

d.d. 02-06-2020

no. 1095019

Mij bekend, hoofd cluster
vergunningen, toezicht &
handhavingFormulierversie
2017.02

Aanvraaggegevens

Publiceerbare aanvraag/melding

Aanvraagnummer	3384865
Aanvraagnaam	Splitsing pand ABN Amro a/h Noordeinde Katwijk
Uw referentiecode	16.4736

Ingediend op	22-12-2017
Soort procedure	Onbekend

Projectomschrijving	Splitsing pand ABN Amro a/h Noordeinde Katwijk.
Opmerking	-
Gefaseerd	Nee
Blokkerende onderdelen weglaten	Nee
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

Overige veranderingen

- Bouwen

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Bijlagen

Formulierversie
2017.02

Locatie

1 Adres

Postcode	2225CS
Huisnummer	1
Huisletter	A
Huisnummertoevoeging	-
Straatnaam	Noordeinde
Plaatsnaam	Katwijk
Gelden de werkzaamheden in deze aanvraag/melding voor meerdere adressen of percelen?	☒ Ja ☐ Nee
Specificatie locatie	1A, 1B, 1C

Bouwen

Overige veranderingen

1 Woonboten en drijvende objecten

Betreft het bouwwerk een drijvend object? ☐ 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

Is er sprake van particulier opdrachtgeverschap? ☐ Ja ☒ Nee

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 Het optoppen van het bestaande gebouw door middel van een dakopbouw met kapconstructie.

Hebt u voor deze bouwwerkzaamheden al eerder een vergunning aangevraagd? ☐ Ja ☒ Nee

4 Plaats van het bouwwerk

Waar gaat u bouwen? Hoofdgebouw

5 Seizoensgebonden en tijdelijke bouwwerken

Gaat het om een seizoensgebonden bouwwerk? ☐ Ja ☒ Nee

Gaat het om een tijdelijk bouwwerk? ☐ Ja ☒ Nee

6 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. Kantoorfunctie

Waar gaat u het bouwwerk voor gebruiken? ☒ Wonen ☐ Overige gebruiksfuncties

Wat wordt de gebruiksoppervlakte van de woning in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden? 302

Wat wordt de vloeroppervlakte van het verblijfsgebied van de woning in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden? 492

7 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		
Balkonhekken		
Dakgoten en boeidelen		
Dakbedekking		

Vul hier overige onderdelen en bijbehorende materialen en kleuren in.

Zie bestektekening B.X.01

8 Mondeling toelichten

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

☐ Ja
☒ Nee

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

1 Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Met welke regels voor ruimtelijke ordening zijn de voorgenomen werkzaamheden in strijd?

- ☒ Bestemmingsplan
- ☐ Beheersverordening
- ☐ Exploitatieplan
- ☐ Regels op grond van de provinciale verordening
- ☐ Regels op grond van een AMvB
- ☐ Regels van het voorbereidingsbesluit

Beschrijf hoe en in welke mate de voorgenomen werkzaamheden in strijd zijn met de regels voor ruimtelijke ordening.

Het beoogd aantal woningen wijkt af van het bestaand aantal woningen. Tevens wijkt de dakopbouw af van de gegeven bouwhoogte in het bestemmingsplan.

Beschrijf het huidige gebruik van de gronden of het bouwwerk.

Wonen+Kantoor

Beschrijf het beoogde gebruik van de gronden of het bouwwerk.

Wonen

Beschrijf de gevolgen van het beoogde gebruik voor de ruimtelijke ordening.

Het bestaande kantoor is niet meer in gebruik en heeft geen toekomstige gebruikswaarde. Door het toevoegen van woningen wordt langdurige leegstand tegengegaan.

Is het beoogde gebruik tijdelijk van aard?

- ☐ Ja
- ☒ Nee

Hebt u een rapport nodig waarin de archeologische waarde van het terrein dat zal worden verstoord in voldoende mate is vastgelegd?

- ☐ Ja
- ☒ Nee

Wordt er afgeweken van het exploitatieplan?

- ☐ Ja
- ☒ Nee

Bijlagen

Formele bijlagen

Naam bijlage	Bestandsnaam	Type	Datum ingediend	Status document
4736_GRO_pdf	4736 GRO.pdf	Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening Gezondheid Overige gegevens veiligheid Welstand Constructieve veiligheid Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen Installaties Kwaliteitsverklaringen Anders	2017-12-22	In behandeling
4736_Onderbouwing_pdf	4736 Onderbouwing.pdf	Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening Gezondheid Overige gegevens veiligheid Welstand Constructieve veiligheid Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen Installaties Kwaliteitsverklaringen Anders	2017-12-22	In behandeling
4736B501_pdf	4736B501.pdf	Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening Gezondheid Overige gegevens veiligheid Welstand Constructieve veiligheid Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen Installaties Kwaliteitsverklaringen Anders	2017-12-22	In behandeling
4736BX01_pdf	4736BX01.pdf	Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	2017-12-22	In behandeling

Naam bijlage	Bestandsnaam	Type	Datum ingediend	Status document
		Gezondheid Overige gegevens veiligheid Welstand Constructieve veiligheid Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen Installaties Kwaliteitsverklaringen Anders		
4736FOTOBLAD_.pdf	4736FOTOBLAD.pdf	Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening Gezondheid Overige gegevens veiligheid Welstand Constructieve veiligheid Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen Installaties Kwaliteitsverklaringen Anders	2017-12-22	In behandeling
4736HX01_.pdf	4736HX01.pdf	Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening Gezondheid Overige gegevens veiligheid Welstand Constructieve veiligheid Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen Installaties Kwaliteitsverklaringen Anders	2017-12-22	In behandeling
N1a_Brief_Gemeente_.pdf	N1a Brief Gemeente.pdf	Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening Gezondheid Overige gegevens veiligheid Welstand Constructieve veiligheid Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen Installaties Kwaliteitsverklaringen Anders	2017-12-22	In behandeling
Uitkomst_vooroverleg_.pdf	Uitkomst vooroverleg.pdf	Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening Gezondheid Overige gegevens veiligheid Welstand Constructieve veiligheid	2017-12-22	In behandeling

Naam bijlage	Bestandsnaam	Type	Datum ingediend	Status document
		Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen Installaties Kwaliteitsverklaringen Anders		

d.d. 02-06-2020

no. 1095019

Mij bekend, hoofd cluster
vergunningen, toezicht &
handhaving

Zaaknummer: 1095019 / 2017-10909

**REACTIE OP ZIENSWIJZE OVER ONTWERPBESLUIT TOT VERLENING VAN
OMGEVINGSVERGUNNING VOOR HET BOUWEN VAN VIER WONINGEN AAN HET
NOORDEINDE 1A TE KATWIJK****1. Betreft**

Het betreft het voornemen tot het verlenen van omgevingsvergunning voor het bouwen van vier woningen op de eerste en tweede verdieping van het pand op het perceel aan het Noordeinde 1A te Katwijk (hierna: het perceel).

