

Onderwerp	W2022/333 Beatrixlaan 42, Kaag. Aanvraag voor de bouw van 22 appartementen.																																					
Zaaknr.	509206																																					
Datum B&W-vergadering	16 mei 2023																																					
Portefeuillehouder	Yvonne Peters-Adrian																																					
Vorbereid door	Cluster Ruimte & Sociaal																																					
Beslisputen	1. Een omgevingsvergunning te verlenen voor de bouw van 22 appartementen op de locatie Beatrixlaan 42, Kaag. 2. De raadsinformatiebrief Vergunning Beatrixlaan 42 (Eijmershof) vast te stellen. 3. De beantwoording van de schriftelijke vragen van Mooi Kaag en Braassem over deze vergunning vast te stellen.																																					
Samenvatting	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. De aanvraag voor de nieuwbouw leidt tot onrust op Kaag. Dit heeft voornamelijk te maken met het feit dat de aanvrager gebruik maakt van de ruimte die het geldende bestemmingsplan biedt. De nieuwbouw omvat daarom meer en is hoger dan het oorspronkelijke gebouw. Met dit voorstel vragen we het college een integraal besluit op de vergunningsaanvraag, de raadsinformatiebrief en de schriftelijk gestelde raadvragen.																																					
Financiële gevolgen / dekking	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.																																					
Openbaarheid voorstel/besluit	Openbaar																																					
Bijlage(n)	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2"></th><th colspan="4">Openbaarheid</th></tr> <tr> <th>O</th><th>TNO</th><th>NAO</th><th>G</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1. Beschikking / Omgevingsvergunning</td><td>x</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr> <td>2. Situatietekening parkeren</td><td>x</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr> <td>3. Raadsinformatiebrief</td><td>x</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr> <td>4. Q & A formulier</td><td>x</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr> <td>5. Beantwoording schriftelijke vragen MBK</td><td>x</td><td></td><td></td><td></td></tr> </tbody> </table>					Openbaarheid				O	TNO	NAO	G	1. Beschikking / Omgevingsvergunning	x				2. Situatietekening parkeren	x				3. Raadsinformatiebrief	x				4. Q & A formulier	x				5. Beantwoording schriftelijke vragen MBK	x			
	Openbaarheid																																					
	O	TNO	NAO	G																																		
1. Beschikking / Omgevingsvergunning	x																																					
2. Situatietekening parkeren	x																																					
3. Raadsinformatiebrief	x																																					
4. Q & A formulier	x																																					
5. Beantwoording schriftelijke vragen MBK	x																																					
Gemeenteraad	Raadsinformatiebrief en beantwoording raadvragen																																					

Inleiding

Op 22 december 2022 is een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor de bouw van 22 appartementen op Kaag. Een besluit op de aanvraag omgevingsvergunning moet worden genomen.

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

Het bestemmingplan staat echter een gebouw toe van deels twee bouwlagen (6 meter hoog) en deels drie bouwlagen (9 meter hoog). De aanvrager maakt in de aanvraag gebruik van de ruimte die het geldende bestemmingsplan Kaag biedt.

De voorliggende aanvraag bevat op deze locatie:

- 12 kleine, goedkope huurappartementen
- 10 grotere appartementen in de midden-huur
 - o Deels twee bouwlagen, 6,5 meter hoog
 - o Deels drie bouwlagen, 9,5 meter hoog
- 30 parkeerplaatsen behorende bij de appartementen en de haven

Het restaurant komt in de nieuwe situatie niet terug.

Vanwege de aangescherpte isolatie-eisen in het bouwbesluit, wordt er voorgesteld mee te werken 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. De grond van deze afwijking is opgenomen in het gemeentelijk afwijkingenbeleid.

Wat willen we bereiken

- Wonen en woningbouw is een speerpunt in het raadsakkoord.

Twee citaten uit dit akkoord zijn:

‘De hoofdamijsie 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 bouwmoelijkenheden 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 m²-norm per woning) en ook waar mogelijk lagere parkeernormen te gaan hanteren ontstaan moelijkenheden.’

