamheid

Niet van toepassing.

### Evaluatie

Niet aan de orde.

Roelofarendsveen, 2 maart 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**

Bestemmingsplan: toelichting, regels en verbeelding