2. Publicatie

Het ontwerpbesluit tot verlening van de gevraagde omgevingsvergunning en de daarbij behorende stukken hebben met ingang van 18 mei 2018 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon een ieder bij burgemeester en wethouders een zienswijze naar voren brengen.

Van deze mogelijkheid is tijdig gebruik gemaakt door:

-
-
-
-
-
-

Nu gelet op artikel 3.12, vijfde lid, eerste volzin, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: de Wabo) een ieder een zienswijze naar voren kon brengen, zijn de ingediende zienswijzen ontvankelijk.

3. Zienswijzen

De ingediende zienswijze wordt als volgt weergegeven.

Indiener 1 voert aan:

- als gevolg van het onderhavige bouwplan zal er sprake van verminderd vrij uitzicht vanuit de woning van indiener, en is er verder sprake van verminderde lichtinval, wat een negatief effect heeft op het woon- en leefklimaat van indiener;
- daarnaast verwacht indiener dat de waarde van zijn woning als gevolg van dit bouwplan zal dalen (planschade);
- in de goede ruimtelijke onderbouwing is niet onderbouwd dat het onderhavige bouwplan voorziet in een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
- in de GRO is niet onderbouwd dat het onderhavige bouwplan voorziet in een lokale behoefte;
- het is vreemd dat de opmerking van aanvrager dat er 250 geïnteresseerden zouden zijn in startersappartementen in positieve zin is meegenomen in het kader van de eindbeoordeling van de vergunningaanvraag;
- paragraaf 3.4.3 van de GRO ziet niet op het onderhavige bouwplan, maar juist op de reeds in het pand aanwezige horeca-activiteiten;
- in de GRO is niet bepaald waar de parkeervoorziening op eigen terrein wordt gerealiseerd;

- ten aanzien van planschaderisico is in de GRO opgenomen dat de oude, bestaande situatie weinig afwijkt van de nieuwe situatie op grond van het onderhavige bouwplan, hetgeen volgens indiener in zijn geval niet opgaat;
- ten aanzien van de in de GRO genoemde afvalcontainer is niet aangetoond dat deze over voldoende opslagcapaciteit beschikt.

Indiener onder 2 voert aan:

- voor de inhoud van de zienswijze verwijst indiener naar het ingediende bezwaarschrift van 29 september 2017 m.b.t. het besluit betreffende de Tramstraat 3 voor het verbouwen van de begane grond t.b.v. een horeca-inrichting en het realiseren van 6 appartementen, waarvoor al 5 extra parkeerplaatsen in de openbare ruimte gevonden moeten worden, alsmede naar de beslissing op bezwaar van 12 april 2018, met kenmerk: 1165663, in dit dossier;
- volgens indiener is de vaststelling in het kader van de voornoemde aanvraagprocedure dat er voldoende parkeergelegenheid binnen een loopafstand van 100 meter van de betreffende locatie aanwezig zou zijn, inmiddels achterhaalt, omdat het centrumgebied inmiddels autovrij is geworden, de voor de Tramstraat benodigde parkeerplaatsen nog niet in gebruik zijn genomen, en betaald parkeren in enkele straten niet meer mogelijk is (alleen vergunninghouders);
- indiener maakt zich zorgen over de mogelijkheid van parkeren van haar eigen auto in de nabijheid van haar woning, en maakt dus ook bezwaar tegen het onderhavige bouwplan vanwege de reeds bestaande hoge parkeerdruk, die als gevolg van dit bouwplan alleen nog maar verder toeneemt;
- Indiener vraagt zich openlijk af wat de waarde is van het geldende parkeernormenbeleid als hier almaar van wordt afgeweken.

Indieners onder 3 voeren aan:

- het ruimtelijke open karakter ter hoogte van de projectlocatie gaat verloren door het onderhavige projectplan, nu er met dit projectplan nog een nieuw appartementencomplex aan het bestaande wordt gerealiseerd;
- verder is het nodig om ten behoeve van dit projectplan af te wijken van het ter plaatse geldende bestemmingsplan;
- het pand was op grond van het geldende bestemmingsplan juist bedoeld voor maatschappelijke dienstverlening;
- nu niet duidelijk is of het hier om verhuur of verkoop van de betreffende appartementen gaat, bestaat er vrees voor het aanwenden van deze appartementen ten behoeve van AirBnB;
- de bewoners van appartementencomplex De Einder ondervinden nu reeds veel overlast van omringende kroegen zodat de verhuur van appartementen ten behoeve van AirBnB enkel nog maar een verdere toename van de reeds ondervonden overlast betekent;
- verder zal de realisatie van het onderhavige projectplan leiden tot verminderde lichtinval in de woning van indieners, en zal het vrije uitzicht vanuit de woning worden beperkt;
- als gevolg van het onderhavige bouwplan neemt de reeds bestaande hoge parkeerdruk in de directe woonomgeving van indiener alleen maar verder toe;
- verder zal het onderhavige bouwplan leiden tot waardevermindering van de woning van indieners; hetgeen wellicht zal leiden tot het indienen van een verzoek om planschadevergoeding.

Indiener onder 4 voert aan:

- de realisatie van het onderhavige projectplan zal leiden tot verminderde lichtinval in de woning van indieners, en zal het vrije uitzicht vanuit de woning worden beperkt;
- verder zal het onderhavige bouwplan leiden tot waardevermindering van de woning van indieners, hetgeen wellicht zal leiden tot het indienen van een verzoek om planschadevergoeding;
- door het onderhavige projectplan zal het al bestaande parkeerprobleem in het centrum van Katwijk alleen maar verder toenemen;
- uitgaande van de parkeernorm in de ASVV waarbij ieder te realiseren appartement minimaal over één parkeerplek moet beschikken, voldoet het onderhavige projectplan niet aan deze norm.

