

Aan de gemeenteraad

datum 16 mei 2023
zaaknr. 509206
behandeld door Cluster Ruimte & Sociaal
onderwerp Vergunning Beatrixlaan 42 (Eijmershof)
bijlage(n) Q & A formulier

Geachte leden van de raad,

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 22 december 2022 is er een omgevingsvergunning aangevraagd voor de bouw van een nieuw appartementencomplex op dezelfde locatie. Graag informeren we u met deze brief over de invulling van het betreffende perceel en de afwegingen die hierbij gemaakt worden.

Bestemmingsplan versus voormalige bebouwing

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 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).

Programma

Het voormalige gebouw bestond uit 22 huurappartementen en een restaurant. In de plannen die nu voorliggen komt hetzelfde aantal appartementen terug. Het restaurant zal niet terugkomen.

In de oude situatie waren de 22 appartementen relatief klein. De nieuwe situatie zal bestaan uit 12 kleine huurappartementen (ong. 40 m²) en 10 grotere appartementen.

Parkeren

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. De initiatiefnemer 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 wel aan de parkeernormen. Hiermee wordt het bestaande parkeerprobleem volgens de normering niet opgelost, maar wel verkleind.

Om dit te bereiken hebben we de volgende acties ondernomen:

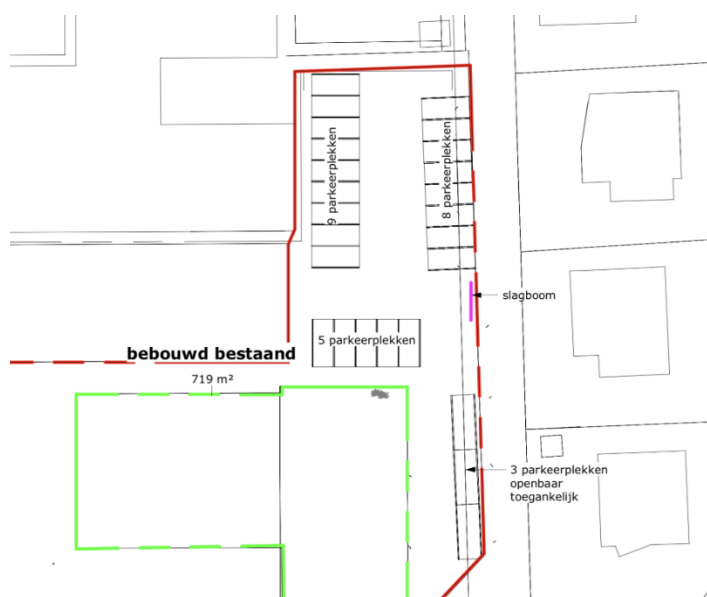
- In overleg met de ontwikkelaar zijn we bereid om mee te werken aan het bouwen buiten het bouwblok. De oppervlakte van het pand blijft gelijk, maar door de verschuiving van 5,40 meter naar het westen en 2,40 meter naar het zuiden, ontstaat er meer ruimte voor parkeergelegenheid (zie verbeelding);



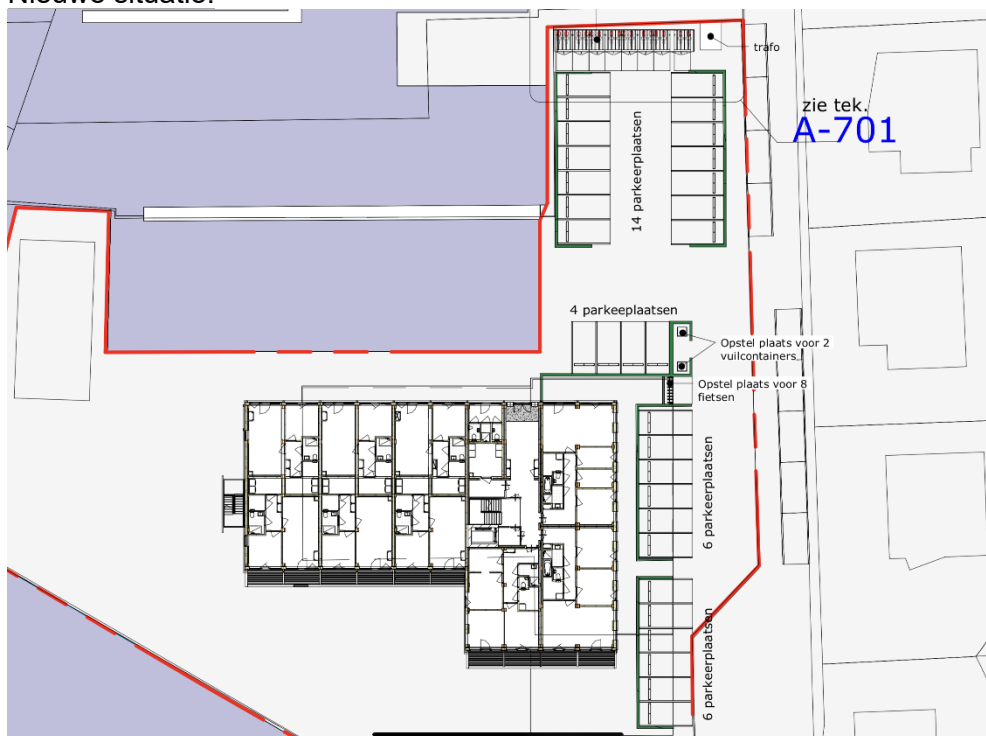
- We zijn niet akkoord gegaan met het afsluiten van het parkeerterrein door middel van een slagboom. Dit vergoot de overlast in de omgeving. Als gevolg hiervan heeft de ontwikkelende partij de plannen aangepast zal het parkeerterrein vrij toegankelijk zijn.

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.

Oude situatie:



Nieuwe situatie:



Besluit college

Het college begrijpt de zorgen van de omwonenden. De ontwikkelende partij gaat uit van de maximale mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt. Voor omwonenden is logischerwijs niet het bestemmingsplan het referentiekader, maar de voormalige werkelijke situatie.

De afgelopen periode zijn er zowel ambtelijk als bestuurlijk meerdere gesprekken gevoerd met omwonenden, dorpsraad, Stichting Promotie Kaag en de ontwikkelende partij. Met het verschuiven van het bouwblok en het optimaliseren van de parkeergelegenheid zijn wij zoveel mogelijk tegemoet gekomen aan de zorgen van de omgeving.

Richting de initiatiefnemer hebben we aangedrongen op het beperken van de omvang van het te realiseren pand. De initiatiefnemer heeft echter besloten de grenzen van de planologische mogelijkheden op te zoeken.

Het voorliggende plan heeft niet de voorkeur van het college. Wanneer we dit echter toetsen aan het bestemmingsplan, en gebruikmaken van de afwijkmogelijkheid zoals we die ook bij andere aanvragen toepassen, resteert er geen grond om de aanvraag te weigeren.

Het college heeft dan ook besloten de aangevraagde vergunning te verlenen.

Mocht u nog vragen over deze vergunningsaanvraag hebben, dan horen wij dat uiteraard graag.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Kaag en Braassem,	
de loco-gemeentesecretaris,	de burgemeester,
J.J. Démoed	A. Heijstee-Bolt