Onderwerp: Beantwoording technische vragen beeldvorming Raadsvoorstel advies bouwhoogte uitbreiding hotel De Nieuwe Ram

Nr.	Vragensteller	Vraag	Antwoord
1.	Samen 0164	Zijn er in de omgeving van hotel De Ram andere gebouwen met dezelfde bouwhoogte of zijn er aanvragen ingediend voor die bouwhoogte en hoe zijn die gehonoreerd geweest?	Nee, in de omgeving van De Ram zijn geen andere gebouwen met dezelfde bouwhoogte (ca. 22 meter) of aanvragen ingediend voor die bouwhoogte.
2.	PVV	Wat is het risico van precedentwerking qua vergunningverlening voor andere gebouwen en voor nieuwbouw, als de gemeenteraad instemt met de afwijking van de bouwhoogte van 7 naar circa 22 meter?	Elke aanvraag waarbij moet worden afgeweken van het omgevingsplan moet van geval tot geval op de eigen merites worden beoordeeld. Daarbij moet het bouwplan voldoen aan een ‘evenwichtige toedeling van functies aan locaties’, zoals opgenomen in artikel 8.0a, tweede lid van het Besluit kwaliteit leefomgeving (“Bkl”).
3.	GBWP	De fractie heeft gevraagd om exact verwoord te zien alleen de ruimtelijke afweging van het college ten aanzien van de bouwhoogte van 22 meter.	Verwezen wordt naar het raadsvoorstel waarin bij het onderdeel ‘Argumenten’ onder paragraaf 1.3. is aangegeven dat de bouwhoogte van het bouwplan eerder positief is beoordeeld. Hierbij is vervolgens uiteengezet hoe het college tot de beoordeling is gekomen. In het advies van 21 september 2026 is de Adviescommissie voor de bezwaarschriften ingegaan op het vergroten van de bouwmassa. Zie pagina 5, 2e alinea van het advies. Op basis van het gestelde in deze alinea oordeelt de commissie dat het college zich op het standpunt had mogen stellen dat de overschrijding van de bouwhoogte niet in strijd is met een evenwichtige toedeling van functies op locaties. Daarbij betrekt de commissie - zo is verwoord in het advies - de weergave van de 3D impressie en het feit dat de landschappelijke inpassing wordt geborgd; met betrekking tot realisatie en onderhoud ervan zijn voorwaarden in het besluit opgenomen.

Nr.	Vragensteller	Vraag	Antwoord
4.	VVD	Hoe worden de normen met betrekking tot het benodigd aantal parkeerplaatsen toegepast?	Er wordt niet afgeweken van de normen uit de Nota parkeernormering. Wel is maatwerk toegepast. Hieronder volgt uitleg over de berekening van de parkeerbehoefte. 1) Bij de beoordeling van het benodigd aantal parkeerplaatsen op eigen terrein is uitgegaan van het volgende: Bij een 3-sterrenhotel gaat het CROW-kencijfer uit van een regulier functionerend hotel. Daar horen voorzieningen bij zoals: • receptie; • ontbijtvoorziening; • keuken; • opslag; • personeelsruimten; • technische ruimten. Als wij daarnaast óók alle ondersteunende ruimten van het restaurant volledig zouden meetellen als zelfstandige horecafunctie, dan ontstaat een dubbeltelling van voorzieningen die feitelijk noodzakelijk zijn om het hotel te exploiteren. Hierbij is maatwerk toegepast omdat de in de Nota parkeernormering 2015 in dit geval geen regeling is opgenomen voor dubbelgebruik. Hierbij is de volgende lijn gehanteerd: De parkeerbehoefte van het hotel is bepaald op basis van het CROW-kencijfer voor een 3-sterrenhotel. Daarbij mag ervan worden uitgegaan dat reguliere hotelondersteunende voorzieningen, waaronder keuken-, opslag- en personeelsruimten, al impliciet onderdeel uitmaken van deze kencijfers. Om dubbeltelling te voorkomen is voor de

<table>
<tr><th>Nr.</th><th>Vragensteller</th><th>Vraag</th><th>Antwoord</th></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td>aanvullende horecafunctie uitsluitend uitgegaan van de publieksgerichte bruto restaurantoppervlakte.

