

MEMO

datum	9 februari 2022	☒ ter informatie	☐ ter circulatie
zaaknr.	30621	☐ ter kennisneming	☐ volgens afspraak
aan	Gemeenteraad	☐ ter behandeling	☐ voor commentaar
opsteller	R. 't Jong		
afzender	College van b&w		
onderwerp	Vervolg BP 'Irenelaan 3a, Kaag'		

Deze memo is bedoeld om extra duidelijkheid en advies te geven omtrent het bestemmingsplan 'Irenelaan 3a, Kaag' dat op 7 februari aan de orde is geweest tijdens de hoorzitting bestemmingsplannen van de gemeenteraad.

Integrale visie Kaag

Vanuit enkele inwoners en de dorpsraad van Kaag klinkt het verzoek om een integrale visie voor Kaageiland op te stellen. Uw raad vraagt het college nu of dat inderdaad niet de (enige) juiste weg zou zijn. Het college is van mening van niet, met name omdat in onze ogen die visie er al ligt met het dorpsperspectief van Kaag in de Omgevingsvisie:

Dorpsperspectief Kaag

De ligging van Kaag op een eiland maakt het dorp uniek ten opzichte van de andere kernen. Temeer omdat Kaag - Buitenkaag zich bevindt op het kruispunt van twee gemeenten en twee provincies. Belangrijkste uitgangspunt voor deze kern is dan ook het behoud van het bestaande karakter. De veerpont, het beschermd dorpsgezicht en het open landschap verdienen het daarbij om expliciet benoemd te worden. De veerpont zorgt ook voor beperkingen, want de druk op de pont en de Julianalaan is hoog. Echter, van een brug en/of een rondweg op het eiland is op dit moment geen sprake. De druk op de pont maakt dat de uitbreidingsruimte van het aantal woningen beperkt is. Op dit moment zijn er vier (potentiële) woningbouwontwikkelingen bekend: Julianalaan 55, 55a en 57, herontwikkeling van Hotel Orion (Julianalaan 19-19a), Julianalaan 68-70 en herontwikkeling van de voormalige camping (Irenelaan 3a). Deze ontwikkelingen bevinden zich elk in een verschillend stadium. In overleg met de initiatiefnemers brengen we de plannen in procedure. De wens van veel bewoners op Kaageiland is het toevoegen van openbaar groen en/of extra parkeerplaatsen. Ten behoeve van het behoud van het karakter van het lint langs de Julianalaan worden eventuele ontwikkelingen voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Daarnaast wordt er ingezet op het behoud en waar mogelijk versterken van de recreatieve faciliteiten op het eiland. Ideeën voor het verbeteren hiervan zijn nieuwe wandel- en/of laarzenpaden en het toevoegen van aanlegsteigers ten behoeve van passanten. Het uitbreiden van het aantal bedrijven en bestaande evenementen (zowel in volume als in aantallen) is niet gewenst.



Tijdens het proces omtrent de Omgevingsvisie 1.0 (2020) hebben verschillende inwoners van Kaag zienswijzen ingediend en ingesproken tijdens de hoorzitting. Die bezwaren en inspraak richtten zich met name op dit dorpsperspectief en specifiek op de genoemde bouwplannen en de (daarmee groter wordende) drukte op de pont en Julianalaan. De gemeenteraad heeft besloten de visie vast te stellen zoals het college heeft voorgesteld. Ook bij de 2.0-versie, die 24 januari 2022 is vastgesteld, is er niets aan dit dorpsperspectief gewijzigd door de raad ten opzichte van het voorstel van het college.

Het college is zagezegd van mening dat dit dorpsperspectief voor Kaag uit de Omgevingsvisie voldoende is als integrale visie voor deze kern. Het effect van de plannen op de pont en de infrastructuur op het eiland is beschreven in de eerdere verkeersonderzoeken en het addendum hierop; zie verder het kopje 'Verkeer'.

Terugkomend op een vraag van de CDA-fractie: een integrale bestemmingsplanherziening voor een kern is iets anders dan een postzegelbestemmingsplan. Iedere bestemmingswijziging is per definitie niet passend binnen een bestemmingsplan. Hiervoor zal altijd een postzegelbestemmingsplan opgesteld moeten worden, welke ingaat op de specifieke kenmerken van de voorgestelde ontwikkeling. Daar is deze ontwikkeling geen uitzondering op. Daarnaast komen in elk postzegelbestemmingsplan alle relevante aspecten waar een bestemmingsplan op in moet gaan (in het kader van een goede ruimtelijke ordening) uitgebreid aan bod, zo ook in dit bestemmingsplan 'Irenelaan 3a, Kaag'.

