

Raadsvergadering : 10 maart 2014
 Agendapunt : 6
 Registratienummer : 14.037
 Portefeuillehouder(s) : A.G.M. Kea
 Opsteller : V. Platteeuw
 E-mail : vplatteeuw@kaagenbraassem.nl
 Telefoon : (071) 3327 458

Onderwerp: aanvullend besluit Bestemmingsplan Julianalaan 72 a en 72 b Kaag

Beslispunten:

- instemmen met de nota beantwoording zienswijzen.

Publiekssamenvatting

Op basis van een bestemmingsplan op aanvraag wordt een bestemmingsplan voorbereid om medewerking te verlenen aan de realisatie van een steiger met golfbreker en het vervangen van een loods op de percelen Julianalaan 72 a en b te Kaag. Ook biedt dit plan de mogelijkheid om de jachthaven te gebruiken voor de verhuur van bootjes.

Het bestemmingsplan is op 10 februari 2014 vastgesteld waarbij 1 van de 2 ingediende zienswijzen per abuis niet is beantwoord. De gemeenteraad wordt voorgesteld omtrent de ingediende zienswijze alsnog te besluiten. Het vastgestelde bestemmingsplan blijft ongewijzigd. Dit besluit zal tezamen met het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan ter inzage worden gelegd.

Inleiding

Voor de jachthaven bij Julianalaan 72 te Kaag is een bestemmingsplan op aanvraag ingediend voor het bouwen van een steiger met golfbreker en het vervangen van een loods op de percelen Julianalaan 72 a en b te Kaag. Ook biedt dit plan de mogelijkheid om de jachthaven te gebruiken voor de verhuur van bootjes. Dit plan is in samenspraak met het bestemmingsplan Kaag opgesteld. Er zijn tegen dit plan 2 zienswijzen ontvangen waarvan 1 zienswijze per abuis niet is beantwoord.

Beoogd resultaat

Vaststelling aangepaste nota beantwoording zienswijzen.

Kader

Wro

Argumenten

Tegen het ontwerpbestemmingsplan kon tussen 5 september t/m 16 oktober 2013 een zienswijze worden ingediend. Op 10 oktober 2013 is op het algemene infoadres van de gemeente per email een zienswijze binnengekomen welke per abuis niet meegenomen is in de beantwoording van de zienswijzen. De zienswijze ingediend door mr. Bogaers is wel bij vaststelling van het bestemmingsplan beantwoord en zodanig vastgesteld.

De zienswijze is ingediend door 'de Kaag' Watersport Academy Groepsaccommodatie, Watersport Academy Spaarnwoude & Kaag Islands Leisure Wear. De zienswijze houdt kort gezegd in dat zij onderhavige ontwikkeling zien als een belemmering om bij zuidelijke windrichtingen veilig de haven van de zeilschool uit te varen. Indien de hoek ten opzichte van de wind kleiner wordt, is het lastiger uitvaren. Daarnaast leidt dit plan tot een toename van bootverkeer en zijn Kaageiland en haar ondernemers daar niet mee gebaat. Ook heeft de bestemming heden de bestemming 'Water' met de subbestemming 'WIn' en daarmee verdraagt de vestiging van een buitenhaven zich niet.

Het argument dat er sprake zou zijn van een belemmering van indienen is beantwoord onder zienswijze 1.15 In deze beantwoording is beschreven dat *'een deel van het water gelegen aan de gronden van aanvrager wordt gebruikt voor de aanleg van bootjes ten behoeve van botenverhuur. Het gebruik van het water rondom Kaag wordt daarmee niet zodanig beperkt dat zeilers of andere recreanten geen gebruik meer van het water kunnen maken. Daarnaast wordt de vaarroute om de plaatselijke zeilschool te bereiken evenmin beperkt'*. In dit verband wordt nog verwezen naar bijgevoegde tekening waaruit blijkt dat de dichts bijgelegen steiger slechts 6.05 meter langer wordt. Gezien de overgebleven ruimte is niet in te zien dat de vaarroute zodanig ingeperkt wordt dat varen ter plaatse belemmerd wordt.

