

Nota van Beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Hoekstuk 10A te Kaag'

Vanaf donderdag 14 september tot en met woensdag 25 oktober 2017 lag ontwerp bestemmingsplan 'Hoekstuk 10A te Kaag' voor een periode van 6 weken voor een ieder ter inzage in het gemeentehuis, Westeinde 1 te Roelofarendsveen en op de website www.ruimtelijkeplannen.nl was het plan in te zien.

In de navolgende nota van beantwoording worden de ingediende zienswijzen verwoord en inhoudelijk behandeld. Er zijn 4 zienswijzen ontvangen.

In het kader van het vooroverleg 3.1.1. Bro heeft het Hoogheemraadschap van Rijnland een inhoudelijke reactie gestuurd en heeft de provincie Zuid-Holland geen aanleiding gezien een inhoudelijke reactie in te sturen.

De reacties hebben niet geleid tot aanpassingen in de toelichting, de regels en de verbeelding van het bestemmingsplan.

Indiener 1		
1.1	Reclamant stelt op het perceel een tuinhuisje gebouwd is van circa 25m2 en in strijd is met de bestemmingsplanregels. Kennelijk wordt het tuinhuisje gedoogd of was dit reeds aanwezig bij de vaststelling van het vigerende bestemmingsplan Kaag en valt daarmee onder de overgangsbepalingen?	Het tuinhuisje was reeds aanwezig bij de vaststelling van het vigerende bestemmingsplan Kaag en is daarmee onder het overgangsrecht gevallen.
1.2	Reclamant geeft aan dat in het ontwerpbestemmingsplan 'paraplu recreatie' de gemeente de ambitie uitspreekt een recreatiegemeente te willen zijn terwijl de status van dat ontwerpbestemmingsplan nog altijd 'in voorbereiding' is. Bij voorliggend bestemmingsplan op aanvraag wordt desalniettemin wel aan de recreatieve ambities van de gemeente én aan het ontwerpbestemmingsplan paraplu recreatie gerefereerd en zodoende prematuur te noemen nu dit bestemmingsplan nog niet is vastgesteld en nog in voorbereiding is.	Voorliggende procedure van bestemmingsplan op aanvraag voor deze specifieke ontwikkeling moet los gezien worden van traject ontwerpbestemmingsplan 'Parapluplan Recreatie'. Immers, met de paraplu regeling was het de bedoeling om alle geldende bestemmingsplannen een juridische regeling toe te voegen om in bepaalde gevallen binnenplannen medewerking te kunnen verlenen aan kleinschalige recreatieve activiteiten. Realiseren van een recreatiewoning als in dit geval zou daar niet onder vallen. Inmiddels heeft het college deze procedure beëindigd ter voorkoming van strijdigheden met provinciaal beleid en – in dat verlengde - het feit dat teveel plangebieden, thema's en wijzigingsbevoegden niet meer tot het bereik van het paraplubestemmingsplan konden horen. De provincie stelt dat het toestaan van recreatie functies op voorhand niet strijdig is met provinciaal beleid, echter dat de

