



## B&W-voorstel

|                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                     |            |              |
|--------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|------------|--------------|
| <b>Onderwerp</b>                     | Omgevingsvergunning Beatrixlaan 42, Kaag                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                     |            |              |
| <b>Zaaknr.</b>                       | 604865                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                     |            |              |
| <b>Datum B&amp;W-vergadering</b>     | 27 februari 2024                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                     |            |              |
| <b>Portefeuillehouder</b>            | Yvonne Peters-Adrian                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                     |            |              |
| <b>Vorbereid door</b>                | Cluster Ruimte & Sociaal                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                     |            |              |
| <b>Beslisapunten</b>                 | 1. Een omgevingsvergunning te verlenen voor het bouwen van een villa en boothuis op de locatie Beatrixlaan 42 te Kaag                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                     |            |              |
| <b>Samenvatting</b>                  | <p>In de nacht van 20 op 21 februari 2022 heeft er een verwoestende brand gewoed in het appartementencomplex aan de Beatrixlaan op Kaageiland. Het betreffende pand is dermate beschadigd, dat deze onbewoonbaar is verklaard en volledig is gesloopt. Op 16 mei 2023 heeft het college besloten een omgevingsvergunning te verlenen voor de bouw van een nieuw appartementencomplex op dezelfde locatie.</p> <p>Op 22 december 2023 heeft de eigenaar een nieuwe vergunningaanvraag ingediend. Dit keer voor de realisatie van een vrijstaande villa met boothuis. De eigenaar heeft aangegeven de vergunning voor het appartementengebouw in te trekken zodra de vergunning voor de villa onherroepelijk is.</p> <p>Het college heeft besloten de omgevingsvergunning voor de bouw van een villa en boothuis te verlenen.</p> |                     |            |              |
| <b>Financiële gevolgen / dekking</b> | Voor het in behandeling nemen van een aanvraag voor een omgevingsvergunning zijn standaard leges, voor afwijken, verschuldigd. Deze worden bij de aanvrager in rekening gebracht.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                     |            |              |
| <b>Openbaarheid voorstel/besluit</b> | Openbaar                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                     |            |              |
| <b>Bijlage(n)</b>                    | 1. Beschikking / Omgevingsvergunning<br>2. Beschikking (anoniem)<br>3. Tekening                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>Openbaarheid</b> |            |              |
|                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>O</b>            | <b>TNO</b> | <b>NAO G</b> |
|                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | X                   |            | X            |
| <b>Gemeenteraad</b>                  | N.v.t.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                     |            |              |

## Inleiding

In de oude situatie stond er op deze locatie:

- Een restaurant
- 22 kleine, goedkope huurappartementen
  - o Deels één bouwlaag, 3,5 meter hoog
  - o Deels twee bouwlagen, 6,5 meter hoog
- 22 parkeerplaatsen behorende bij de appartementen, het restaurant en de haven
- 3 openbaar toegankelijke parkeerplaatsen

De eigenaar heeft in eerste instantie vergunning aangevraagd en gekregen voor de realisatie van een appartementengebouw met 12 kleine, goedkope huurappartementen en 10 grote appartementen in de midden-huur.

Het bestemmingplan staat een gebouw toe van deels twee bouwlagen (6 meter hoog) en deels drie bouwlagen (9 meter hoog). Vanwege de aangescherpte isolatie-eisen in het bouwbesluit, is er besloten mee te werken aan een afwijking van de toegestane hoogte met 50 centimeter. Het deel met twee bouwlagen zou hierdoor 6,5 meter in plaats van 6 meter worden. Het deel met drie bouwlagen zou 9,5 meter in plaats van 9 meter worden.

Naast de bebouwing zouden er 30 parkeerplaatsen gerealiseerd worden behorende bij de appartementen en de haven. Het restaurant zou in de nieuwe situatie niet terugkomen.

De eigenaar heeft echter besloten een nieuwe vergunningaanvraag in te dienen. Dit keer voor een villa met boothuis. De aanvraag past vrijwel volledig in het bestemmingsplan, met uitzondering van de luifel en het boothuis. Beide vallen binnen de reikwijdte van de artikelen 4.1 en 4.3 van Bijlage II van het Bor.

Voor de beoordeling van deze aanvraag is van belang dat het reeds vergunde appartementencomplex met fietsenstalling c.a. een veel grotere inhoud had dan hetgeen nu wordt gebouwd (5697m<sup>3</sup> resp. 2341m<sup>3</sup>). De villa met boothuis heeft dan ook minder impact op de omgeving. Dit blijkt mede uit het feit dat ruimschoots wordt voldaan aan het toegestane bebouwingspercentage (10% waar 35% is toegestaan).

## Wat willen we bereiken

De vorige vergunningaanvraag hebben we beoordeeld op de onderwerpen wonen, hoogte, parkeren en verkeer.

- Wonen en woningbouw is een speerpunt in het raadsakkoord.

