

Date: di 14 feb 2023 om 15:43
Subject: RE: Eijmershof - input gesprek Fisser
Copy: Renee Smit

U bent één van de inwoners en/of ondernemers van Kaag die mij heeft benaderd met vragen over de beoogde herbouwplannen voor Eijmershof. Inmiddels heb ik met de initiatiefnemer, dhr Fisser en met de beoogde ontwikkelaar, Heembouw gesproken. Hieronder leest u een inhoudelijke reactie op alle door u en anderen genoemde argumenten om de vergunning niet of onder voorwaarden te verlenen.

Vraag 1:

Er komt geen horeca, terwijl dit wel in het bestemmingsplan is opgenomen. Veel inwoners willen ook graag dat er horeca blijft.

Antwoord:

De functie horeca is een mogelijkheid in het bestemmingsplan, geen verplichting tot realisatie. De initiatiefnemer heeft dus de mogelijkheid om horeca en/of wonen te realiseren, maar hoeft dit niet beide te doen. Men kiest ervoor alleen wonen te realiseren en dat is toegestaan. Bij het havenkantoor blijft er horeca bestaan.

Vraag 2:

Waarom mag er hoger gebouwd worden van de gemeente terwijl dit niet in het bestemmingsplan past (resp. 6 en 9 meter voor resp. 2 en 3 woonlagen).

Antwoord:

De maten in het bestemmingsplan zijn gebaseerd op een verouderd Bouwbesluit. Met het huidige Bouwbesluit zijn de isolatie-eisen veel hoger en geldt een minimale hoogte boven de vloer van 2,6 meter, dat leidt standaard tot een iets hogere bouwhoogte. Zolang het binnen de afwijkingsbevoegdheid van de gemeente van 10% blijft, vinden wij dit acceptabel.

Vraag 3:

Hoe wordt het parkeren opgelost?

Antwoord:

Dit is nog een onderwerp van gesprek. De gemeente vraagt bij elk plan om de parkeerbehoefte op eigen terrein op te lossen. Op dit moment zijn we nog niet tevreden met de tekeningen die de initiatiefnemer hierover heeft aangeleverd. Onder andere zijn wij van mening dat een parkeerterrein met een slagboom niet kan worden meegerekend in de algemene parkeerbehoefte voor de 22 appartementen.

Vraag 4:

De appartementen worden groter en duurder dus niet meer bereikbaar voor degenen die er al woonden. Wat doet de gemeente daaraan?

Antwoord:

De gemeente heeft bij herbouw binnen het bestemmingsplan geen mogelijkheden te sturen op de doelgroep. De initiatiefnemer heeft nog geen huurprijzen bepaald, maar verwacht wel dat de prijzen zullen stijgen tov de oude situatie. De woningen worden enerzijds groter, maar anderzijds ook (nagenoeg) nul-op-de-meter waardoor er nauwelijks sprake zal zijn van energiekosten (dit rechtvaardigt een wat hogere huurprijs). Met de eisen uit het huidige Bouwbesluit was het, volgens de initiatiefnemer, bovendien niet mogelijk om weer studio's/appartementen van hetzelfde formaat als die voor de brand aanwezig waren (de kleinste was 27 m²) te realiseren.

Vraag 5:

Er zijn zorgen over de capaciteit van de pont en de wegen op Kaag, met name de Julianalaan. Past dit plan hier wel in?

Antwoord:

De verkeerskundige van de gemeente heeft de plannen in beoordeling. Daarbij is de parkeerbalans gecheckt, maar (nog) niet de mogelijke toename van het aantal verkeersbewegingen. De initiatiefnemer heeft geen specifieke onderzoeken of tellingen aangeleverd. Er wordt de beoordeling uiteraard wel rekening gehouden met het verdwijnen van de horecafunctie en het mogelijk toenemen van het woon-werkverkeer. De zorgen omtrent verkeer en parkeren zijn op dit moment dus nog onderwerp van gesprek en er is op dit punt dus nog geen goedkeuring van de plannen.

Vraag 6:

Mogelijk komt de fietspont weer terug. Wordt daarmee in de vergunningverlening rekening gehouden?

Antwoord:

Ja. Het nieuwe Eijmershof verschuift enigszins van de weg af. En voor het gebouw worden parkeerplaatsen gerealiseerd. Daarmee blijft er voldoende ruimte over voor fietsers van en naar het pontje.

Vraag 7:

Als er parkeerplaatsen langs de openbare weg komen hebben bestaande bewoners mogelijk last van koplampen die de woning in schijnen.

Antwoord:

De initiatiefnemer zal rondom het parkeren (bladhoudend) groen aanplanten in overleg met de bewoners. Of en zo ja, waar er parkeerplaatsen worden gerealiseerd in de openbare ruimte is op dit moment nog onderwerp van gesprek.

Vraag 8:

Waarom is er volgens het bestemmingsplan meer mogelijk dan er stond voor de brand? En wie heeft dat bepaald?

Antwoord:

Dit heeft een technische achtergrond. Het oude bestemmingsplan Kaag uit 2002 van de gemeente Alkemade gaf voor deze locatie een goothoogte van 6 meter aan. De bouwvoorschriften gaven aan dat de bouwhoogte 3 meter hoger mocht zijn dan de goothoogte (dus 9 meter). Dit waren dus bestaande rechten en die zijn overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan Kaag uit 2014 van de gemeente Kaag en Braassem. Zo zijn de huidige maten in het bestemmingsplan terechtgekomen en vastgesteld door de gemeenteraad. Er is dus geen verzoek hiertoe ingediend door dhr Fisser.

Vraag 9:

Voor de zeilschool is doorzicht naar het water heel belangrijk ivm het toezien op de veiligheid van de soms jonge zeilers. Het doorzicht verminderd en dat is ongewenst. Kan dat aangepast worden?

Antwoord:

De initiatiefnemer maakt gebruik van de mogelijkheden binnen het door de gemeenteraad vastgestelde bestemmingsplan, waarbij de herbouw iets verschoven wordt van de Margrietlaan af, maar plaatsvindt binnen de bestemming Gemengd en er nog steeds doorzicht is. De verschuiving maakt het bovendien mogelijk dat er meer parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd kunnen worden. Als gemeente vinden we de gekozen locatie in relatie tot parkeren en doorzicht (incl veiligheid) aanvaardbaar.

Vraag 10:

Doordat er 3 lagen gebouwd worden vrezen bewoners minder privacy of uitzicht. Wordt daar in vergunningverlening rekening mee gehouden?

Antwoord:

De initiatiefnemer maakt gebruik van de mogelijkheden binnen het door de gemeenteraad vastgestelde bestemmingsplan. Daarom heeft de gemeente geen gronden om hierop een aanpassing te eisen. Met de initiatiefnemer wordt een overeenkomst gesloten. Daarin eist de gemeente dat eventuele planschade (door verlies van privacy of uitzicht) die door de rechter wordt toegekend door de initiatiefnemer wordt vergoed. Dit is daarmee een zaak tussen bezwaarmaker en initiatiefnemer. Wel geeft de initiatiefnemer aan in de nieuwe situatie geen balkons/buitenruimtes te realiseren aan de oostzijde van het gebouw, waardoor hier feitelijk een verbetering van de privacy optreedt.

Afsluitend: op heel veel onderdelen voldoet de aanvraag aan onze criteria. Over het parkeren hebben we echter nog geen overeenstemming met de initiatiefnemer. Pas als dat is opgelost kan (en zal) de vergunning worden verleend.