

Ruimtelijke motivering recreatiewoningen Hoekstuk 10a en 12a Kaag en Braassem

contactpersoon:	Dhr. B Cunnen en dhr. J. Westerkamp
datum:	16 juli 2017
projectmedewerker	Jeroen van Nuland Martijn Verhoeven
betreft:	Ruimtelijke motivering recreatiewoningen Hoekstuk nr. 10a en nr. 12a Kaag en Braassem

Inleiding

De gemeente Kaag en Braassem wil de recreatie een impuls geven. Hier wil men op een tweevoudige wijze invulling aan geven.

Enerzijds door het opstellen van een parapluregeling voor recreatie. Met deze regeling wordt aan alle geldende bestemmingsplannen een juridische regeling toegevoegd waarmee het mogelijk wordt voor het college om, bij aandiening van een specifieke ontwikkeling, medewerking te verlenen aan deze ontwikkeling. Voorwaarde is wel dat de beoogde ontwikkeling past binnen de flexibiliteitsbepalingen van deze specifieke recreatieve ontwikkeling. In veel gevallen betreft het dan kleinschalige recreatieve activiteiten. De 'rode draad' wordt hierbij gevormd door de systematiek van het bestemmingsplan 'Buitengebied West' die als basis heeft gediend voor de juridische regeling in dit paraplubestemmingsplan. Deze regeling is daarmee aanvullend op de regelingen in de geldende bestemmingsplannen.

Anderzijds door een procesgang waarin recreatieve ontwikkelingen in een eigen bestemmingsplan worden opgenomen. Hiervoor worden initiatiefnemers uitgenodigd om hun recreatieve ontwikkeling kenbaar te maken aan de gemeente Kaag en Braassem waarvoor, na akkoord en indiening van een ruimtelijke onderbouwing, de ontwikkeling in een bestemmingsplan op maat mogelijk wordt gemaakt. De initiatiefnemers willen graag van de laatstgenoemde procesgang gebruik maken met betrekking tot de percelen Hoekstuk 10a en Hoekstuk 12a.

Vigerend bestemmingsplan

Wat betreft Hoekstuk 10a heeft het perceel momenteel de bestemming 'Groen' en de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering'. Op deze gronden mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut worden gebouwd. Het realiseren van een recreatiewoning op het perceel is daarmee niet toegestaan.

Ten aanzien van nr. 12a heeft het perceel de bestemming 'Tuin - 4' en de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering'. Op deze gronden mogen uitsluitend bijbehorende bouwwerken worden gebouwd met een bouwhoogte van maximaal 3 meter. Het realiseren van een recreatiewoning op het perceel is daarmee niet toegestaan.

Gezien de visie van Kaag en Braassem ten aanzien van recreatie heeft men een positieve grondhouding van de twee initiatieven mits specifiek aandacht wordt besteed aan de landschappelijke inpassing. Het standpunt van de gemeente komt daarmee overeen met die van de provincie. Zo staat in provinciaal beleid over verblijfsrecreatie het volgende:

‘De ontwikkeling van verblijfsrecreatie wordt, net als andere ruimtelijke ontwikkelingen, in de eerste plaats gestuurd via het handelingskader ruimtelijke kwaliteit. Bestaande verblijfsrecreatiecomplexen zijn opgenomen op de kwaliteitskaart via de laag van de occupatie. Tevens zijn voor verblijfsrecreatie specifieke richtpunten benoemd. Eventuele nieuwe ontwikkelingen worden niet op kaart opgenomen, maar zijn gehouden aan het handelingskader ruimtelijke kwaliteit. Dat betekent dat gemeenten of andere initiatiefnemers niet gebonden zijn aan vooraf vastgelegde zoeklocaties. Wel is bij een nieuwe ontwikkeling (uitbreiding of herstructurering bestaande complexen of ontwikkeling van een nieuw complex) het handelingskader ruimtelijke kwaliteit van toepassing, waarbij de mogelijkheden en kwaliteitseisen afhankelijk zijn van de aard, omvang en locatie van de ontwikkeling. Recreatiewoningen moeten ook als zodanig gebruikt worden. Zij voldoen meestal noch naar locatie, noch functioneel aan de eisen voor reguliere woningen en worden ook niet meegewogen in de ramingen van de woningbehoefte. Wij blijven daarom permanente bewoning van recreatiewoningen beschouwen als een onwenselijke ontwikkeling.’

Ten aanzien van participatie is op 1 april het plan van de initiatiefnemers toegelicht tijdens de Algemene Ledenvergadering van de Belangenvereniging Hoekstuk Kaag. Men uitte hun zorgen over het verlies van uitzicht door de bouw van de nieuwe woningen, de afmetingen van de woningen in verhouding tot het perceel en de invloed die woningen zullen hebben op verkeersdrukke op de dijk aan de westzijde van het Hoekstuk en de beschikbaarheid van voldoende parkeerruimte. Daarnaast zijn de eigenaren bang voor precedentwerking. Als dit plan wordt toegestaan, gaan ook de andere eigenaren hun perceel splitsen en daarop bouwen waardoor het nog drukker wordt op het Hoekstuk.

