Publiceerbare aanvraag/melding omgevingsvergunning

Formulierversie
2020.01

Aanvraaggegevens

Algemeen

Aanvraagnummer	8242853
Aanvraagnaam	Cleijn Duijn Residence
Uw referentiecode	17073.1
Ingediend op	06-12-2023
Soort procedure	Reguliere procedure
Projectomschrijving	Het nieuwbouwen van een appartementencomplex op het terrein van Zeeweg 144 te Katwijk
Opmerking	Ontwikkeling op het terrein van Zeeweg 144
Gefaseerd	Nee
Blokkerende onderdelen weglaten	Ja
Kosten openbaar maken	Nee
Bijlagen die later komen	-
Bijlagen n.v.t. of al bekend	-

Bevoegd gezag

Naam:	Gemeente Katwijk
Bezoekadres:	Koningin Julianalaan 3 2224 EW KATWIJK ZH
Postadres:	Postbus 589 2220 AN KATWIJK ZH
Telefoonnummer:	0714065000
Faxnummer:	0714065065
E-mailadres:	info@katwijk.nl
Website:	www.katwijk.nl
Contactpersoon:	Team vergunningen
Bereikbaar op:	Ma. t/m Vr. 09.00 - 17.00 uur

Overzicht bijgevoegde modulebladen

Aanvraaggegevens

Locatie van de werkzaamheden

Werkzaamheden en onderdelen

- Woning bouwen
  - Bouwen
- Kappen
  - Kappen

Bijlagen

Locatie

1 Adres

Postcode	2224CH
Huisnummer	144
Huisletter	-
Huisnummertoevoeging	-
Straatnaam	Zeeweg
Plaatsnaam	Katwijk
Gelden de werkzaamheden in deze aanvraag/melding voor meerdere adressen of percelen?	☐ Ja ☑ Nee

3 Toelichting

Eventuele toelichting op locatie	Het appartementencomplex komt in "de punt" van het terrein van Zeeweg 144 te Katwijk

Bouwen

Woning bouwen

1 Woonboten en drijvende objecten

Betreft de woning een woonboot of ander drijvend object met een woonfunctie?	☐ Ja ☑ Nee

2 Woning

Gaat het om de bouw van één of meer woningen?	☑ Ja ☐ Nee
Voor welke functie wordt de woning gebouwd?	☐ Eigen bewoning ☐ Zorgwoning ☑ Anders

3 De bouwwerkzaamheden

Wat is er op het bouwwerk van toepassing?	☐ Het wordt geheel vervangen ☐ Het wordt gedeeltelijk vervangen ☑ Het wordt nieuw geplaatst
Eventuele toelichting	Een appartementencomplex van 12 woningen op het terrein van Zeeweg 144
Hebt u voor deze bouwwerkzaamheden al eerder een vergunning aangevraagd?	☐ Ja ☑ Nee

4 Plaats van het bouwwerk

Waar gaat u bouwen?	Terrein

5 Bruto vloeroppervlakte bouwwerk

Verandert de bruto vloeroppervlakte van het bouwwerk door de bouwwerkzaamheden?	☑ Ja ☐ Nee
Wat is de bruto vloeroppervlakte van het bouwwerk in m2 voor uitvoering van de bouwwerkzaamheden?	0
Wat is de bruto vloeroppervlakte van het bouwwerk in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?	1892

6 Bruto inhoud bouwwerk

Verandert de bruto inhoud van het bouwwerk door de bouwwerkzaamheden?	☑ Ja ☐ Nee

Wat is de bruto inhoud van het bouwwerk in m3 voor uitvoering van de bouwwerkzaamheden?	0
Wat is de bruto inhoud van het bouwwerk in m3 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?	6055

7 Oppervlakte bebouwd terrein

Verandert de bebouwde oppervlakte van het terrein na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?	☑ Ja ☐ Nee
Wat is de bebouwde oppervlakte van het terrein in m2 voor uitvoering van de bouwwerkzaamheden?	0
Wat is de bebouwde oppervlakte van het terrein in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?	520

8 Seizoensgebonden en tijdelijke bouwwerken

Gaat het om een seizoensgebonden bouwwerk?	☐ Ja ☑ Nee
Gaat het om een tijdelijk bouwwerk?	☐ Ja ☑ Nee

9 Gebruik

Waar gebruikt u het bouwwerk en/of terrein momenteel voor?	☐ Wonen ☑ Overige gebruiksfuncties
Geef aan waar u het bouwwerk en/of terrein momenteel voor gebruikt.	Kantoor
Waar gaat u het bouwwerk voor gebruiken?	☑ Wonen ☐ Overige gebruiksfuncties
Wat wordt de gebruiksoppervlakte van de woning in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?	1252
Wat wordt de vloeroppervlakte van het verblijfsgebied van de woning in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?	843

10 Huurwoningen

Wat is het aantal huurwoningen waarvoor een vergunning wordt aangevraagd?	12
Wat is het aantal huurwooneenheden waarvoor een vergunning wordt aangevraagd?	0

11 Koopwoningen

Wat is het aantal koopwoningen waarvoor een vergunning wordt aangevraagd?	12
Wat is het aantal koopwooneenheden waarvoor een vergunning wordt aangevraagd?	0

12 Algemeen

Bent u na voltooiing van de werkzaamheden bewoner van het bouwwerk?

- [ ] Ja
- [x] Nee

13 Uiterlijk bouwwerk/welstand

Beschrijf van de onderstaande onderdelen de materialen en kleuren die u voor het bouwwerk gebruikt. U mag het veld leeg laten als u materialen en kleuren in de bijlagen vermeldt

Onderdelen	Materiaal	Kleur
Gevels	-	-
- Plint gebouw	-	-
- Gevelbekleding	-	-
- Borstweringen	-	-
- Voegwerk	-	-
Kozijnen	-	-
- Ramen	-	-
- Deuren	-	-
- Luiken	-	-
Dakgoten en boeidelen	-	-
Dakbedekking	-	-

Vul hier overige onderdelen en bijbehorende materialen en kleuren in.

Zie tekenwerk

14 Mondeling toelichten

Ik wil mijn bouwplan mondeling toelichten voor de welstandscommissie/ stadsbouwmeester.

- [ ] Ja
- [x] Nee

Kappen

1 Kappen

Wat wilt u gaan doen?	☑ Kappen ☐ Anders
Om hoeveel houtopstanden gaat het?	25
Beschrijf per houtopstand om welk soort houtopstand het gaat.	Voornamelijk populieren
Beschrijf per houtopstand de locatie op het voor-, zij-, of achtererf.	Rondom, zie tekeningen
Geef per houtopstand de diameter van de stam in centimeter, gemeten op 1,30 m boven het maaiveld.	Zie tekeningen
Beschrijf per houtopstand of er een mogelijkheid is tot herbeplanten en, zo ja, of u dat van plan bent. Geef in het geval van herbeplanten aan op welke locatie en met welke soorten u dat wilt gaan doen.	Zie beplantingsplan
Geef eventueel een toelichting op wat u gaat doen.	-

2 Gemeentespecifieke vragen

Wie is eigenaar van de boom?	Deels prive en deels gemeente
Beschrijf op welke wijze u de boom wilt kappen.	Compleet rooien

Bijlagen

Formele bijlagen

Naam bijlage	Bestandsnaam	Type	Datum ingediend	Status document
231201_17073_Bouwbesluitberekeningen_pdf	231201.17073.Bouwbesluitberekeningen.pdf	Gezondheid	06-12-2023	In behandeling
221124_CDR_parkeerberekening_pdf	221124_CDR_parkeerberekening.pdf	Anders	06-12-2023	In behandeling
dpl_int_advies_gemeente_Katwijk_pdf	dpl_int_advies_gemeente_Katwijk.pdf	Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening complexere bouwwerken Overige gegevens veiligheid Anders	06-12-2023	In behandeling
Akoestisch_Onderzoek_pdf	Akoestisch_Onderzoek.pdf	Gezondheid Anders	06-12-2023	In behandeling
Archeologisch_proefsleuvenonderzoek_pdf	Archeologisch_proefsleuvenonderzoek.pdf	Anders	06-12-2023	In behandeling
PvE-definitief_Archeologie_pdf	PvE-definitief_Archeologie.pdf	Anders	06-12-2023	In behandeling
231201_17073_2-_BENG--berekening_pdf	231201.17073.2-.BENG-berekening.pdf	Gelijkwaardigheid Energiezuinigheid en milieu Kwaliteitsverklaringen	06-12-2023	In behandeling
230907_17073_2_MPG--berekening_v1_0_pdf	230907.17073.2-.MPG--berekening_v1.0-.pdf	Gelijkwaardigheid Energiezuinigheid en milieu Kwaliteitsverklaringen	06-12-2023	In behandeling
59-03_Onderzoek_boomholten_en_nesten_pdf	A2659-03_Onderzoek_boomholten_en_nesten-.pdf	Energiezuinigheid en milieu Anders	06-12-2023	In behandeling
Quickscan_Wet_natuurbescherming_pdf	Quickscan_Wet_natuurbescherming.pdf	Energiezuinigheid en milieu Anders	06-12-2023	In behandeling
17073_1_Ruilverklaring_B_2_pdf	17073.1_Ruilverklaring_B_2.pdf	Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening complexere bouwwerken Anders	06-12-2023	In behandeling
RO_17073__def_23120-1KC_pdf	RO_17073_def_231201KC.pdf	Gelijkwaardigheid Overige gegevens veiligheid Welstand Gegevens en bescheiden over veiligheid en het voorkomen van hinder t.b.v. bouwwerkzaamheden Gezondheid Anders	06-12-2023	In behandeling

Naam bijlage	Bestandsnaam	Type	Datum ingediend	Status document
ikstof_berekening_Z-eeweg_144_Katwijk_pdf	A2659-07_Stikstof_b-erekening_Zeewe-g_144_Katwijk.pdf	Energiezuinigheid en milieu Anders	06-12-2023	In behandeling
RIUS_bijlage__-A2659--07_projecteffe-ct_pdf	AERIUS_bijlage_A2659-07_projecteff-ect.pdf	Energiezuinigheid en milieu Anders	06-12-2023	In behandeling
RIUS_bijlage_202205-02120010_Situatie_pdf	AERIUS_bijlage-_20220502120010-_Situatie.pdf	Energiezuinigheid en milieu Anders	06-12-2023	In behandeling
ctberekening_202307-24115258_Bouwfase_pdf	AERIUS_project-berekening_2023-0724115258_Bouw-fase.pdf	Energiezuinigheid en milieu Anders	06-12-2023	In behandeling
Onderzoek_stikstofd-epositie_pdf	Onderzoek_stikstofd-epositie.pdf	Energiezuinigheid en milieu Anders	06-12-2023	In behandeling
Beplantingsvisie_Cl-eyn_Duyn_pdf	Beplantingsvisie_Cl-eyn_Duyn.pdf	Energiezuinigheid en milieu Gegevens houtopstanden Anders	06-12-2023	In behandeling
Verkennend_bodemond-erzoek_pdf	Verkennend_bod-emonderzoek.pdf	Energiezuinigheid en milieu Gezondheid Anders	06-12-2023	In behandeling
A2659_Watertoets_LV-L_v4_pdf	A2659_Watertoe-ts_LVL_v4.pdf	Energiezuinigheid en milieu Overige gegevens veiligheid Anders	06-12-2023	In behandeling
Watertoets_pdf	Watertoets.pdf	Energiezuinigheid en milieu Overige gegevens veiligheid Anders	06-12-2023	In behandeling
17073_1_documenteno-verzicht_pdf	17073.1 documentenover-zicht-.pdf	Anders	06-12-2023	In behandeling
3d_beelden_pdf	3d beelden.pdf	Welstand	06-12-2023	In behandeling
17073_1_tekeningen_-aanvraag_pdf	17073.1 tekeningen aanvraag.pdf	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken Gelijkwaardigheid Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening complexere bouwwerken Constructieve veiligheid complexere bouwwerken Energiezuinigheid en milieu Kwaliteitsverklaringen Overige gegevens veiligheid Welstand Gegevens en bescheiden over veiligheid en het voorkomen van hinder t.b.v. bouwwerkzaamheden Gezondheid Gegevens houtopstanden Situatietekening kappen Anders	06-12-2023	In behandeling

bouAd adviesgroep
bouw | civiel | milieu & energie

bouAd adviesgroep bv
Zeeweg 144
2224 CH Katwijk
Postbus 2006
2220 BA Katwijk
T 071 361 17 22
info@bouAd.nl
www.bouAd.nl

17073_CLEIJN DUIJN RESIDENCE - KATWIJK
Ruimtelijke Onderbouwing

Versie: 2.0

Datum: 12-09-2024

Betreft:	Ruimtelijke onderbouwing Behorende bij de aanvraag omgevingsvergunning ten behoeve van Zeeweg 144 van de gemeente Katwijk
Opdrachtgever:	Cleijn Duijn Vastgoed B.V.
Adviseur:	**bouAd bv**
Versie:	2.0
Status:	01-12-2023 Definitief 24-06-2024 Aanvullingen vanuit Integraal Advies in het document verwerkt. 01-07-2024 Afbeelding aangepast n.a.v. Welstand 12-09-2024 Definitief 2.0 vastgesteld

INHOUDSOPGAVE

Inleiding 4
Aanleiding
Vraagstelling
Aanpak
Werkzaamheden

Locatie en Concept 5
Inleiding
Locatie
Conceptanalyse

Analyse 7
Inleiding
Doelgroep

Onderzoeken 8
Inleiding
Wonen
Economie en toerisme
Milieu hygiënische aspecten
Verkeer
Archeologie
Bodem
Ecologie
Kabels en leidingen
Cultuurhistorisch
Water
Stikstof emissie

Bijlagen 28

1. INLEIDING

1.1. AANLEIDING

Centraal gelegen tussen Katwijk binnen en Katwijk zee, met karakteristieke architectuur en dicht bij het strand. Wie Katwijk via de Zeeweg aanrijdt waant zich weer even terug in de tijd. Het Rijks-monumentale pand, de statige bomenlaan, herenhuizen, de katholieke kerk H. Joannes de Doper en een actieve dorpskern. Het is het bezoeken waard.

In 2016 heeft de gemeente Katwijk onderzocht om naast het perceel gelegen aan de Zeeweg 144 een fietstunnel te realiseren in verband met het nieuw beoogde bus tracé en verbindingsroutes rond dit gebied. Mede door dit plan zijn de eigenaren van dit perceel in overleg met ambtenaren van Gemeente Katwijk tot het plan gekomen om in combinatie met de mogelijke ontwikkeling van de fietstunnel een appartementencomplex op het perceel te realiseren.

Het doel is om een luxe appartementencomplex met een 12-tal ruime appartementen te ontwikkelen in de oksel van het perceel tussen het groen, op de kruising tussen de Zeeweg en Roversbrugpad. Het betreft 6 grote appartementen en 6 middelmaat appartementen, waarvan 3 in een sociaal prijskader op verzoek gemeente.
Het beoogde appartementencomplex willen we laten harmoniëren met zijn omgeving, het groene gebied langs de brede toegangsweg van Katwijk met vrijstaande villa's en herenhuizen omgeven.
Het appartementencomplex is gesitueerd met behoud van het zicht op cultuurhistorische Rijks-monumentale gebouw, gelegen op het perceel aan de Zeeweg 144.

1.2. VRAAGSTELLING

Voor de ontwikkeling van dit appartementencomplex is een concept opgesteld waarin het ontwerp is uitgewerkt qua oppervlakte en vormgeving. Dit is vertaald naar een 3D impressie waarin mede antwoord wordt gegeven op het volume van het appartementencomplex ten opzichte van zijn directe omgeving en het naastgelegen rijks monumentale gebouw.
In het verlengde hiervan geven we antwoord op de vragen die we hebben ontvangen vanuit de verschillende afdelingen vanuit de gemeente Katwijk doormiddel van onderzoeken en analyses.

1.3. AANPAK

De rapportage is als volgt opgebouwd:

- In het eerste deel beantwoorden we de vragen gesteld over de locatie, concept en analyseren van het appartementencomplex.
- In het tweede deel onderzoeken we het perceel en beoogde appartementencomplex waarin we aannemelijk maken dat dit voldoet aan de gestelde vragen vanuit de diverse afdelingen gesteld door de gemeente Katwijk.

1.4. WERKZAAMHEDEN

Voor deze studie zijn de volgende werkzaamheden verricht:

- Analyse van het concept qua locatie en capaciteit;
- Analyse van de markt in de gemeente en regio;
- Onderzoeks-rapportages opgesteld.