Het voorliggend voorstel voldoet aan de realisatie van 22 appartementen op een locatie die door brand is verwoest.

- Een plan passend in de omgeving.

Kijkende naar de reacties uit de omgeving, spelen hier drie aspecten een prominente rol:

1. *De hoogte van het gebouw*

De aanvraag voorziet in een gebouw dat hoger is dan het oude gebouw. Bij omwonenden en de dorpsraad leidt dit tot vragen en onvrede. Feit is echter dat het bestemmingsplan de ruimte biedt voor een hoger gebouw. De aanvrager maakt gebruik van deze ruimte.

2. *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 wijzigd: 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.

3. *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, worden er geen grote negatieve gevolgen voor de verkeersdruk op het eiland en de pont verwacht. 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

1. De vergunning

Voorgesteld wordt de omgevingsvergunning te verlenen, en daarmee de realisatie van 22 appartementen op deze locatie mogelijk te maken. In de voorliggende periode is er veel contact met aanvrager, dorpsraad en omwonenden geweest. De inzet van de gemeente was hierbij om zoveel mogelijk tegemoet te komen aan de zorgen op het gebied van de massaliteit van het gebouw en de parkeerbehoefte.

Met het verschuiven van het gebouw en het maximaliseren van het aantal parkeerplekken is hier een aanvaardbaar plan uit gekomen.

2. De raadsinformatiebrief

Gezien de gevoeligheid van deze aanvraag, en de onrust onder bewoners en de dorpsraad, wordt voorgesteld de gemeenteraad te informeren door middel van bijgevoegde raadsinformatiebrief.

We krijgen veel vragen van de dorpsraad en bewoners. Om deze vragen adequaat en eenduidig te beantwoorden is een Q&A opgesteld. Deze geeft inzicht in de afwegingen die gemaakt zijn, en helpt bij een snelle, eenduidige beantwoording van de vragen. De Q&A is als bijlage bij de raadsinformatiebrief gevoegd.

3. De beantwoording van de schriftelijke vragen van MKB

De fractie van MKB heeft inmiddels schriftelijke vragen gesteld die in lijn liggen met de vragen die we van bewoners en de dorpsraad krijgen. Met een verwijzing naar de Q & A en de raadsinformatiebrief, wordt voorgesteld deze vragen te beantwoorden.

Kanttekeningen

Het nieuwe gebouw is hoger dan het oude gebouw. Dit leidt tot onvrede bij omwonenden en de dorpsraad. De aanvrager maakt hierbij echter gebruik van de ruimte die het geldende bestemmingsplan Kaag biedt.

In de parkeerbehoefte wordt op drukke dagen wellicht niet volledig voldaan. Feit is wel dat het aantal parkeerplekken in de nieuwe situatie toeneemt ten opzichte van de oude situatie, waarbij het restaurant bovendien verdwijnt.

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.

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

Vanwege de aangescherpte isolatie-eisen in het bouwbesluit, wordt er voorgesteld mee te werken 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. De grond van deze afwijking is opgenomen in het gemeentelijk afwijkingenbeleid.

Participatie en inspraak

Er is de afgelopen periode zowel ambtelijk als bestuurlijk veel contact geweest met bewoners, de dorpsraad en stichting Promotie Kaag en Braassem. Naar aanleiding van de zorgen die leven, is het plan bijgesteld. Dit is echter voor deze partijen niet voldoende om de houding ten opzichte van dit plan te veranderen.

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 besluitvorming in het college zal de raad geïnformeerd worden door middel van de raadsinformatiebrief, het Q&A en de beantwoording van de schriftelijke vragen.

De aanvrager zal geïnformeerd worden door middel van het verstrekken van de vergunning.

De dorpsraad en bewoners met wie er contact is, zullen geïnformeerd worden door middel van het opgestelde Q & A.

Integraliteit

Bestuurlijk is dit voorstel afgestemd met:	Datum stafoverleg
Yvonne Peters-Adrian	8 mei 2023
Ambtelijk is afgestemd met:	
Clustermanager Ruimte & Sociaal	
Beheer & Projecten, de verkeerskundige	
Ruimte & Sociaal, de stedenbouwkundige	