Ten aanzien van het argument dat Kaageiland met een toename van boten niet gebaat is wordt verwezen naar de beantwoording onder zienswijze 1.5. Daar is beschreven: *"Concurrentieverhoudingen vormen bij een planologische belangenafweging geen in aanmerking te nemen belang, tenzij zich een duurzame ontwrichting van het voorzieningspatroon zal voordoen die niet door dwingende redenen wordt gerechtvaardigd. Daarvan is in kwestie geen sprake. Zoals gezegd verhuurt aanvrager al jaren bootjes. Het concurrentieniveau op Kaag is daardoor niet aangetast. Ook is op geen enkele wijze aangetoond dat de concurrentie door de vaststelling van dit bestemmingsplan zodanig wordt aangetast dat het voorzieningenniveau ontwricht wordt. Hierbij wordt opgemerkt dat het bestemmingsplan Kaag voor de jachthavens op Kaag botenverhuur ook mogelijk maakt. Indienen hebben tegen deze ontwikkeling geen zienswijze ingediend terwijl ook die betreffende jachthavens concurrerend zouden kunnen zijn voor indienen. Angst voor concurrentie wordt dan ook niet in de belangenafweging voor het mogelijk maken van deze ontwikkeling meegenomen."*

Ten aanzien dat heden ter plaatse de bestemming WIn geldt, wordt verwezen naar de beantwoording onder 1. 6. Hieronder is vermeldt : *'Juist om reden dat onderhavige ontwikkelingen niet binnen het vigerende bestemmingsplan passen, wordt onderhavig bestemmingsplan voorgelegd ter vaststelling zodat de plannen van aanvrager vergund kunnen worden. Aan het vigerende bestemmingsplan wordt dit bestemmingsplan dan ook niet getoetst.'*

In de nota van beantwoording van de zienswijzen ten tijde van vaststelling is deze zienswijze dan ook reeds inhoudelijk beantwoord en door de gemeenteraad in de besluitvorming meegenomen. In kwestie is dan ook geen sprake van een heroverweging van de vaststelling van het bestemmingsplan Julianalaan 72 maar slechts sprake van een procedurele stap om de nota van beantwoording, aangevuld met de huidige zienswijze alsnog vast te stellen. In dit verband is een aangepaste nota van beantwoording zienswijzen opgesteld waarin beiden zienswijzen zijn opgenomen. In dit kader is de nota van beantwoording aangevuld en wordt deze ter vaststelling aangeboden.

Draagvlak

De behandeling van de zienswijze heeft niet geleid tot aanpassingen aan het plan.

Financiële consequenties

Niet aan de orde.

Risico's

Niet voorzienbaar

Communicatie en realisatie

Ter inzage legging van het bestemmingsplan en dit raadsbesluit: Website, RO-online en Staatscourant

Roelofarendsveen, 4 maart 2014

Burgemeester en wethouders van Kaag en Braassem,
de gemeentesecretaris, de burgemeester,

M.E. Spreij

mr. K.M. van der Velde-Menting

Bijlagen behorend bij het voorstel

Kaart van de nieuwe situatie.

Nota beantwoording zienswijzen.

Bijlagen ter inzage

zienswijzen

De raad van de gemeente Kaag en Braassem;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 4 maart 2014;

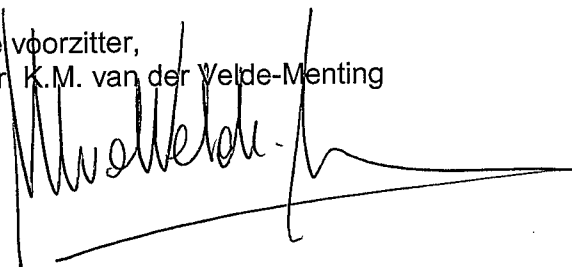
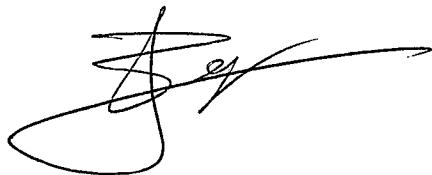
gelet op het bepaalde in 3.1, 3.2 en 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening;

