

Nota Zienswijzen bestemmingsplan **Nieuwbouw Zwembad Katwijk**

Afdeling : Ruimte en Veiligheid
Opgesteld door : Martin van Beelen
Datum : 6 oktober 2015

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
2. Zienswijzen	3

1. Inleiding

In het najaar van 2013 heeft de gemeenteraad een positief besluit genomen over een nieuw te bouwen zwembad. Het bestemmingsplan Nieuwbouw Zwembad Katwijk is nodig om de bouw mogelijk te maken van dit nieuwe zwembad op het buitenterrein van het huidige zwembad aan de Piet Heinlaan.

Het ontwerp bestemmingsplan Nieuwbouw Zwembad Katwijk heeft van 24 juli t/m 3 september 2015 ter inzage gelegen. Het ontwerp bestemmingsplan lag fysiek ter inzage op het gemeentehuis. Daarnaast was het digitaal beschikbaar op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl en de gemeentelijke website www.katwijk.nl. Gedurende de periode van 24 juli t/m 3 september 2015 konden belanghebbenden zienswijzen schriftelijk of mondeling indienen.

Zienswijzen

Er zijn 2 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn binnen de ter inzage termijn ontvangen en daarom ontvankelijk. In hoofdstuk 2 worden de zienswijzen samengevat weergegeven en beantwoord.

2. Zienswijzen

Tijdens de terinzagelegging zijn de volgende zienswijzen ingediend:

zienswijze	ontvangen	gemeentelijk registratienummer
1. Reclamant 1	2 september 2015	541672
2. Reclamant 2 (Geelkerken Linskens Advocaten namens cliënt Vennootschap onder Firma (V.O.F.) Het Verschil)	3 september 2015	542029

In verband met de verplichting tot anonimiseren van de Nota Zienswijzen op grond van de Wet bescherming persoonsgegevens, zijn de NAW-gegevens van de zienswijzen niet vermeld.

Zienswijze nummer 1

De zienswijzen betreffen een gezamenlijke zienswijzen namens bewoners van de Piet Heinlaan en omgeving.

De zienswijzen betreffen onderstaande punten:

1. aangegeven wordt dat er in het ontwerpbestemmingsplan onvoldoende aandacht is voor de herinrichting van het gebied met "groen". Men is van mening dat de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen groenstrook van 6 meter breder moet worden om het groene karakter van de straat te behouden;
2. men is het niet eens met de opgenomen maximale goothoogte van 7 meter aan de zijde van de Piet Heinlaan. Voorgesteld wordt om de maximale hoogte terug te brengen naar 5,5 meter aan de zijde van de Piet Heinlaan;
3. bewoners vrezen schade aan de woningen als gevolg van boren/heien tijdens de bouw. In het ontwerpbestemmingsplan is hier niets over opgenomen. Men stelt dat in het ontwerpbestemmingsplan en in de eisen van aanbesteding de schadeprocedure in detail moet worden omschreven, dit om achteraf niet te worden geconfronteerd met discussies en juridische procedures met betrekking tot schadeverschijnselen.

Beantwoording

Ad 1

De zorg met betrekking tot de aandacht voor de inrichting van de openbare ruimte en specifiek de groene invulling ervan wordt gedeeld.

De bomen aan de Piet Heinlaan staan voor het grootste deel te dicht bij de geprojecteerde rooilijn om te kunnen behouden tijdens de bouw. Naast het bouwvlak is er voor de bouwactiviteiten werkruimte (steigers, opstelplekken kranen) noodzakelijk. Om een boom te kunnen behouden dient er een afstand van de kroon plus één meter te worden aangehouden. Zodra het ontwerp van het nieuwe zwembad bekend is zal de gemeente in overleg met de omwonenden (zoals reeds eerder is toegezegd) een inrichtingsplan voor de groenstrook opstellen. De strook van minimaal 6 meter is volgens de landschapsarchitect breed genoeg om het groene karakter van de Piet Heinlaan terug te brengen en ruim voldoende voor de door de bewoners beoogde (hoge, dichte) groenstrook.

