

Nota inspraak en overlegreacties

Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Zeehospitium fase 2' is op 27 augustus 2015 in het kader van het vooroverleg ter advisering naar overleginstanties gestuurd met het verzoek voor 17 september 2015 te reageren.

Het E-formulier van de provincie Zuid-Holland is ingevuld. Hieruit blijkt dat het plan niet hoeft te worden beoordeeld door de provincie.

Verder hebben het Hoogheemraadschap van Rijnland en de Brandweer Hollands Midden een reactie ingediend op het voorontwerpbestemmingsplan. In deze paragraaf wordt de reacties weergegeven en van een reactie voorzien.

1. Hoogheemraadschap van Rijnland

Samenvatting reactie

- a. In het plan wordt verwezen naar de oude keur (2009). Verzocht wordt om dit te wijzigen in de "Keur 2015 en uitvoeringsregels". Deze aanpassing heeft geen directe gevolgen voor het plan.
- b. Eén van de aanpassingen is een leggerwijziging van de primaire waterkering, welke is aangegeven op bij de reactie bijgevoegde kaartje. Verzocht wordt om hiernaar te verwijzen in het bestemmingsplan.
- c. Op grond van de leggerberekeningen wordt gemeld dat het grensprofiel op NAP + 10,00 m is bepaald. Dat wil zeggen dat onder deze maat geen ontgravingen of funderingen zijn toegestaan. Met de fundering bedoelen we de funderingsvloer die met de onderkant minimaal op de aangegeven NAP-maat moet liggen. Heipalen (geschroefd) zijn wel toegestaan onder NAP +10,00 m. Deze informatie is niet gewijzigd ten opzichte van de uitgangspunten die tijdens het vooroverleg met de ontwikkelaar zijn ingebracht.

Reactie gemeente Katwijk

- a. De reactie leidt tot aanpassing van de waterparagraaf.
- b. De genoemde aanpassing van de legger wordt verwerkt in de waterparagraaf.
- c. Er wordt niet gegraven beneden NAP +10,00 m en heipalen worden geschroefd.

2. Brandweer Hollands Midden

Samenvatting reactie

- a. Het bestemmingsplan is getoetst aan de externe veiligheidsaspecten en de nu geldende 'Praktijkrichtlijn Bereikbaarheid' en 'Praktijkrichtlijn Bluswatervoorziening' van de Regionale Brandweer Hollands-Midden. Het voorgelegde bestemmingsplan geeft de Veiligheidsregio Hollands Midden geen aanleiding tot het maken van opmerkingen in het kader van het aspect externe veiligheid.
- b. Brandweer Hollands Midden stelt dat de adequate hulpverlening in het plangebied ontoereikend is. Het plangebied voldoet hiermee niet aan de aspecten bereikbaarheid en bluswatervoorziening, waardoor er bezwaren zijn tegen het onvoorwaardelijke instemmen met deze adviesaanvraag. Voor een adequate hulpverlening bij een incident is het van belang dat de bereikbaarheid en bluswatervoorziening op orde is.
- c. Het plangebied moet via minstens twee, toegangswegen bereikbaar zijn.
- d. De wegen binnen het plangebied moeten minimaal 4,5 meter breed zijn (minimale verharding breed 3,25 meter) met een vrije hoogte van 4,2 meter.
- e. Voor de gebouwen geldt dat primaire bluswatervoorziening binnen 40 meter vanaf de brandweeringang aanwezig moet zijn.
- f. Bij een 'doodlopende' weg, langer dan 40 meter, dient de weg 5,5 meter breed te zijn.
- g. Specifiek voor dit plangebied betekent dit: In het bestemmingsplan staan te weinig gegevens om de bereikbaarheid van de objecten kunnen toetsen. Wij adviseren om bovenstaande voorwaarden van

bluswater en bereikbaarheid mee te nemen in het ontwerp. Nader in te dienen gegevens is een tekening bereikbaarheid.