2. LOCATIE EN CONCEPT

2.1. INLEIDING

In dit hoofdstuk gaan we dieper in op de locatie, de inhoud van het concept en capaciteit geënt op behoefte Woonagenda 2020-2024 vanuit de gemeente Katwijk.

2.2. Locatie

De locatie voor het appartementencomplex is gelegen aan de Zeeweg 144, 2224 CH Katwijk.

Perceeloppervlakte 2730 m2

Gemeente: Katwijk
Sectie: B
Nummer: 4437

2.3. Conceptanalyse

Uitgangspunten in dit plan zijn om de woon-, alsmede de kantoorfunctie autonoom te laten functioneren waarbij het gezamenlijk gebruik alleen de ontsluiting van en naar (af-, en oprit) het tussenliggende parkeerterrein wordt gedeeld. De combinatie tussen enerzijds de nieuwbouw van het appartementencomplex en anderzijds het Rijksmonument Cleijn Duijn als kantoorpand, kan elkaar goed versterken.
Naast de gedeelde toegang en parkeergelegenheid/capaciteit speelt de sociale controle ook een essentiële rol.

Dit plan heeft als voordeel dat de veiligheid op en rondom het perceel wordt gewaarborgd. Zo kunnen beide functies sociale controle houden op de gebouwen. Overdag kan het kantoor sociale controle uitvoeren op het beoogde appartementencomplex en het parkeerterrein. ’s Avonds en gedurende het weekeinde is dit omgekeerd.

Daarbij ligt het beoogde appartementencomplex centraal gelegen in een fraaie omgeving. Zo zijn er voor de doelgroep 'vitale ouderen' voldoende voorzieningen aanwezig. Aangezien het pand zich in het hart tussen Katwijk Binnen en Katwijk aan Zee bevindt is er voldoende reuring en ruimte rond het pand en zijn de aanrijdroutes optimaal. Er ligt er een school naast het beoogde complex waarbij er een interactie kan plaatsvinden tussen de jeugd en ouderen, waarbij het vitale karakter wordt benadrukt. Bij dit aspect is er een grote sociale controle vanuit deze scholengemeenschap en het naastgelegen kantoor.

Het plan ligt in een levendige buurt welke vanaf de Zeeweg te bereiken is via een nieuw aan te leggen trottoir aan het Roversbrugpad en de bestaande weg. In de directe omgeving ligt een jeu-de-boules baan is er een tuincentrum en zwembad nabij waar in de vrije tijd bezoeken aan kunnen worden afgelegd. Daarbij ligt het beoogde appartementencomplex op steenworp afstand van het gemeentehuis. De zorgfuncties zoals een apotheek, fysiotherapie en huisartsenpraktijk liggen binnen 15 minuten loopafstand. De winkelcentra aan de Rijnstraat en de Boslaan liggen binnen een kilometer. In de buurt zijn goede voorzieningen voorhanden en het plan ligt ook dicht bij het centrum van de gemeente Katwijk.

De uitvalswegen naar omliggende omgeving en dorpen liggen praktisch voor de deur. Het openbare vervoer stopt letterlijk voor de deur, immers wordt het pand Cleijn Duijn al sinds de Blauwe Tram aangeduid als halte ‘Het Witte Hek’.

Figuur: 002 – Halte ‘Het Witte Hek’.

Gezien de huidige markt is er veel vraag naar mooie en passende woonruimte in en rond Katwijk.
Wij verwachten dat door de ontwikkeling van deze luxe appartementen er doorstroming zal plaatsvinden. Oudere gezinswoning bezitters maken plaats door een luxe appartement aan te kopen en hun eengezinswoning door te verkopen aan jonge gezinnen. Een logische oplossing voor meerdere doelgroepen.

3. Analyse

3.1. Inleiding

Het plan voorziet in twaalf luxe koop woon/ seniorenappartementen waarin op de marktvraag wordt ingespeeld, zoals de gemeente Katwijk heeft gesteld in hun Woonagenda 2020-2024 en welke past binnen het bestemmingsplan van de gemeente Katwijk. Het betreft 6 grote appartementen en 6 middelmaat appartementen, waarvan 3 in een sociaal prijskader op verzoek gemeente.
Hier willen we een seniorenlabel toevoegen aan de appartementen en in de toekomst eventueel de mogelijkheid tot een zorgfunctie kunnen aanbieden.

Buiten de standaard van deze eisen vinden we het belangrijk dat de senioren in de directe omgeving wonen van zorg (cure and care). In de directe en nabije omgeving van het appartementencomplex is een huisartsenpost aanwezig, zijn er zorginstellingen en ziekenhuizen aanwezig.

3.2. Doelgroep

In navolging van het advies vanuit de gemeente Katwijk zijn wij uitgegaan van twaalf koop/seniorenappartementen, 9 in het hoge segment en 3 in de prijsklasse tot € 350.000,-. De doelgroep is alleenstaanden of stellen van rond de 60 jaar of ouder. Hierbij willen we voorzien in de woonbehoefte voor vitale ouderen die in een groene, levendige en duurzame omgeving kunnen wonen nabij het oude centrum van de gemeente Katwijk. Alle faciliteiten op steenworp afstand en de uitvalswegen die om de hoek liggen.

Vanuit de landelijke statistieken blijkt het dat de vitale ouderen van 60 jaar en ouder over het algemeen bereid zijn om hun gezinswoning te verlaten voor een gelijkvloers appartement voor de oude dag. Immers zijn de kinderen vaak uitwonend en is de bestaande woning belastend in de schoonmaak en het onderhoud. Deze gezinswoning is daarentegen uitermate geschikt voor het laten doorstromen van gezinnen welke momenteel in een te kleine behuizing wonen. Daar de doorstroomwoning vaak hypotheek vrij is kunnen de vitale ouderen zich een bepaalde luxe veroorloven en zoeken naar een luxe en ruim appartement.

Vanuit de huidige marktvraag en demografie wordt aangegeven dat Katwijk een groei doormaakt op de huizenmarkt. De vraag naar woningen is groot, waarbij de nadruk ligt op 1 persoonshuishoudens en 60-plus huishoudens volgens de woonagenda 2020-2024 van de gemeente. Ook gelet op de tendens dat ouderen steeds ouder worden en nog volop in het leven staan (getypeerd als ‘ondernemende ouderen’), willen wij in deze vraag voorzien. Door het ontwikkelen van deze negental seniorenappartementen kunnen we de vitale ouderen in hun woonbehoefte voorzien.

Er is momenteel geen concurrentie in de directe omgeving. De plannen op het nabijgelegen vliegveld Valkenburg zijn nog conceptueel.

De 3 appartementen in de lagere prijsklasse kunnen tevens beschikbaar gesteld worden aan starters of jonge gezinnen. Hetgeen een goede mix geeft tussen de oudere en jongere bewoners van het complex.

4. Onderzoeken

4.1. Inleiding

In dit hoofdstuk wordt o.a. aandacht besteed aan de planologische en milieu hygiënische aspecten die van belang zijn bij de ontwikkeling van het beoogde appartementencomplex. Bij het opstellen van een ontwikkelingsplan dient te worden verantwoord dat er geen nadelige gevolgen zijn voor o.a. de huidige planologische en milieu hygiënische situatie.

Er zullen geen ingrijpende en grote bouwkundige veranderingen plaatsvinden. De onderzoeken zijn gebaseerd op de uitkomsten zoals omschreven in de “informatiebrief uitkomst vooroverleg” van de gemeente Katwijk d.d. 29 februari 2016.

In onderstaande onderzoeken maken we aannemelijk dat het perceel en beoogde appartementencomplex voldoet aan de gestelde vragen vanuit de diverse afdelingen gesteld vanuit de gemeente Katwijk.

Een goede ruimtelijke onderbouwing voorziet alle betrokken partijen in het voorkomen van telleurstelling achteraf en dat alle mogelijke factoren en invloeden zijn onderzocht en onderbouwd.

4.2. Wonen

Uitgegaan wordt van 12 koop/seniorenappartementen met als specifieke doelgroep ‘ondernemende ouderen’. Dit zijn vitale ouderen van 60 jaar of ouder.

In de Woonagenda 2020 - 2024 is er aandacht voor de uitvoering en de borging van het woningbouwprogramma. Zo kunnen nieuwe woningbouwinitiatieven een deel van de schaarste in woningen oplossen. Dit vraagt om het verhogen van het tempo waarmee woningbouw wordt gerealiseerd en voldoende beschikbare locaties.
De oorspronkelijke aanvraag bestond uit 9 woningen. In de huidige aanvraag gaat het om 12 woningen, waarbij een deel in het betaalbare segment wordt gerealiseerd. Dit betekent dat bij de aanvraag het “Afwegingskader Nieuwe Woningbouwinitiatieven” niet gehanteerd hoeft te worden.
De gemeente Katwijk heeft aangegeven dat er wel wordt gestuurd op betaalbaarheid, beschikbaarheid en woonkwaliteit. Het coalitieakkoord beschrijft dat de gemeente voor nieuwbouw aansluit bij het regionaal en nationaal beleid waarbij wordt gestreefd naar 65% betaalbaar en 30% sociale huur. Bij reeds bestaande projecten, zoals voorliggende, wordt maatwerk toegepast.

Het ontwerp voor de ruimten in de appartementen zal worden getoetst aan WoonKeur Nieuwbouw (Bouwkundig en installaties) en worden levensloopgeschikt gebouwd. Certificering zal plaatsvinden door SKW Certificatie Geldermalsen. De eerst-kopende partijen zullen bij voorkeur een woning in Katwijk ter verkoop aanbieden of een huurhuis in Katwijk verlaten. Vanaf de start verkoop geldt hiervoor een termijn van maximaal 2 maanden, daarna is een vrije verkoop van kracht.

3 appartementen worden gerealiseerd in het betaalbare kader tot € 350.000,-. De resterende appartementen worden op de vrije markt aangeboden om het project te kunnen dragen.
De prijzen hiervoor worden bepaald aan de huidige markt welke flink fluctueert, zodra er zicht is op een vergunning en start bouw kan de directie begroting worden aangepast en de verkoopprijzen worden bepaald.

De woningen zijn alleen voor gebruik wonen. Indien verhuurd door de ontwikkelaars, is dit alleen voor langere tijd.

4.3. Economie en toerisme

Regionale kantorenstrategie
Met deze regionale kantorenstrategie bieden wij ruimte aan de ontwikkeling van duurzame kantoren op locaties met goede voorzieningen, die met openbaar vervoer en/of met de auto goed bereikbaar zijn. Het juiste kantoor op de juiste plek is daarbij een belangrijk uitgangspunt. Daarnaast moet het aanbod kwantitatief en kwalitatief passen bij de na te streven regionale en lokale economische groei en werkgelegenheid.

In principe stelt deze kantorenstrategie dat het aanbod de laatste wordt verminderd of getransformeerd. Transformatie van kantoorruimte naar andere functies is passend om te komen tot een gezonde kantorenmarkt met een leegstand om en nabij frictieniveau.

Het herbestemmen van de functie kantoor naar een appartementengebouw met functie wonen past in het regionaal belang om op de huidige koers door te gaan.

Vanuit Economie is er vanuit vooronderzoek door de Gemeente Katwijk geen bezwaar om op het terrein van het huidig kantoorpand een ander pand te ontwikkelen.

4.4. *Milieuhygiënische aspecten*

4.4.1 Bedrijven en milieuzonering

4.4.1.1 Wettelijk kader

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Milieuzonering betekent het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- Het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- Het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering
In de brochure Bedrijven en milieuzonering (VNG, 2009) wordt een handreiking gegeven voor het verantwoord inpassen van bedrijfsactiviteiten in de omgeving. De handreiking geeft informatie over een aantal ruimtelijk relevante milieuaspecten van een scala van bedrijfsactiviteiten. In deze handreiking worden bedrijven ingedeeld in verschillende categorieën, al naar gelang de mate van hinder en inpasbaarheid. Ook maakt de handreiking onderscheid in verschillende gebiedstypen zoals een rustige woonwijk, rustig buitengebied en gemengd gebied. Aan de hand van de categorie-indeling kan bepaald worden of, en eventueel onder welke voorwaarden, een gevoelige functie danwel een bedrijf inpasbaar is in de omgeving.

4.4.1.2 Onderzoek

Omgevingstype
In de VNG-uitgave wordt aangegeven dat een gemengd gebied een gebied is met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied.
De omgeving kan worden beschouwd als rustige woonwijk, zoals bedoeld in de VNG-brochure.

Categorie bedrijvigheid

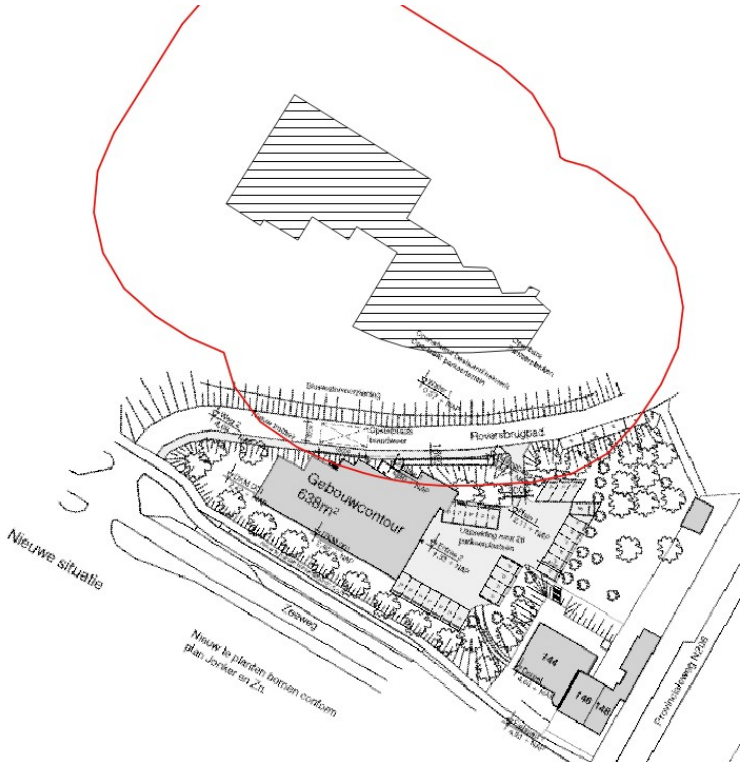
In de omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven waarvan de hindercontouren over het plangebied liggen. Ten noorden van het plan is een basisschool met een groot speelplein aanwezig.
Het menselijk stemgeluid neemt een aparte positie in bij de beoordeling van geluidhinder in het kader van ruimtelijke planvorming. Ondanks dat stemgeluid van buiten spelende schoolkinderen tijdens schooltijd door het Activiteitenbesluit niet wordt genormeerd, moet er wel rekening mee worden gehouden in het kader van een goed woon- en leefklimaat. Bestemmingen waarbij menselijk stemgeluid in de beoordeling in het kader van een goede ruimtelijke ordening een rol kan spelen, zijn onder andere bedrijven (horeca), sportvelden of speelplaatsen/hangplekken. Zo ook het schoolplein bij de basisschool nabij het plangebied.

Als de relevante richtafstand wordt aangehouden, kan er van worden uitgaan dat een activiteit geen onaanvaardbare overlast tot gevolg zal hebben.
De richtafstand behorende bij de functie basisonderwijs bedraagt 30m. Zie onderstaande figuur uit de VNG-richtafstandenlijst.

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES			
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
80	85	-	ONDERWIJS										
801, 802	852, 8531		Scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs	0	0	30	0	30	2	1 P	1		

De hindercontour van 30 meter ligt maar net over het plangebied, wat blijkt uit onderstaande figuur. Het stemgeluid zal grotendeels van meer dan 30 meter afstand komen. Vooral aan de entreezijde zal meer geroepen worden door de kinderen. Aan de zijde van de planlocatie is een zandbak, hier wordt doorgaans rustiger gespeeld. Verder speelt nog mee dat tussen de school en het project een onverhard terrein ligt met bomen en gras. Dat, samen met het oplopend talud, zorgt voor demping van het geluid.

De kleine overschrijding van de richtafstand is verwaarloosbaar en gegeven de hiervoor genoemde specifieke omstandigheden kan gesteld worden dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat binnen het plangebied.



4.4.1.3 Conclusie

Door realisatie van het plan worden enerzijds de bestaande bedrijven in de directe omgeving niet belemmerd in hun activiteiten en vergunde rechten. Tevens wordt anderzijds ter plaatse van het plangebied een voldoende woon- en leefklimaat gewaarborgd.