Indiener onder 5 voert aan:

- als gevolg van het onderhavige projectplan zal de lichtinval in de slaapkamer van de woning sterk doen verminderen, dan wel in zijn geheel doen verdwijnen;
- het onderhavige projectplan zal verder leiden tot beperking van de privacy in de woning van indiener;
- door het onderhavige projectplan zal het al bestaande parkeerprobleem in het centrum van Katwijk alleen maar verder toenemen.

Indieners onder 6 voeren het volgende aan:

- als gevolg van het onderhavige projectplan zal de lichtinval in de slaapkamer van de woning van indieners sterk doen verminderen, dan wel in zijn geheel doen verdwijnen;
- het onderhavige projectplan zal verder leiden tot beperking van de privacy in de woning van indieners;
- indieners betreuren het dat zij niet in een eerder stadium van de zijde van de gemeente op de hoogte zijn gesteld van de ingediende aanvraag om omgevingsvergunning voor het onderhavige projectplan;
- voorts is er in het kader van het uitgevoerde parkeeronderzoek als gevolg van de ingediende aanvraag om omgevingsvergunning niet uitgegaan van representatieve verkeerstellingen, aangezien deze tellingen zijn verricht in de nog niet toeristische zomermaand juni, zien op nachttellingen, en in een periode dat parkeren in het centrum nog was toegestaan;
- verder zijn indieners van mening dat de berekende parkeerbehoefte is gerelateerd aan de prijsklasse van de te bouwen woningen, waarbij het ingevolge de aanvraag om omgevingsvergunning gaat om goedkope huurwoningen, terwijl uit deze aanvraag ook naar voren komt dat de aanvrager niet aangeeft wat de huurprijs van de betreffende woningen gaat worden, als gevolg waarvan redelijkerwijze niet kan worden uitgesloten dat deze woningen als dure huurwoningen in de markt zullen worden gezet, hetgeen een hogere parkeerbehoefte met zich meebrengt.

4. Reactie op zienswijzen

Voor de projeclocatie is het bestemmingsplan “Katwijk aan Zee 2015” geldend. Op deze locatie rust de bestemming “gemengd - 1”.

Op grond van art. 11.1 van de regels van het bestemmingsplan zijn de voor "Gemengd - 1" aangewezen gronden bestemd voor maatschappelijke dienstverlening, kantoren, bedrijven uit ten hoogste categorie B van de Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten, alsmede de naar aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen bedrijven, detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit van de bedrijfsactiviteiten en bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen-, parkeer-,

nutsvoorzieningen en water. Het bouwplan voorziet in realiseren van vier woningen, waarbij een extra verdieping wordt gecreëerd. Dit is niet toegestaan, als gevolg waarvan het onderhavige projectplan in strijd is met het vigerende bestemmingsplan “Katwijk aan Zee 2015”.

Op grond van artikel 2.10, lid 2 van de Wabo wordt de aanvraag in dat geval mede aangemerkt als een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1 lid 1, onder c, en wordt de omgevingsvergunning slechts geweigerd indien vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 niet mogelijk is.

Op grond van artikel 2.12 lid 1, onderdeel a, onder 3°, van de Wabo kan voor de aangevraagde activiteit omgevingsvergunning worden verleend. De activiteit is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

In de bij het ontwerpbesluit gevoegde en daarvan deel uitmakende Goede Ruimtelijke Onderbouwing (verder: GRO) is uiteengezet, dat voor de aangevraagde activiteit omgevingsvergunning kan worden verleend. Gelet hierop kan voor deze activiteit met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onderdeel a, onder 3°, van de Wabo omgevingsvergunning worden verleend.

Met inachtneming van de wettelijk vereiste ruimtelijke onderbouwing, als bedoeld in artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° van de Wabo, is vervolgens het ontwerpbesluit, met kenmerk 1095019 / 2017 – 10909, vastgesteld en met ingang van 18 mei 2018 voor een termijn van zes weken ter inzage gelegd.

Tegen dit ontwerpbesluit zijn vervolgens bij schrijven van:

- 5 juni 2018, ontvangen op 5 juni 2018, door indiener onder 1;
 - 8 juni 2018, ontvangen op 8 juni 2018, door indiener onder 2;
 - 14 juni 2018, ontvangen op 14 juni 2018, en op 26 juni 2018, ontvangen op 26 juni 2018, door indieners onder 3;
 - 19 juni 2018, ontvangen op 26 juni 2018, door indiener onder 4;
 - 21 juni 2018, ontvangen op 21 juni 2018, door indiener onder 5;
 - 25 juni 2018, ontvangen 26 juni 2018, door indieners onder 6;
- tijdig zienswijzen ingediend.

In het navolgende wordt op deze zienswijzen gereageerd.

Inleidende reactie

De omstandigheid dat het aangevraagde projectplan in strijd is met het geldende bestemmingsplan laat onverlet, dat op grond van de goede ruimtelijke onderbouwing op een deugdelijke juridische grondslag, te weten: artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° Wabo, kan worden afgeweken van dit vigerende bestemmingsplan. De strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan is met name gelegen in het feit dat op grond van art. 11.1 van de regels van het bestemmingsplan de met de geldende bestemming “Gemengd-1” aangewezen gronden van de projectlocatie bestemd zijn voor maatschappelijke dienstverlening, kantoren, bedrijven uit ten hoogste categorie B van de Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten, alsmede de naar aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen bedrijven, detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit van de bedrijfsactiviteiten en bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen-, parkeer-, nutsvoorzieningen en water. Het bouwplan voorziet in het realiseren van vier woningen, waarbij een extra verdieping wordt gecreëerd, hetgeen in strijd is met het vigerende bestemmingsplan.

N.a.v. de ingediende zienswijzen

Verminderde lichtinval (indieners onder 1., 3., 4., 5., en 6.)

Een deel van het aangevraagde projectplan laat het realiseren van een extra bouwlaag op de bestaande 2 bouwlagen (begane grond en 1e verdieping) zien. In deze derde bouwlaag (2^e verdieping) worden twee nieuwe woningen (in casu startersappartementen) gerealiseerd.