		beoordeling daarvan maatwerk vraagt en zodoende het gekozen instrument van een 'paraplubestemmingsplan' niet het juiste is. Haalbaarheid en wenselijkheid van recreatieve initiatieven per geval en in overleg met de provincie beoordeeld moet worden. Dat sluit aan bij het feit dat vrijwel alle recreatieve initiatieven die in het kader van de recreatie impuls zijn ingediend en waaraan medewerking wordt verleend een bestemmingplan op aanvraag procedure vergen (zoals ook in dit concrete geval).
1.3	Er is volgens reclamant in dit concrete geval geen sprake van een goede ruimtelijke ordening. Refererende aan het in 2012 door Gedeputeerde Staten van Zuid Holland vastgestelde gebiedsprofiel Hollands Plassengebied wordt namelijk ten onrechte gesteld dat de bouw van de recreatiewoning geen noemenswaardige verandering in het landschap teweeg brengt. Tevens is er wel degelijk sprake van verdichting. De recreatiewoning zal een groot deel van het uitzicht op de weilanden ontnemen en tot aantasting leiden van het open landschap en de bestaande zichtlijnen.	Door de schaal en positionering van de ontwikkeling wordt het groene karakter ter plaatse met een bepaalde openheid gerespecteerd en in stand gehouden. De ontwikkeling brengt geen veranderingen aan in het verkavelingspatroon en de aanwezige sloten blijven behouden. De recreatiewoning wordt op een zodanige wijze gepositioneerd dat zichtlijnen blijven bestaan en de recreatiewoning qua massa en ligging nauwelijks verdichting veroorzaakt ten opzichte van de huidige situatie. Ook wordt in dezelfde stijl als naastgelegen recreatiewoningen gebouwd. De inpassing van de recreatiewoning zal dan ook geen nadrukkelijke afbreuk doen aan het open landschap en de bestaande zichtlijnen.
1.4	Reclamant kan zich niet vinden in de stelling – wederom refererende aan het ontwerpbestemmingsplan 'paraplu recreatie' – dat de recreatiewoning een recreatieve impuls vormt voor het gebied. Het gaat immers om één enkele recreatiewoning, waar al sprake is van een tuinhuis. Daarbij zal de woning niet ingezet worden voor het toerisme en het feit dat het bestaande tuinhuis nu wordt vervangen door een grotere recreatiewoning zal dan ook geen effect hebben op de recreatieve initiatieven op de lokale economie.	Voorliggende procedure van bestemmingsplan op aanvraag voor deze specifieke ontwikkeling moet los gezien worden van traject ontwerpbestemmingsplan 'Parapluplan Recreatie'. Immers, met de parapluregeling was het de bedoeling om alle geldende bestemmingsplannen een juridische regeling toe te voegen om in bepaalde gevallen binnenplannen medewerking te kunnen verlenen aan kleinschalige recreatieve activiteiten. Realiseren van een recreatiewoning als in dit geval zou daar niet onder vallen. Inmiddels heeft het college deze procedure beëindigd ter voorkoming van strijdigheden met provinciaal beleid en – in dat verlengde - het feit dat teveel plangebieden, thema's en wijzigingsbevoegden niet meer tot het bereik van het paraplubestemmingsplan konden horen. De provincie stelt dat het toestaan van recreatie functies op voorhand niet strijdig is met provinciaal beleid, echter dat de beoordeling daarvan maatwerk vraagt en zodoende het gekozen instrument van een 'paraplubestemmingsplan' niet het juiste is. Net zoals voorliggend voornemen zijn er meerdere van dit soort individuele recreatieve plannen die – ondanks dat het op beperkte schaal is – tezamen een toename in verblijfsrecreatieve onderkomens met zich

		mee brengt.
1.5	Reclamant stelt dat er niet voldaan wordt aan de strategische keuzes zoals verwoord in de Maatschappelijke Ruimtelijke Structuurvisie (MRSV). Immers, economische ontwikkelingen dienen langs de hoofdaders en langs de intensievere recreatieve routes gerealiseerd te worden.	Deze ontwikkeling komt voor uit het traject Recreatieve Impuls. Met dit traject is er juist in de geest van het raadsakkoord een oproep gedaan aan inwoners en ondernemers om met recreatieve initiatieven te komen; immers de gemeente staat voor een versterking van zijn positie als recreatiegemeente. In dit concrete geval heeft initiatiefnemer een plan ingediend wat qua omvang en wijze van inpassing niet ten koste van de ruimtelijke kwaliteit, de openheid van het landschap en de natuurwaarden van het perceel. Dit is in de lijn van de MRSV waarin onder andere staat mogelijkheden te zien in intensivering van de recreatieve hoofdstructuren/routes, maar ook met behoud van de uniciteit van het landschap het Hollandse Plassengebied als economische motor kan laten dienen en zodoende een toename van recreatieve ontwikkelingen en voorzieningen te stimuleren.
1.6	Het plan is volgens reclamant in strijd met de zgn. "Ladder voor duurzame verstedelijking"; het betreffende perceel maakt geen onderdeel uit van bestaand stedelijk gebied en zodoende dient in de toelichting bij het bestemmingsplan te worden aangegeven dat er een behoefte bestaat aan de ontwikkeling en tevens waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Wat betreft de behoefte wordt in het plan verwezen naar de ruimtelijke kansen voor de recreatieve sector en wordt gesteld dat het initiatief aansluit bij de recreatieve ambities van de gemeente, echter de realisatie van deze recreatiewoning biedt de recreatieve sector niets.	In het voorliggende bestemmingplan wordt uiteengezet dat het plangebied juist is aangemerkt als kroonjuweel en dat beschermingscategorie 1 ruimtelijke kwaliteit van toepassing is; een bestemmingsplan kan een bestemmingsplan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling bij beschermingscategorie 1 als er sprake is van inpassing. Met inpassing wordt een ontwikkeling bedoeld die past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, geen wijziging op structuurniveau voorziet, past bij de aard en de schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart. De voorgenomen ontwikkeling voldoet aan al deze eisen omdat deze aansluit bij de al aanwezige recreatiewoningen en geen structuurwijzigingen teweeg brengt.
1.7	Reclamant stelt dat er geen sprake is van een passende ontsluiting. Een ontsluiting over een voetpad, waarbij de auto op grote afstand van het perceel in openbaar gebied moet worden geparkeerd is geen passende ontsluiting. En een ontsluiting over water is dat evenmin	Geen van de recreatiewoningen bekend als Hoekstuk zijn per auto bereikbaar; ontsluiting van alle Hoekstuk-woningen vindt sinds jaar en dag plaats via een voetpad over het erf van Nassaulaan 22.
1.8	Bij realisatie van de recreatiewoning wordt niet voldaan aan de gemeentelijke bouwverordening. Artikel 2.5.30 van de verordening stelt dat er voldoende parkeerruimte moet worden gerealiseerd in, op of onder het te realiseren gebouw. Doordat het perceel niet met de auto bereikbaar is, kan aan deze eis niet worden voldaan en gaat dit ten koste van de openbare parkeergelegenheid op de Kaag. In het bestemmingsplan Kaag wordt in dat verband vermeld dat binnen Kaag en omgeving parkeerproblemen bekend	Er is niet voorzien in parkeerplaatsen op het perceel mede omdat inderdaad het plangebied niet ontsloten is middels een weg die geschikt is voor gemotoriseerd verkeer. Met het realiseren van de recreatiewoning zal er geen toenemende 'recreatiedruk' plaatsvinden aangezien het huidige gebruik door initiatiefnemer wordt voortgezet. Gesteld kan dan ook niet worden dat er een relatie bestaat tussen geschetste parkeerproblemen en parkeerdruk en een mogelijke toename daarvan door voorgenomen ontwikkeling.

