

Beantwoording vragen uit de raadscommissie

Nummer DOC-21-344399
 Zaaknummer Z-20-133065
 Naam commissielid J. de Vries
 Fractie VVD
 Onderwerp Commissievragen VVD Transformatie De Maar/De Kogge
 Datum waarop de vraag is gesteld 18 januari 2021

Beantwoording uiterlijk woensdag 15:00 uur voorafgaand aan de raadsvergadering.

Portefeuillehouder
 Afdeling

Inleiding

Naar aanleiding van de inspraak van een inwoner in de commissie van 7 januari over het agendapunt Bestemmingsplan Transformatie Recreatieparken De Maar, de Kogge I en De Kogge III en een daaropvolgende mail van betrokkene, heb ik enkele vragen die ik graag nog vóór de a.s. raadsvergadering beantwoord zou willen zien. In zijn later toegezonden brief van 15 jan. spitst betrokkene zijn bedenkingen toe op het parkeervraagstuk op De Kogge I.

1.	<p>Betrokkene spreekt in zijn schrijven van 15 januari (bijgevoegd) over 29 parkeerplaatsen die hij heeft geteld voor 17 woningen. In uw reactienota staan heel andere aantallen, de ppl voor de huidige 15 recreatiewoningen, omgerekend naar de behoefte voor reguliere woningen = 9 extra ppl. erbij, terwijl er in totaal 11 worden aangelegd.</p> <p>Ook het aantal woningen verschilt, u spreekt van 15 en betrokkene noemt 17. (Daarbij betreft hij blijkbaar ook een tweetal eventueel te bouwen woningen op de plekken van de 2 stacaravans?).</p> <p>In het vervolg van zijn schrijven geeft hij nog meer aantallen.</p> <p>Vraag: hoe zit uw berekening in elkaar, is er genoeg of te weinig parkeerruimte en hoe zou daarin dan kunnen worden voorzien?</p>
antwoord	<p>Op bladzijde 5 van onze reactienota (bijlage 1 van het raadsvoorstel) treft u een uitleg over onze parkeerberekening. Daaruit blijkt dat er voldoende parkeerruimte is. Hieronder lichten wij dat toe, mede aan de hand van de inspraakreactie van de omwonende bij de raadsbrede commissie van 7 januari j.l.</p> <p>1.</p> <p>Op grond van onze bestemmingsplannen moeten er bij een wijziging van een bestemming voldoende parkeergelegenheid zijn op het terrein zelf of in de omgeving.</p>

2.

Of er voldoende parkeergelegenheid is, wordt bepaald aan de hand van onze Nota Parkeernormen 2014. Onze parkeernota is tot stand gekomen op basis van de CROW-publicatie 317 “Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie”. Dit is een (landelijke) richtlijn die door veel gemeenten in Nederland wordt toegepast.

3.

Voor de berekening van het aantal parkeerplaatsen zijn wij uitgegaan van het verschil tussen een vrijstaande woning en een recreatiewoning (de huidige functie). Dit noemen wij de ‘oud voor nieuw’-benadering. Op bladzijde 15 van de parkeernota treft u dit uitgangspunt. Gemakshalve hebben wij het hieronder weergegeven. Deze benadering passen wij toe bij een wijziging van het gebruik bij bestaande panden zoals bij de recreatiewoningen van De Kogge naar een woonbestemming. Het is vaste jurisprudentie dat bij nieuwe ontwikkelingen de gemeente alleen mag kijken naar de toename van de parkeerbehoefte en niet mag kijken of er in de huidige bestaande situatie voldoende parkeergelegenheid is.

Voor verbouwplannen geldt het principe ‘oud voor nieuw’. Indien verbouwen gepaard gaat met functiewijziging van een bestaand pand dan wordt het benodigde extra parkeerplaatsen uitsluitend bepaald op basis van de toename van de parkeervraag.

3.

Op grond van onze parkeernota geldt er voor vrijstaande woningen een norm van 2,3. In onze parkeernota is geen normering opgenomen voor recreatiewoningen dan wel een transformatie van recreatieparken naar een woonbestemming. Wij hebben daarvoor een norm gehanteerd van 1,7 per woning op het terrein van het park, in dit geval het terrein na de slagboom.

4.

Voor de norm van 1,7 voor een recreatiewoning hebben wij ons gebaseerd op de CROW-publicatie 317 “Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie”. Op bladzijde 15 van de nota kunt u lezen dat wij bij afwijkende functies gebruik maken van de publicatie 317 van CROW. In die zin handelen wij conform de nota.

5.

Daarom zullen er voor deze bestemmingswijziging 9 ($2,3 - 1,7 = 0,6 \times 15$ woningen = 9) extra parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. Het voorterrein voor het entree van het recreatiepark biedt ruimte voor 8 parkeerplaatsen die voldoen aan de gemeentelijk inrichtingseisen voor een toegangsweg en de afmetingen van parkeerplaatsen. Daarnaast worden op het terrein zelf nog 3 parkeerplaatsen gecreëerd. Met deze 8 parkeerplaatsen op het voorterrein, en de 3 extra aangelegde parkeerplaatsen op het terrein zelf, wordt voldaan aan de parkeernorm (zelfs twee extra).

Wij zijn uitgegaan van 15 woningen omdat er op het park twee stacaravans staan die recreatief worden gebruikt.