Door het optoppen van het betreffende pand aan het Noordeinde 1a met één bouwlaag (2e verdieping, red.) kan niet worden uitgesloten dat er sprake zal zijn van enige verminderde lichtinval in de woning van indieners. Echter, deze verminderde lichtinval is naar onze mening niet van dien aard, dat sprake is van een onevenredige vermindering van de lichtinval, waarbij dan tevens sprake zou zijn van een met het Bouwbesluit 2012 strijdige situatie. Van een zodanige verminderde lichtinval is evenwel in casu dus geen sprake. Hierbij is tevens in ogenschouw genomen de stelling van de indieners onder 5. en 6. dat er als gevolg van het projectplan sterk verminderde lichtinval, of mogelijk zelfs het volledig wegvallen van lichtinval, in de slaapkamer van de woningen van indieners zal optreden. Daarbij dient overigens niet onvermeld te blijven dat een slaapkamer niet behoort tot de hoofdverblijfsruimte in de woning.

Ook deze zienswijzen zijn dan ook ongegrond.

Verminderd vrij uitzicht (indieners onder 1., 3. en 4.)

Door de realisatie van het onderhavige projectplan kan redelijkerwijze niet worden uitgesloten dat in casu sprake kan zijn van enig verminderd vrij uitzicht vanuit de woningen van indieners ten opzichte van de huidige situatie. Daarnaast zijn de woningen van indieners op een zodanig ruime afstand gelegen tot de projectlocatie binnen bebouwd stedelijk gebied, waardoor dit niet leidt tot een onevenredige vermindering van het bestaande vrije uitzicht, en/of hierdoor niet leidt tot een onevenredige inbreuk op het woon- en leefgenot ter plaatse van de woningen van indieners. Hierbij is tevens in ogenschouw genomen dat zowel het projectplan als de woningen van indiener zijn gelegen binnen een stedelijke omgeving, terwijl verder inmiddels op grond van vaste jurisprudentie geen onaantastbaar recht op behoud van vrij uitzicht meer bestaat.

Ook deze zienswijzen zijn dan ook ongegrond.

Waardevermindering van de woning en mogelijk indienen verzoek om planschadevergoeding (indieners onder 1., 3. en 4.)

In de zienswijzen is aangevoerd dat indieners verwachten dat het onderhavige projectplan zal leiden tot een waardevermindering van hun woningen.

Door ons wordt betwist dat realisatie van het onderhavige projectplan leidt tot waardevermindering van de woningen van indieners. Aangezien de nieuwe ruimtelijke situatie als gevolg van het onderhavige projectplan weinig verschillen kent met de bestaande ruimtelijke situatie ter plaatse, kan worden aangenomen dat er geen substantiële planschade zal ontstaan. Daarnaast is er met de initiatiefnemer/aanvrager een anterieure (planschade-)overeenkomst gesloten, als gevolg waarvan ieder mogelijk risico op planschade financieel is afgedekt.

Het voeren van een zogeheten planschadevergoedingsovereenkomst ziet overigens op een afzonderlijke met waarborgen omgeven wettelijke procedure, die is neergelegd in paragraaf 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening. Het staat indiener derhalve vrij om op enig moment in de nabije toekomst een verzoek om planschadeschadevergoeding in te dienen ter zake van gestelde waardevermindering van de eigen woning.

Ook deze zienswijzen zijn dan ook ongegrond.

Verdere afname parkeercapaciteit c.q. toename parkeerdruk in de openbare ruimte als gevolg van projectplan (indieners onder 2., 3., 4. en 5.)

De benodigde parkeercapaciteit voor het onderhavige bouwplan bedraagt 5 parkeerplaatsen (waarvan 1 voor bezoekers). Van de 4 resterende parkeerplaatsen wordt er één op eigen terrein gerealiseerd, en worden de overige 3 parkeerplaatsen in de openbare ruimte gerealiseerd.

Ten behoeve van de realisatie van het onderhavige projectplan kan ruimschoots voldoende parkeercapaciteit worden gevonden in de restcapaciteit van de openbare parkeergarages in het centrumgebied van Katwijk aan Zee, en dan met name in de parkeergarage in de Tramstraat die is gelegen binnen een afstand van 100 meter tot de projectlocatie. Deze opvatting vloeit rechtstreeks voort uit de uitspraak van de Rechtbank Den Haag van 30 juli 2019, met zaaknummer: SGR 18/3573. In deze uitspraak is onder meer overwogen dat er bij een parkeerdruk van 85% of meer op straat in het centrum van Katwijk aan Zee met betrekking tot beschikbare parkeerplaatsen in de openbare ruimte een restcapaciteit in de drie openbare parkeergarages (Tramstraat, Princehaven en Boulevard-Zeezijde) aanwezig is van ten minste 309 vrije parkeerplaatsen. Gezien de voor dit bouwplan benodigde 3 parkeerplaatsen, kunnen deze benodigde parkeerplaatsen derhalve worden gevonden in één van deze 3 openbaar toegankelijke parkeergarages (bij voorkeur in parkeergarage Tramstraat (binnen 100 meter gelegen van projectlocatie) of parkeergarage Princehaven (binnen 150 meter gelegen van projectlocatie)). Om deze reden zijn wij derhalve van mening dat de realisatie van het onderhavige projectplan naar verwachting geen negatief effect zal hebben op de al beperkte parkeercapaciteit op straat in de openbare ruimte, en derhalve ook niet zal leiden tot een negatieve invloed op de bestaande parkeercapaciteit in de directe woonomgeving van indiener.

Daarnaast wijst indiener onder 2. ter onderbouwing van haar zienswijze dat haar individuele parkeersituatie in de openbare ruimte nog verder onder druk komt te staan, en dat er onvoldoende parkeergelegenheid beschikbaar is binnen een loopafstand van 100 meter van de projectlocatie, verwijst naar de door haar doorlopen bezwaarschrift- en beroepsprocedure met betrekking tot een eerder project- c.q. bouwplan op de locatie aan de Tramstraat 3 te Katwijk aan Zee, terwijl indiener onder 5. in dit verband wijst op een toename van het parkeerprobleem in de openbare ruimte in zijn directe woonomgeving als gevolg van het onderhavige projectplan. Ter weerlegging van deze zienswijzen verwijzen wij vervolgens naar de inhoud en strekking van de al genoemde uitspraak van de Rechtbank Den Haag van 30 juli 2019, met zaaknummer: SGR 18/3573, zoals die hierboven al is uiteengezet.