4.4.2. Geluid (alleen toets verkeersgeluid Wet geluidhinder)

Het plangebied ligt binnen een onderzoekzone van de Wet geluidhinder (Wgh), namelijk de N206 en de Zeeweg. Akoestisch onderzoek is nodig om te beoordelen of aan de voorkeurswaarde van de Wgh wordt voldaan. Indien niet aan de voorkeurswaarde wordt voldaan kan het college hogere waarde(n) vaststellen, conform de Nota Geluidbeleid.

Alcedo heeft een akoestisch onderzoek naar verkeerslawaai opgesteld. De afzonderlijke geluidsbelasting vanwege de Zeeweg en de N206 overschrijdt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Wel wordt overal voldaan aan de maximale hogere waarde van 63 dB.

Voor de overschrijdingen van de voorkeursgrenswaarde kunnen onder voorwaarden hogere waarden worden aangevraagd bij Burgemeester en Wethouders. Er dient dan wel te worden voldaan aan de in de geluidsnota gestelde voorwaarden van tenminste 1 geluidsluwe gevel per woning. Ook dient een buitenruimte die is aangewezen als verblijfsruimte zich aan de geluidsluwe zijde te bevinden. De appartementen aan de zuidzijde voldoen niet aan deze voorwaarde.

Het ontwerp dient hierop te worden aangepast. Uitgangspunt hierbij is dat ieder appartement wordt voorzien van ten minste 1 geluidsluwe gevel en een geluidsluw balkon. Dit wordt gegarandeerd door gesloten balkonschermen te plaatsen, conform de eisen uit het opgestelde akoestisch rapport. Vervolgens kan bij burgemeester en wethouders een verzoek tot het vaststellen van hogere grenswaarde worden ingediend. Hierbij dient aangetoond te worden dat de geluidswering van de woningen voldoet aan afdeling 3.1 uit het Bouwbesluit. Bij het dimensioneren van gevelisolatie moet conform het gemeentelijk geluidsbeleid bij wegverkeerslawaai wel rekening worden gehouden met cumulatie. De gecumuleerde geluidsbelasting bedraagt ten hoogste 67 dB op de zuidelijke gevel.

4.4.3. Luchtkwaliteit

De luchtkwaliteit in de omgeving voldoet. Het plan leidt niet in betekenende mate tot een toename van luchtverontreiniging.

Door het alsnog opmaken van een BLVC-plan waarin de bereikbaarheid, leefbaarheid, veiligheid en communicatie worden benoemd, omschrijven we tevens de verkeersbewegingen als benoemd in de berekening van stikstof depositie tijdens de bouw.

4.4.4 Externe veiligheid

4.4.4.1 Wettelijk kader

Externe veiligheid gaat om het beperken van de kans op en het effect van een ernstig ongeval voor de omgeving door het gebruik, de opslag, de productie en het transport van gevaarlijke stoffen. Voor de beoordeling van een ruimtelijk plan moet voor externe veiligheid worden vastgesteld of het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van specifieke risicovolle inrichtingen, relevante transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen of relevante buisleidingen.
Toetsingskaders zijn het "Besluit externe veiligheid inrichtingen” (Bevi), het "Besluit externe veiligheid transportroutes" (Bevt) en het "Besluit externe veiligheid buisleidingen" (Bevb). Daarnaast zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit milieubeheer veiligheidsafstanden genoemd die rond stationaire risicobronnen, niet zijnde een Bevi-inrichting, moeten worden aangehouden.
De risico's gekwantificeerd door middel van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

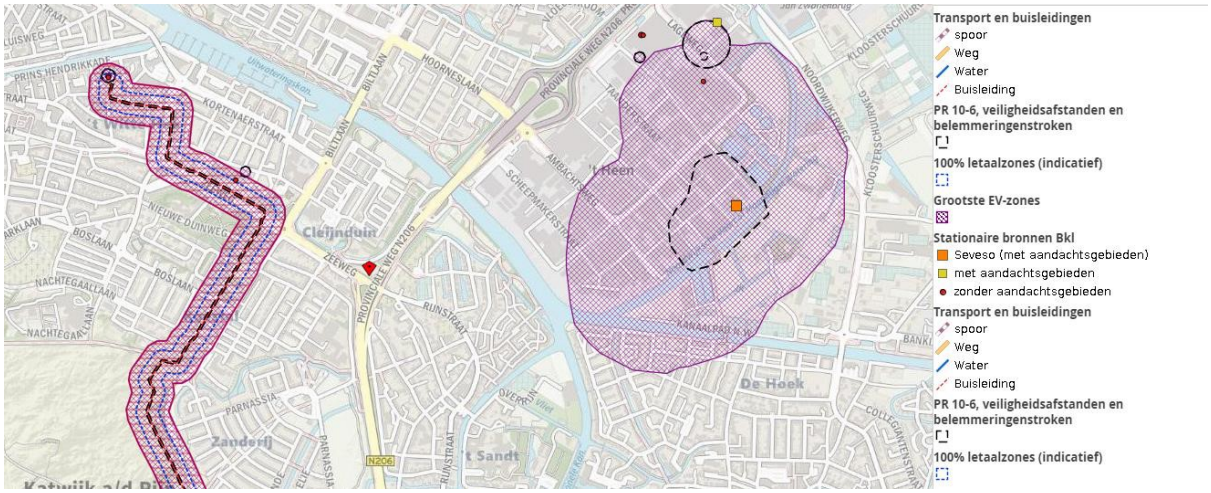
Het plaatsgebonden risico van een bepaalde activiteit is de kans per jaar op een bepaalde plaats, dat een continu daar aanwezig gedacht persoon die onbeschermd is, komt te overlijden als gevolg van een mogelijk ongeluk met die activiteit.
Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico van 10-6 als grenswaarde voor kwetsbare objecten. Het groepsrisico is de kans per jaar dat in één keer een groep mensen van een bepaalde omvang komt te overlijden bij een ongeval met gevaarlijke stoffen. Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde maar een oriënterende waarde die de personendichtheid binnen een invloedsgebied relateert aan een bepaalde maat voor risico aanvaarding.

4.4.4.2 Onderzoek

Uit de provinciale risicokaart, eindrapporten over het basisnet en actuele informatie over relevante risicobronnen binnen de gemeente blijkt dat het plangebied niet ligt binnen:

- het invloedsgebied van een Bevi-inrichting;
- de veiligheidsafstanden van andere stationaire risicobronnen;
- het invloedsgebied van een basisnetroute voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor of over het water;
- het invloedsgebied van een EV-relevante buisleiding.

In onderstaande afbeelding is een uitsnede van de Risicokaart weergegeven.



Het plangebied ligt wel binnen het invloedsgebied van een basisnetroute voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg N206.

De nabijgelegen N206 maakt als provinciale weg deel uit van het wegennet waarover het vervoer van gevaarlijke stoffen is toegestaan.
Over het wegtraject worden brandbare en toxische vloeistoffen en gassen getransporteerd. De effectafstanden bedragen 880 meter voor zeer toxische stoffen en 355 meter voor zeer brandbare gassen.

In het Basisnet zijn de veiligheidsafstanden opgenomen gemeten vanuit het hart van de weg. De N206 is niet opgenomen in het Basisnet. Het aantal transporten met gevaarlijke stoffen is zodanig laag dat de PR 10-6 contour binnen de begrenzing van de weg ligt. De geprojecteerde bebouwing is (dus) gelegen buiten de plaatsgebonden risicocontour van 10^{-6} per jaar.

In het Basisnet is een plasbrandaandachtsgebied gedefinieerd als het gebied tot 30 meter van de weg waarin, bij de realisering van kwetsbare objecten, rekening dient te worden gehouden met de effecten van een plasbrand. Een dergelijk PAG is op dit traject niet van toepassing aangezien de N206 niet is opgenomen in het Basisnet. De geprojecteerde appartementen zijn bovendien gelegen op een afstand van ruimschoots meer dan 30 meter van de weg, waardoor geen extra maatregelen hiervoor noodzakelijk zijn.

Het plasbrandaandachtsgebied behoeft geen nadere beschouwing.

Op grond van artikel 7 van het Bevt moet in dergelijke gevallen worden ingegaan op de mogelijkheden voor:

- De bestrijdbaarheid van een zwaar ongeval op deze transportroute(s) en
- De zelfredzaamheid met betrekking tot nog niet aanwezige (beperkt) kwetsbare objecten binnen het plangebied.

Volgens artikel 9 van het Bevt moet de Veiligheidsregio in de gelegenheid worden gesteld om hierover een advies uit te brengen.
Aangezien er sprake is van een geringe toename van het aantal personen op een redelijke afstand van de N206 kan redelijkerwijs worden aangenomen dat de toename van het GR kleiner is dan 10%. Hierdoor kan op grond van het Bevb worden volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico.

Maatregelen ter beperking van het groepsrisico
Bij een verantwoording van het groepsrisico (minimaliseren van de risico's, gemaakte wegingen om het groepsrisico te verlagen) komen de volgende punten aan bod:

- Ruimtelijke inrichting;
- Bouwkundige maatregelen;
- Zelfredzaamheid;
- Hulpverlening;
- Organisatorische mogelijkheden

O 15852-1-RA.pdf (planviewer.nl)

4.4.5. Milieueffectrapportage

In het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is bepaald of bij de voorbereiding van een plan of een besluit een m.e.r.-(beoordelings-)procedure moet worden doorlopen.
Dat is het geval wanneer het een plan of besluit kaderstellend is voor m.e.r.(beoordelings-)plichtige activiteiten als genoemd in onderdeel C of D.
Onderdeel D van het Besluit m.e.r. bevat grotendeels dezelfde activiteiten als onderdeel C. Voor activiteiten, die boven de drempelwaarden van onderdeel D, maar beneden die van onderdeel C vallen, geldt niet een directe m.e.r.-plicht, maar een m.e.r.-beoordelingsplicht. In deze m.e.r.-beoordelingsplicht moet het bevoegd gezag beoordelen of de activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben.
Voor activiteiten die beneden de indicatieve drempelwaarden van onderdeel D vallen dient een vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd te worden.
Op 7 juli 2017 is het Besluit m.e.r. gewijzigd. Dit houdt in dat voor elk besluit, plan of activiteit dat na 16 mei 2017 is ingediend, en betrekking heeft op activiteiten die voorkomen op de D-lijst, aandacht moet worden besteed aan m.e.r.

4.4.5.1. Onderzoek en conclusie

In bijlage D van het besluit mer (D11.2) is de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject opgenomen. Ten aanzien van woningen ligt de drempelwaarde op een aaneengesloten gebied met 2000 of meer woningen.
Deze ontwikkeling wordt, gelet op de aard en de omgeving, niet aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject. Weliswaar verandert het uiterlijk van het perceel door de realisering van het appartementengebouw, maar dat betekent niet dat hetgeen waarin het plan voorziet moet worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkelingsproject als bedoeld in kolom 1, categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage. Met dit project is sprake van een klein ruimtebeslag. Verder vinden geen wijzigingen aan de wijze van ontsluiting plaats. De woningbouwontwikkeling vindt plaats in een stedelijke omgeving. Dit zal niet leiden tot nadelige gevolgen voor het milieu. Op basis van voorgaande wordt de beoogde ontwikkeling niet gekwalificeerd als stedelijk ontwikkelingsproject. Er behoeft dan ook geen besluit te worden genomen of een MER nodig, dan wel niet nodig is.

4.4.6. Duurzaamheid

Het plan is niet van een omvang dat het beleid, zoals dat is vastgelegd in het Duurzaamheidsprofiel en de Regionale DuBoPlus-richtlijn.

Op dit moment is Nederland in een energietransitie. We gaan van niet duurzame gebouwen, leefomgevingen en energienetwerken naar een duurzame variant. De bewustwording in de maatschappij wordt groter en groter en dat geeft een versnelling aan de transitie.

Door deze versnelling is het niet meer de vraag ***of*** je moet verduurzamen, maar ***wanneer***. Vooral het wanneer is een interessant onderwerp, want wanneer is het rendabele moment om te verduurzamen?

Naast het wanneer zijn er uiteraard meerdere factoren, zoals rendement, maatschappelijke verantwoording, investeringshoogte van de energiemaatregelen etc. etc. Dit alles wordt zorgvuldig afgewogen in een maatwerkadvies die per locatie een andere visie kan tonen.

In het kader van maatschappelijke verantwoording kan verder gekeken worden dan de perceelgrenzen. Zo kan per gebied of regio gekeken worden naar de energiewinsten en energielasten en onderling worden verdeeld. Zo kunnen overschotten buiten het overbelaste netwerk blijven en zonder grote rendementsverliezen weer worden hergebruikt. Wij noemen dat ***Duurzame Gebiedsontwikkeling*** en zijn van mening dat dit de standaard van de toekomst gaat worden.
Dit is een overkoepelend maatwerkadvies over de maatwerkadviezen per gebouw heen, maar kan een belangrijke spil worden in de besluitvorming op organisatorisch niveau. Onze visie is dan ook om verder te kijken dan alleen de perceelgrenzen.

In ons plan willen we onderzoeken naar de mogelijkheden om het monumentale pand en het nieuwe appartementencomplex aan elkaar te koppelen qua energiebalans, om zo beide gebouwen zoveel als mogelijk te verduurzamen en (bijna) energieneutraal te krijgen.

In het kader van een veranderend klimaat, biodiversiteit en een verhoogde toekomstwaarde is een GPR-toets gehouden. In de GPR is getoetst op onderstaande thema's met een verhoogde ambitie.

- Energie – score 9
- Milieu – score 7
- Gezondheid – score 8
- Gebruikskwaliteit – score 8
- Toekomstwaarde – score 7,5

4.5. Verkeer

Parkeerbalans
Het beoogde inrichtingsplan op eigen terrein voldoet aan het gestelde parkeernormenbeleid van de gemeente Katwijk. Dit perceel valt onder de "rest bebouwde kom" en daarmee in tabel III.

Uitgangspunt is het behoudt van de bestaande af- en oprit naar het eigen terrein en op de situatietekening hebben we de nieuwe verkeerstechnische situatie ingedeeld. Bij het inrichten van het terrein is de wens om direct laadpunten te situeren om het 'groen' rijden te stimuleren. In het nieuwe inrichtingsplan is een trottoir gesitueerd welke loopt vanaf de Zeeweg langs het Roversbrugpad tot aan de in- en uitrit naar het eigen terrein.

Om aan de gestelde parkeernorm te voldoen is er uitgegaan van een verandering van de bestaande situatie. De bestaande situatie omvat hier een kantoor met bijbehorend parkeerterrein. In de nieuwe situatie wordt er uitgegaan van een kantoor, een nieuw woongebouw met parkeergarage en een gedeeld parkeerterrein. Het woongebouw bestaat uit een negental gestapelde woningen tussen 70 en 130m^2 bvo.

Voor het berekenen van de parkeerbehoefte is gebruik gemaakt van de parkeertool van de Gemeente Katwijk, geraadpleegd in januari 2022. De berekening geeft een toename van de parkeerbehoefte met 11 parkeerplaatsen. (8 parkeerplaatsen voor gebruikers en 3 parkeerplaatsen voor bezoekers.)
Samen met 9 parkeerplaatsen in de parkeergarage voor bewoners en een uitbreiding van het huidige parkeerterrein, wordt in het huidige plan ruimschoots voldaan aan de door gemeente Katwijk gestelde parkeernormen.
(Zie Parkeerbehoefteberekening bouAd 24-11-2022)
Het inrichtingsplan van het parkeerterrein is conform NEN 2443 opgesteld, en voldoet aan de richtlijnen voor het parkeren en manoeuvreren. De parkeerberekening wordt toegevoegd aan de aanvraag voor de omgevingsvergunning.

Garage
De stallingsgarage voor de bewoners voldoet aan de NEN 2443. Elk appartement krijgt één vaste parkeerplek toegewezen en wordt uitsluitend gebruikt voor het stallen van auto's.
In de stallingsgarage worden voorzieningen getroffen tot het plaatsen van laadpunten.

Inrichting parkeren
Op de situatietekening zijn de parkeervakken ingetekend en is voorzien van maatvoering. De parkeerplaatsen op het terrein en/of parkeergarage aan d woningen worden toegewezen middels een kettingbeding.

Inrichting overig
De aanvrager zal langs de Roversbrugpad, op zijn kosten, een trottoir aanleggen vanaf appartementen tot aan de Zeeweg en daar aansluiten op het bestaand trottoir. Het trottoir heeft een variërende breedte van 1,9 à 2,2 meter.
Het is het voornemen van de gemeente om dit stukje weg verder in te richten volgens een passende wegcategorisering. Voor het toetsen van het plan op alle verkeerskundige punten en beleidspunten is een situatietekening op schaal beschikbaar en is deze situatietekening voorzien van maatvoering. Ook zijn diverse profielen op tekening gezet, waarop de inrichting van het straatwerk wordt aangegeven.