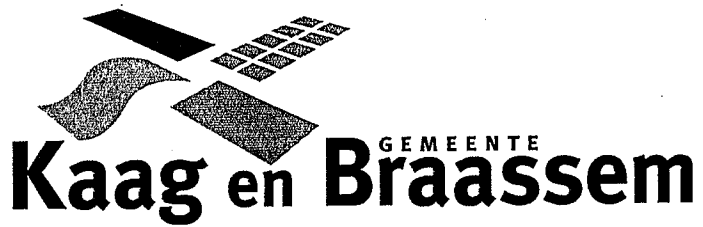
besluit:

de Nota beantwoording zienswijzen met betrekking tot Julianalaan 72a en 72 b, Kaag vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Kaag en Braassem
gehouden op 10 maart 2014
de griffier,
drs. B.S.M. Sepers

de voorzitter,
mr. K.M. van der Velde-Menting





**Bestemmingsplan Julianlaan 72a en 72b
Kaag**

**Nota van Beantwoording
Zienswijzen**

Nota van Beantwoording Zienswijzen Ontwerpbestemmingsplan KAAG

Het ontwerpbestemmingsplan Kaag heeft van 5 september t/m 16 oktober 2013 ter inzage gelegen. In deze periode zijn 2 zienswijzen ontvangen. Tevens is een e-formulier ingevuld voor provincie Zuid Holland; het ontwerpbestemmingsplan hoefde niet opgestuurd te worden.

De gemachtigde mr. G.J.A.M. Bogaers heeft een zienswijze ingediend namens:

1. P.L.G. Fisser, Rijnsburgerweg 5 te Voorhout
2. De besloten Vennootschap Elsgeester Exploitatie Maatschappij B.V. gevestigd te Huizen;
3. De Stichting beheerder Huize Elsgeest Vastgoed Beleggingsfonds gevestigd te Voorhout.
4. Het besloten fonds 'Huize Elsgeest Vastgoed Beleggingsfonds' gevestigd te Voorhout;
5. De besloten vennootschap Bar-Restaurant Het Alternatief/Massada te Hillegom.

Deze ingediende zienswijze wordt behandeld onder 1.

Daarnaast is een zienswijze ingediend door:

6. de Kaag' Watersport Academy Groepsaccomodatie, Watersport Academy Spaarnwoude & Kaag Islands Leisure Wear.

Deze zienswijze wordt behandeld onder 2.

De zienswijzen worden hieronder verwoord en beantwoord. Bij de zienswijze die leiden tot aanpassingen van het bestemmingsplan staat dit expliciet onder de zienswijze vermeld.

1.	Indieners 1-5	
1.1	Het ontwerpbestemmingsplan is manifest en niet dragend gefundeerd. Het ontwerpbestemmingsplan is op basis van onjuistheden door het college gepresenteerd.	Het bestemmingsplan Julianalaan 72 te Kaag maakt het mogelijk een steiger met golfbreker te bouwen almede het vervangen van een loods op de percelen Julianalaan 72 a en b te Kaag. Ook biedt dit plan de mogelijkheid om de jachthaven te gebruiken voor de verhuur van bootjes. De argumenten om voor onderhavige planvorming een bestemmingsplan op te stellen zijn enerzijds dat bij terinzagelegging van het bestemmingsplan Kaag ten onrechte niet de staat van bedrijfsactiviteiten is meegenomen waardoor botenverhuur op het perceel niet is toegestaan. Anders had dit gelet op de staat van bedrijfsactiviteiten wel gemogen. Anderzijds past botenverhuur op de huidige locatie binnen het recreatiebeleid. Terzake de vergroting van de loods heeft de huidige bestaande loods dezelfde afmetingen als de te realiseren loods. In dit kader is de