Nu derhalve de benodigde parkeerbehoefte voor het onderhavige projectplan kan worden gevonden in de beschikbare parkeercapaciteit in de drie openbare parkeergarages in het centrum van Katwijk aan Zee, en dan vooral in de restcapaciteit van de parkeergarage in de Tramstraat, omdat deze is gelegen binnen 100 meter van de projectlocatie, zal het onderhavige projectplan naar verwachting geen negatief effect hebben op de al beperkte parkeercapaciteit op straat in de openbare ruimte, en zal derhalve ook niet leiden tot een negatieve invloed op de bestaande parkeercapaciteit in de directe woonomgeving van indieners.

Ook deze zienswijzen zijn naar onze mening dan ook ongegrond.

Beoordeelde parkeersituatie in de openbare ruimte is inmiddels feitelijk achterhaald (indieners onder 2. en 6.)

Volgens indiener 2 is er inmiddels onvoldoende parkeergelegenheid meer beschikbaar in het centrumgebied van Katwijk aan Zee, omdat enerzijds het centrum autovrij is geworden, de voor de Tramstraat benodigde parkeerplaatsen nog niet in gebruik zijn genomen, en betaald parkeren in enkele straten niet meer mogelijk is (immers alleen toegankelijk voor vergunninghouders).

Volgens indiener onder 6. is daarnaast niet uitgegaan van representatieve verkeerstellingen, aangezien deze tellingen zijn verricht in de nog niet toeristische zomermaand juni, tevens zien op nachttellingen, en in een periode hebben plaatsgevonden dat parkeren in het centrum nog was toegestaan.

Wij kunnen ons niet verenigen met deze opvattingen van indieners. Zoals in het bovenstaande al is uiteengezet is er ingevolge de uitspraak van de rechtbank Den Haag van 30 juli 2019, met zaaknummer: SGR 18/3573, voldoende restcapaciteit aan vrije parkeerplaatsen in de drie in het centrum gelegen openbare parkeergarages, waarvan ten minste de parkeergarage aan de Tramstraat is gelegen binnen een afstand van 100 meter tot de projectlocatie, beschikbaar om ruimschoots te kunnen voorzien in de benodigde parkeerbehoefte van het onderhavige projectplan.

Daarnaast wordt in reactie op de zienswijze van indiener onder 6. nog gewezen op de resultaten van het door bureau Dufec te Tilburg uitgevoerde parkeeronderzoek, zoals dit te grondslag is gelegd aan de ruimtelijke onderbouwing van 17 april 2018. Uit dit onderzoeksrapport van 5 juli 2017 van Dufec rapport komt naar voren dat er in de omgeving van de projectlocatie voldoende restcapaciteit voor parkeren aanwezig is. De resultaten van dit uitgevoerde parkeeronderzoek zijn onder meer gebaseerd op uitgevoerde metingen ter plaatse en in de directe omgeving. Wij hebben geen aanknopingspunten om aan te nemen dat het uitgevoerde parkeeronderzoek niet op juiste grondslagen is uitgevoerd en/of op niet-representatieve metingen zou zijn gebaseerd. De enkele omstandigheid dat tussen de datum van indiening van de aanvraag om omgevingsvergunning en de datum van terinzagelegging van de ontwerp-omgevingsvergunning sprake zou zijn van feitelijke wijzigingen in de parkeersituatie binnen het centrumgebied van Katwijk aan Zee, doet er op zichzelf niet aan af dat het medio 2017 door Dufec uitgevoerde parkeeronderzoek op juiste en actuele verkeerskundige inzichten heeft plaatsgevonden.

Reden waarom wij van mening zijn dat er voldoende parkeercapaciteit in de openbare ruimte van het centrumgebied van Katwijk aan Zee aanwezig is en blijft, om te kunnen voorzien in de benodigde parkeerbehoefte voor het onderhavige projectplan.

Ook deze zienswijzen zijn dan ook ongegrond.

Inbreuk op de privacy (indieners 5. en 6.)

De woningen van indieners zijn op een zodanig ruime afstand tot de projectlocatie gelegen binnen bebouwd stedelijk gebied dat zulks redelijkerwijze niet leidt tot een onevenredige inbreuk op de persoonlijke levenssfeer c.q. privacy van indieners.

Ook deze zienswijzen zijn dan ook ongegrond.

In aanvulling op het bovenstaande wordt ten aanzien van de overige, individuele zienswijzen nog afzonderlijk per zienswijze gereageerd.

Ten aanzien van indiener onder 1.

Onderbouwing verbetering ruimtelijke kwaliteit door projectplan ontbreekt

In de zienswijze wordt aangevoerd dat de onderbouwing van de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit als gevolg van het projectplan ontbreekt.

Wij zijn evenwel van mening dat uit het ontwerpbesluit, alsmede uit de daaraan ten grondslag gelegde stukken, meer dan afdoende blijkt dat het onderhavige projectplan bijdraagt aan een significante verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. In dit verband wordt opgemerkt dat het onderhavige projectplan zowel qua gebruik als qua maatvoering (de maximale bouwhoogte wordt overschreden) afwijkt van het geldende bestemmingsplan “Katwijk aan Zee 2015”.

Qua gebruik is onder meer getoetst aan de Woonvisie 2012- 2015. Daarbij is in het kader van de beoordeling vastgesteld dat de 4 kleinschalige huurappartementen die door het projectplan worden toegevoegd, woningen betreffen uit het goedkope marktsegment, waarvan is vastgesteld dat deze voorzien in zowel de relatieve honkvastheid van de doelgroep voor deze woningen, als in de lokale behoeftevoorziening van deze woningen. Daarnaast worden het plangebied en de directe omgeving gekenmerkt door gemengde functies en woningbouw. Reden waarom er geen belemmeringen zijn om ten behoeve van het onderhavige projectplan de gebruiksfunctie van het pand te transformeren van kantoorfunctie naar wonen.

In stedenbouwkundig opzicht is gebleken dat het onderhavige projectplan past binnen het ruimtelijke dorps karakter van het centrum van Katwijk aan Zee. Het onderhavige projectplan past met het optoppen met een kap, gezien de ligging op de hoek Noordeinde / Voorstraat, binnen de bestaande ruimtelijke bebouwingskarakteristiek van wisselende bouwhoogten met voornamelijk kappen in de directe omgeving.

Reden waarom wij van mening zijn dat het onderhavige projectplan wel degelijk een significante bijdrage levert aan de ruimtelijk kwaliteit binnen het centrum van Katwijk aan Zee, en kunnen ons dan ook niet vinden in de zienswijze dat met het onderhavige bouwplan niet wordt voldaan aan een lokale behoefte, en evenmin met de zienswijze dat de nieuwe ruimtelijke situatie als gevolg van het onderhavige projectplan wezenlijk afwijkt van de bestaande ruimtelijke situatie ter plaatse.