	zijn en dat deze in de toekomst moeten worden ingeperkt door nieuwe ontwikkelingen tenminste te laten aansluiten bij de Aanbevelingen Stedelijke Voorzieningen (ASV) en de Leidraad Inrichting Openbare Ruimte (LIOR). Het is dus nog maar de vraag of er te zijner tijd omgevingsvergunning afgegeven kan worden als voorliggend bestemmingsplan op aanvraag wordt vastgesteld.	
1.9	Reclamant vraagt zich af in hoeverre de te realiseren recreatiewoning inbreuk vormt op de recreatiewoningen ten zuiden van het plangebied die als beschermd dorpsgezicht zijn aangewezen.	De reikwijdte van een gebied dat is aangewezen als beschermd dorpsgezicht met bijbehorende toetsingskaders en randvoorwaarden is het desbetreffende gebied zelf. De voorgenomen ontwikkeling valt niet binnen dat plangebied waardoor toetsingskaders aangaande beschermde dorpsgezichten niet van toepassing kunnen zijn.
1.10	Reclamant wijst op de economische uitvoerbaarheid in relatie tot planschade. De planschadeovereenkomst waar aan gerefereerd wordt zit niet bij de stukken waardoor reclamant niet kan beoordelen of die overeenkomst er is dan wel afdoende is om de economische uitvoerbaarheid te waarborgen.	In de Wet Ruimtelijke Ordening is een procedure opgenomen over de relatie tussen het bestemmingsplan (planologische veranderingen) en inkomstenderving of een vermindering van waarde van een onroerende zaak. Deze planschadeprocedure kan worden toegepast indien een belanghebbende schade meent te hebben van de door het bestemmingsplan aangebrachte planologische wijziging. Overigens zit de planschadeovereenkomst niet bij de stukken omdat deze niet openbaar is.
Indiener 2		
2.1	Reclamant wil dat er bij hoge uitzondering maar één recreatiewoning eventueel kan worden toegekend en dat het perceel niet verder opgesplitst mag worden ten behoeve van meer recreatiewoningen. Daarbij moet de te realiseren recreatiewoning in het midden van het plangebied gesitueerd worden ter voorkoming van toekomstige splitsing.	Door de recreatiewoning in het midden te plaatsen van het plangebied wordt qua inpassing niet meer in lijn met de andere woningen gebouwd, waardoor er afbreuk wordt gedaan aan de stedenbouwkundige samenhang met de omliggende woningen en de zichtlijnen.; het is zaak de recreatiewoning met een passende massa en oriëntatie zodanig te positioneren dat een bepaalde openheid en stedenbouwkundige ritmiek ter plaatse in stand gehouden wordt. Overigens kan het bestemmingsplan een eventuele privaatrechtelijke splitsingshandeling niet voorkomen. Wel kan er ruimtelijk gestuurd worden door aan het Hoekstuk alleen bebouwing aan de oever ('water georiënteerd' zoals de nu aanwezige recreatiewoningen op het Hoekstuk ook zijn gesitueerd) van de Kagerplassen ter plaatse toe te staan en zodoende tweedelijsbebouwing ruimtelijke niet mogelijk te maken met hierbij als geldende richtlijn cq. stedenbouwkundige kaders: massa, oriëntatie, bouwhoogte,