Gezien het standpunt van de gemeente, provincie en zorgen van de omwonenden is een ruimtelijke motivering zowel noodzakelijk als wenselijk.

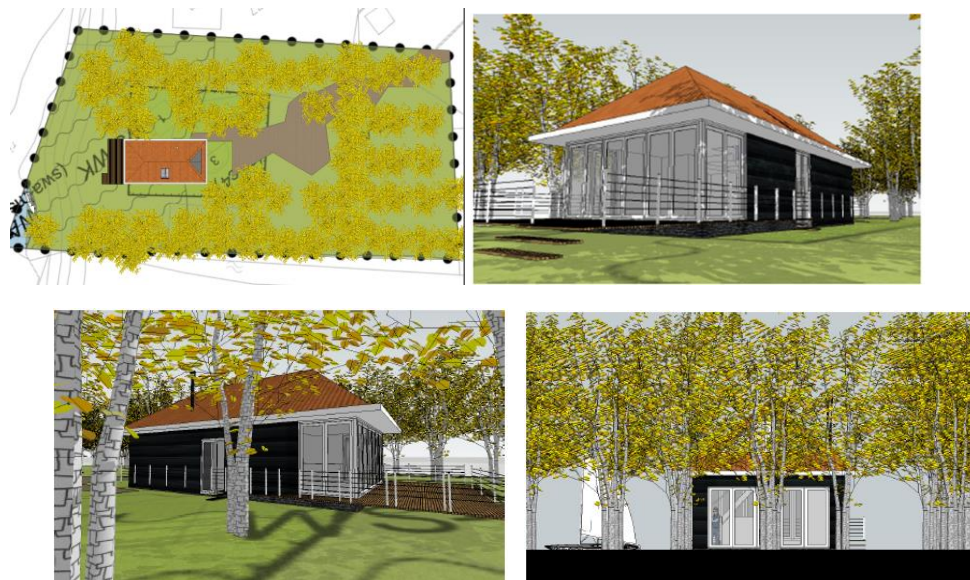
Opbouw notitie

Deze notitie start met een beschrijving van het ingediende voorstel. Vervolgens komt een korte kenschets van de stedenbouwkundige en landschappelijke context aan bod. Deze notitie sluit af met een stedenbouwkundige beoordeling van het initiatief.

Ingediend voorstel

Hoekstuk 10a

Op dit perceel wil men een recreatiewoning categorie 4 met een oppervlakte van 90m² van 1 bouwlaag met kap realiseren in dezelfde stijl als de naastgelegen recreatiewoningen. Het terrein wil men inrichten als bos/tuin zodat een natuurlijke setting ontstaat. De onderstaande figuur geeft een impressie van de uitwerking die men voor ogen heeft.



Hoekstuk 12a

Op dit perceel wilde men voorheen een soortgelijke recreatiewoningen realiseren echter, om de andere belanghebbenden tegemoet te komen wil de initiatiefnemer aansluiten bij het bebouwingspercentage van 16% dat thans op het noordelijke deel van het perceel van toepassing is. Hierdoor is nog maximaal een woning met een oppervlakte van 50m² mogelijk.

Uit navolgende tabel met daarin alle kadastrale percelen is te zien dat dit een bebouwingspercentage is dat op meer plaatsen op het Hoekstuk voorkomt. Qua bouwhoogte wordt aangesloten bij de maatvoering van de overige recreatiewoningen.

Kadastraal perceel	Huisnummer	Oppervlakte	Onbebouwd oppervlak	Maximum bebouwde oppervlakte hoofdgebouw	Bebouwingspercentage	
1010	16	3.416	3.326	90	2,63%	
1015	10a	3.152	3.062	90	2,86%	
1023	2	556	466	90	16,18%	
1024	3	592	502	90	15,21%	
1206	5	817	727	90	11,02%	
1208	10	670	580	90	13,43%	
1213	13	850	760	90	10,59%	
1214	15	795	705	90	11,32%	
1245	6	1.076	986	90	8,36%	
1246	7	478	388	90	18,84%	Hoogste bebouwingspercentage
1248	8	753	663	90	11,95%	
1276	11B	974	884	90	9,24%	
1277	11A	628	538	90	14,34%	
1326	1	1.527	1.437	90	5,89%	
1327	4	643	553	90	14,01%	
1328	9	689	599	90	13,07%	
1329	11	1.031	941	90	8,73%	
1470	12	562	472	90	16,01%	Voorzijde perceel Hoekstuk 12
1471	12a	313	263	50	15,99%	Maximum bebouwingspercentage minder dan nr. 7 en minder dan voorzijde (nr. 12)
1918	-	14				
1919	-	7				
1920	-	433				

Landschappelijke en stedenbouwkundige context

De twee percelen bevinden zich op de zuidpunt van Kaag, een eiland in de Kagerplassen met daarop het gelijknamige dorp, de jachthaven in het noorden, het watersportcomplex aan de Julianalaan, de voormalige camping, de agrarische gronden ten oosten van het beschermde dorpsgezicht en de recreatiewoningen aan de Hoekstuk en omgeving in het zuiden.