In- en uitrit situatie
Het Roversbrugpad is een doodlopende straat en alleen toegankelijk voor bestemmingsverkeer.
In de regel zullen de verkeersbewegingen niet explosief stijgen en daarmee het gevaar op de weg niet toenemen. We hebben ervoor gekozen om de bestaande in,- en uitrit te gebruiken voor ontsluiting van de appartementen alsmede het kantoor. Het aanwezig groen ter plaatse van de in,- en uitrit blijft hiermee onveranderd.

Er zijn op dit ogenblik geen openbare parkeerfaciliteiten gesitueerd aan de Roversbrugpad. Wellicht is het wenselijk vanuit de gemeente om gelijktijdig met dit plan een aantal parkeerplaatsen te realiseren. De huidige bomen die op de voorlopig toegewezen openbare parkeerfaciliteit staan, zijn meegenomen in de BEA.

Openbare veiligheid
Er is geen sprake van inbreuk op de openbare veiligheid.

Openbare ruimte
Binnen het plan wordt de toegang naar de parkeergarage ontsloten via het bestaande parkeerterrein van het kantoor. Onze voorkeur gaat er naar uit om de in, - en uitrit zoveel als mogelijk zijn bestaande karakter te laten behouden.
Wanneer het uit de gemeente Katwijk wenselijk is, dat de in, - en uitrit wordt aangepast, vernemen we dat graag en treden we in overleg met de stedenbouwkundige van de gemeente Katwijk.

Groenvoorzieningen
De groenvoorzieningen en de bomen worden waar passend en mogelijk gehandhaafd. Op de situatietekening is weergegeven welke bomen dienen te worden gerooid, welke worden behouden en

welke nieuwe worden gepland. Een plan voor de groenvoorziening is opgesteld door Jonker & Zn welke tevens het gemeentelijk gronddeel rond de fietserstunnel gelijkvormig heeft ingericht. Dit plan wordt meegestuurd met de omgevingsvergunningsaanvraag. Tevens is een BEA opgesteld.

Fietsverkeer
De functie heeft een beperkte aantrekkende werking van fietsverkeer.
Nabij de entree worden voor 12 fietsen aanleunbeugels opgenomen. Volgens de 'fiets parkeertool' van het CROW dienen het aantal fietsparkeerplaatsen volgens de telling (incl. extra capaciteit) volgens de kerncijfers uit minimaal 12 plekken te bestaan. Wij zullen aan deze voorwaarde voldoen en voorzien in het plan ter hoogte van de entree van het beoogde appartementencomplex.

Ten bate van E-bikes worden voorzieningen getroffen voor laadpunten van E-bikes.

Hulpdiensten
Het terrein is niet afgesloten met een hek er is een vrije toegang voor hulpdiensten.

Laden en lossen
Het laden en lossen gebeurt volledig op eigen terrein zonder dat andere weggebruikers hier hinder van ondervinden. Dit is onder anderen van toepassing voor het brengen van goederen (postdiensten en internetaankopen) of het ophalen van het centraal verzamelde huisvuil.

Aanbieden huisvuil
In de volgende fase wordt er contact gezocht met de gemeente over de manier waarop huisvuil wordt aangeboden. De voorkeur is het huisvuil centraal te verzamelen en af te voeren en dit ruimtelijk en veilig in te passen in het plan.

4.6. Archeologie

Het plangebied ligt in een zone met vrijstellingsgrens van 30cm -mv en 100 m2. Dat betekent in dit geval dat de volgende voorwaarden gelden:

Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken worden gebouwd die voor archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn. Ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag uitsluitend worden gebouwd indien de bij de betrokken bestemming behorende bouwvoorschriften in acht worden genomen en:

a. De aanvrager van de omgevingsvergunning, geheel of gedeeltelijk bestaande uit het bouwen van een bouwwerk, een rapport heeft overgelegd van archeologisch onderzoek, zoals gesteld in de kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie; waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van burgemeester en wethouder in voldoende mate is vastgesteld;
b. De betrokken archeologische waarden, gelet op het rapport zoals onder a bedoeld, door de bouwactiviteit niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning, geheel of gedeeltelijk bestaande uit het bouwen van een bouwwerk, voorschriften te verbinden, gericht op:
    1. Het treffen van maatregelen waardoor archeologische waarden in de bodem behouden kunnen worden, zoals alternatieve funderingsmethoden of beschermende bodemlagen;
    2. Het doen van archeologische opgravingen;
    3. Begeleiding van het bouwrijp maken en van de bouwactiviteiten door een archeologisch deskundige;

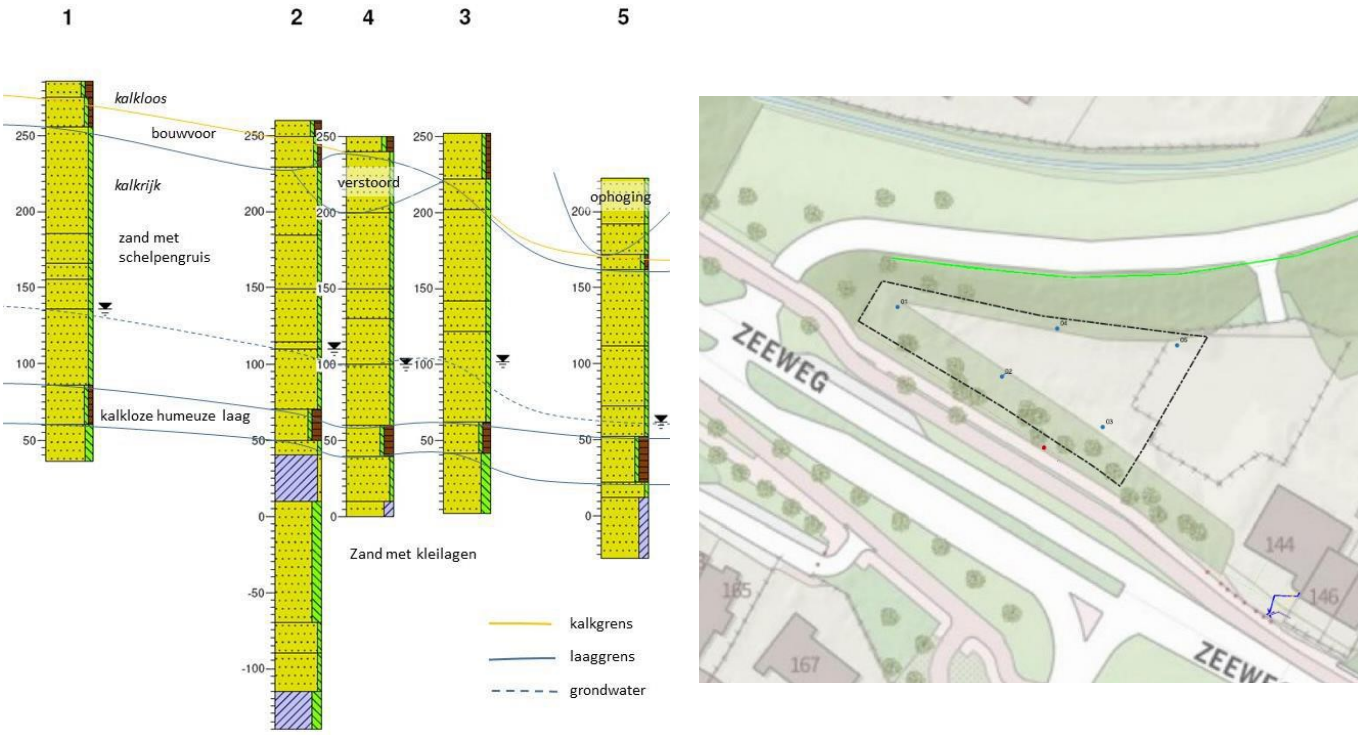
IDDS Archeologie heeft in juni 2019 een archeologisch bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek (IVO), verkennende fase, uitgevoerd aan de Zeeweg 144 in Katwijk, gemeente Katwijk.

De noodzaak tot het archeologisch onderzoek komt voort uit het bestemmingsplan en de beoogde ontwikkelingen.

De doelstelling van het bureauonderzoek is het opstellen van een gespecificeerde archeologische verwachting voor het plangebied. Het doel van het inventariserend veldonderzoek is het toetsen en zo nodig aanvullen van de gespecificeerde verwachting. In het plangebied zijn 5 boringen gezet, waarvan 4 boringen met een diepte van 2,5 m en 1 met een diepte van 4,0 m beneden het maaiveld.

Op basis van het bureauonderzoek wordt in het plangebied een soortgelijke landschappelijke opbouw verwacht als in het naastgelegen gebied Zeeweg-Enclave. Waarschijnlijk is in de ondergrond, tussen ongeveer -0,5 en 0,1 m NAP, sprake van een rivierkom/kweldergebied. Dit gebied was waarschijnlijk laaggelegen en relatief nat, hoewel uit de boringen in Zeeweg-Enclave bleek dat in de richting van het plangebied een oeverwal voorkomt. Of deze ook in het plangebied mag worden verwacht, is niet bekend.
De archeologische verwachting voor de oeverwal is hoog, met name voor resten uit de Romeinse tijd. Op de oeverwal kunnen resten van bewoning worden aangetroffen in de vorm van huisplattegronden met bijbehorende erven. Ook het laaggelegen komgebied in de nabijheid van de oeverwal kan in de Romeinse tijd gebruikt zijn, bijvoorbeeld voor landbouw. Hier mogen archeologische resten van landbouwactiviteiten en van het opdelen in percelen worden verwacht. De rivierkom/kwelderafzettingen worden waarschijnlijk bedekt door een pakket duinzand. In Zeeweg-Enclave zijn in het duinzand vijf humeuze lagen aangetroffen die potentiële archeologische niveaus kunnen vertegenwoordigen.

Omdat de datering van de verschillende humeuze niveaus onbekend is, is het bepalen van de archeologische verwachting moeilijk. Alle niveaus kunnen worden beschouwd als een begroeid loopoppervlak en daarom kunnen dus archeologische resten voorkomen. Het booronderzoek heeft de verwachting uit het bureauonderzoek grotendeels bevestigd, hoewel in het plangebied maar sprake is van twee potentiële archeologische niveaus: één direct onder de bouwvoor en één ter hoogte van een humeuze laag in het duinzand.



Figuur: 003 – Sonderingen

Op basis van de resultaten van het inventariserend veldonderzoek adviseert IDDS Archeologie om vervolgonderzoek uit te laten voeren. Dit vervolgonderzoek is in januari 2023 uitgevoerd door Archol.

(Zie bijlage Sleuvenonderzoek en rapportage, Archol rapport 709 09-01-2023). De onderbouwing van het onderzoek heeft op 15-06-2024 een update gehad, te vinden a.d.h.v. geel gemarkeerde tekst.

Tijdens dit onderzoek zijn geen archeologische resten aangetroffen. In vlak 1 zijn in het westen van de proefsleuf slechts recente verstoringen aangetroffen. Het pakket van de jonge duinafzettingen, waar vlak 1 in is aangelegd, is waarschijnlijk recentelijk afgetopt. In het duinzand konden archeologische resten worden verwacht vanaf de 13e eeuw tot aan de Nieuwe tijd. Bij de aanleg van vlak 1 werd richting het oosten van de werkput een mogelijk tweede archeologisch niveau aangetroffen, maar bij het verdiepen naar een tweede vlak zijn ook hier geen archeologische resten aangetroffen.

Op basis van de resultaten van het proefsleuvenonderzoek adviseert Archol bv geen aanvullend archeologisch onderzoek en het terrein vrij te geven voor de toekomstige ontwikkelingen. Op basis van de bevindingen van dit onderzoek neemt de gemeente Katwijk een formeel besluit. Met betrekking tot deze aanbevelingen dient dan ook contact opgenomen te worden met het bevoegd gezag.

4.7. Bodem

IDDS heeft een milieuhygiënisch vooronderzoek en een verkennend milieukundig bodemonderzoek uitgevoerd op de locatie Zeeweg 144 te Katwijk.

Het onderzoek is uitgevoerd in verband met de aanvraag van een omgevingsvergunning (activiteit bouwen). In het kader van de Woningwet/Gemeentelijke Bouwverordening dient een omgevingsvergunningaanvraag (activiteit bouwen) vergezeld te gaan van een rapportage inzake de milieu-hygiënische kwaliteit van de bodem.

De doelstelling van het verkennend bodemonderzoek is het bepalen van de milieu-hygiënische kwaliteit van de landbodem (grond en grondwater) ter plaatse van de onderzoekslocatie. Milieu-hygiënisch vooronderzoek. Voorafgaand aan een verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740+A1;2016 dient een milieu-hygiënisch vooronderzoek te worden uitgevoerd conform de NEN 5725;2017. Op basis van de informatie uit het vooronderzoek wordt een onderzoekshypothese geformuleerd.

Het doel van het vooronderzoek is inzicht te verkrijgen in de mogelijke aanwezigheid van verontreinigingen ter plaatse van de onderzoekslocatie. Hierbij wordt een inschatting gemaakt van de aard, mate, oorzaak en ligging van mogelijke verontreinigingen. Ook kunnen de resultaten van het vooronderzoek worden gebruikt bij de interpretatie van de resultaten van het bodemonderzoek.

Om dit doel te bereiken wordt relevante informatie over de onderzoekslocatie en eventueel de beïnvloeding vanuit de directe omgeving verzameld, geanalyseerd en geïnterpreteerd. De te verzamelen informatie is afhankelijk van de aanleiding en het doel van het vooronderzoek en heeft betrekking op locatiegegevens, bodemopbouw, geo-hydrologie, te verwachten bodemkwaliteit en potentieel bodembedreigende activiteiten op de locatie waar het vooronderzoek betrekking op heeft.

Ter bepaling van de milieu-hygiënische bodemkwaliteit binnen de begrenzing van de onderzoekslocatie, is de norm NEN 5740+A1;2016 gehanteerd. Deze norm beschrijft de werkwijze voor het opstellen van de onderzoeksstrategie bij een verkennend bodemonderzoek naar de (mogelijke) aanwezigheid van bodemverontreiniging en de werkwijze voor het bepalen van de milieu-hygiënische kwaliteit van de bodem en eventueel vrijkomende grond. Op basis van de informatie uit het milieu-hygiënisch vooronderzoek wordt een onderzoekshypothese geformuleerd. Elke uit het milieu-hygiënisch vooronderzoek resulterende onderzoekshypothese over de aan- of afwezigheid van bepaalde verontreinigende stoffen en de wijze van verspreiding wordt getoetst met een locatie specifieke onderzoeksstrategie.

Aan de hand van de resultaten van het onderzoek kan het volgende worden geconcludeerd:
- In de grond zijn zintuiglijk plaatselijk bij-mengingen met bodemvreemde materialen (sporen baksteen) waargenomen.
- Op het maaiveld en in het opgeboorde bodemmateriaal zijn zintuiglijk geen asbestverdachte materialen waargenomen.

- De bovengrond is plaatselijk licht verontreinigd met lood, zink en PAK.
- De ondergrond is niet verontreinigd.
- Het grondwater is licht verontreinigd met xylenen.

Gelet op de onderzoeksresultaten, te weten de aangetoonde overschrijdingen van de betreffende achtergrondwaarden en streefwaarden dient de hypothese onverdacht voor de onderzoekslocatie formeel te worden verworpen. Echter, de gemeten waarden zijn dermate gering dat aanvullend onderzoek naar het voorkomen van deze stoffen in de bodem op het perceel, ingevolge de Wet bodembescherming, niet noodzakelijk is. Beperkingen inzake het verlenen van een omgevingsvergunning (activiteit bouwen) worden op basis van de onderzoeksresultaten uit milieu-hygiënisch oogpunt niet voorzien.