Reactie gemeente Katwijk

- a. De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.
- b. In onderstaande punten wordt nader ingegaan op de bereikbaarheid en bluswatervoorziening.
- c. Het plangebied is bereikbaar via drie toegangswegen en voldoet daarmee aan de eis van tenminste twee toegangswegen. Namelijk de entree in de Seinpoststraat, nabij de kruising Seinpoststraat / Drieplassenweg en de rotonde Drieplassenweg / Sportlaan.
- d. Alle wegen binnen het plangebied zijn minimaal 4,75 m. Daarmee wordt voldaan aan de minimale breedte van 4,5 m, ook zijn de wegen minimaal 3,25 m verhard. Ter borging zijn de minimale maten van wegen opgenomen in artikel 8.3 sub a van het ontwerpbestemmingsplan. Alle wegen hebben een vrije hoogte.
- e. De tekening met de primaire bluswatervoorziening zal worden verzonden aan de Brandweer Hollands-Midden. Deze tekening is overigens geen onderdeel van het bestemmingsplan maar komt wel aan bod in het kader van de omgevingsvergunning voor bouwen.
- f. Alle 'doodlopende' wegen in het plangebied zijn minimaal 5,5 m breed.
- g. Met bovenstaande beantwoording is nadere informatie gegeven over de bereikbaarheid van de objecten. Tekeningen inzake primaire bluswatervoorziening en bereikbaarheid zullen worden opgesteld en aan u worden voorgelegd. Voor eventuele nadere afstemming van de plannen staat het Raamwerk open voor een gesprek om eventuele onduidelijkheden aan de voorkant te bespreken en op te lossen.

Inspraakreacties

Op dinsdag 8 september 2015 is een informatieavond gehouden over het voorontwerpbestemmingsplan 'Zeehospitium fase 2'. Twee inspraakreacties zijn binnengekomen op het plan. Deze worden hierna samengevat en van een reactie voorzien.

3. Bestuurslid VVE Dunesse I, Duinreepstraat 55, 2225 MH Katwijk

Samenvatting reactie

Indiener spreekt zijn zorg gaat uit over de gevolgen van het plandeelgebied 6 voor het zicht op zee. Het gebouw wordt 5-6 m hoger dan het oorspronkelijke Masterplan 2004.

- a. Verzocht wordt meer duidelijkheid te geven over de verhoging van de begane grond van 2 m. Als reden werd gegeven dat dit een eis van het Hoogheemraadschap zou zijn. Indiener betwijfelt dit. En wijst op een ander motief namelijk voor het zicht op zee. Dit zou volgens indiener zijn bevestigd door een brief van B&W aan de raad van 12 februari 2013 en door de beantwoording van een vraag door wethouder Binnendijk op de informatieavond op 26 maart 2013. Gevraagd wordt om een schriftelijke vastlegging van de eis van het Hoogheemraadschap.
- b. Indiener ontvangt graag een tekening waarop de zichtlijnen vanaf de Vuurduin zichtbaar zijn, alsmede het uitzicht van de nieuwe massa op relevante standpunten vanuit de Groote Kaap en Vuurduin, zoals dit ook voor de andere gebouwen is gebeurd.
- c. Indiener is van mening dat het deelplan 6 niet voldoet aan de bouwregeling 'overschrijding bestemmingsgrenzen' zoals deze in artikel 15.1 van het bestemmingsplan opgenomen is.
- d. Indiener geeft tot slot aan dat van diverse bewoners is vernomen dat zij van hun recht voor planschade gebruik zullen gaan maken.

Reactie gemeente Katwijk

- a. Het masterplan uit 2004 ging bij deelgebied 6 uit van een 3-laags gebouw (voor wonen) met daaronder het parkeren. De onderste woonlaag was in dat plan gesteld op 12 m +NAP, waarbij de hoogte van het gebouw

op 21 m +NAP uit zou komen. De onderzijde van de parkeerlaag zou daarbij op circa 8,6 m +NAP uitkomen. Deze consequentie is destijds niet met het HHR besproken. In de periode 2012-2013 is uitgebreid gesproken over de noodzaak van een herziening op het oude Masterplan uit 2004 en de toevoeging van de halve vierde woonlaag op het gebouw. Voor wat betreft de hoogte van het gebouw is op dat moment tevens gesproken met het Hoogheemraadschap. Deze gaven aan dat het nieuwe gebouw, wat ligt in de kernzone van de primaire waterkering, op een minimale hoogte zal moeten worden gerealiseerd. Uit berekening van het Hoogheemraadschap is gebleken dat de onderzijde van het vloerpeil van de parkeerlaag op minimaal 10,0 m boven NAP moet komen te liggen. Deze eis van het Hoogheemraadschap is meegenomen in de herziening op het oude masterplan. De meerderheid van de gemeenteraad is hier, na inspraak van omwonenden en vervolgens uitgebreid overleg, in mei 2013 akkoord mee gegaan.