De extra parkeerbehoefte wordt veroorzaakt door gasten in de restaurantzaal als publieksgerichte ruimte.

Uitgangspunt is dat de ondersteunende ruimten functioneel onderdeel zijn van de hotelfunctie en niet zelfstandig parkeerbezoek genereren. Dat is in lijn met het doel en de uitgangspunten van de parkeernorm en de CROW systematiek. Dit resulteert in de behoefte aan circa 74 parkeerplaatsen op eigen terrein, zoals hieronder weergegeven:

<table>
<tr><th>Functie</th><th>Totaal oppervlak (m2) of aantal kamers</th><th>Parkeervraag</th><th>Totaal</th></tr>
<tr><td>Hotel 3*</td><td>72 kamers</td><td>5pp/10 kamers</td><td>36</td></tr>
<tr><td>Restaurant</td><td>270 m2</td><td>13/100 m2</td><td>35,1</td></tr>
<tr><td>Gestapeld 100 m2-120 m2</td><td>1</td><td>2,1 per appartement</td><td>2,1</td></tr>
<tr><td>Totaal</td><td></td><td></td><td>73,2</td></tr>
</table>

Totaal zijn 73,2 parkeerplaatsen → 74 parkeerplaatsen op eigen terrein benodigd.

2)
Voor de volledigheid wordt de berekening bijgevoegd waarbij voor de berekening van het benodigd aantal parkeerplaatsen waarbij overeenkomstig het advies van de Adviescommissie voor de bezwaarschriften enkele ruimten zijn meegerekend bij het restaurant:

Wanneer wordt gerekend inclusief foyer/bar/uitgifte en keuken wordt het totaal 480 m² horeca:
480 m² × 13 / 100 = 62,4 parkeerplaatsen → 63 parkeerplaatsen afgerond</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th>Nr.</th><th>Vragensteller</th><th>Vraag</th><th>Antwoord</th></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td>
<table>
<tr><td>Functie</td><td>Totaal oppervlak (m2) of aantal kamers</td><td>Parkeervraag</td><td>Totaal</td></tr>
<tr><td>Hotel 3*</td><td>72 kamers</td><td>5pp/10 kamers</td><td>36</td></tr>
<tr><td>Restaurant</td><td>480 m2</td><td>13/100 m2</td><td>62.4</td></tr>
<tr><td>Gestapeld 100 m2-120 m2</td><td>1</td><td>2,1 per appartement</td><td>2,1</td></tr>
<tr><td>Totaal</td><td></td><td></td><td>100,5</td></tr>
</table>

Hierbij is echter geen rekening gehouden met dubbelgebruik van het restaurant. Uit ervaringscijfers volgt dat een reductie van 50% voorstelbaar is. Dit zal wel door de initiatiefnemer onderbouwd moeten worden. Bij een andere casus in onze gemeente is ook een reductie van 50% toegepast.

Rekening houdend met dubbelgebruik van het restaurant zou de parkeerbehoefte neerkomen op:
62,4 X 50% = 31,2, afgerond 32 parkeerplaatsen.

De totale parkeerbehoefte van de ontwikkeling komt dan op 69,3 = (afgerond) 70 benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein.

Het college moet nog een standpunt innemen of het advies van de bezwarencommissie gevolgd wordt.</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>5.</td><td>PVV</td><td>De drie zichtbare intentieverklaringen bij de ladderonderbouwing noemen samen een gemiddelde</td><td>Wordt nagezonden. De vraag is uitgezet bij de initiatiefnemer.</td></tr>
</table>

Nr.	Vragensteller	Vraag	Antwoord
		behoefte van 40 tot 45 kamers. In de ladderonderbouwing wordt (ten aanzien van de zakelijke doelgroep) gesproken van circa 50 kamers, wat neerkomt op een gegarandeerde bezettingsgraad van ongeveer 71 %. Welke concrete aanvullende toezeggingen of contracten onderbouwen die resterende 5 tot 10 kamers?	