

Vooraf gestelde vragen

Vergadering d.d. : maandag 27 mei 2024
 Soort vergadering : Hoorzitting bestemmingsplannen
 Nummer agendapunt : 8
 Titel agendapunt : Bestemmingsplan Jachthaven "Meerzicht", Rijnsaterwoude.

Datum: 22 mei 2024	Fractie: SvKB	Vraag 1: Hoe is het geregeld met de riolering voor de appartementen en de arken?
		Antwoord: In het voortraject is onderzocht welke aanpassingen gedaan moeten worden aan het hoofdriooltracé. Dit is bekend bij de ontwikkelaar en is als voorwaarde opgenomen in de anterieure overeenkomst. De precieze uitwerking hiervan vindt plaats als voorbereiding op de aanvraag omgevingsvergunning t.b.v. de bouw.

Datum: 22 mei 2024	Fractie: SvKB	Vraag 2: Wat wordt de oppervlakte van de appartementen?
		Antwoord: De nettovloeroppervlakte van een recreatieappartement bedraagt maximaal 60 m ² .

Datum: 22 mei 2024	Fractie: SvKB	Vraag 3: Wat wordt de grootte van de arken?
		Antwoord: De boven de waterspiegel gelegen oppervlakte bedraagt maximaal 60 m ² . Een gedeelte van de ark bevindt zich onder water. Deze oppervlakte wordt, net als onder het maaiveld bij een recreatiewoning, niet meegerekend.

Datum: 22 mei 2024	Fractie: SvKB	Vraag 4: Hoe worden de contracten van de eigenaren? Hoe is het geregeld met de handhaving?
		Antwoord: Hier is nog geen duidelijkheid over, maar initiatiefnemer heeft wel al eens aangegeven dat mensen in de gelegenheid worden gesteld om een recreatieverblijf te kopen (en eventueel dus te verhuren). Van het allereerste begin is aangegeven dat permanente bewoning van recreatieverblijven niet is toegestaan en de initiatiefnemer heeft aangegeven dit ook niet na te streven. Permanente bewoning is binnen de bestemming Recreatie – Verblijfsrecreatie aangemerkt als strijdig gebruik, zodat hier op gehandhaafd kan worden. Daarnaast is er ook een verbodsbepaling opgenomen voor permanente bewoning van recreatieverblijven in de anterieure overeenkomst.

Datum: 24 mei 2024	Fractie: VVD	Vraag 5: Bij de parkeernorm vakantiewoningen wordt verwezen naar CROW-publicatie 272: 'Verkeersgeneratie voorzieningen'. Deze publicatie is verouderd. Gaat de CROW nog steeds uit van maximaal 5,5 slaapplekken per bungalow? Is dit aantal het uitgangspunt geweest bij Beleidsregel Parkeernormen Kaag en Braassem 2018 (hierna: "Nota parkeernormen") waarin een minimale en maximale parkeernorm staat van respectievelijk 1,6 en 1,8 parkeerplaatsen? En wordt hier gerechtvaardigd afgeweken met 0,6 parkeerplaatsen van het minimum uit de Nota parkeernormen?
		Antwoord: De Nota Parkeernormen is gebaseerd op CROW-uitgave 317. Goudappel verwijst naar een oudere uitgave (272) t.a.v. het aantal slaapplekken, omdat de achterliggende onderbouwing van de verkeersgeneratiekencijfers uit publicatie 317 staan in uitgave 272. Deze aantallen, zoals de hoeveelheid slaapplekken waar van uit is gegaan bij een bungalow, zijn ongewijzigd in de nieuwere publicatie. Verder rekent Goudappel met 1,2 parkeerplek per bungalow i.p.v. 1,6 dat als minimumnorm in de Nota Parkeernormen wordt gesteld. Een afwijking dus van 0,4 parkeerplaatsen. Gelet op de onderbouwing van Goudappel is dit te rechtvaardigen (zie ook de nota van beantwoording zienswijzen).

Datum: 24 mei 2024	Fractie: VVD	Vraag 6: Bij de parkeernorm vakantiewoningen wordt uitgegaan van een parkeernorm van 0,2 parkeerplaatsen voor bezoekers. In de Nota parkeernormen staat dat het aandeel bezoekersparkeerplaatsen 0,91 is. Hoe verhoudt dit zich tot elkaar? En wordt hier gerechtvaardigd afgeweken met 0,71 parkeerplaatsen van de Nota parkeernormen?
		Antwoord: Hier lijken twee zaken door elkaar te worden gehaald. De 91% (bezoekers bungalows) zijn de huurders van de bungalows. De 0,2 waar Goudappel op doelt zijn de bezoekers van de gasten (lees: huurders) van de bungalows. Dus mensen die op visite komen op het vakantiepark bij mensen die een bungalow huren. Van een afwijking van 0,71 is dan ook geen sprake.