- b. De tekeningen met zichtlijnen alsmede uitzichten zijn beschikbaar en worden toegevoegd als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan.
- c. De footprint van gebouw 6 is, mede na inspraak van omwonenden en uitgebreid overleg, in de herziende versie van het masterplan voor wat betreft de zichtlijnen exact gepositioneerd op de footprint van het oude masterplan. Artikel 15.1 zou daarmee een 10% overschrijding van het bestemmingsvlak – en niet het bouwvlak-, pas na goedkeuring college B&W, mogelijk maken. Deze algemene regel is in het licht van de studie naar de zichtlijnen op deze deelloot niet bedoeld. Het bestemmingsplan wordt hierop aangepast. In artikel 15.1 is toegevoegd dat deze wijzigingsregeling niet geldt ter plaatse van de bestemming Wonen - 6 en tevens niet ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - 1' binnen de bestemming Natuur – Duinen. Binnen deze aanduiding zijn namelijk de balkons beoogd.
- d. De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

4. Bewoner Zeereepstraat 7, 2225 MG Katwijk, mede namens de bewoners van Schuitematstraat 23 t/m 39 en Zeereepstraat 15 en 31

Samenvatting reactie

- a. Indiener geeft aan dat de oorspronkelijke plan voor gebouw 6 uit ging van een lagere hoogte. Het beoogde gebouw is maar liefst 7 tot 8 m hoger. Indiener vindt de beoogde bebouwing veel te hoog. Indiener is het er dan ook niet mee eens dat de (vermeende) eis van het Hoogheemraadschap automatisch zou moeten leiden tot een hogere bebouwing. Laat staan dat er ook nog eens een verdieping extra bovenop zou komen. Wil men volledig recht doen aan de afspraken uit het verleden dan zou (met de nieuwe eisen van het HHR) het gebouw een parkeerlaag met daarboven slechts twee woonlagen mogen omvatten. Dit betreft de overeengekomen 19 m +NAP.
- b. Indiener ziet graag dat artikel 15 (Algemene wijzigingsregels) niet van toepassing wordt verklaard voor gebouw 6. Dit vanwege het feit dat er heel lang door de omwonenden gestreden is om het gebouw binnen de oorspronkelijk overeengekomen zichtlijnen te houden. Door dit simpele artikel zouden alsnog aanzienlijke overschrijdingen mogelijk worden. En dat kan volgens indiener toch niet de bedoeling zijn.
- c. Indiener verzoekt het gebouw 'De Waaijer' in het bestemmingsplan nog specifiek te benoemen als Gemeentelijk Monument.
- d. Verzocht wordt de mogelijkheid tot parkeren 'voor de deur' van 'De Waaijer' te schrappen. Parkeren kan volgens indiener prima in de Seinpoststraat of in de nieuw aan te leggen parkeergarage onder gebouw 6.

Reactie gemeente Katwijk

- a. Het masterplan uit 2004 ging bij deelgebied 6 uit van een 3-laags gebouw (voor wonen) met daaronder het parkeren. De woonlaag was in dat plan gesteld op 12 m +NAP, waarbij de hoogte van het gebouw op 21 m +NAP uit zou komen. De onderzijde van de parkeerlaag zou daarbij wel op ca. 8,6 m +NAP uitkomen. Deze consequentie is destijds niet met het HHR besproken. In de periode van 2012-2013 is uitgebreid gesproken over de noodzaak van een herziening op het oude Masterplan uit 2004 en de toevoeging van de halve vierde woonlaag op het gebouw. Voor wat betreft de hoogte van het gebouw is op dat moment tevens gesproken met het Hoogheemraadschap. Deze gaven aan dat het nieuwe gebouw, wat ligt in de kernzone

van de primaire waterkering, op een minimale hoogte zal moeten worden gerealiseerd. Uit berekening van het HHR is gebleken dat de onderzijde van het vloerpeil van de parkeerlaag op minimaal 10,0 m boven NAP moet komen te liggen. Deze eis van het Hoogheemraadschap is meegenomen in de herziening op het oude masterplan. De meerderheid van de gemeenteraad is hier, na inspraak van omwonenden en vervolgens uitgebreid overleg, in mei 2013 akkoord mee gegaan.

- b. Zie de beantwoording bij inspreker 3 ad c.
- c. Het gebouw staat inderdaad op de lijst van gemeentelijke monumenten. In de toelichting van het bestemmingsplan zal dit worden genoemd.
- d. De bestemming van het gebouw en het gebruik rondom is gemengd met ook wonen en maatschappelijke dienstverlening. Daarmee wordt de mogelijkheid geboden om ook (fiets-) parkeren, een toegangspad, zitvoorziening, en op eigen terrein te realiseren. Gezien de status als gemeentelijk monument zal de eigenaar voor een verbouwing een vergunning moeten aanvragen. De buitenruimte rondom het gebouw moet worden gezien als onderdeel van het geheel en daarom ook worden voorgelegd aan de gemeente. Daarmee kan de kwaliteit van de omgeving worden gewaarborgd en het gebouw.