

Q&A Eijmershof, Kaag

Bestemmingsplan en procedure

1. *Komt er een bestemmingsplanwijziging?*

Nee, er is geen sprake van een bestemmingsplanprocedure of een gecoördineerde aanvraag (bestemmingsplan + omgevingsvergunning). Voor deze locatie geldt het bestaande geldende bestemmingsplan Kaag en voor deze aanvraag kan worden volstaan met een omgevingsvergunning (collegebevoegdheid).

2. *Welke bestemming heeft de locatie in het huidige bestemmingsplan?*

De locatie van het voormalige Eijmershof heeft de bestemming Gemengd – 1. Binnen deze bestemming is wonen (22 appartementen) maar ook horeca tot en met categorie 3 (voor een deel van de locatie) toegestaan.

3. *Hoe kan het dat er hoger gebouwd mag worden dan de hoogte van het vorige gebouw?*

Het voormalige gebouw bevatte 22 appartementen en een restaurant. Het gebouw was deels 3,5 en deels 6,5 meter hoog. Het bestemmingsplan biedt echter de ruimte om deels 6 en deels 9 meter hoog te bouwen. Dit geeft de ontwikkelende partij dus de ruimte om er een groter gebouw terug te plaatsen.

In de nieuwe aanvraag wordt gebruik gemaakt van de ruimte die het geldende bestemmingsplan Kaag biedt. Vanwege de aangescherpte isolatie-eisen in het bouwbesluit, wordt er daarnaast door het college meegewerkt aan een afwijking van de toegestane hoogte met 50 centimeter. Het deel met twee bouwlagen wordt hierdoor 6,5 meter in plaats van 6 meter. Het deel met drie bouwlagen wordt 9,5 meter in plaats van 9 meter.

Voor het afwijken van de hoogte wordt gebruik gemaakt van een buitenplanse afwijking (kruimel, artikel 4 onderdeel 1. Bor. Een bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daarvan).

Het programma

1. *Wat stond er oorspronkelijk op deze locatie?*

Het oorspronkelijke gebouw bevatte 22 appartementen en een restaurant. De appartementen waren relatief klein.

2. *Wat komt er voor terug?*

De aanvraag voorziet in de realisatie van 22 appartementen, zoals het bestemmingsplan ook toestaat. Het restaurant komt niet terug. Er komen 12 kleine appartementen (ong. 40 m²) en 10 grotere appartementen. De totale inhoud van het gebouw neemt toe. Qua grondoppervlak wordt het gebouw iets kleiner dan het voorgaande.

Evenals het voorgaande gebouw, zal dit gebouw platte daken hebben.

3. Kan de gemeente er iets aan doen om de horeca te behouden?

Nee, daar heeft de gemeente geen invloed op. Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid tot wonen en horeca. De aanvrager kan hier een keuze in maken, en kiest in dit geval voor alleen wonen.

4. De vorige appartementen hadden een relatief lage huur. Kan de gemeente er voor zorgen dat de huur van de nieuwe appartementen vergelijkbaar is?

Er komen 10 grotere appartementen en 12 kleinere appartementen. De gemeente heeft geen directe invloed op de huurprijzen.

Inrichting terrein

1. Klopt het dat het bouwvlak iets verschoven is?

Ja, dat klopt. Het bouwvlak is 5,40 meter naar het westen en 2,40 meter naar het zuiden geschoven. Dit heeft twee effecten: het gebouw komt verder van de woning af te staan én er ontstaat meer ruimte voor groen en parkeerplaatsen.

2. Komt het hoogste deel van het gebouw dicht bij de huizen?

Ja, het hoogste deel van het gebouw komt aan de kant van de Margrietlaan. Door de verschuiving van het bouwvlak, is de afstand tussen de woningen aan de Margrietlaan en het nieuwe gebouw groter. Hierdoor blijft de situatie rondom zon / schaduw vergelijkbaar als in de oude situatie.

3. Wat doet het gebouw met de uitstraling van Kaag?

Door de verschuiving van het bouwvlak, is er rondom het appartementencomplex ruimte voor groen en parkeren. Maar door de tweede en derde bouwlaag is er wel sprake van een groter/hoger complex, wat de uitstraling de directe omgeving zal veranderen.