Verkeer

Het andere hete hangijzer betreft de capaciteit van de pont en de Julianalaan die onder druk komen te staan met de komst van meer woningen en het daarmee samenhangende verkeersonderzoek dat is uitgevoerd door Goudappel Coffeng. Goudappel Coffeng is een gerenommeerd verkeerskundig bureau dat door heel Nederland onderzoeken uitvoert en rapporten opstelt. Zij zijn dan ook bekend met situaties zoals deze op Kaag en hebben hier ervaring mee. Het college stelt zich op het standpunt dat zij vertrouwen hebben in de kennis en expertise van Goudappel Coffeng en daarmee in de onderzoeksresultaten en bijbehorende conclusies/adviezen.

Er is, in tegenstelling tot wat de insprekers beweren, niet 'lichtzinnig' omgesprongen met de (beantwoording van de) zienswijzen omtrent het verkeersaspect. Er is juist een uitgebreid addendum opgesteld dat – in de ogen van het college weldegelijk – antwoord geeft op alle punten die aangestipt worden in de verschillende zienswijzen. De verwijzing naar dit addendum in de beantwoording zorgt volgens ons voor meer inzicht in de verkeerskundige materie en meer overzichtelijkheid in de nota van beantwoording.

Er moet gewaakt worden voor verkeerde beeldvorming. Uit de metingen uit 2019 blijkt bijvoorbeeld al dat er vaker heen en weer wordt gevaren dan voor 2019 het geval was. Ook is het niet zo dat er "slechts drie keer gemeten is". Er is in verschillende jaren en verdeeld over verschillende dagen en momenten gemeten, en de resultaten laten een vergelijkbaar beeld zien. Daarnaast moet er gekeken worden naar de representatieve momenten en bijvoorbeeld niet naar piekmomenten op drukke dagen in het recreatieseizoen. In de ogen

van het college bestaat er dan ook geen twijfel over de betrouwbaarheid van deze onderzoeken en conclusies.

Daarnaast was er verwarring over welke plannen wel waren meegenomen in het rapport en welke niet. Voor de duidelijkheid: in het verkeersonderzoek zijn de plannen Julianalaan 68-70 en Irenelaan 3a meegenomen. Het klopt dat het plan Julianalaan 55-55a – waar de bestemming reeds voor is gewijzigd en momenteel een vergunningaanvraag voor loopt – in eerste instantie niet was meegenomen in dit onderzoek. Echter, hier is wel op gereageerd in het addendum en de conclusie blijft gelijk: ook dit plan is passend binnen de huidige capaciteit van de pont. Enkel de plannen voor Orion (positieve grondhouding van het college op een principeverzoek, maar nog niet bekend ten tijde van het uitgevoerde onderzoek) en het Kompas (genoemd door de insprekers, maar geen plan dat bekend is bij het college) zijn niet meegenomen in dit verkeersonderzoek.

In die zin kan gesteld worden dat het college inderdaad de stelling 'wie het eerst komt, wie het eerst maalt' hanteert. Plannen op Kaag kunnen wat betreft het college doorgang vinden, zolang uit onderzoek blijkt dat er voldoende restcapaciteit is op de pont. Zodra dat niet meer aangetoond kan worden, vormt dit een belemmering voor de uitvoerbaarheid van dat plan/die plannen.

Ten slotte was er wat onduidelijkheid over de status van het rapport, omdat er nog 'concept' op stond. Dit betrof een omissie en is hersteld (nieuwe versie staat op iBabs). Aan de inhoud van het rapport is verder niets gewijzigd.

Bouwhoogte

Daarnaast werden er vragen gesteld over de lage goothoogte (4,5 m) en de relatief hoge bouwhoogte (10 m) die beoogd worden. Op basis van de zienswijzen is de bouwhoogte verlaagd van 11 naar 10 meter. Dit is vergelijkbaar met de toegestane bouwhoogte van de bestaande woningen nabij het plangebied. Deze liggen veelal rond de 9 à 10 m. Het college is van mening dat dit ontwerp ruimtelijk gezien passend is, mede gebaseerd op het beeldkwaliteitsplan dat is toegevoegd als bijlage bij het bestemmingsplan. Bovendien moet niet vergeten worden dat de gemeente Kaag en Braassem welstandsluw is.

Recreatiebestemming

SvKB vroeg zich af of het verwijderen van de recreatiebestemming op de locatie Irenelaan 3a niet in strijd is met de ambitie van de gemeente om een recreatiegemeente te willen zijn. Het antwoord van het college daarop is 'nee'. Wat betreft Irenelaan 3a verdwijnt een gedeelte recreatiebestemming. Echter, aangezien er op dat gedeelte in de huidige situatie niets is gerealiseerd betreft dit slechts een verwijdering op papier. Al jaren worden de recreatiewoningen niet gerealiseerd, waaruit geconcludeerd kan worden dat er geen vraag naar is. De verblijfsrecreatieve chalets die nog wel aanwezig zijn worden behouden en geclusterd, wat dus juist een versterking van de recreatiebestemming betekent.

Conclusie

Het college is van mening dat dit bestemmingsplan voldoende is onderbouwd en dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.