Datum: 24 mei 2024	Fractie: VVD	Vraag 7: Bij de ligplaatsen voor passanten wordt een parkeernorm van 0 toegepast. De Nota parkeernormen maakt geen onderscheidt tussen verschillende ligplaatsen. Wordt hier gerechtvaardigd afgeweken met 0,5 parkeerplaatsen van het minimum uit de Nota parkeernormen?
		Antwoord: Passanten komen met de boot en niet met de auto, en genereren dus ook geen parkeerbehoefte. Het is inderdaad dus te rechtvaardigen dat hier geen parkeerplaatsen voor gemaakt hoeven te worden. Het klopt dat in de Nota Parkeernormen er geen onderscheid wordt gemaakt v.w.b. ligplaatsen / jachthaven. Dit is een punt om in een volgende versie van het beleid rekening mee te houden.

Datum: 24 mei 2024	Fractie: VVD	Vraag 8: Bij de parkeernorm restaurant wordt een aanname gemaakt over het dubbelgebruik van de parkeerplaatsen door de verschillende functies én wordt er een voor de berekening van het dubbelgebruik gebruik gemaakt van de percentages in de tabel dubbelgebruik van de Nota parkeernormen. Dit klinkt dubbelop. Wordt hier gerechtvaardigd afgeweken met 6,5 parkeerplaatsen van het minimum uit de Nota parkeernormen?
		Antwoord: Het klopt dat dat dubbelop is, maar dat is wel terecht. Enerzijds vanuit de tabel dubbelgebruik, gelet op de verschillende functies in het gebied. En ten tweede omdat er gesteld wordt dat veel restaurantbezoekers al bezoekers zijn van andere functies en niet sec voor het restaurant komen (en daar gaat de norm in de Nota Parkeernormen wel van uit). Dit is dus te rechtvaardigen. Het betreft hier twee verschillende aspecten. De reductie op de parkeernorm van 6,5 is toegepast omdat verwacht wordt dat het restaurant voor een groot deel gebruikt zal worden door gasten van het vakantiepark. De auto's van deze gasten zijn al meegenomen in de parkeernormen voor de vakantiewoningen zelf. De aanwezigheidspercentages zijn bedoeld om inzichtelijk te maken wie op welk moment aanwezig is. Zo zal het restaurant in de avonduren het piekmoment hebben, terwijl de booteigenaren van de jachthaven vooral overdag hun auto willen parkeren, omdat ze dan gaan varen. Daardoor kunnen meerdere doelgroepen gebruik maken van dezelfde parkeerplaatsen en kan de parkeercapaciteit efficiënter worden benut.

Datum: 24 mei 2024	Fractie: VVD	Vraag 9: Heeft het College van B&W in dit bestemmingsplan een ontheffing verleend op basis van de hardheidsclausule van de Nota Parkeernormen?
		Antwoord: In de Nota Parkeernormen staan onder 5.3 Hardheidsclausule verschillende mogelijkheden op welke manier het college kan afwijken van de parkeernormen. In lid d wordt onder andere ook gesproken over dat <i>'een en ander vastgelegd dient te zijn in een collegebesluit, ruimtelijk besluit of een omgevingsvergunning'</i> . In dit geval is er sprake van een ruimtelijk besluit (bestemmingsplanwijziging).

Datum: 24 mei 2024	Fractie: VVD	Vraag 10: Kan er een herberekening gemaakt worden op basis van de minimale parkeernormen uit bijlage 2 van de Nota parkeernormen in combinatie met het dubbelgebruik uit bijlage 3 van de Nota parkeernormen? Zonder dat er afgeweken wordt van de Nota parkeernormen. Gelieve de resultaten te vermelden in een vergelijkbare tabel als Tabel 2.3: Parkeerbalans vakantiepark uit het verkeersonderzoek.
--------------------------	-----------------	---

Naar aanleiding van de beantwoording van de vooraf gestelde vragen, en de beperkte tijd van de ambtelijke organisatie om een berekening te maken, heeft de VVD een poging gedaan om op basis van de minimale normen in onze Nota parkeernormen 2018 een berekening te maken van de zaterdagavond (ZIE BIJLAGE 1).

Bij de bezoekers van de vakantiewoningen heeft de VVD een aanname gedaan dat dit volgens de Nota parkeernormen 2018 is inbegrepen in de minimale norm van 1,6 op basis van de beantwoording van mijn vraag 2.

Zou u willen bevestigen dat dit wel of niet de juiste berekening is?

Antwoord: De berekening klopt bijna. De gehanteerde parkeernormen zijn te laag bij de permanente woningen en de vakantiewoningen. Hieronder de tabel met de juiste berekening.

functie	werkdag ochtend	werkdag middag	werkdag avond	koop avond	werkdag nacht	zaterdag middag	zaterdag avond	zondag middag
appartementen 60 m² gbo	30,6	30,6	55,1	49,0	61,2	36,7	49,0	42,8
woonarken	21,3	21,3	38,3	34,0	42,5	25,5	34,0	29,8
restaurant	20,3	27,0	60,8	64,1	0,0	47,3	67,5	27,0
vrijstaande woningen	2,0	2,0	3,6	3,2	4,0	2,4	3,2	2,8
ligplaatsen overdekt	8,1	16,2	13,0	13,0	13,0	16,2	13,0	16,2
ligplaatsen onoverdekt	16,8	33,6	26,9	26,9	26,9	33,6	26,9	33,6
ligplaatsen passanten	2,4	4,8	3,8	3,8	3,8	4,8	3,8	4,8
bezoekers woningen	0,1	0,1	0,5	0,4	0,0	0,4	0,6	0,4
totaal	101	136	202	194	151	167	198	157