Twee citaten uit dit akkoord zijn:

*‘De hoofdambitie op dit thema bestaat uit het meer en sneller realiseren van woningen ten opzichte van de huidige planning. Dit geldt niet alleen als de gemeente grond in eigendom ontwikkelt, maar ook door het beter faciliteren van ontwikkelaars, als zij bijvoorbeeld plannen hebben om voor doelgroepen te bouwen.’*

*‘Er moet binnen de BSD gemeentebreed gezocht worden naar een verdere optimalisatie van de bouw mogelijkheden en waar dat passend is moet meer bouwhoogte toegestaan worden. Daarbij is zes lagen niet langer de bovengrens. Door anders om te gaan met groennormen (kwaliteit staat boven een strakke m<sup>2</sup>-norm per woning) en ook waar mogelijk lagere parkeernormen te gaan hanteren ontstaan mogelijkheden.’*

De voorliggende vergunningaanvraag voldoet niet aan deze ambitie. In plaats van 22 appartementen, wordt er één villa aangevraagd.

- De hoogte van het gebouw

Ten opzichte van de vorige aanvraag, past deze aanvraag beter in het bestemmingsplan. Er wordt geen gebruik gemaakt van de afwijkingmogelijkheden op het gebied van hoogte. Het bestemmingplan biedt de mogelijkheid tot deels 9 meter en deels 6 meter hoogte te bouwen. De aangevraagde woning wordt deels 6 meter en deels 3,64 meter hoog.

- Parkeren

Het parkeren was een gevoelig onderdeel van het vorige plan. Het bestaande parkeerprobleem kan immers niet afgewenteld worden op een nieuwe ontwikkeling. Het aangevraagde plan voldeed aan de parkeernormen die voor dat plan golden. Het bestaande probleem werd dus niet opgelost.

Het voorliggende plan heeft veel minder effect op de parkeerdruk op Kaag. De villa zal op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid realiseren. De bestaande 22 plekken zullen worden gebruikt voor de haven / sloepverhuur.

- Verkeer / bouw op Kaag

Kaag is natuurlijk een bijzondere locatie, zowel qua beleving als qua bereikbaarheid. Met het verdwijnen van het restaurant en het gelijkblijvend aantal appartementen, werden er bij de vorige aanvraag geen grote negatieve gevolgen voor de verkeersdruk op het eiland en de pont verwacht.

De nu voorliggende aanvraag zal een afname van de hoeveelheid verkeer op Kaag tot gevolg hebben.

Met de ontwikkelaar worden afspraken gemaakt over het aanvoeren van bouwmaterialen en werktuigen. Veel van deze aanvoer zal over het water plaatsvinden. Dit is bij de sloop en de afvoer van materialen ook het geval geweest.

### **Argumenten**

Voorgesteld wordt de omgevingsvergunning te verlenen, en daarmee de realisatie van een villa met boothuis op deze locatie mogelijk te maken. De aanvraag past binnen het bestemmingsplan en de afwijkingmogelijkheden die worden geboden voor de luifel en het boothuis.

Het plan zal tot een afname van de parkeerdruk op Kaag leiden, evenals tot een afname van het aantal verkeerbewegingen. Daarnaast zal dit een positief effect hebben op de drukte bij de pont.

### **Kanttekeningen**

De voorliggende aanvraag voldoet niet aan de ambities van de gemeente op het gebied van wonen. In plaats van 22 appartementen (12 goedkope huur en 10 middeldure huur) komt er nu één villa. Mede door de protesten uit de omgeving mbt de parkeerdruk, verkeersdruk en bouwhoogte heeft de aanvrager gekozen voor een oplossing waar minder weerstand tegen (mogelijk) is.

### **Risico's**

De aanvraag wordt behandeld volgens de reguliere procedure ingevolge artikel 3.7 van de Wabo. Hieraan is een fatale termijnstelling verbonden.

Het betreft een reguliere behandelprocedure en er wordt voldaan aan de toetsingscriteria. Hiervoor heeft de clustermanager Ruimte & Sociaal een afdoeningsmandaat. De clustermanager heeft vanwege het karakter van de aanvraag echter aangegeven geen gebruik te willen maken van het mandaat. Deze werkwijze is afgestemd met de portefeuillehouder.

### **Duurzaamheid**

Geen bijzonderheden

### **Participatie en inspraak**

De felle protesten uit de omgeving zijn (mede) aanleiding geweest voor de initiatiefnemer om zijn plannen te wijzigen. Met de vernieuwde aanvraag wil hij een rechtsgeding voorkomen.

**Financiële consequenties**

Voor het in behandeling nemen van een aanvraag voor een omgevingsvergunning zijn standaard leges, voor afwijken, verschuldigd. Deze worden bij de aanvrager in rekening gebracht.

**Regio**

N.v.t.

**Communicatie**

Na besluit van het college zal de aanvrager geïnformeerd worden door middel van het verstrekken van de vergunning.

**Integraliteit**

|                                                   |                          |
|---------------------------------------------------|--------------------------|
| <b>Bestuurlijk is dit voorstel afgestemd met:</b> | <b>Datum stafoverleg</b> |
| Yvonne Peters-Adrian                              | 22 februari 2024         |
| <b>Ambtelijk is afgestemd met:</b>                |                          |
| Clustermanager Ruimte & Sociaal                   |                          |