Rond de Kagerplassen liggen de oudste veenontginningen van het Groene Hart (vermoedelijk 8e eeuw) gekenmerkt door grillige, blokvormige verkaveling met verspreide bebouwing en een zeer waterrijk karakter. De Boterhuispolder is het best bewaarde voorbeeld. Aan de noordzijde liggen de (door afslag vergrote) veenmeren met daarin bewoonde eilanden die vaak alleen met een pontje te bereiken zijn. In de polders liggen brede poldersloten en boezemwateren tussen dijken. Voor de gebieden met onregelmatige blokverkaveling zijn in het gebiedsprofiel onder meer de volgende ambities opgenomen:

- Handhaven en versterken van het specifieke karakter van de blokverkaveling door het instandhouden en beleefbaar houden van bestaande sloten en specifieke blokvorm van de kavels. Daar waar onderscheid tussen lengetesloten en overige sloten niet te maken is, is demping van sloten in principe niet mogelijk.

- Nieuwe ontwikkelingen mogen niet leiden tot verdichting van het open landschap. Het aanbrengen van bijvoorbeeld hoogopgaande beplanting of nieuwe bebouwing buiten bestaande erven is niet gewenst.
- Bewaken van het bijzondere karakter van de eilandjes.

Hoekstuk en omgeving

De recreatiewoningen ten zuiden van de kern Kaag zijn in de eerste helft van de 20e eeuw gerealiseerd. Gelijk als bij de voormalige recreatiewoningen in het na-oorlogse deel van Kaag is bij de recreatiewoningen aan de Hoekstuk sprake van een toenemende individualisering. De recreatiewoningen worden middels een voetpad over het erf van Nassaulaan 22 ontsloten, de recreatiewoningen aan het Hoekstuk zijn niet per auto bereikbaar. De gebruikers van de recreatiewoningen kunnen parkeren langs de Nassaulaan.

Stedenbouwkundige beoordeling

Het voorstel voor het perceel 10a is stedenbouwkundig goed verdedigbaar. Enerzijds omdat het een recreatiewoning betreft die qua maatvoering en architectonische uitwerking overeenkomt met de naastgelegen woningen. Anderzijds omdat woning door zijn oriëntatie en situering in lijn staat met de andere woningen, waardoor een samenhangend en rustig bebouwingsbeeld ontstaat.

Wat betreft 12a is het meest recente voorstel goed verdedigbaar. Allereerst omdat de woning qua massa kleiner is dan de andere woningen en zodoende geen afbreuk zal doen aan de parkachtige setting van de vakantieverblijven op het Hoekstuk. Ten twee omdat de woning door haar omvang in relatie tot de kavel een bebouwingspercentage aanhoudt die binnen de bandbreedte blijft die op het Hoekstuk gangbaar is. Ten derde omdat de woning op een ruime afstand staat van de woning in het verlengde van het perceel. Hierdoor is de negatieve invloed wat betreft privacy en de bezonning beperkt. Specifiek voor privacy geldt dat de mate van privacy in hoofdzaak wordt bepaald door de naastgelegen woningen.

Ten aanzien van de precedentwerking, zoals deze de gebruikers van het Hoekstuk gevreesd wordt, geldt primair dat bewoners dit in hoofdzaak in eigen hand hebben. Alleen wanneer een kavel wordt gesplitst ontstaat er een aanleiding voor een nieuwe recreatiewoning. Tevens zijn alle woningen 'water georiënteerd' en is de buitenruimte van de recreatiewoning aan de voorzijde van de woningen gelegen.

Ruimtelijk is precedentwerking tegen te gaan door alleen bebouwing aan de oever van de Kagerplassen mogelijk te maken en tweedelijns bebouwing niet toe te staan. Hierbij geldt als richtlijn, de massa, oriëntatie, bouwhoogte en architectonische uitwerking van de bestaande recreatiewoningen in het verhouding tot de afmetingen van het perceel. Indien in de toekomst nieuwe woningen worden gerealiseerd is het advies locaties aan te wijzen voor het aanleggen van extra parkeerplaatsen. De Nassaulaan is hiervoor een logische locatie.