		<p>bestaande loods qua bouwvlak niet goed ingetekend in het vigerende bestemmingsplan. Om de bestaande loods te vernieuwen met dezelfde afmetingen is deze bouwvlakvergroting nodig van 10%.</p> <p>Dit bestemmingsplan is in overeenstemming met het bestemmingsplan Kaag dat aan de raad voorligt. Er zijn geen onjuistheden door het college middels het in procedure brengen van dit bestemmingsplan door het college gepresenteerd.</p>
1.2	<p>Het college heeft waarschuwingen van indieners in de wind geslagen en geen uitvoering gegeven aan de eerste uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State alsmede haar heroverweging en de weigering van een eerdere aanvraag om omgevingsvergunning.</p>	<p>In een procedure bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State is geoordeeld dat onderhavig bestemmingsplan het gebruik van botenverhuur op onderhavig perceel verbiedt. In dit kader is een eerder afgegeven vergunning vernietigd. Ook was het niet mogelijk op basis van het vigerende bestemmingsplan een omgevingsvergunning middels een binnenplanse afwijkingsprocedure te verlenen. Juist vanwege deze uitspraken is onderhavig bestemmingsplan opgesteld. De bestemmingsplanprocedure is de aangewezen weg om de ontwikkelingen van aanvrager mogelijk te maken.</p> <p>In dit verband wordt opgemerkt dat ook in het bestemmingsplan Kaag botenverhuur zoals door bedrijven als onderhavige mogelijk wordt gemaakt. Dit vanwege het feit dat in de Maatschappelijk Ruimtelijke Structuurvisie het belang van recreatie en jachthavens voor de gemeente wordt erkend. Botenverhuur op Kaag wordt als een positieve ontwikkeling binnen de gemeente aangemerkt aangezien dit de recreatiegemeente versterkt. Dit bestemmingsplan is afgestemd met het bestemmingsplan Kaag.</p>
1.3	<p>Het bedrijf van aanvrager betreft een scheepswerfbedrijf en geen bedrijf voor botenverhuur. Het college heeft e.e.a. ten onrechte in het ontwerpbestemmingsplan vermeld.</p>	<p>Het bedrijventerrein van aanvrager heeft in het vigerende bestemmingsplan de bestemming Scheepswerf maar in feitelijke zin is het bedrijf al decennia niet slechts werkzaam als een scheepswerfbedrijf. Aanvrager verhuurt reeds decennia ook boten. Los van de huidige bedrijfsvoering past botenverhuur op de betreffende locatie overigens ook in het gemeentelijke beleid. Ook andere bedrijven op Kaag is het toegestaan om boten te verhuren zodra de raad het bestemmingsplan Kaag vaststelt. Hierbij wordt opgemerkt dat in het vigerende bestemmingsplan het reeds de bedoeling is geweest ter plaatse botenverhuur toe te staan. Bij vaststelling en de terinzagelegging is echter ten onrechte de staat van bedrijfsactiviteiten niet meegenomen waardoor botenverhuur op het perceel niet is toegestaan. Mocht deze fout niet in het vigerende bestemmingsplan zijn gesloten dan was botenverhuur</p>

		heden gelet op de staat van bedrijfsactiviteiten wel toegestaan.
1.4	Aanvrager heeft onjuiste feiten gesteld terzake zijn aanvraag.	In kwestie is een aanvraag ontvangen voor het mogelijk maken van het bouwen van een steiger met golfbreker en het vervangen van een loods op de percelen Julianalaan 72 a en b te Kaag. Ook biedt dit plan de mogelijkheid om de jachthaven te gebruiken voor de verhuur van bootjes. Deze aanvraag is zodanig in behandeling genomen en als passend binnen ons beleid aangemerkt. Dat in het verleden hiervoor onjuiste procedures zijn gevoerd welke de huidige bestemmingsplanprocedure noodzakelijk maakt, doet hieraan niet af. Ten aanzien van onderhavige aanvraag is het college niet bekend met onjuiste gegevens en dat het bedrijf anders dan voor jachthaven, geringe scheepswerf activiteiten alsmede botenverhuur zal worden geëxploiteerd.
1.5	Indieners vrezen door onderhavige ontwikkeling voor concurrentie.	Concurrentieverhoudingen vormen bij een planologische belangenafweging geen in aanmerking te nemen belang, tenzij zich een duurzame ontwrichting van het voorzieningenpatroon zal voordoen die niet door dwingende redenen wordt gerechtvaardigd. Daarvan is in kwestie geen sprake. Zoals gezegd verhuurt aanvrager al jaren bootjes. Het concurrentieniveau op Kaag is daardoor niet aangetast. Ook is op geen enkele wijze aangetoond dat de concurrentie door de vaststelling van dit bestemmingsplan zodanig wordt aangetast dat het voorzieningenniveau ontworcht wordt. Hierbij wordt opgemerkt dat het bestemmingsplan Kaag voor de jachthavens op Kaag botenverhuur ook mogelijk maakt. Indieners hebben tegen deze ontwikkeling geen zienswijze ingediend terwijl ook die betreffende jachthavens concurrerend zouden kunnen zijn voor indieners. Angst voor concurrentie wordt dan ook niet in de belangenafweging voor het mogelijk maken van deze ontwikkeling meegenomen.
1.6	Meerdere malen wordt gesteld dat onderhavige ontwikkeling niet passend is in het vigerende bestemmingsplan. In dit verband moet ook worden getoetst aan het noodzakelijkheidsvereiste voor een doelmatige bedrijfsvoering.	Juist om reden dat onderhavige ontwikkelingen niet binnen het vigerende bestemmingsplan passen, wordt onderhavig bestemmingsplan voorgelegd ter vaststelling zodat de plannen van aanvrager vergund kunnen worden. Aan het vigerende bestemmingsplan wordt dit bestemmingsplan dan ook niet getoetst.
1.7	Onderhavige ontwikkeling zorgt voor een toename van de verkeersdruk.	Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat aanvrager voldoende gronden in bezit heeft om aan de parkeernorm te kunnen voldoen. Daarnaast zorgt deze ontwikkeling niet voor een grote toename van het aantal bezoekers aangezien heden reeds botenverhuur plaats vindt. Het perceel van aanvrager wordt slechts beter