4.8. Ecologie

4.8.1 Wettelijk kader

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. De nieuwe Wet natuurbescherming vervangt drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en Faunawet. Op grond van deze wet zijn de Natura 2000-gebieden beschermd. Daarnaast regelt de Wet natuurbescherming ook de bescherming van planten- en dierensoorten. In deze wet zijn de EU-richtlijnen voor de bescherming van soorten opgenomen (Habitatrichtlijn en Vogelrichtlijn). Nationaal beschermde soorten vallen ook onder deze wet.
De doelstelling is de bescherming en behoud van in het wild levende planten en dieren. Het uitgangspunt van de wet is 'nee, tenzij'. Dit betekent dat activiteiten met een schadelijk effect op beschermde soorten zonder ontheffing verboden zijn.
Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen vooraf de effecten op Natura 2000-gebieden onderzocht te worden. Ook dient vooraf onderzocht te worden of en welke beschermde dier- en plantensoorten voorkomen, wat hun beschermingsstatus is en wat de effecten zijn van de ingreep op het voortbestaan van de gevonden soorten

4.8.2 Onderzoek

De beoogde ontwikkeling heeft mogelijk een negatief effect op beschermde flora en fauna en natuurwaarden. In het kader van de Wet natuurbescherming dient een oriënterend onderzoek uitgevoerd te worden naar de mogelijke negatieve effecten voor beschermde flora en fauna.
Tevens dient onderzocht te worden of de beoogde ontwikkeling een negatief effect heeft op omliggende Natura2000 gebieden. Voor de dichtstbij gelegen Natura2000 gebieden is bepaald of effecten optreden. Door IDDS is een QuickScan uitgevoerd waarvan de resultaten zijn opgenomen.
(zie bijlage Quick scan wet natuurbescherming, IDDS 28-05-2019 en A2659-03 Notitie onderzoek boomholten en nesten, geactualiseerd 10-05-2022).

4.8.2.1 Gebiedsbescherming

Het plangebied maakt geen deel uit van het Natuurnetwerk Nederland. Het plangebied maakt eveneens geen onderdeel uit van een ander beschermd gebied, zoals Natura 2000, belangrijk weidevogelgebied of strategische reservering natuur. Binnen een straal van 10 kilometer liggen de volgende Natura 2000-gebieden: Coepelduynen 1,4km, Berkheide/ Meijendel 0,7km en Kennemerland-Zuid op 6,2km.
De realisatie van het plan betreft ingrepen die aannemelijk leiden tot hoogstens een (zeer) beperkte (tijdelijke) toename van stikstofemissie. Om negatieve effecten omtrent gebiedsbescherming uit te sluiten, is een berekening door middel van de AERIUS-Calculator uitgevoerd, zie bijlage x. De uitkomsten zijn verwerkt in paragraaf 4.12.

4.8.2.2 Soortenbescherming

De omgevingsvergunning is een besluit dat ingrepen mogelijk maakt en een aantasting van beschermde dier- of plantensoorten kan betekenen. In de Wet natuurbescherming staan verbodsbepalingen: activiteiten die schadelijk zijn voor beschermde dier- en plantsoorten zijn verboden.

Onder de Wet natuurbescherming worden nog 75 soorten vaatplanten beschermd, waaronder soorten die niet eerder werden beschermd.
Om de instandhouding van de beschermde soorten te waarborgen moeten negatieve effecten op de instandhouding worden voorkomen. Het verwijderen van opgaand groen, de grondwerkzaamheden en de bouwwerkzaamheden leiden tot verstoring van alle aanwezige soorten.
Aangezien er op de locatie ingrepen uitgevoerd worden zijn negatieve effecten op vaste rust- en verblijfsplaatsen van strikt beschermde soorten denkbaar.
Ter plaatse is een quickscan uitgevoerd. Aanleiding zijn de voorgenomen plannen van kap van een groot aantal verschillende boomsoorten in het plangebied, waarna nieuwbouw gerealiseerd zal worden.

Deze quick scan flora en fauna heeft ten doel de voorgenomen plannen te toetsen aan de huidige natuurwetgeving zodat duidelijk wordt welke maatregelen moeten worden getroffen om overtreding van deze wet te voorkomen. Het plangebied is onderzocht en beoordeeld op de aanwezigheid van en betekenis voor door de Wet natuurbescherming beschermde plant- en diersoorten.

Uit bureaustudie en biotooptoets is naar voren gekomen dat het onwaarschijnlijk is dat met de plannen vaste rust- en verblijfplaatsen worden aangetast van in de Wet natuurbescherming beschermde soorten. Zodra een in het wild levend dier wordt aangetroffen tijdens de werkzaamheden kan deze worden gevangen en direct worden overgeplaatst naar een geschikte habitat in de nabijheid van het plangebied.
Vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken, steenhopen en dergelijke) moet gefaseerd en niet machinaal worden verwijderd, waardoor aan amfibieën en grondgebonden zoogdieren gelegenheid wordt gegeven te vluchten.

Het te verwijderen groen in het plangebied wordt voor zover noodzakelijk voor aanvang broedseizoen (half maart) of na augustus. Indien de werkzaamheden starten binnen het broedseizoen, mogen deze pas uitgevoerd worden indien vooraf door een deskundig ecoloog is vastgesteld dat geen verstoring van broedvogels zal plaatsvinden.

Op vraag van Omgevingsdienst West-Holland is op 3 mei 2022 is een actualisatie van de Ecologische Quickscan uitgevoerd door IDDS (zie bijlage A2659-03 Notitie onderzoek boomholten en nesten, geactualiseerd 10-05-2022).
Zowel de bomen binnen het plangebied als deze binnen de verstoringsafstand van de werkzaamheden zijn meegenomen in het onderzoek. De bevindingen uit de actualisatie komen overeen met deze uit het rapport met kenmerk IDDS, 19041912/RSL/rap1, d.d.28 mei 2019.
Door WMC B.V. is een actualiserende quickscan uitgevoerd (rapportage met kenmerk 2024-373/rap1.1 en datum 17 mei 2024). Hieruit is naar voren gekomen dat het onwaarschijnlijk is dat met de plannen vaste rust- en verblijfplaatsen worden aangetast van de in de Omgevingswet beschermde soorten. Nader onderzoek hiernaar en een ontheffing hiervoor zijn niet noodzakelijk.
Indien de werkzaamheden starten binnen het broedseizoen (globaal van half maart tot half juli), mogen deze pas uitgevoerd worden indien vooraf door een deskundig ecoloog is vastgesteld dat geen verstoring van broedvogels zal plaatsvinden. Tot de mogelijkheden behoort aanvangen voor het broedseizoen en doorwerken met continue verstoring tijdens het broedseizoen, zodat vogels niet tot broeden komen.

4.8.3 Conclusie

Het plan en het beoogde gebruik leiden niet tot een negatief effect op één van de in Katwijk gelegen natuurbeschermingsgebieden.
Met de voorgenomen werkzaamheden worden evenmin negatieve effecten op in de Wet natuurbescherming beschermde soorten verwacht. Binnen het plangebied kunnen vogels zonder jaarrond beschermd nest broeden. Algemene vogelsoorten die broeden zijn gedurende deze tijd beschermd (grofweg van 15 februari tot 15 augustus, in gebruik zijnde nesten zijn ook buiten deze periode beschermd). Het advies luidt om de werkzaamheden buiten dit broedseizoen te laten plaatsvinden of voor het broedseizoen te beginnen en continu door te werken tijdens het broedseizoen, zodat vogels niet tot broeden komen in het plangebied. Indien het niet mogelijk is om de werkzaamheden buiten het broedseizoen te starten, dient er een broedvogelinventarisatie gedaan te

worden door een deskundig ecoloog. Indien er broedende vogels aanwezig zijn, moeten de werkzaamheden worden uitgesteld tot het nest verlaten is. Tevens geldt te allen tijde de zorgplicht en wordt geadviseerd waar mogelijk bomen en struweel te behouden.

4.9. Kabels en leidingen

Huidige situatie
In het plangebied bevinden zich geen kabels en leidingen die de voorgenomen ontwikkeling in de weg staan. Voor enige grondroering zal een klikmelding worden aangevraagd.

Riolering
Het te ontwerpen stelsel dient een gescheiden stelsel te zijn, bestaand uit:

- Vuilwaterriool (DWA) t.b.v. de droog weer afvoer van de woningen;
- Hemelwaterriool (HWA) t.b.v. de hemelwaterafvoer van de woningen en de afvoer van de straat- en trottoirkolken.

De DWA wordt met twee huisaansluitingen van Ø160mm aangesloten. Dit om eventuele overbelasting van de huisaansluiting te voorkomen. Het dakoppervlak en de balkons worden op de HWA aangesloten. Ook de HWA wordt aangesloten met twee aansluitingen.

Ten opzichte van het omliggende stelsel is er een hoogteverschil te overbruggen. Dit wordt opgelost met een mini-gemaal. Op dit gemaal mag alleen het vuilwater aangesloten worden. De persleiding afkomstig vanaf het gemaal wordt aangesloten op de Zeeweg. De kosten worden gedragen door de initiatiefnemer. Het hemelwater moet lokaal worden geborgen en worden afgevoerd, bijvoorbeeld op de watergang. Ook deze kosten zijn voor de initiatiefnemer.

Netaansluitingen
In het kader van netcongestie is contact gelegd met Liander/Structin om in een vroeg stadium de mogelijkheden van de netaansluitingen te toetsen. De resultaten van het vooroverleg worden in actie genomen nadat een positief besluit op de planvorming van het appartementencomplex is gegeven.

4.10. Cultuurhistorisch

4.10.1 Wettelijk kader

Modernisering Monumentenzorg (2009)
De modernisering van de monumentenzorg (MOMO) heeft erin geresulteerd dat per 1 januari 2012 het Besluit ruimtelijke ordening is aangepast. Met deze aanpassing is cultureel erfgoed ingebed in de ruimtelijke ordening.

Erfgoedwet (2016)
De wet- en regelgeving op rijksniveau rondom cultureel erfgoed is vastgelegd in de Erfgoedwet. Het is het belangrijkste sectorale instrument voor de bescherming van cultureel erfgoed. In de Erfgoedwet is geregeld hoe monumenten aangewezen kunnen worden als beschermd monument. De wet heeft betrekking op gebouwen en objecten, stads- en dorpsgezichten, archeologische waarden en op het uitvoeren van archeologisch onderzoek.

4.10.2 Onderzoek

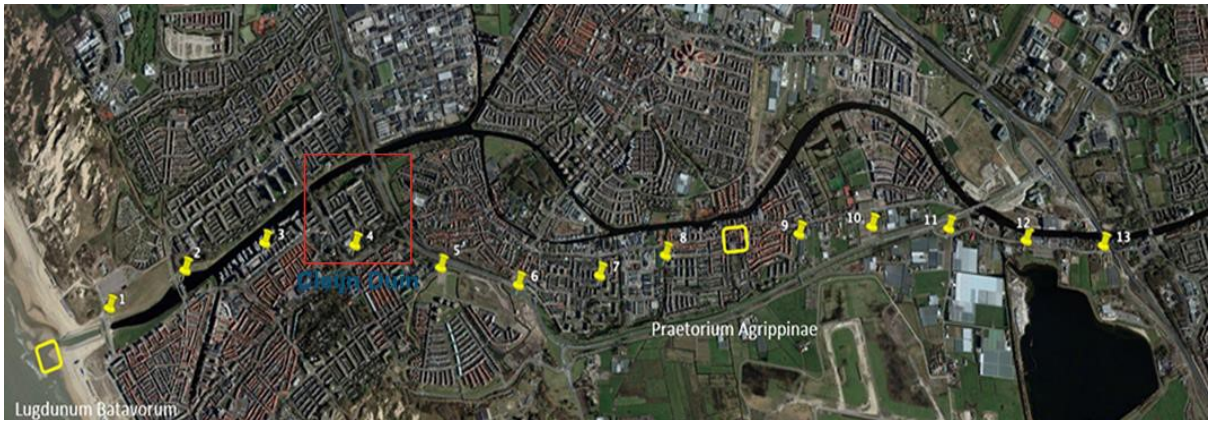
Op het perceel van het rijksmonument Villa Cleijn Duijn is verzocht om een appartementencomplex op te richten. De notabelenwoning Villa Cleijn Duijn is gebouwd in een nieuw-historiserende stijl. Deze bouwstijl is geïnspireerd op de Hollandse en Engelse landhuisbouw uit de 17de en 18de eeuw. Karakteristiek zijn de overstekende daken, vensters met roedeverdeling en rijk geornamenteerde ingangspartijen. Het hoektorentje herinnert zowel aan een versterkt huis als aan de karakteristieke

tuinkamers en koepels op historische buitenplaatsen. De notabelenwoning staat aan de Zeeweg en is tegen het naastgelegen oudere dubbele woonhuis (nr.146-148) aangebouwd. Het dubbele woonhuis is door de gemeente beschermd als monument.

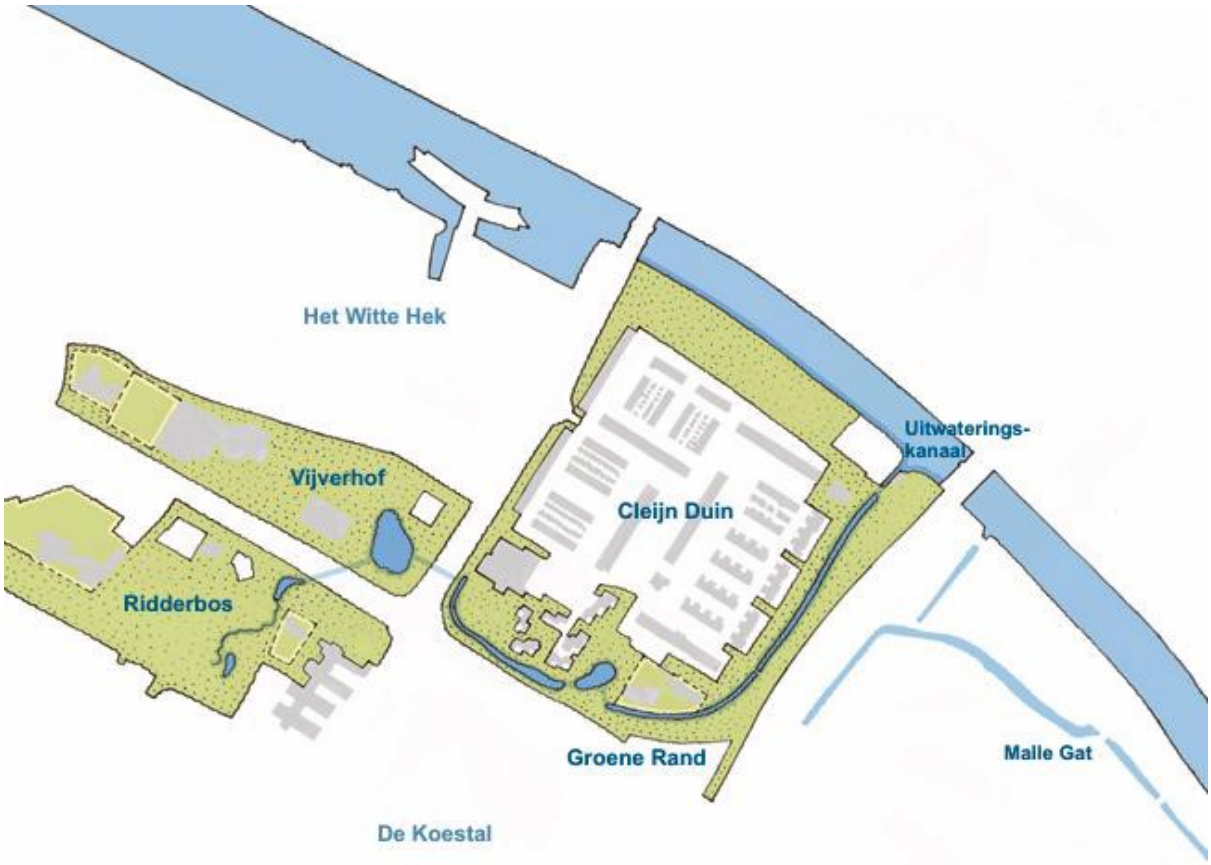
De vroeg 20ste-eeuwse notabelenwoning met bijbehorend torentje en interieur is van algemeen belang wegens architectuur- en cultuurhistorische waarde als gave representant van de Nieuw Historiserende stijl en karakteristiek voorbeeld in het oeuvre van de architect H.J. Jesse. Het pand is zowel in- als uitwendig zeer gaaf in hoofdvorm, detaillering en materiaalgebruik. Het pand bezit stedenbouwkundige waarde vanwege de beeldbepalende situering aan de Zeeweg in Katwijk.

Het plangebied grenst aan de wijk Cleijn Duin. Cleijn Duin heeft een rijke historie. Hier liep de Limes Route (zie onderstaande figuur met Limes route door de gemeente met wachttorens en castellum), het was een belangrijk tuinbouwgebied voor Katwijk aan den Rijn en was onderdeel van het uitbreidingsplan van de beroemde stedenbouwkundige Van Embden.
De wijk Cleijn Duin werd zoals veel tuinbouwgebieden afgegraven en hierdoor is veel van het oorspronkelijke reliëf verdwenen. Alleen in de randen is er nog een duidelijk hoogteverschil te zien. Hier loopt ook de herstelde natuurlijke afwatering van vanuit het Ridderbos, via de Vijverhof, langs de groene rand van de wijk naar het Uitwateringskanaal. De groene rand functioneert als buffer tussen de wijk en het plangebied.