In een nieuw inrichtingsplan kan er beter worden ingespeeld op het nieuwe straatprofiel, de massaopbouw en vormgeving van het nieuwe zwembad en de door de bewoners en gemeente gewenste beeldkwaliteit van de openbare ruimte tussen de bestaande bebouwing aan de Piet Heinlaan en het nieuwe zwembad. Opgemerkt zij dat de breedte van de groenstrook al eerder van 5 meter naar 6 meter is gebracht. Dit naar aanleiding van overleg met de betrokken bewoners. Daarbij aangetekend dat de huidige breedte van de groenstrook circa 2,5 meter is.

Ad 2

De hoogte van 7 meter sluit goed aan bij de goothoogte van de omgeving. Aan de Piet Heinlaan varieert de goothoogte tussen de 5,5 meter en 6 meter voor de eengezinswoningen tegenover de zwembadlocatie en circa 12 meter voor de appartementengebouwen verderop aan de Piet Heinlaan. De breedte van de straat inclusief de voortuinen ligt tussen de 23,6 meter en 25 meter. Deze breedte is royaal en de maximale bouwhoogte van 7 meter aan de Piet Heinlaan past hier stedenbouwkundig goed bij en waarborgt een acceptabele ruimte/massa verhouding. Daarnaast is voor de aanbesteding van het zwembad gekozen voor een opzet waarbij ontwerp, uitvoering en onderhoud bij één partij komt te liggen. Deze opzet is tegenwoordig zeer gangbaar bij de aanbesteding van zwembaden. Dit betekent dat de gemeente een minimale vrijheid binnen de kaders moet toestaan om de marktpartijen de mogelijkheid te geven om een optimaal en mooi ontwerp te kunnen maken. De huidige kaders zijn al een aanzienlijke beperking voor de marktpartijen en een nog verdere verlaging van de goothoogte zorgt voor een te grote beperking van de mogelijkheden voor een (esthetisch) optimale opzet en kansen voor innovatieve oplossingen van het zwembad. Het te sterk fixeren van de toegestane bouwhoogte tot een hoogte van maximaal 5,5 meter leidt tot een te dwingende massaordening die de ontwerpvrijheid te veel aantast en nodeloos kostenverhogend kan werken.

Opgemerkt zij dat in een eerder stadium de hoogte al is teruggebracht van 10 meter tot de huidige maximale hoogtebeperking. Dit naar aanleiding van overleg met de betrokken bewoners.

Daarnaast moet ook ruimte worden geboden voor de vereiste functionele dimensies zoals vrije hoogten boven de verschillende zwemsportvoorzieningen als mede die met het oog op een goed binnenklimaat en optische beleving. Ook wijzen we op de noodzakelijke ruimte voor de dakschil die mede afhankelijk is van de te kiezen draagconstructie, de opbouw van de dakafwerking en het verloop van leidingen.

In het vigerende bestemmingsplan Katwijk Midden heeft het huidige zwembad een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 8 meter. Ingevolge het ontwerpbestemmingsplan Nieuwbouw Zwembad Katwijk zal het bouwvlak van het nieuwe zwembad bovendien planologisch verder van de woningen komen te liggen, aangezien de groenstrook een minimale breedte heeft van 6 meter. De huidige groenstrook is circa 2,5 meter.

Ad 3

Het ontwerp bestemmingsplan doet geen uitspraken over de wijze van schadeafhandeling met betrekking tot de bouwactiviteiten omdat dit buiten het publiekrechtelijk kader valt van een bestemmingsplan. Hiervoor is het privaatrecht van toepassing. Afspraken hierover worden bovendien overigens vooraf mede op initiatief van de gemeente als opdrachtgever in nader af te sluiten overeenkomsten met de opdrachtnemer vastgelegd.

In de vraagspecificatie is daarom opgenomen dat de opdrachtnemer een CAR-verzekering sluit. In de annexen van de vraagspecificatie staan uitgangspunten en voorwaarden voor de primaire dekkendheid. Om eventuele schade te kunnen vaststellen dient een nulmeting te worden uitgevoerd om eventuele schade aan publieke en private werken / eigendommen en (bouw)constructies te kunnen constateren. Denk hierbij aan bestaande staat van woningen, wegen, etc. De opdrachtnemer voert deze nulmeting uit.

