

Jachthaven "Woudwetering"  
T.a.v. de heer E. van der Sluis  
Weteringpad 35  
2481 AS WOUBRUGGE

datum - 6 JUN 2012  
ons kenmerk V20110042 12.13743  
uw brief van  
uw BSN  
uw kenmerk  
behandeld door J.E. Eichler  
onderwerp Beoordeling principeverzoek Weteringpad 35 te Woubrugge  
bijlage(n)

Geachte heer Van der Sluis,

Naar aanleiding van uw principeverzoek voor het wijzigen van de bestemming voor het realiseren van een nieuwe bedrijfswoning, twee twee-onder-één-kap woningen, overkapping van een aantal ligplaatsen en het wijzigen van de bestaande bedrijfswoning in een burgerwoning op het perceel Weteringpad 35 te Woubrugge delen wij u het volgende mee.

### Beoordeling principeverzoek

Wij hebben uw principeverzoek beoordeeld op de volgende toetsingskaders:  
Bestemmingsplan Kernen Woubrugge Hoogmade, Maatschappelijk Ruimtelijke Structuurvisie (MRSV), Gemeentelijk afwijkingenbeleid Ruimtelijke Ordening, Nota Inbreidingslocaties.

Per toetsingskader worden de resultaten van de beoordeling samengevat:

#### *Bestemmingsplan Kernen Woubrugge Hoogmade*

Momenteel zijn het haventerrein en de bedrijfswoning bestemd voor bedrijfsdoeleinden voor scheepsreparatie tot categorie 4.1 (B(2)sr). Ter plaatse van deze bestemming zijn loodsen met een goothoogte van 7 meter toegestaan en een nokhoogte van maximaal 12 meter zolang de dakhelling niet meer dan 50 graden is. De ligplaatsen zijn bestemd als water ten dienste van een scheepsreparatiebedrijf tot categorie 4.2 (WAsr). Aangezien niet alle bouwrechten volledig zijn opgenomen in het bestemmingsplan, was reeds toegezegd dat in de komende herziening waarschijnlijk ongeveer 50m<sup>2</sup> wordt toegevoegd aan de bedrijfsbestemming met bebouwing, waar nu een WAsr bestemming ligt. Het verzoek voldoet niet aan de gestelde kaders in het bestemmingsplan, maar betreft wel een vermindering van het maximaal te bouwen volume.

Om de woningen te kunnen realiseren en de bouw mogelijkheden voor verdere bedrijfsbebouwing te beperken dient het bestemmingsplan te worden aangepast.

#### *Maatschappelijk Ruimtelijke Structuurvisie*

In de structuurvisie wordt het belang van recreatie en jachthavens voor de gemeente erkend. Specifiek wordt in het dorpsperspectief genoemd dat de water-land relatie te beperkt aanwezig is vanwege de vele jachthavens. Het is wenselijk dat de relatie met het water bij de jachthavens wordt versterkt. Om de gewenste water-land relatie te realiseren wordt een beperking voor bebouwing opgenomen in de nieuwe recreatiebestemming, zodat de relatie met het water vanaf de weg gewaarborgd wordt. Woubrugge is in de structuurvisie aangemerkt als groeikern waardoor het toevoegen van woningen binnen de rode contouren in eerste instantie niet bezwaarlijk is.

#### *Gemeentelijk afwijkingenbeleid ruimtelijke ordening*

De gewenste wijzigingen zijn niet mogelijk binnen het bestemmingsplan of via een buitenplanse ontheffing. Het zal plaats moeten vinden op basis van een bestemmingsplan op aanvraag. Om hieraan mee te werken dient het plan te voldoen aan de gestelde haalbaarheidseisen in het afwijkingenbeleid, waarbij de milieueisen en ruimtelijke inpassing een voorname rol spelen.

Om te voldoen aan de milieueisen dienen er voor het bestemmingplan verschillende onderzoeken te worden gedaan waaronder tenminste voor geluid, gevaar, geur en stof om zo te bepalen of er voor nieuwe woningen een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gerealiseerd wordt. Ter plaatse van nieuwe woonbestemmingen is tevens bodemonderzoek nodig en als het totale projectgebied de 100m<sup>2</sup> overschrijdt is er archeologisch vervolgonderzoek nodig. Deze onderzoeken zijn een vast onderdeel van een bestemmingsplan en de verwachting is dat het stedenbouwkundig bureau u kan begeleiden in de aanvraag van de onderzoeken. Per woning dienen twee parkeerplaatsen op eigen grond aanwezig te zijn en aan de hand van de definitieve invulling zal een veilige doch praktische invulling van het fietspad moeten worden overeengekomen.

Bij de ruimtelijke inpassing speelt de omgeving een belangrijke rol. De relatie met het water vanaf het land, het zicht vanaf de naastgelegen woonwijk en de ruimtelijke effecten op de nabije omgeving vormen naast de Nota inbreidingslocaties het afwegingskader voor nieuwe ruimtelijke initiatieven. Aangezien het uitgangspunt is dat de bestaande loods evenals de bouw mogelijkheden ten behoeve van het bedrijf verdwijnen is de voorgestelde woning met sanitair en kantoor in principe akkoord. Ook de uitvoering in twee lagen met kap is vanwege de functie als hoofdgebouw en aangezien het iets uit het Weteringpad ligt acceptabel, hoewel de verdere bebouwing langs het Weteringpad overwegend in één laag met kap is uitgevoerd. Het toevoegen van verdere woningen dient dan ook een zo beperkt mogelijke ruimtelijke invloed te hebben om aan te sluiten bij de rest van het lint en de relatie met het water te waarborgen. Hierdoor zijn de voorgestelde twee-onder-één-kap woningen niet acceptabel, door de ligging direct aan het Weteringpad wordt er wederom een soort wand gecreëerd waarbij twee lagen met kap te massaal is. Er is daardoor bijna niet te spreken van een ruimtelijke verbetering, zeker niet als er wordt uitgegaan van de huidige situatie in plaats van het maximaal mogelijke volgens het bestemmingsplan.