		ingericht voor de huidige bedrijfsvoering.
1.8	Het mogelijk maken van de steigers op het water gaat ten koste van openbaar water. Hierdoor wordt het water aan zijn openbaarheid onttrokken.	Op grond van het vigerende bestemmingsplan is het reeds mogelijk op het water steigers en een golfbreker aan te leggen, echter niet ten behoeve van het gebruik van het perceel voor botenverhuur. Wel ten behoeve van de bestemming Scheepswerf. Daarnaast heeft de eigenaar van het water (De Domeinen) geen bezwaar tegen gebruik van het water voor de aanleg van steigers ten behoeve van botenverhuur. Privaatrechtelijk is er dan ook geen belemmering bij de uitvoering van de ontwikkeling.
1.9	Het college heeft botenverhuur in de tussenperiode gewoonweg toegestaan. Dit is in strijd met de beginselplicht tot handhaving.	Nadat de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State had geoordeeld dat botenverhuur ter plaatse niet was toegestaan moest de conclusie worden getrokken dat botenverhuur voor alle jachthavens op Kaag niet was toegestaan met uitzondering indien er uitdrukkelijk de bestemming botenverhuur was gegeven. Aangezien e.e.a. zou worden opgelost middels een herzien bestemmingsplan heeft het college gemeend dat er concreet zicht was op legalisatie en geen handhaving ingezet. Handhaving is indien er een concreet zicht op legalisatie bestaat immers niet toegestaan. Dit standpunt van het college werd ten opzichte van alle jachthavens op Kaag ingenomen. Zo dus ook bij aanvrager.
1.10	De vraag bestaat waarom aanvrager is losgekoppeld van het bestemmingsplan Kaag	Aanvrager heeft in kwestie een bestemmingsplan op aanvraag ingediend met het verzoek deze te coördineren met de omgevingsvergunningen. Dat staat aanvrager vrij om te doen. Het bestemmingsplan is wel in samenspraak met het bestemmingsplan Kaag opgesteld.
1.11	Ten aanzien van het kopje onder Rijksbeleid wordt vermeld dat er niet is gekeken of er sprake is van een nieuwe ontwikkeling en of de bestaande bebouwing kan worden hergebruikt.	Gelet op de zeer beperkte wijzigingen (en ten aanzien van het gebouw wordt een op een teruggebouwd) is het niet zinvol te toetsen aan de ladder duurzame verstedelijking. Van strijdigheid met het rijksbeleid is in kwestie dan ook geen sprake.
1.12	Ten aanzien van het kopje onder Provinciaal beleid wordt opgemerkt dat de ontwikkeling niet bijdraagt aan toerisme en de economie, de Kagerplassen als kroonjuweel op haar cultuurhistorische waarden wordt aangetast en dit plan een precedent is en een olievlékwerking ten laste van Kaag heeft.	In kwestie is geen sprake van strijdigheid met de Provinciale verordening. Botenverhuur op Kaag heeft een aantrekkende werking op toeristen zodat de recreatie binnen de gemeente wordt versterkt. Dit heeft een positieve invloed op de lokale economie. Nu heden steigers op het water rondom Kaag gewoonweg zijn toegestaan en gebouwen op het water buiten de oever uitdrukkelijk zijn uitgesloten is niet in te zien op welke wijze de cultuurhistorische waarden zouden worden aangetast.
1.13	Ten aanzien van het kopje onder Gemeentelijk beleid wordt opgemerkt dat	Er wordt verwezen naar de beantwoording onder 1.2. In kwestie blijft de bedrijfsloods qua feitelijke grootte gelijk.