	<p>Die tellen we daarom niet mee bij de toename van de behoefte als gevolg van de woonbestemming. Als de stacaravans worden vervangen door woningen dan zal bij de aanvraag om de omgevingsvergunning duidelijk moeten zijn dat voldaan wordt aan de parkeerbehoefte (dat betekent dat de aanvrager moet zorgen voor voldoende parkeerplaatsen).</p> <p>6.</p> <p>Op bungalowpark De Kogge staan relatief kleine woningen, tussen de 70 en 75 m². Dat zijn geen woningen voor grote gezinnen. Volgens opgave van de Vereniging van Eigenaren worden er veertien woningen permanent bewoond. Dat zijn zeven éénpersoonshuishoudens en 7 tweepersoonshuishoudens. De opgave van de omwonende in zijn brandbrief dat er 12 woningen permanent worden bewoond is dus niet juist. De gestelde toename van de parkeerdruk van 42% zowel als de toename van het aantal benodigde parkeerplekken van 12 tot 22 is dus gebaseerd op verkeerde aannames en niet juist.</p> <p>Volgens de Vereniging van Eigenaren hebben de bewoners inclusief de recreanten op dit ogenblik 18 auto's en een werkbus in hun bezit. Daartegenover staan 21 parkeerplaatsen op het terrein na de slagboom. Voldoende dus om de bestaande behoefte op te vangen.</p>
2.	<p>Betrokkene schetst ook de situatie dat er later andere bewoners komen wonen in plaats van de huidige en dat bij die nieuwe mensen het autobezit wel eens omvangrijker kan zijn, zodat in de praktijk meer parkeerruimte nodig is dan uit de berekening blijkt.</p> <p>Vraag: Volgens mij voorziet de berekening van de parkeerbehoefte die wij altijd hanteren dáár niet in en gaan wij uit van bepaalde normaantallen, klopt dat?</p>
Antwoord	<p>Ja dat klopt, daar voorziet de norm van vrijstaande woningen van 2,3 in. Overigens is dit een norm die voor alle vrijstaande woningen geldt, ongeacht de grootte van een vrijstaande woning. Wij geven hier boven al aan dat de woningen op De Kogge 1 relatief klein zijn.</p> <p>Ter illustratie treft u <u>als voorbeeld</u> de parkeernormen van de gemeente Opmeer. Die gaat onder meer uit van bepaalde afmetingen van woningen. Voor éénpersoonswoningen tot 80m² (zoals bij De Kogge in het merendeel het geval is) geldt een norm van 1,3 (inclusief 0,3pp voor bezoekers). Dat is ruim onder de norm van een recreatiewoning in Medemblik.</p> <p>Afgaande op deze normen (tussen de 1,3 en 1,5) hoeven er in het geval van De Kogge helemaal geen extra parkeerplekken te worden aangelegd, omdat de normen voor kleine vrijstaande woningen in Opmeer onder de norm van een recreatiewoning in Medemblik komen.</p>

Wij geven dit voorbeeld om richting omwonenden duidelijk te maken dat er geen zorgen hoeven te zijn dat er straks bij de nieuwe woonbestemming onvoldoende parkeerplekken zullen zijn.

Bijlage 1: Parkeernormen gemeente Opmeer

Functie	Parkeernorm	Bezoekers aandeel
eenpersoonswoning (tot circa 80 m ²)	1,3	0,3
eengezinswoning (vanaf circa 80 m ²)		0,4
- sociale sector	1,5	
- middeldure sector	1,8	
- dure sector	2,0	

3. Betrokkene suggereerde mondeling een mogelijke splitsing van het voorstel in een gedeelte De Maar en een gedeelte De Kogge I en III, waarna dan de procedure voor De Kogge opnieuw gevoerd zou kunnen worden. Er is ook al een ander verzoek daarover ontvangen.
Vraag: Wat zou zo'n splitsing voor juridische gevolgen c.q. risico's hebben voor het bestemmingsplan t.o.v. De Maar en idem t.o.v. De Kogge?

Antwoord Tussen de verschillende locaties zit geen ruimtelijke samenhang, de parken staan allemaal op zichzelf. U kunt als raad in uw vergadering van 21 januari 2021 het besluit nemen het bestemmingsplan vast te stellen voor het deel De Maar en voor de delen De Kogge 1 en 3 niet vast te stellen. Dan zal voor de transformatie van De Kogge 1 en 3 een afzonderlijk bestemmingsplan opgesteld moeten worden indien u beide parken nog wilt transformeren.

Overigens is er voor De Kogge 3 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Het is dan aan het college om de bestemming in de toekomst te wijzigen. De transformatie van dit park behoeft namelijk nog nader onderzoek, ook wat betreft het parkeren en de problematiek van het timmerbedrijf. Wij hebben overigens contact gehad met het timmerbedrijf en hen dit uitgelegd omdat er naar aanleiding van de brandbrief van de omwonende onrust over was ontstaan.

Juridisch gezien kan voor De Kogge 1 ook een wijzigingsbevoegdheid worden opgenomen. Dan stelt u het bestemmingsplan vast voor het deel bungalowpark De Maar en voor De Kogge 1 neemt u dan evenals voor de Kogge 3 een wijzigingsbevoegdheid op om de mogelijkheid om in de toekomst te transformeren open te houden. Het college heeft echter juist op verzoek van uw raad alles op alles gezet om de Kogge 1 tijdig mee te kunnen nemen in deze transformatie. Om het parkeren zorgvuldig uit te zoeken hebben we zelfs een maand extra de tijd gevraagd voor dit raadsvoorstel.

4.	Betrokkene noemt ook de kwestie van planschadevergoeding. Vraag: is het planschaderisico wel geanalyseerd en is het doorgelegd naar de VvE zoals gebruikelijk?
Antwoord	Uit een planschadenanalyse blijkt dat er voor de gemeente geen planschade optreedt. Bovendien hebben wij het risico van planschade doorgelegd aan de Vereniging van Eigenaren van zowel De Maar als De Kogge 1. De gemeente loopt op dit punt dus geen risico.