Het pand is nu in eigendom van Cleijn Duijn Vastgoed bv, welke tevens de aanvrager is van deze procedure.



Limes route door de gemeente met wachttorens en castellum (bron: gebiedsvisie Cleijn Duin)



Groene rand wijk Cleijn Duin (bron: gebiedsvisie Cleijn Duin)

De groene rand van Cleijn Duin biedt volgens de gebiedsvisie Cleijn Duin goede mogelijkheden om de wijk aantrekkelijker te maken. Door het oorspronkelijke landschap van de binnenduinrand zichtbaar te maken en te versterken worden de natuurwaarden vergroot.

Het appartementencomplex zal verrijzen in de oksel van het perceel, waarbij de groene rand en karakteristieke beeld van de omgeving zoveel als mogelijk gespaard wordt. De ontsluiting is vanaf het Roversbrugpad. Daardoor wordt de cultuurhistorische en beeldbepalende waarde van het gebied en de naastgelegen monumenten (notabelenwoning Cleijn Duijn en woonhuis Zeeweg 146) als dusdanig gerespecteerd. Er zijn (in de directe omgeving van) het plangebied volgens de Erfgoedkaart Katwijk verder geen rijks- en gemeentelijke (gebouwde) monumenten of archeologische rijksmonumenten aanwezig.

Gebouwde monumenten (bron: Erfgoedkaart gemeente Katwijk)

De bebouwing wordt ingepast binnen de bestaande verkavelingsstructuur. Er is overigens geen sprake van een kenmerkende (historische) verkaveling (waar dat elders in het gebied Katwijk Midden wel het geval is).

Het appartementencomplex bevindt zich in een omgeving met een heldere groenstructuur en bebouwing variërend van 2 tot 4 bouwlagen ten behoeve van wonen en maatschappelijke doeleinden en/of kantoordoeleinden. Een appartementencomplex is passend qua functie, massa en bouwhoogte binnen de omgeving.

Verder wordt het afwisselende groene karakter van de Zeeweg, als entrée van Katwijk aan Zee, behoudenswaardig geacht. Deze groene structuur is in het geldende bestemmingsplan Katwijk Midden beschermd door middel van een aanlegverbod. Dit is in de regels van het bestemmingsplan opgenomen door middel van de aanduiding 'beeldbepalend groen'. Het project heeft hierop geen invloed.

De groenstructuur wordt binnen het plangebied wel gedeeltelijk aangepast. De gewenste bebouwing wordt in die zin gedeeltelijk zichtbaar vanaf de Zeeweg. De ruimte tussen de Zeeweg en het appartementencomplex wordt opgevuld door een fietspad en een trottoir tussen twee groenstroken. Hierdoor is er een geleidelijke overgang tussen de Zeeweg en de het gewenste appartementencomplex.
Tevens wordt het groen en de ‘oude bomenrij’ aan de Zeeweg en de stedenbouwkundige waarde met zijn beeldbepalende situering in ere hersteld door aanplant van nieuwe bomen.
Het appartementencomplex wordt zoveel als mogelijk onttrokken door de aanwezigheid van groen en zal in de karakteristieke glooiing van het huidige beeld van de omgeving worden opgenomen. Ook wordt de breedste zijgevel van het appartementencomplex, oost georiënteerd, uitgevoerd als groene gevel, zodat het appartementencomplex niet te veel benadrukt wordt en het oogpunt op het groen blijft. Door de oostzijde van het appartementencomplex in groen te verhullen blijft villa Cleijn Duijn prominent aanwezig op zijn kleine duin en daarmee een statige toegangspoort naar Katwijk Zee.

De ontsluiting van het perceel is georiënteerd op het Roversbrugpad. Gezien de verkeersdrukte van de Zeeweg is dit een veilige optie. Stedenbouwkundig gezien zijn hier dan ook geen bezwaren tegen.

Gezien bovenstaande gaat vanuit het vooroverleg de gemeente Katwijk stedenbouwkundig akkoord met het gedeeltelijk omzetten van de bestemmingen ‘kantoor’ en ‘groen’ naar de bestemming ‘wonen’ en het bouwen van een appartementencomplex met 12 appartementen ten dienste van de bestemming ‘wonen’.

Doormiddel van 3D impressiebeelden wordt aangetoond dat het nieuw te ontwikkelen plan passend is in de nabijheid van het Rijksmonument.

4.11. Water

Het gebouw is in de punt deels opgetrokken, waardoor het bestaande groen behouden blijft en het beoogde bebouwde oppervlak afneemt ten opzichte van het eerdere plan. Tevens zal het dak worden voorzien van een groendak d.m.v. een grassedum dak wat een positief effect heeft op de waterhuishouding. Een groendak heeft een vertragende werking op de waterhuishouding.
De oostgevel wordt voorzien van begroeiing middels plantenbakken op de vloerniveau ’s.
Een ander aspect is het toepassen van grastegels voor de parkeervakken met een goede afwatering. Op dit ogenblik bestaan in de huidige configuratie de parkeervakken uit straatklinkers. Door de uitbreiding van het parkeerterrein en het toepassen van een groendak voldoen we aan de compensatievraag van 15% ten opzichte van het verharde oppervlak, daarbij wordt het overtollige regenwater geloosd in het oppervlaktewater. Het bestrating en afwateringsontwerp (IDDS A2659 Watertoets nieuwbouw Cleijn Duijn Residence) is in overleg met Hoogheemraadschap vormgeven en akkoord bevonden.

Op deze manier wordt ruimschoots voldaan aan de wateropname vraag. Met deze geboden oplossingen wordt het overtollige regenwater opgenomen mede doordat het plan is gesitueerd in bebost gebied, grenzend aan een nieuw in te richten groene parkeerterrein, het groen rondom het kantoor (Rijksmonument), en het naastgelegen Roversbrugpad met bebossing en naastgelegen sloot langs de Provincialeweg N206.

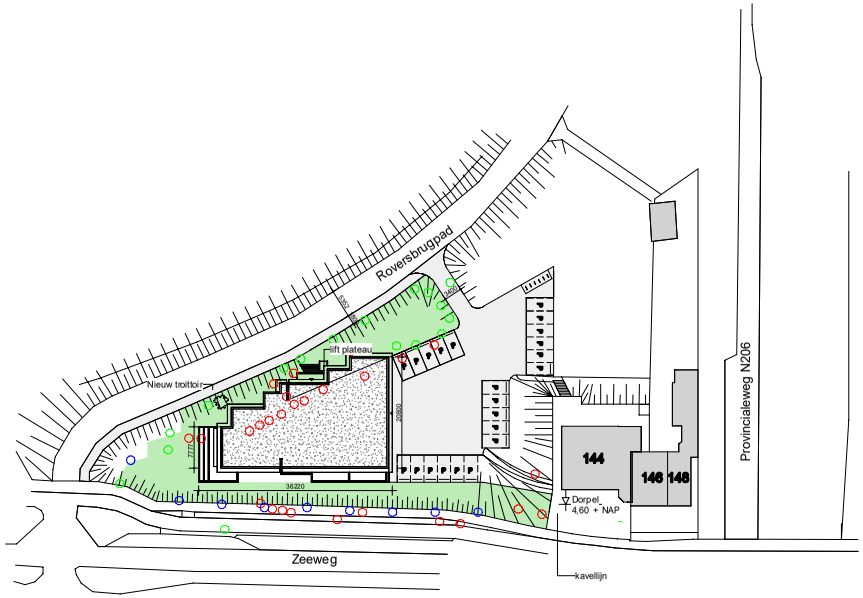
4.12. Stikstof emissie

Om negatieve effecten omtrent gebiedsbescherming uit te sluiten, is een berekening naar de stikstofdepositie binnen het project door middel van de actuele AERIUS-Calculator uitgevoerd door MBH Consult B.V.. Er wordt binnen dit onderzoek aangetoond wat het effect van het project is op de omliggende Natura 2000-gebieden.

De conclusie bij het planvoornemen leidt op basis van de ingevoerde gegevens niet tot extra stikstofdepositie in omliggend Natura 2000-gebied. Dit aspect vormt dus géén belemmering voor het planvoornemen. (zie Onderzoek stikstofdepositie, MBH Consult B.V. 15 mei 2024).

5. Bijlagen

- Parkeerbehoefte berekening, bouAd 24-11-2022
- Archeologisch en inventariserend veldonderzoek, verkennende fase, IDDS 59160419
- Sleuvenonderzoek en rapportage, Archol rapport 709 09-01-2023
- Verkennend bodemonderzoek, IDDS 19-05-2019
- Quick scan wet natuurbescherming, IDDS 28-05-2019
- A2659-03 Notitie onderzoek boomholten en nesten, geactualiseerd 10-05-2022
- Watertoets, IDDS A2659 Watertoets nieuwbouw Cleijn Duijn Residence
- Notitie Stikstofberekening IDDS 19102247/BMO/rap 1
- Aerius Projectberekening MHB Consult Rdrr8FYQURX



Situatie nieuw

- Te rooien bomen
- Te behouden bomen
- Te planten bomen (ruwe berk)
- Te planten groen

bouAd adviesgroep

bouAd adviesgroep, bouw | advies | milieu & energie
Zeeweg 144, 2224 CH Katwijk zh
Hoogstraat 6, 3071 PR Rotterdam
+31 (0)71 361 1722
info@bouad.nl | www.bouad.nl

project
Cleijn Duijn Residence
Roversbrugped, Katwijk aan Zee

status: **definitief**
datum: **xx-xx-xxxx**
xx-xx-xxxx
xx-xx-xxxx

onderdeel:
Situatie nieuw

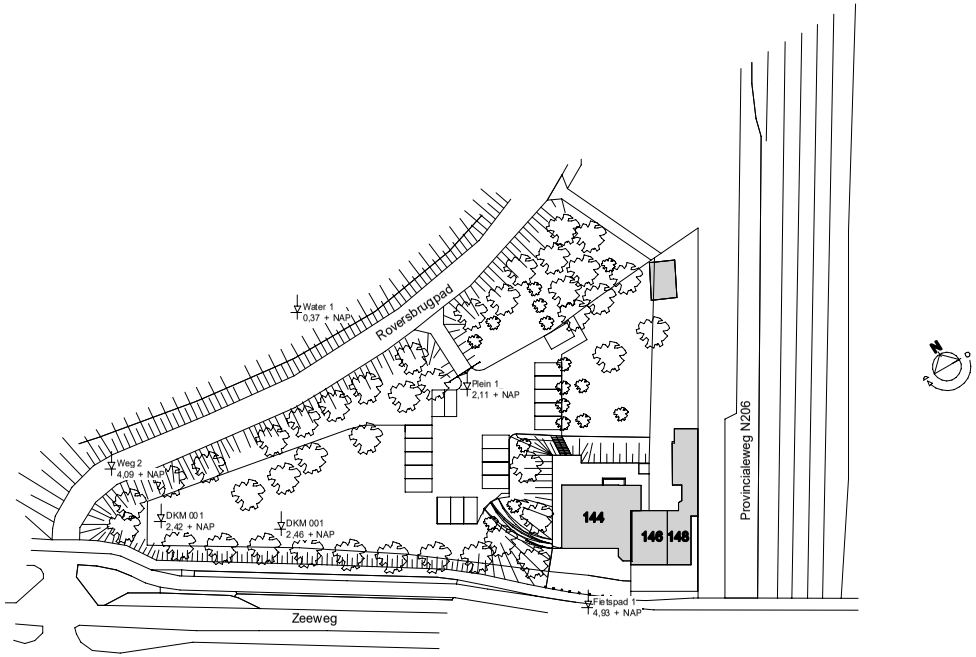
tekening:
Bouw aanvraag

bouwdeel:
BA-001

gekleurd: **nee** | schaal: **1 : 500** | formaat: A1

projectnummer: **17073.1**
jaar | uitgevoerd

bladnummer: **BA-001**
fase | onderdeel | versie



bestaande situatie
Schaal 1:500
Kad. bekend
Gemeente Katwijk ZH
Sectie B Nr 4437

bouAd adviesgroep

project
Cleijn Duijn Residence
Roversbrugped, Katwijk aan Zee

status: [redacted]
datum: [redacted]

onderdeel:
Situatie bestaand

bouAd adviesgroep, bouw | advies | milieu & energie
Zeeweg 144, 2224 CH Katwijk zh
Hoogkade 6, 3071 PR Rotterdam
+31 (0)71 361 1722
info@bouad.nl | www.bouad.nl

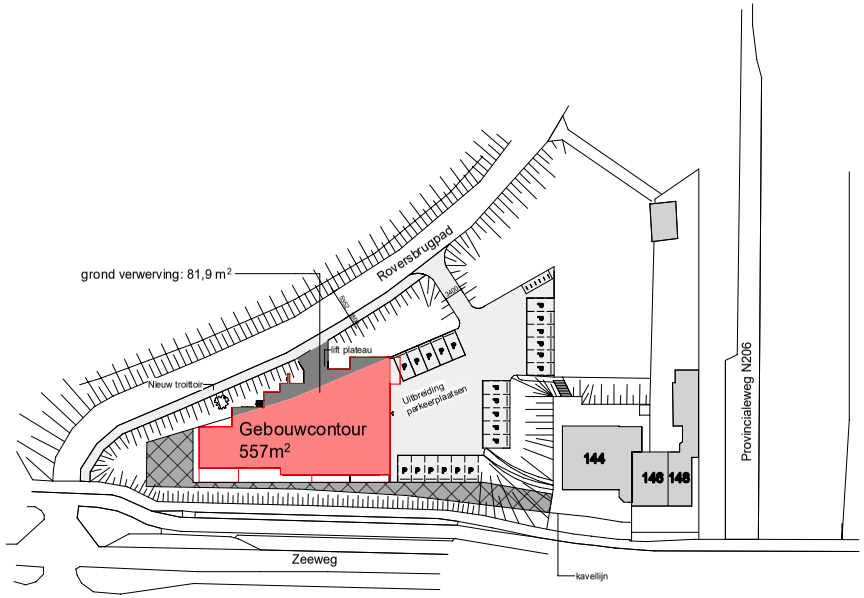
fase
Bouw aanvraag

bouwdeel:
BA-002

gekleurd: ■ | schaal: 1 : 500 | formaat: A1

projectnummer: 17073.1
jaar | volgnummer

bladnummer: BA-002
fase | onderdeel | versie



Situatie
Schaal 1:500
Kad. bekend
Gemeente Katwijk ZH
Sectie B Nr 4437

Grondverwerving &
parkeren nieuwe situatie

LEGENDA

- Troittortegels 300x300 (grijs)
- Straatklinkers legverband visgraat
- Grastegels 50% 410x610 (grijs)
- Grondverwerving (81,9 m²) Gemeente -> Cleijn Duijn Vastgoed

Parkeerbelans berekening
Uitgangspunten:
- Parkeernorm oktober 2020 gemeente Katwijk
- Gereguleerd gebied
- Rest bebouwde kom
- Woonfunctie
- Gestapelde appartmenten 12 stuks
- Woning midden (70-130 m²)

Rekentool gemeente Katwijk: De toename van parkeerbehoefte bedraagt 17 (12 parkeerplaatsen voor gebruikers en 6 parkeerplaatsen voor bezoekers). Berekening a.h.v rekentool is meegezonden met omgevingsvergunningaanvraag.

Fiets
Voldoende fietsparkeerplaatsen worden geplaatst nabij hoofdentree. Hiermee wordt voldaan aan de parkeernormen.

Auto
Huidige situatie:
- Kantoor bouAd: 17 parkeerplaatsen

Nieuwe situatie:
- Kantoor bouAd: 17 parkeerplaatsen
- Appartementen: 9 parkeerplaatsen binnen
  3 parkeerplaatsen buiten op eigen terrein voor bewoners
  6 parkeerplaatsen buiten op eigen terrein voor bezoekers

Toename van parkeerplaatsen is 17.
Hiermee wordt voldaan aan de parkeernormen.