Echter in de omgeving is dit niet geheel vreemd, er zijn meerdere/enkele gebouwen die ook een vergelijkbare hoogte hebben (bijvoorbeeld de zeilschool en Julianalaan 55a).

Parkeerdruk / verkeer

1. Komen er genoeg parkeerplaatsen?

Het parkeren is een ingewikkeld punt binnen dit plan. Dit komt door de huidige parkeerproblematiek op de piekmomenten, afkomstig van horeca, haven, bewoners en omwonenden. Uitgangspunt is dat een nieuwe ontwikkeling moet voorzien in de eigen parkeerbehoefte. Het is hiermee niet verantwoordelijk voor het oplossen van de behoefte in de (directe) omgeving en een eventueel bestaand parkeerprobleem/-tekort. Wanneer we kijken naar de voorliggende aanvraag kijken we dus enkel naar hetgeen dat wijzigt: de horecafunctie en de 22 appartementen.

- Oude situatie

Voorheen waren er 22 kleine appartementen en een horecafunctie van 200 m². Kleine appartementen hebben een minimale parkeernorm van 1,2 parkeerplaatsen. De horecafunctie heeft een minimale parkeernorm van 14 parkeerplaatsen per 100 m².

Concreet had de oude situatie dus een parkeerbehoefte van $(22 \times 1,2) + (14 \times 2) = 55$ parkeerplaatsen. Er waren 25 parkeerplaatsen aanwezig. Er was dus een tekort van 30 parkeerplaatsen. Dit is exclusief jachthaven.

- **Nieuwe situatie**

In de nieuwe situatie komen er 12 kleine en 10 grotere appartementen. De kleine appartementen hebben een minimale parkeernorm van 1,2 parkeerplaatsen. De grotere appartementen een minimale norm van 1,5 parkeerplaatsen.

Concreet heeft de nieuwe situatie dus een minimale parkeerbehoefte van $(12 \times 1,2) + (10 \times 1,5) = 29,4$ parkeerplaatsen. In het plan zijn 30 parkeerplaatsen opgenomen, waardoor er wordt voldaan aan de behoefte van de voorliggende ontwikkeling. Ook dit is exclusief jachthaven.

We beseffen ons dat de bestaande parkeerproblematiek met deze ontwikkeling niet wordt opgelost. Wanneer we kijken naar de voorliggende aanvraag, voldoet die echter dus wel aan de parkeernormen. Hiermee wordt het bestaande parkeerprobleem volgens de normering niet opgelost, maar wel verkleind.

2. Zijn de parkeerplaatsen afgesloten?

In de oude situatie was er een slagboom. Bewoners en bezoekers van de haven konden hier alleen tegen betaling parkeren. In de praktijk werd er voor het parkeren veel gebruik gemaakt van de openbare ruimte, waardoor het eigen parkeerterrein niet optimaal benut werd. In de nieuwe situatie willen we dit voorkomen.

In eerste instantie was het de bedoeling van de aanvrager om de parkeerplaats in de nieuwe situatie opnieuw af te sluiten met een slagboom. Op verzoek van de gemeente is dit aangepast. De parkeerplaats zal openbaar toegankelijk zijn.

3. Kan de pont het verkeer van deze woningen wel aan?

Ja, dit past. In de oude situatie waren er 22 appartementen en een restaurant. In de nieuwe situatie komen er opnieuw 22 appartementen, maar komt het restaurant niet terug. Dat een aantal appartementen groter zijn, zal zorgen voor extra verkeersbewegingen. Anderzijds heeft het verdwijnen van het restaurant een positief effect op de verkeersbewegingen.

4. Hoe zit het met de aanvoer van de bouwmaterialen?

De aanvrager heeft samen met de ontwikkelaar gezocht naar manieren om de verkeersbewegingen op het eiland zoveel mogelijk te beperken. Er is gekozen voor een modulaire houtbouw. Evenals bij de sloop van het voormalige gebouw, zal de aan- en afvoer van materialen voornamelijk over het water plaatsvinden.