Ook deze zienswijze is dan ook ongegrond.

Opmerking dat ruime interesse in starterswoningen op positieve wijze in de beoordeling van de aanvraag is meegenomen is ongeloofwaardig

Wat hier ook van deze zienswijze zij, de aanvraag is op haar eigen merites beoordeeld waarbij ook de ruime interesse onder de doelgroep voor starterswoningen is meegenomen in de beoordeling, en heeft geleid tot de terinzagelegging van de ontwerp-omgevingsvergunning. Reden waarom wij ons dus niet kunnen vinden in de zienswijze van indiener op dit punt.

Ook deze zienswijze is dan ook ongegrond.

Paragraaf 3.4.3 van de GRO ziet op aanwezige horeca-activiteiten en niet op het onderhavige bouwplan

Wij kunnen ons niet verenigen met deze zienswijze. Immers in deze paragraaf van de GRO is juist uiteengezet waarom met het aangevraagde projectplan wordt voldaan aan de doelstelling van de Retailvisie van functieverruiming en herontwikkelingsmogelijkheden voor bestaande winkelruimten ten behoeve van onder meer woondoeleinden. Waar in de bedoelde paragraaf van de GRO wordt gesproken over toevoegen van horeca ter plaatse van de beoogde ontwikkeling dient dit enkel ter ondersteuning van de opvatting waarbij naast de ontwikkeling van de woonfunctie ter plaatse met het onderhavige projectplan, met de toevoeging van horeca op de begane grond van het bedoelde pand, kan worden voldaan aan de strategie die met de Retailvisie wordt beoogd, te weten: het vergroten van de economische perspectieven van Katwijk. In deze zin wordt er derhalve een verband gelegd tussen enerzijds het onderhavige projectplan, en anderzijds met zowel de bestaande, alsmede op enig moment

nog toe te voegen horeca op de begane grond van het pand. Reden waarom deze zienswijze dan ook ongegrond is.

Ook deze zienswijze is dan ook ongegrond.

Situatie parkeervoorziening is niet geregeld in GRO

In de GRO is in paragraaf 5.1.2. is de benodigde parkeerbehoefte voor het onderhavige bouwplan uiteengezet. De situatie van de parkeervoorziening, zoals weergegeven op de (bouw-)tekeningen behorende bij de aanvraag om omgevingsvergunning voor het onderhavige bouwplan, tezamen met de berekende parkeerbehoefte aan de hand van het geldende Parkeernormenbeleid Katwijk, geeft inzicht in de situering en de omvang van de benodigde parkeerbehoefte op het eigen terrein en in de openbare ruimte. Zowel de situering als de omvang van de benodigde parkeervoorziening voldoen naar onze mening aan de daaraan te stellen wettelijke vereisten.

Deze zienswijze is dan ook ongegrond.

In de GRO is ten onrechte opgenomen dat de oude, bestaande situatie weinig afwijkt van de nieuwe situatie op grond van het onderhavige bouwplan

Ongeacht of in de GRO een waardering met betrekking tot het planschaderisico is opgenomen, voor de afdekking van een mogelijk planschaderisico is het van eminent belang dat met de initiatiefnemer/aanvrager een zogeheten anterieure overeenkomst is afgesloten. Dit betekent dat mogelijk planschaderisico is afgedekt en voor rekening komt van initiatiefnemer/aanvrager.

Deze zienswijze is dan ook ongegrond.

Ten aanzien van de in de GRO genoemde afvalcontainer is niet aangetoond dat deze over voldoende opslagcapaciteit beschikt

Met deze zienswijze wekt de indiener naar onze mening ten onrechte de indruk dat de capaciteit van de vermelde afvalcontainer dient te worden vermeld in de GRO. Dit berust evenwel niet op een wettelijk vereiste. Wel behoort de aanvraag om omgevingsvergunning uiteindelijk op dit punt te worden getoetst aan de gemeentelijke bouwverordening.

Deze zienswijze is dan ook ongegrond.

Ten aanzien van indiener onder 2.

Indiener vraagt zich openlijk af wat de waarde is van het geldende parkeernormenbeleid als hier al maar van wordt afgeweken (indiener onder 2.).

Wij betwisten deze opvatting van indiener. Het geldende parkeernormenbeleid voorziet immers in de mogelijkheid om onder de in het onderhavige geval gegeven feiten en omstandigheden op een zorgvuldige wijze en op grond van een deugdelijke belangenafweging af te wijken voor wat betreft het in zijn geheel realiseren van de benodigde parkeerbehoefte op het eigen terrein van de projectlocatie. Overigens vindt er op deze wijze geen wijziging plaats van de geldende, materiële parkeernormen.

Ook deze zienswijze is dan ook ongegrond.

Ten aanzien van indiener onder 3.

Het ruimtelijke open karakter ter hoogte van de projectlocatie gaat verloren door het onderhavige projectplan, nu er met dit projectplan nog een nieuw appartementencomplex aan het bestaande wordt gerealiseerd

Wij kunnen ons niet verenigen met deze zienswijze. Immers de projectlocatie is gelegen in het centrumgebied van Katwijk aan Zee, en dient om die reden te worden gekwalificeerd als stedelijk gebied. In zodanig stedelijk gebied kan in redelijkheid niet of nauwelijks sprake zijn van een ruimtelijke open karakter. Door middel van de realisatie van het onderhavige projectplan zal er weliswaar sprake zijn van een verdere verdichting van het ruimtelijk karakter ter plaatse maar deze verdichting leidt naar onze mening niet tot onevenredige gevolgen voor het bestaande ruimtelijke karakter van de directe omgeving van de projectlocatie.

Ook deze zienswijze is dan ook ongegrond.

Waarom wordt ten behoeve van het onderhavige projectplan afgeweken van het ter plaatse geldende bestemmingsplan?