Reactie Goudappel n.a.v. verduidelijkende vraag van de VVD d.d. 7 juni:

In mijn berekening ging ik uit van de gemiddelde kencijfers, terwijl de VVD uitgaat van de minimumkencijfers (het beleid stelt dat de minimumkencijfers ook minstens aanwezig moeten zijn dus daar kan ik wel in meegaan).

Als ik dan de balans opmaak krijg ik het volgende resultaat (boven zonder dubbelgebruik en onder met dubbelgebruik):

functie	omvang	eenheid	functie in beleid	parkeernorm	parkeerbehoefte
appartementen 60 m² gbo	36	woningen	vakantiewoning	1,6	57,6
woonarken	25	woningen	vakantiewoning	1,6	40,0
restaurant	450	m² bvo	restaurant	14	63,0
vrijstaande woningen	2	woningen	vrijstaande woning	1,6	3,2
ligplaatsen overdekt	27	ligplaatsen	jachthaven	0,5	13,5
ligplaatsen onoverdekt	56	ligplaatsen	jachthaven	0,5	28,0
ligplaatsen passanten	8	ligplaatsen	jachthaven	0,5	4,0
bezoekers woningen	2	woningen	bezoekers woningen	0,3	0,6
totaal					210

functie	werkdag ochtend	werkdag middag	werkdag avond	koop avond	werkdag nacht	zaterdag middag	zaterdag avond	zondag middag
appartementen 60 m² gbo	17,3	23,0	46,1	46,1	46,1	57,6	57,6	57,6
woonarken	12,0	16,0	32,0	32,0	32,0	40,0	40,0	40,0
restaurant	18,9	25,2	56,7	59,9	0,0	44,1	63,0	25,2
vrijstaande woningen	1,6	1,6	2,9	2,6	3,2	1,9	2,6	2,2
ligplaatsen overdekt	6,8	13,5	10,8	10,8	10,8	13,5	10,8	13,5
ligplaatsen onoverdekt	14,0	28,0	22,4	22,4	22,4	28,0	22,4	28,0
ligplaatsen passanten	2,0	4,0	3,2	3,2	3,2	4,0	3,2	4,0
bezoekers woningen	0,1	0,1	0,5	0,4	0,0	0,4	0,6	0,4
totaal	73	111	175	177	118	189	200	171

		Het komt bijna overeen met de uitkomst van de VVD op zaterdagavond. Het enige verschil is dat de VVD nog de bezoekers dubbel telt bij de vrijstaande woningen. In de norm van 1,9 is 0,3 parkeerplaats per woning het aandeel bezoek. Dus in feite is de norm 1,6 voor bewoners en 0,3 voor bezoekers. Dat verklaart dan het verschil tussen 200 en 201 op de zaterdagavond. Verder lijkt die nu wel te kloppen.
--	--	--

Datum: 27 mei 2024	Fractie: Mooi K&B	Vraag 11: Wat is de argumentatie om mee te werken aan de burgerwoning?
		Antwoord: In het huidige bestemmingsplan waren reeds twee bedrijfswoningen mogelijk. In de nieuwe situatie zijn er geen twee bedrijfswoningen noodzakelijk en bovendien werken we als gemeente in principe nauwelijks nog mee aan tweede bedrijfswoningen. Daarom is ervoor gekozen één van die twee bedrijfswoningen in het nieuwe plan om te zetten naar een burgerwoning, waarmee gelijk het ritme van de lintbebouwing langs de Herenweg wordt versterkt.

Datum: 27 mei 2024	Fractie: Mooi K&B	Vraag 12: Klopt het dat de gemeente een uitsterfbeleid heeft op woonarken?
		Antwoord: Daarover staat in de Omgevingsvisie het volgende: <i>“Voor woonboten geldt in principe een uitsterfbeleid. Overigens betekent dit niet dat we alle vormen van wonen op het water uitsluiten. Initiatieven die passen in de omgeving, met name geclusterd binnen bestaand stedelijk gebied, zullen we op basis van maatwerk beoordelen op haalbaarheid en wenselijkheid.”</i> Daarnaast betreft het hier verblijfsrecreatieve onderkomens en geen woningen.

Datum: 27 mei 2024	Fractie: CDA	Vraag 13: Betreft het rekenen met een reductiefactor van 50% bij het restaurant – de helft van de gasten komen speciaal voor het restaurant en de andere helft zijn gasten van het vakantiepark of de ligplaatsen – een aanname of is dat percentage ergens op gebaseerd?
		Antwoord: Goudappel geeft aan dat dit een aanname betreft op basis van praktijkervaring.