Daamaast e.v.t. extra parkeerplaatsen openbare weg (4 stuks).

bouAd adviesgroep

project
Cleijn Duijn Residence
Roversbrugpad, Katwijk aan Zee

status: **Bouwvraag**
datum: 03-03-2022
gem: 22-03-2022
03-05-2022
04-05-2022
05-05-2022
06-05-2022
12-05-2022
13-05-2022
23-05-2022

onderdeel: **Grond verwerving**

projectnummer: **17073.1**
jaar | uitgevoerd

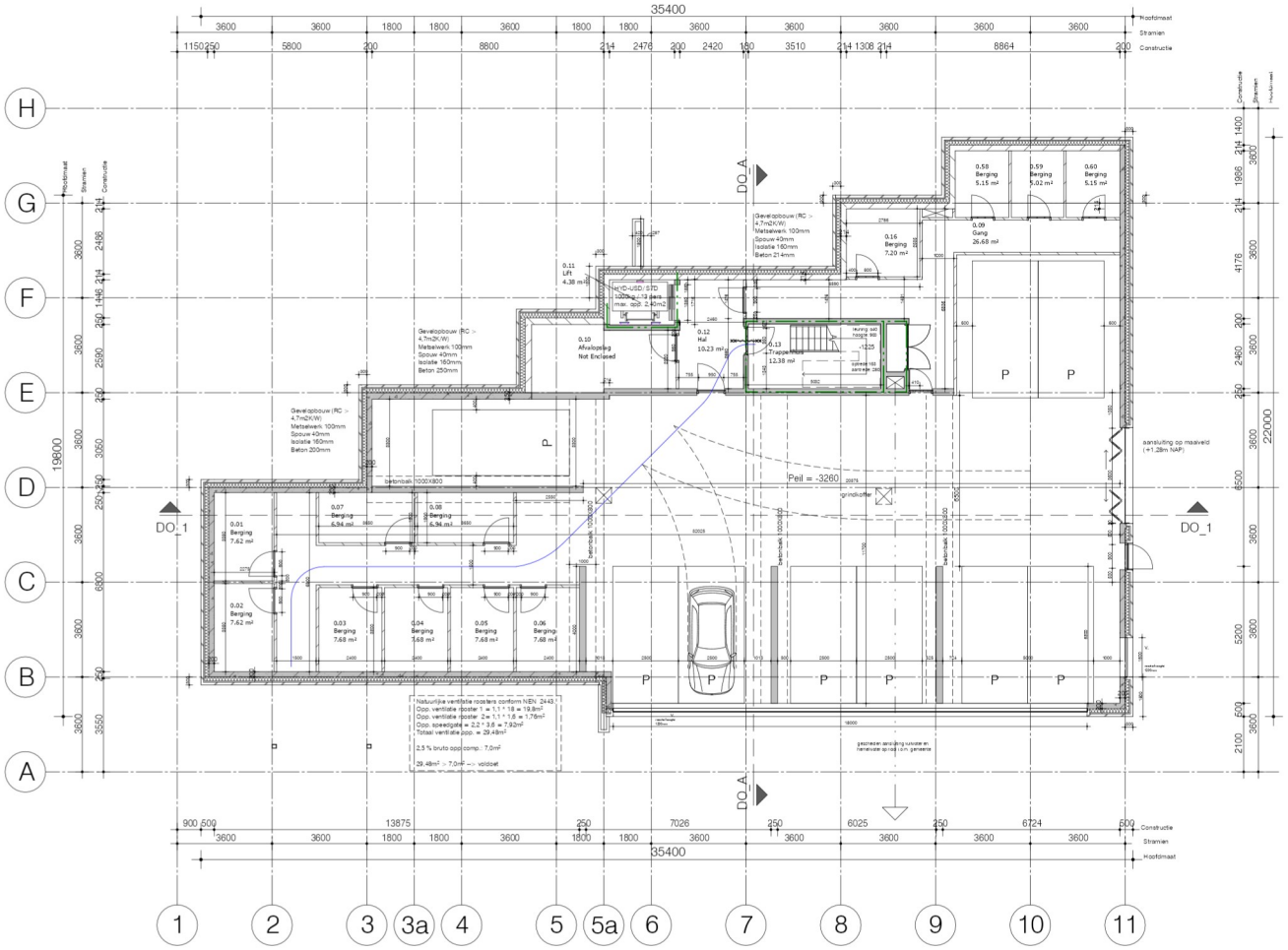
bladnummer: **BA-003**
fase | onderdeel | deelgebied

bouAd adviesgroep, bouw | advies | actief & energie
Zeeweg 144, 2224 CH Katwijk zh
Hoogkade 6, 3071 PR Rotterdam
+31 (0)71 361 1722
info@bouad.nl | www.bouad.nl

fase
Bouw aanvraag

bouwdeel: **BA-003**

gekleurd: **ja** | schaal: **1 : 500** | formaat: A1



Renvooi

- gebruiksfunctie van het bouwwerk: woning betreft woonfunctie, berging en parkeergarage betreft overige gebruiksfunctie
- toe te passen bouwproducten dienen te zijn voorzien var een door ministriele goedgekeurde kwaliteitsverklaring (KOMO, KIWA, KEMA, BRL of CE-markering)
- alle maatvoering is aangegeven in millimeters (mm)
- op dit project is het Bouwbesluit van toepassing alware het letterlijk op dit blad opgenomen
- Peil = 0 = 4,8m =NAP

Riolering
- Algemeen: uitgewerkte rioleringsplan met dimensioneringen en leidingverloop nader in te dienen
- Drainage, leidingen kleur grijs, aansluiten op het door gemeente aan te brengen drainage systeem en PE-put.
- SW - schoon water daken - kleur groen, aansluiten op het door gemeente aan te brengen oppervlaktewatersysteem en PE-put.
- RWA - regenwater terrein - kleur grijs, aansluiten op het gemeenteriool en PE-put
- DWA - vuil water - kleur bruin, aansluiten op het gemeenteriool en PE-put

Symbolen & Materialisatie

- buitenwand metselwerk, dik 550mm
  isolatie, dik 160mm, Rc>4,7 (berekend volgens de NTA8800), binnenspouwblad kalkzandsteen, dik 250mm
- buitenwand metselwerk, dik 514mm
  isolatie, dik 160mm, Rc>4,7 (berekend volgens de NTA8800), binnenspouwblad kalkzandsteen, dik 214mm
- buitenwand metselwerk, dik 550mm
  isolatie, dik 160mm, Rc>4,7 (berekend volgens de NTA8800), binnenspouwblad beton, dik 250mm
- buitenwand metselwerk, dik 514mm
  isolatie, dik 160mm, Rc>4,7 (berekend volgens de NTA8800), binnenspouwblad beton, dik 214mm
- buitenwand metselwerk, dik 500mm
  isolatie, dik 160mm, Rc>4,7m2K/W (berekend volgens de NTA8800), binnenspouwblad beton, dik 200mm
- buitenwand groengevel, dik 514mm
  isolatie, dik 160mm, Rc>4,7(berekend volgens de NTA8800), binnenspouwblad kalkzandsteen, dik 214mm
- buitenwand bamboo Xtreme, dik 580mm
  isolatie, dik 160mm, Rc>4,7m2K/W (berekend volgens de NTA8800), binnenspouwblad beton, dik 200mm
- dragende betonwand, dik 150mm
- dragende betonwand, dik 180mm
- dragende betonwand, dik 214mm
- dragende betonwand, dik 250mm
- dragende kalkzandsteenwand, dik 214mm
- dragende kalkzandsteenwand, dik 250mm
- woningscheidende wand, dik 200mm (brandwerend, inbraakwerend en geluidswerend)
- lichte scheidingswand, dik 100mm (Gibo, licht o.g.), I(lu) > 32dB, I(co) < 79dB
- lichte scheidingswand, dik 100mm (Gibo, hydro o.g.)
- lichte scheidingswand, dik 100mm (kalkzandsteen)
- tegelwerk, dik 10mm
- H-401 aanduiding principedetaillering, zie tekening blad BA-400
- v. natuurlijke toevoer: positie, lengte en type rooster conform Bouwbesluit berekeningen
- mechanische toevoer, conform Bouwbesluit berekeningen
- te gmbs mechanische afvoer, conform Bouwbesluit berekeningen
- mechanische afvoer, resterende waarde conform Bouwbesluit berekeningen
- no. noodoverstort; posities n.t.b. conform advies installateur en constructeur
- 30 minuten WBDBO
- 60 minuten WBDBO
- zelfsluitende deur
- sm conform NEN 2555 niet-ioniserende rookmelder en/of automatische melders conform NEN2555 (gekoppeld indien van toepassing, situering midden in ruimte aan plafond)
- loopafstand vluchtroute

Brandveiligheid
- hoofddraagconstructie 90 minuten brandwerendheid op bezwijken
- vloer, trap of hellingbaan waarover/waaronder een vluchtroute voert, 30 minuten brandwerendheid op bezwijken
- beperking van ontstaan van een brandgevaarlijke situatie, voorziening voor afvoer van rook conform NEN6062
- brandveilig, dak van het bouwwerk conform NEN6063 niet brandgevaarlijk
- beperking van ontwikkeling van brand/rook, constructie-onderdelen in het bouwwerk conform brand- en rook-klasse aansturingstabel (BB afd. 2.9, art. 2.66) bepaald volgens NEN-EN 13501-1
- beperking van uitbreiding van brand, elke woning vormt een afzonderlijk brandcompartiment, 60 min. WBDBO
- beperking van uitbreiding van rook, elke woning vormt een afzonderlijk subbrandcompartiment
- bereikbare deuren, ramen en kozijnen hebben een weerstandklasse voor inbraakwerendheid klasse 2 conform NEN5087/5096

Overig
- (karakteristieke) geluidwering van buiten, installaties en tussen ruimten conform NEN5077
- geluidsniveau toiletten, mengkranen, mechanische ventilatie, warmwatertoestel ten hoogste 30dB
- t.b.v. geluidsoverdracht tussen verblijfsruimten van dezelfde woonfunctie geldt: DnT,a,k>32dB en LnT,A<79dB, conform Bouwbesluit, afd. 3.4, art. 3.17a
- wering van vocht (buiten) conform principe detaillering, ze tekening blad DO-400
- wering van vocht (binnen), wateropname sanitaire ruimten, toiletten en badkamers voorzien van vloer- en wand-tegelwerk (in toiletten tot 1250mm +vl., in badkamers tot plafond)
- uit toe te passen materialen zullen geen giftige of hinderlijke stoffen vrijkomen of ioniserende straling ontstaan
- begane grondvloer wordt uitgevoerd als betonvloer, derhalve zullen geen schadelijke stoffen kunnen binnendringen die een nadelige invloed hebben op de kwaliteit van de binnenlucht
- toevoer verbrandingslucht en afvoer rookgas conform voorschriften NEN1087
- wering van ratten en muizen, uitwendige scheidingsconstructie dient geen openingen te bezitten breder dan 0,01m
- daglichttoetreding conform NEN2057, berekening equivalente daglichtoppervlakte, zie Bouwbesluit berekeningen
- vrije doorgang toegang en route conform Bouwbesluit, afd. 4.4, art. 4.22 en 4.23, dagmaat binnendeurkozijnen minimaal 850mm, hoogte 2300mm, tenzij anders vermeld op tekening
- oppervlakten van het bouwwerk, gebruiksoppervlakte, gebruiksgebied, functiegebied, functieruimte, verblijfsgebied en verblijfsruimte conform Bouwbesluit berekeningen
- stallingsruimte voor fietsen en inrichting parkeervoorzieningen, zie tekening blad DO-001
- afmeting, indeling en leidingdoorvoeren meterruimte conform richtlijnen netbeheerder en NEN2768
- uitwendige scheidingsconstructies van het bouwwerk conform NTA 8800 een warmteweerstand van ten minste 4,7m2K/W (gevel), 6,3m2K/W (dak) en 3,7 m2K/W (vloer)
- kozijnen, ramen en deuren in uitwendige scheidingsconstructies hebben een U-waarde van ten hoogste 1,65 W/m2K conform NEN 1068 en berekend volgens NTA8800
- milieuprestatie gebouwen, belasting van het milieu conform MPG-score
- elektrotechnische installaties conform voorschriften NEN1010
- gas installatie conform NEN1078, NEN2078 en Model Aansluitvoorwaarden Gas
- verwarming bepaling conform warmteverlies berekening ISSO publicatie 51 2009 en/of NEN-EN12831
- luchtverversing en spuivoorziening conform NEN1087 en NPR1088
- drink- en warmwatervoorziening conform voorschriften NEN1006 en VEWIN werkbladen
- afvoer van afvalwater en fecalien conform voorschriften NEN3215 en NTR3216
- exacte indeling keuken + badkamer n.t.b. in overleg met leverancier

bouAd adviesgroep, bouw | civiel | milieu & energie
Zeeweg 144 2224 CH Katwijk
Hanzekade 6 3071 PR Rotterdam
+31 (0)71 361 17 22
info@bouad.nl / www.bouad.nl

fase: Bouwaanvraag

project: Cleijn Duijn Residence
Roversbrugpad, Katwijk aan Zee

status: Definitief
datum: 06-12-2023, 29-07-2024

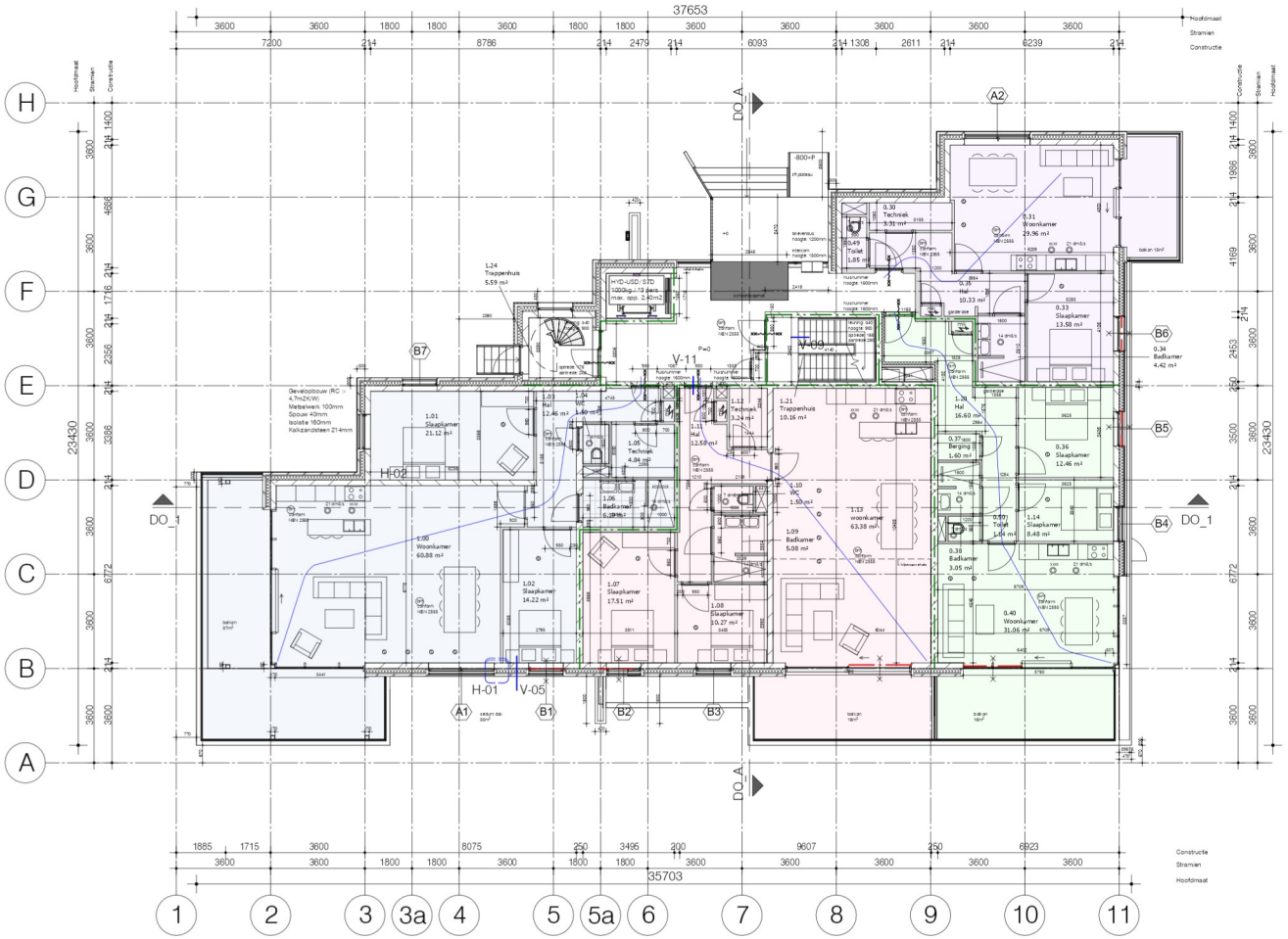
onderdeel: Plattegrond Souterrain

tekeningnr: BA-100

getekend: rs | schaal: 1 : 100 | formaat: A1

projectnummer: 17073.1

tekeningnummer: BA-100



- voor renvooi t.b.v. Bouwbesluit, zie blad DO-100
- alle maatvoering is aangegeven in millimeters (mm)
- op dit project is het Bouwbesluit van toepassing alware het letterlijk op dit blad opgenomen
- Peil = 0 = 4,80 +NAP
- Materialen en kleuren zie Kleur en materiaalstaat