Het onderhavige projectplan is in strijd met het geldende bestemmingsplan ter plaatse, maar past wel in het geldende gemeentelijk ruimtelijk beleid ter plaatse. De Wabo voorziet in een situatie als deze in met waarborgen omklede wettelijke ruimtelijke procedures, waaronder artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3°. Om deze procedure gerechtvaardigd te kunnen toepassen dient het projectplan te zijn voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing, opdat dit projectplan niet in strijd is met het beginsel van een goede ruimtelijke ordening. An het onderhavige projectplan is een ruimtelijke onderbouwing ten grondslag gelegd, die door ons als correct is beoordeeld en die voldoet aan alle daaraan te stellen wettelijke vereisten. Om deze reden zijn wij van mening dat de ruimtelijke procedure van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3° Wabo op juiste gronden is doorlopen, en heeft geleid tot de terinzagelegging van de ontwerp-omgevingsvergunning ten behoeve van het onderhavige projectplan.

Ook deze zienswijze is dan ook ongegrond.

De bewoners van appartementencomplex De Einder ondervinden nu reeds veel overlast van omringende kroegen zodat de verhuur van appartementen ten behoeve van AirBnB enkel nog maar een verdere toename van de reeds ondervonden overlast betekent

De enkele omstandigheid dat het onderhavige projectplan voorziet in de realisatie van appartementen betekent geenszins dat deze appartementen als zodanig mogen worden verhuurd ten behoeve van AirBnB. Met de onderhavige ontwerpvergunning is enkel de realisatie van vier woningen op de projectlocatie ruimtelijk mogelijk maakt. Het gebruik van deze woningen voor verhuur ten behoeve van AirBnB betekent in de regel een intensivering van het gebruik ter plaatse ten opzichte van een woonfunctie. Aangezien AirBnB een hotelfunctie c.q. logiesfunctie betreft betekent dit een wezenlijk ander en vooral intensiever gebruik van deze woningen, dan een reguliere woonfunctie. Het gebruik van de te realiseren woningen voor een hotel- of logiesfunctie, zoals AirBnB is niet toegestaan op grond van deze ontwerp-omgevingsvergunning. Daarnaast is voor het gebruik van deze woningen voor verhuur ten behoeve van een AirBnB voorts een zogeheten huisvestingsvergunning nodig, omdat bij deze woningen als gevolg daarvan aan de woningvoorraad worden onttrokken. Reden waarom wij van mening zijn dat voldoende is gemotiveerd dat enkel de realisatie van de 4 woningen ten behoeve van gebruik voor wonen is toegestaan met de onderhavige ontwerp-omgevingsvergunning, en derhalve niet tevens het gebruik van deze woningen voor verhuur ten behoeve van AirBnB. Mogelijke overlast als

gevolg van gebruik voor de verhuur ten behoeve van AirBnB is dus redelijkerwijze niet aan de orde met deze ontwerp-omgevingsvergunning. Mocht evenwel in de praktijk toch sprake zijn van feitelijk gebruik van deze woningen voor verhuur ten behoeve van AirBnB, dan is zulks ruimtelijk illegaal en zal hierop bestuurlijk worden gehandhaafd.

Ook deze zienswijze is ongegrond.

Ten aanzien van indiener onder 4.

Door het onderhavige projectplan zal het al bestaande parkeerprobleem in het centrum van Katwijk alleen maar verder toenemen

Zoals in het vorenstaande al is aangevoerd kan voor de realisatie van het onderhavige projectplan ruimschoots voldoende capaciteit worden gevonden in de parkeergarages in het centrumgebied van Katwijk aan Zee, met name in de parkeergarage in de Tramstraat die is gelegen binnen een afstand van 100 meter tot de projectlocatie. Om deze reden zijn wij derhalve van mening dat de realisatie van het onderhavige projectplan naar verwachting geen negatief effect zal hebben op de al beperkte parkeercapaciteit op straat in de openbare ruimte, en derhalve ook niet zal leiden tot een negatieve invloed op de bestaande parkeercapaciteit in de directe woonomgeving van indiener.

Ook deze zienswijze is dan ook ongegrond.

Uitgaande van de parkeernorm in de ASVV waarbij ieder te realiseren appartement minimaal over één parkeerplek moet beschikken, voldoet het onderhavige projectplan niet aan deze norm

Wij betwisten deze opvatting van indiener. Wij wijzen erop dat het onderhavige projectplan is getoetst aan het geldende gemeentelijke parkeernormenbeleid uit 2010. Aan dit parkeernormenbeleid liggen de CROW-normen uit 2008 ten grondslag. Aan een toetsing aan de parkeernormen, die zijn neergelegd in de ASVV wordt niet toegekomen, omdat dat een wijziging van het geldende parkeernormenbeleid uit 2010 zou behelzen, hetgeen in casu niet aan de orde is.

Het onderhavige projectplan is getoetst aan het geldende Parkeernormenbeleid Katwijk uit januari 2010 en voldoet hieraan.

Reden waarom ook deze zienswijze ongegrond behoort te worden geacht.

Ten aanzien van indiener onder 6.

Indieners betreuren het dat zij niet in een eerder stadium van de zijde van de gemeente op de hoogte zijn gesteld van de ingediende aanvraag om omgevingsvergunning voor het onderhavige projectplan

Uiteraard hebben wij ook kennis genomen van deze zienswijze. Verder wijzen wij erop dat het in de fase voorafgaande aan het indienen van een aanvraag om omgevingsvergunning vooral op de weg van de eigenaar/aanvrager/initiatiefnemer ligt om de direct-omwonenden te informeren over voorgenomen bouwplannen, waarvoor men overweegt een aanvraag om omgevingsvergunning bij ons in te dienen. Vanaf het moment dat vervolgens de aanvraag om omgevingsvergunning bij ons is ingediend heeft conform de wettelijk voorgeschreven wijze gemeentelijke publicatie daarvan plaatsgevonden, opdat direct-omwonenden tijdig en adequaat zijn geïnformeerd over het starten en doorlopen van de toepasselijke wettelijke procedure.

Ook deze zienswijze is ongegrond.