Als er op basis van een exploitatie aangetoond wordt dat het toevoegen van meer woningen dan de nieuwe bedrijfswoning noodzakelijk is zou plaatsing verder richting het water wenselijk en bespreekbaar zijn, om zo het effect in het lint en op de naastgelegen woonwijk te beperken.

#### *Nota inbreidingslocaties*

De nota stelt kaders bij inbreidingslocaties in de verschillende kernen. Hoewel het formeel niet van toepassing is bij jachthavens, geeft de nota wel een heldere omschrijving van de aanwezige ruimtelijke kwaliteit en de gewenste verschijningsvorm van inbreidingen in het lint. In dit geval betreft het het lint Woubrugge. Het lint wordt gedomineerd door woningen in één laag met kap waarbij loodsen van jachthavens een uitzondering vormen. Het is relatief dicht bebouwd, maar heeft toch een groene uitstraling. De gestelde voorwaarden in de nota zijn voor de twee nieuwe woningen langs het Weteringpad niet te halen, aangezien de afstand tot de voorerfgrans minimaal 5 meter dient te zijn en tot de achtererfgrans minimaal 8 meter. Ook dient maximaal 40% van het perceeloppervlak bebouwd te worden waarbij voor een twee-onder-één-kap woning een minimum perceeloppervlak geldt van 200m<sup>2</sup>. Goot en nokhoogte dienen aan te sluiten bij de omgeving wat in dit geval overwegend één laag met kap betekent en bij wijze van uitzondering twee lagen met kap als de woning wat verder uit de weg ligt.

#### **Indienen aanvraag nieuw bestemmingsplan**

Op basis van de beoordeling van uw principeverzoek kunt u een officiële aanvraag voor een bestemmingsplan indienen als de definitieve invulling van de haven duidelijk is. Hierbij geldt als uitgangspunt dat de voorgestelde nieuwe bedrijfswoning met kantoor en sanitair, overkapping van 24 ligplaatsen, wijziging van de bedrijfswoning in burgerwoning in principe akkoord zijn mits de bestemming veranderd in een recreatieve bestemming zonder verdere bouwmogelijkheden en de huidige loods wordt verwijderd. Het toevoegen van extra woningen is, indien op basis van de exploitatie noodzakelijk, bespreekbaar en zal in een later stadium stedenbouwkundig beoordeeld worden.

Daarbij dient u rekening te houden met de bovenstaande resultaten van de beoordeling.

Het verzoek tot wijziging van het bestemmingsplan kunt u schriftelijk indienen waarbij het concept bestemmingsplan en de bijbehorende onderzoeken (voor zover afgerond) kunnen worden meegezonden. Bij aanvang van de behandeling zal tevens een anterieure overeenkomst gesloten worden om de juridische verhoudingen vast te stellen.

De procedure voor een nieuw bestemmingsplan heeft een doorlooptijd van gemiddeld 6 maanden. Vervolgens kunt u een omgevingsvergunning aanvragen voor de bouw en sloopwerkzaamheden, de doorlooptijd van die procedure is gemiddeld 8 weken.

#### **Kader beoordeling**

Bij de beoordeling van dit principeverzoek heeft een afweging plaatsgevonden aan de hand van de regelgeving zoals deze nu geldt. Verder is rekening gehouden met de omstandigheden, kennis en inzichten zoals deze op dit moment bij ons bekend zijn. Wij wijzen u er op dat een en ander kan wijzigen.

Tevens kan het zo zijn dat uitvoering van uw verzoek alleen mogelijk is nadat u toestemming van een ander bestuursorgaan hebt gekregen. Een dergelijke toets is niet in de beoordeling van uw aanvraag betrokken.

### **Geldigheidsduur besluit**

Om er zeker van te zijn dat uw principeverzoek en ons besluit daarover kunnen dienen als uitgangspunt voor de officiële vergunningaanvraag, verzoeken wij u deze aanvraag binnen één jaar in te dienen.

### **Bezwaarmogelijkheden**

Tegen dit besluit van ons college is geen bezwaar en beroep mogelijk. Wenst u een voor bezwaar en beroep vatbaar besluit, dan dient u over te gaan tot het aanvragen van een omgevingsvergunning. Wij wijzen u er op dat bij het indienen van zo een aanvraag geheel andere indieningscriteria van toepassing zijn.

### **Tot slot**

Heeft u nog vragen, dan kunt u contact opnemen met onze klantadviseurs vergunningverlening van de gemeente. Zij zijn bereikbaar op het algemene telefoonnummer of via [info@kaagenbraassem.nl](mailto:info@kaagenbraassem.nl).

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van de gemeente Kaag en Braassem,  
namens hen,  
afdelingsmanager Ruimtelijke Ontwikkeling,  
drs. J.J. Démoed