H-401	aanduiding principedetaillering, zie tekening blad DO-400
v.	natuurlijke toevoer
kv.	kruipruimte ventilatie, posities n.t.b.
hwa.	hemelwaterafvoer
no.	noodoverstort, posities n.t.b.

bouAd adviesgroep, bouw | civiel | milieu & energie
Zeeweg 144 2224 CH Katwijk BT
Hanzekade 6 3071 PR Rotterdam
+31 (0)71 361 17 22
info@bouad.nl / www.bouad.nl

fase: Bouwaanvraag

bouwdeel: BA-101

project: Cleijn Duijn Residence
Roversbrugpad, Katwijk aan Zee

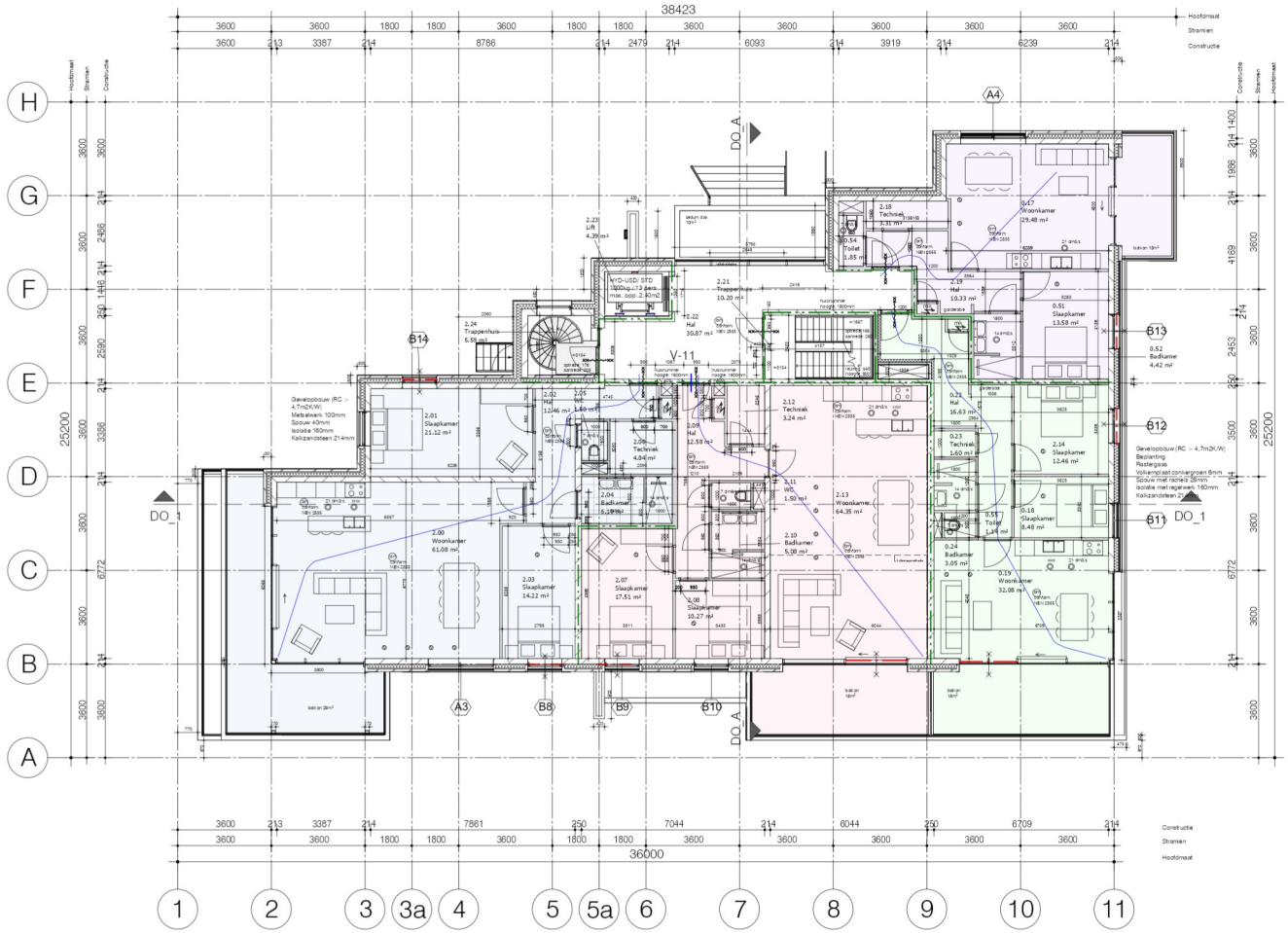
status: Definitief
datum: 06-12-2023, 29-07-2024

onderdeel: Plattegrond Begane Grond

getekend: rs | schaal: 1 : 100 | formaat: A1

projectnummer: 17073.1

bladnummer: BA-101



- voor renvooi t.b.v. Bouwbesluit, zie blad DO-100
- alle maatvoering is aangegeven in millimeters (mm)
- op dit project is het Bouwbesluit van toepassing alware het letterlijk op dit blad opgenomen
- Peil = 0 = 4,80 +NAP
- Materialen en kleuren zie Kleur en materiaalstaat

H-401	aanduiding principedetaillering, zie tekening blad DO-400
v.	natuurlijke toevoer
kv.	kruipruimte ventilatie, posities n.t.b.
hwa.	hemelwaterafvoer
no.	noodoverstort, posities n.t.b.

bouAd adviesgroep, bouw | civiel | milieu & energie
Zeeweg 144 2224 CH Katwijk BT
Hanzekade 6 3071 PR Rotterdam
+31 (0)71 361 17 22
info@bouad.nl / www.bouad.nl

fase: Bouwaanvraag

tekeningnr: BA-102

status	datum
Definitief	06-12-2023
	29-07-2024

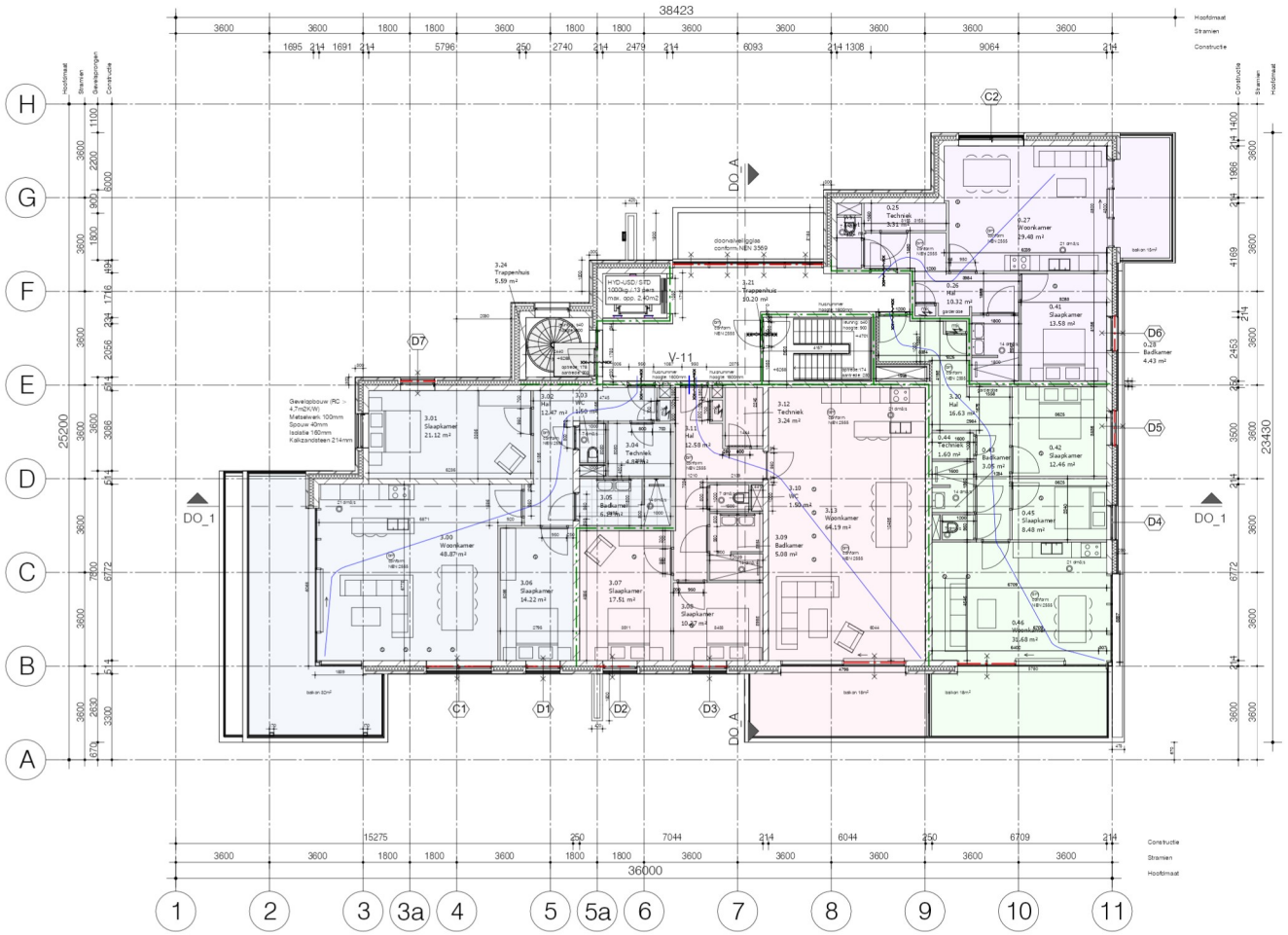
onderdeel: Plattegrond Eerste Verdieping

getekend	schaal	formaat
rs	1 : 100	A1

projectnummer: 17073.1

bladnummer: BA-102

Cleijn Duijn Residence
Roversbrugpad, Katwijk aan Zee



- voor renvooi t.b.v. Bouwbesluit, zie blad DO-100
- alle maatvoering is aangegeven in millimeters (mm)
- op dit project is het Bouwbesluit van toepassing alware het letterlijk op dit blad opgenomen
- Peil = 0 = 4,80 +NAP
- Materialen en kleuren zie Kleur en materiaalstaat

H-401	aanduiding principedetaillering, zie tekening blad DO-400
v.	natuurlijke toevoer
kv.	kruipruimte ventilatie, posities n.t.b.
hwa.	hemelwaterafvoer
no.	noodoverstort, posities n.t.b.

bouAd adviesgroep, bouw | civiel | milieu & energie
Zeeweg 144 2224 CH Katwijk BT
Hanzekade 6 3071 PR Rotterdam
+31 (0)71 361 17 22
info@bouad.nl / www.bouad.nl

fase: Bouwaanvraag

bouwdeel: BA-103

project: Cleijn Duijn Residence
Roversbrugpad, Katwijk aan Zee

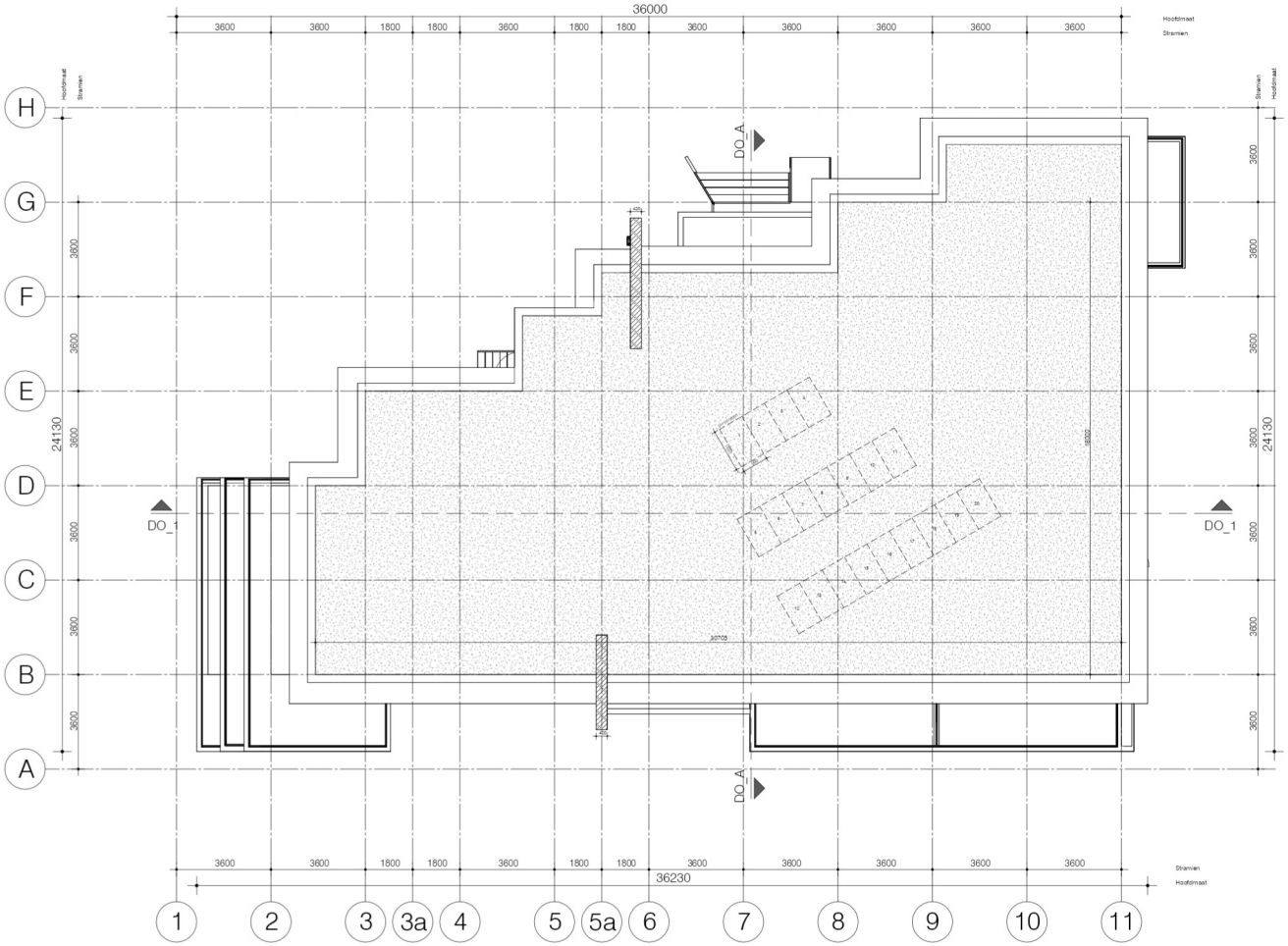
status: Definitief
datum: 06-12-2023, 29-07-2024

onderdeel: Plattegrond Tweede Verdieping

getekend: rs | schaal: 1 : 100 | formaat: A1

projectnummer: 17073.1

tekeningnummer: BA-103



- voor renvooi t.b.v. Bouwbesluit, zie blad DO-100
- alle maatvoering is aangegeven in millimeters (mm)
- op dit project is het Bouwbesluit van toepassing alware het letterlijk op dit blad opgenomen
- Peil = 0 = 4,80 +NAP
- Materialen en kleuren zie Kleur en materiaalstaat

H-401	aanduiding principedetaillering, zie tekening blad DO-400
v.	natuurlijke toevoer
kv.	kruipruimte ventilatie, posities n.t.b.
hwa.	hemelwaterafvoer
no.	noodoverstort, posities n.t.b.

bouAd adviesgroep, bouw | civiel | milieu & energie
Zeeweg 144, 2224 CH Katwijk BT
Hanzekade 6, 3071 PR Rotterdam
+31 (0)71 361 17 22
info@bouad.nl / www.bouad.nl

fase:
Bouwaanvraag

tekeningnummer:
BA-104

gemaakt door: rs
schaal: 1 : 100
formaat: A1

project:
Cleijn Duijn Residence
Roversbrugpad, Katwijk aan Zee

status: Definitief
datum: 06-12-2023

onderdeel:
Plattegrond Dakaanzicht

projectnummer:
17073.1

tekeningnummer:
BA-104