

Op 1 april 2017 is het plan voor een nieuwe recreatiewoning op het perceel Hoekstuk 12A toegelicht tijdens de Algemene Ledenvergadering van de Belangenvereniging Hoekstuk Kaag.

Het op de vergadering gepresenteerde plan gaat uit van een recreatiewoning van maximaal 90 m<sup>2</sup> inclusief bijbehorende bouwwerken binnen de bestemming 'Recreatie' en een maximum goot- en bouwhoogte van 3,0 m respectievelijk 6,0 m bestaande uit maximaal 2 bouwlagen, waarbij de 2<sup>e</sup> bouwlaag een kap betreft.

De belangrijkste opmerkingen op het plan zijn hieronder weergegeven;

1. Omwonenden zijn bang voor verlies van uitzicht door de bouw van de recreatiewoning;
2. Er bestaat een recht van overpad over de dijk aan de westzijde van het Hoekstuk zodat alle eigenaren hun woning kunnen bereiken. Tevens ligt er op het perceel Hoekstuk 12 een recht van overpad voor nr. 12A. Omwonenden vrezen dat het door de bouw van de recreatiewoning drukker wordt op de dijk aan de westzijde van het Hoekstuk.
3. Er zijn parkeerplaatsen op de Nassaulaan onder meer voor de eigenaren van het Hoekstuk. Door de bouw van een nieuwe recreatiewoning verwacht men een tekort aan parkeerplaatsen.
4. Een recreatiewoning van 90 m<sup>2</sup> op een perceel van 313 m<sup>2</sup> wordt als te groot ervaren. Dit mede gezien de maximum goot- en bouwhoogte van 3,0 m respectievelijk 6,0 m.
5. De eigenaren op het Hoekstuk zijn 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.

Ad 1.

De huidige bestemming van het plangebied is 'Tuin-4' en daarmee is het toegestaan hier opgaande beplanting te laten groeien, waarmee het uitzicht evengoed ook kan worden geblokkeerd. Daarbij komt dat elke recreatiewoning nu een vrij uitzicht heeft over de Kagerplassen en daar verandert niets aan door de bouwplannen op Hoekstuk 12A.

Ad 2.

Er komen door het plan voor Hoekstuk 12A geen 'nieuwe recreanten' bij op het Hoekstuk, het is een bestaand perceel waarop al jaren gerecreëerd wordt. De initiatiefnemer en zijn familie recreëren al meer dan 50 jaar op het Hoekstuk. Dus er zal in die zin geen sprake zijn van extra drukte op de dijk.

Ad 3.

De bouwplannen zullen niet resulteren in extra druk op de bestaande parkeerplaatsen omdat er geen 'nieuwe recreanten' bij komen. Het is een bestaand perceel waarop al gerecreëerd wordt.

Ad 4.

Om de eigenaren tegemoet te komen is de initiatiefnemer bereid om een kleinere recreatiewoning te bouwen. Qua maximum bebouwingspercentage wil de initiatiefnemer aansluiten bij het bebouwingspercentage van 16 % dat thans op het noordelijk deel van perceel (nr. 12) van toepassing is, zodat nog maximaal een recreatiewoning van 50 m<sup>2</sup> mogelijk is. 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 12A                                                 |
| 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         |                     |                                          |                      |                                                                                |

Ad 5.

Het kadastraal splitsen van percelen is te allen tijden mogelijk. Dit is in het bestemmingsplan niet te reguleren. Wel is het zo dat de huidige eigenaren er zelf bij zijn als er splitsing plaats vindt van hun eigen perceel. Ook betekent een eventuele toekomstige kadastrale splitsing nog niet dat er direct een bouwmogelijkheid voor een recreatiewoning blijkt.