Uitgangspunt is dat deze nulmeting ruim voor aanvang van de graaf/bouwwerkzaamheden plaats vindt. Het inmetingsplan dient vooraf te worden voorgelegd aan de opdrachtgever, ter beoordeling en goedkeuring. Eveneens dienen de resultaten van de nulmeting voor aanvang van de graaf / bouwwerkzaamheden in z'n geheel aan de opdrachtgever beschikbaar gesteld te worden. Pas na akkoord van de opdrachtgever over deze resultaten (of alle afgesproken publieke en private werken en eigendommen ook daadwerkelijk zijn gemeten), kan worden begonnen met de graaf/bouwwerkzaamheden.

Conclusie

De zienswijzen geven geen aanleiding tot aanpassen van het bestemmingsplan. Voorgesteld wordt om de zienswijze ongegrond te verklaren.

Zienswijze nummer 2

Reclamanten maken bezwaar tegen de wijziging van de bestemming "Horeca", ter plaatse waar reclamanten sinds 2010 een snackbar exploiteren, in de bestemming "Sport". Volgens reclamanten wordt daarbij onvoldoende rekening gehouden met hun belangen. Verder zijn reclamanten van mening dat het nadeel dat zij bij de wijziging van de bestemming onevenredig en daarmee onaanvaardbare gevolgen ondervinden.

Beantwoording

Het huidige zwembad Aquamar is verouderd en zal daarom plaatsmaken voor een nieuw zwembad. In de gemeentelijke Brede Structuur Visie is de optimalisatie van Aquamar vastgelegd.

Terecht wordt opgemerkt dat in de plantoelichting van het ontwerpbestemmingsplan, bij de beschrijving van de huidige situatie, niet is vermeld dat reclamanten op het marktplaats een snackbar exploiteren, alsmede dat de bestemming "Horeca" ter plaatse wordt gewijzigd in de bestemming "Sport". Volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak moet bestaand legaal gebruik in beginsel positief worden bestemd, tenzij de raad na afweging van alle betrokken belangen oordeelt dat gebruik op basis van nieuwe inzichten niet in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening en het belang van de nieuwe bestemming zwaarder weegt dan de gevestigde rechten en belangen (ABRS 24 augustus 2005, 200410307/1, LJN AU1413). De gemeente is eigenaar van de betrokken gronden. De gronden waarop de snackbar wordt geëxploiteerd zijn nodig voor de realisatie van het nieuwe zwembad. Als gevolg daarvan is opzegging van de huurovereenkomst noodzakelijk en komt de bestemming "Horeca" te vervallen.

De huurovereenkomst met betrekking tot de grond waarop de snackbar staat is door de gemeente opgezegd tegen 30 april 2016. Tot dat moment kan de exploitatie worden voortgezet op grond van het overgangsrecht. Het moeten staken van de exploitatie op deze locatie is dan ook niet het gevolg van het nieuwe bestemmingsplan, maar van de opzegging van de huurovereenkomst. Het bestemmingsplan faciliteert de bouw van het zwembad, maar is niet de oorzaak daarvan. De gemeente is, na de rechtsgeldige beëindiging van de huurovereenkomst, niet gehouden om voor de snackbar een andere locatie te zoeken. De enkele omstandigheid dat op het marktplaats geen horecabestemming terugkeert, maakt niet dat het plan in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassen van het bestemmingsplan in die zin dat dat volgende aanvulling/ wijziging wordt doorgevoerd in de toelichting ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Voorgesteld wordt om de zienswijze deels gegrond te verklaren.

Toelichting

In "hoofdstuk 3 huidige situatie", is toegevoegd: Op het marktplaats, plaatselijk bekend als Piet Heinlaan 3b, bevindt zich een snackbar op de gronden met de bestemming "Horeca" en die bestemming zal ten behoeve van de herontwikkeling van het zwembad worden gewijzigd in de bestemming "Sport". De huurovereenkomst tussen de gemeente en Het Verschil V.O.F. is opgezegd en de huurovereenkomst zal op 30 april 2016 eindigen. Tot dat moment zal de exploitatie kunnen worden voortgezet op grond van het overgangsrecht. Met andere woorden, de exploitatie eindigt niet vanwege de nieuwe bestemming, maar vanwege het opzeggen van de huurovereenkomst.