		architectonische uitwerking van de bestaande recreatiewoningen in verhouding tot de afmetingen van het perceel.
2.2	Het huidige maaiveld niveau bij en rondom het huidige tuinhuis moet behouden blijven en niet kunstmatig verhoogd worden.	De recreatiewoning wordt in lijn met de omliggende woningen gerealiseerd, ook qua massa, maatvoering en architectonische uitwerking.
2.3	De bestemming bosgrond, de bomen en begroeiing op het perceel moet behouden blijven en zo nodig aangevuld worden om het zicht op een recreatiewoning vanaf het perceel van reclamant weg te nemen.	Inpassing van de recreatiewoning mag geen nadrukkelijke afbreuk doen aan het huidige groene karakter en natuurlijke inrichting van het perceel; initiatiefnemer heeft nadrukkelijk aangegeven het terrein in te willen richten als bos/tuin zodat die natuurlijke setting behouden blijft. De te kappen boom ter plaatse wordt overigens vervangen en er zullen ook meerdere fruitbomen geplaatst worden.
Indiener 3		
3.1	Reclamant wil dat er bij hoge uitzondering maar één recreatiewoning eventueel kan worden toegekend en dat het perceel niet verder opgesplitst mag worden ten behoeve van meer recreatiewoningen. Daarbij moet de te realiseren recreatiewoning in het midden van het plangebied gesitueerd worden ter voorkoming van toekomstige splitsing.	Kortheidshalve wordt verwezen naar de beantwoording van 2.1
3.2	Het huidige maaiveld niveau bij en rondom het huidige tuinhuis moet behouden blijven en niet kunstmatig verhoogd worden zodat de nok van het huis meer dan zes meter boven het huidige maaiveld komt.	Kortheidshalve wordt verwezen naar de beantwoording van 2.2
3.4	De bestemming bosgrond, de bomen en begroeiing op het perceel moet behouden blijven en zo nodig aangevuld worden om het zicht op een recreatiewoning vanaf het perceel van reclamant weg te nemen.	Kortheidshalve wordt verwezen naar de beantwoording van 2.4
Indiener 4		
4.1	Reclamant stellen dat beoordeling en besluitvorming langs een drietal criteria gelegd moet worden, te weten de cultuurhistorische, natuur- en landschappelijke waarde van het gebied, de beleving van rust en ruimte en de verkeers- en 'recreatiedruk' op Kaageiland. Reclamant staat dan neutraal ook ten opzichte van de voornemens aangezien het een grote kavel betreft die voldoende ruimte biedt voor een recreatiewoning. Daarbij hebben de eigenaren van Hoekstuk 10A actief aan de voorkant gecommuniceerd en geparticipeerd. Ook verwacht reclamant – gelet op onveranderd gebruik – geen toenemende recreatiedruk.	Het toestaan van een verblijfsrecreatieve functie als deze mag alleen mits de cultuurhistorische en landschappelijke waarden in stand gehouden worden. Juist door de schaal en positionering van de ontwikkeling wordt het groene karakter ter plaatse met een bepaalde openheid gerespecteerd en in stand gehouden. De recreatiewoning wordt op een zodanige wijze gepositioneerd dat zichtlijnen blijven bestaan en er qua massa en ligging nauwelijks verdichting veroorzaakt wordt ten opzichte van de huidige situatie. De inpassing van de recreatiewoning zal dan ook geen nadrukkelijke afbreuk doen aan het groene karakter en natuurlijke inrichting van het perceel. Qua inpasbaarheid en toelaatbaarheid is de ontwikkeling dan ook te verantwoorden
4.3	Reclamant benadrukt dat van een eventuele bestemmingsplanwijziging zoals deze ten gunste van Hoekstuk 10A geen precedentwerking mag uitgaan.	Net zoals in het geval van voorliggend initiatief zullen eventuele navolgende soortgelijke initiatieven moeten voldoen aan een goede ruimtelijke ordening, verantwoord en inpasbaar

	Reclamant verzoekt dan ook een schriftelijke bevestiging dat aan voorliggende besluitvorming geen rechten ontleend kunnen worden door andere Hoekstuk-eigenaren die zich met bouwplannen gemeld hebben, of in de toekomst zullen melden.	zijn op zichzelf staand als in relatie tot de omgeving zonder onverkort rechten te kunnen ontleenen aan eerdere – ogenschijnlijk identieke – initiatieven. Zowel de inhoudelijke toetsing/beoordeling als verlening van medewerking aan een ontwikkeling is maatwerk.
Indiener 5		
6.1	Reclamant concludeert geen nadelige effecten te verwachten voor de waterhuishouding. Reclamant heeft tweetal opmerkingen voor wat betreft de paragrafen 4.9 en 4.9.2 van de toelichting, e.e.a. ter verduidelijking.	Om tegemoet te komen aan de opmerkingen zal de toelichting m.b.t. genoemde waterparagrafen aangevuld worden. Deze tekstuele aanvulling bedoeld ter verduidelijking heeft geen inhoudelijke gevolgen voor de ontwikkeling zelf.