	<p>waardevol landschap wordt opgeofferd, het betreft een grote ontwikkeling, het plan is in strijd met strategische keuzen van de gemeente en de gemeente faciliteert eenvoudigweg zonder e.e.a. te onderzoeken.</p>	<p>Daarnaast zijn heden steigers ter plaatse al toegestaan. In algemene zin is onderhavige ontwikkeling dan ook een zeer geringe ontwikkeling en gezien de maatschappelijke structuurvisie conform het gemeentelijke beleid. De opgestelde toelichting en de daarbij opgestelde rapportages voldoen aan een goede ruimtelijke ordening.</p>
1.14	<p>Het plan is niet uitvoerbaar.</p>	<p>Uit de toelichting blijkt dat het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. De uitvoerbaarheid is niet in het geding.</p>
1.15	<p>De steigers op het water hebben een negatieve invloed op zeilers en andere recreanten die gebruik maken van het water.</p>	<p>Een deel van het water gelegen aan de gronden van aanvrager wordt gebruikt voor de aanleg van bootjes ten behoeve van botenverhuur. Het gebruik van het water rondom Kaag wordt daarmee niet zodanig beperkt dat zeilers of andere recreanten geen gebruik meer van het water kunnen maken. Daarnaast wordt de vaarroute om de plaatselijke zeilschool te bereiken evenmin beperkt.</p>
1.16	<p>De parkeerbehoefte en of hieraan wel voldaan kan worden is onduidelijk.</p>	<p>Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt overduidelijk op welke wijze geparkeerd zal worden en hoeveel parkeerplaatsen benodigd zijn. Het aantal ligplaatsen komt na deze ontwikkeling op 78. Derhalve zijn 39 parkeerplaatsen benodigd met daarbij opgeteld nog 3 voor de aanwezige woningen. Dat maakt 42 parkeerplaatsen. Het totaal aantal parkeerplaatsen op eigen terrein is 57. Aan de parkeernorm wordt dus voldaan.</p>
1.17	<p>De economische uitvoerbaarheid is in het geding. Indiener wordt namelijk door deze ontwikkeling geschaad ex artikel 41 Handvest van de Grondrechten van de Europese Unie.</p>	<p>Aan de eis van economische uitvoerbaarheid van deze ontwikkeling is voldaan. De belangen van derden die concurrentie vrezen worden niet bij de vraag of het plan economisch uitvoerbaar is meegewogen. Het plan is niet tot stand gekomen door middel van onbehoorlijk bestuur.</p>
1.18	<p>Het plan laat bepaalde zaken onvermeld omtrent de mogelijkheden in de toekomst.</p>	<p>In de toelichting van het bestemmingsplan zal verduidelijkt worden dat de bestemming zal mogen worden gebruikt voor botenverhuur dus dat vanuit de aanwezige bebouwing botenverhuur is toegestaan. Dat in kwestie sprake is van openbaar water zoals indiener stelt, betreft geen privaatrechtelijke belemmering dus dit punt behoeft in de toelichting geen bespreking.</p>
1.19	<p>Het college heeft dit bestemmingsplan slechts ingezet ten behoeve van aanvrager en de belangen van derden niet meegewogen.</p>	<p>Er wordt verwezen naar de beantwoording onder 1.2.</p>
	<p>Naar aanleiding van zienswijze 1.18 zal de toelichting worden aangepast.</p>	
2.1	<p>Onderhavige ontwikkeling is een</p>	<p>Zie beantwoording onder 1.15</p>

	belemmering om bij zuidelijke windrichtingen veilig de haven van de zeilschool uit te varen. Indien de hoek ten opzichte van de wind kleiner wordt, is het lastiger uitvaren.	
2.2	Dit plan leidt tot een toename van bootverkeer. Kaageiland en haar ondernemers zijn daar niet mee gebaat.	Zie beantwoording onder 1.5
2.3	Ook heeft de bestemming heden de bestemming 'Water' met subbestemming 'Wln'. De buitenhaven verdraagt zich niet met die bestemming.	Zie beantwoording onder 1.6