De berekende parkeerbehoefte is gerelateerd aan de prijsklasse van de te bouwen woningen, waarbij het ingevolge de aanvraag om omgevingsvergunning gaat om goedkope huurwoningen, terwijl uit deze aanvraag ook naar voren komt dat de aanvrager niet aangeeft wat de huurprijs van de betreffende woningen gaat worden, als gevolg waarvan redelijkerwijze niet kan worden uitgesloten dat deze woningen als dure huurwoningen in de markt zullen worden gezet, hetgeen een hogere parkeerbehoefte met zich meebrengt

Anders dan indieners zijn wij van mening dat in casu wel degelijk is uitgegaan van een correct bepaalde parkeernorm op grond van het geldende Parkeernormenbeleid Katwijk van januari 2010. In de meergenoemde ruimtelijke onderbouwing van 17 april 2018 en het daaraan ten grondslag gelegde parkeeronderzoek van juni 2017 van Dufec is met betrekking tot de vaststelling van de benodigde parkeerbehoefte als gevolg van het onderhavige projectplan uitgegaan van enerzijds het gebiedstype “centrum”, en anderzijds van de realisatie van 4 woningen met een huurprijs lager dan de huurliberalisatiegrens. De typering tot “centrum” van het gebied waarin het projectplan is gelegen is naar onze mening correct, omdat het projectplan is gelegen in het centrumgebied van Katwijk aan Zee, en de aanvraag om omgevingsvergunning en de daar ten grondslag gelegde documenten waaronder de meergenoemde ruimtelijke onderbouwing, zien op het realiseren van 4 starterswoningen, hetgeen naar onze mening in overeenstemming is te achten met het realiseren van goedkope woningen met een huurprijs onder de huurliberalisatiegrens. Daarmee is dan ook naar onze mening gerechtvaardigd uitgegaan van een parkeernorm van 1,2 parkeerplaats per woning voor het onderhavige projectplan. Op grond van deze feiten en omstandigheden zijn wij dan ook van mening dat de vaststelling van de benodigde parkeerbehoefte voor het onderhavige projectplan op een zorgvuldige en deugdelijke wijze heeft plaatsgevonden, hetgeen resulteert in een benodigde parkeerbehoefte van in totaal 4 parkeerplaatsen, waarvan 1 parkeerplaats op eigen terrein wordt gerealiseerd, en 3 parkeerplaatsen in de openbaar toegankelijke parkeergarage aan de Tramstraat binnen een afstand van 100 meter tot de projectlocatie.

De door indieners geuite vrees dat de te realiseren woningen tegen een beduidend hogere huurprijs op de markt zullen worden aangeboden dan thans uit de aanvraag om omgevingsvergunning kan worden opgemaakt, waardoor een hogere parkeerbehoefte benodigd zou zijn, delen wij evenmin. Uit de toelichting op het Parkeernormenbeleid Katwijk blijkt immers dat de kwalificatie van een sociale huurwoning (goedkoop) of een middeldure woning / vrije sector woning wordt bepaald door het aangeven van de huurliberalisatiegrens. Met andere woorden, de woningen met een huurprijs onder de huurliberalisatiegrens zijn per definitie sociale huurwoningen c.q. goedkope woningen, die conform Bijlage III (tabel parkeernorm centrumgebied) bij het geldende Parkeernormenbeleid Katwijk een parkeernorm van 1,2 parkeerplaatsen per woning te zien geeft.

Ook deze zienswijze is dan ook ongegrond.

5. Conclusie

Gezien het vorenstaande behoren de door indieners ingediende zienswijzen tegen het onderhavige ontwerpbesluit ongegrond te worden verklaard, en het ontwerpbesluit van 8 mei 2018, met zaaknummer: 1095019, in stand te laten en de gevraagde omgevingsvergunning definitief te verlenen.



MATERIALEN EN KLEUREN I.O.M. EN T.G.V. DE WELSTANDSCOMMISSIE		
dakbedekking	keramische	antraciet
kozijnen	hardhout	wit
draaiende delen	hardhout	donkergrijs
gevelafwerking	stucwerk	wit
raamdorpel	gezet metaal	als bestand
beeldelen	wbp	als bestand
zijwand dakkapel	zink	geprepatineerd
hekwerk	staal	donkergrijs

RENVOOI:

- bestaand
- HSB gevel
 - sluicwerk
 - concreetgebonden beglazing
 - regelwerk met isolatie
 - darmvormende laag
 - constructieplaat
 - gipsplaten
- metalstul woningscheidend
 - dubbele gipsplaat
 - metalstul profiel met isolatie
 - dubbele gipsplaat
- metalstul leidingkoker wand
 - dubbele gipsplaat
 - metalstul profiel met isolatie
- metalstul lichte schiedingswand
 - gipsplaat
 - metalstul profiel met isolatie
 - gipsplaat
- gebruiksovervakte
 - gemeenschappelijke entree
 - entree woning

nieuw glas uitvoeren in isolerende beglazing

- 60m weerstand tegen brandoverslag en brandoverslag
- 30min brandwerend
- 30min weerstand tegen brandoverslag en brandoverslag
- 30min brandwerend en zelfsluitend
- brandmelder volgens NEN 2555
- penetraluifel/looptop
- PSA's
- noodverlichting
- opstelplaats blauwvoertuig

DAGLICHTTOETREDING VERBLIJFSRUIMTE
Een bestaand bouwwerk is zodanig dat daglicht in voldoende mate kan toetreden. Voor een woonfunctie bepaalde capaciteit van ten minste 0,5m² per verblijfsruimte.

LUCHTVERVERSING VERBLIJFSRUIMTE
Een verblijfsruimte heeft een voorziening voor luchtverversing met een volgens NEN 1087 bepaalde capaciteit van ten minste 0,7dm³/s per m² vloeroppervlakte met een minimum van 7dm³/s.

v. = ventilatorrooster in het glas of op het kozijn

Overige ruimten:
ventilatie voor toilet is 7dm³/s
ventilatie voor badkamer is 14dm³/s
ventilatie voor keuken is 21dm³/s
ventilatie voor gemeenschappelijke verkeersruimte is 0,5 dm³/s/m²

Woning 1 gebruikspoppervlakte = 61,8m² inhoud woning = 164m³ buitenruimte = 27,2m² valdofat aan eisen bestaande bouw	Woning 4 gebruikspoppervlakte = 52,1m² inhoud woning = 139m³ buitenruimte = 14,7m² valdofat aan eisen bestaande bouw
Woning 2 gebruikspoppervlakte = 51,2m² inhoud woning = 136m³ buitenruimte = 34,2m² valdofat aan eisen bestaande bouw	Woning 5 gebruikspoppervlakte = 62,6m² inhoud woning = 178m³ buitenruimte = 14,7m² valdofat aan eisen bestaande bouw
Woning 3 gebruikspoppervlakte = 73,8m² inhoud woning = 196m³ buitenruimte = 21,2m² valdofat aan eisen bestaande bouw	Totaal woongebouw vloeroppervlakte = 492,1m² gebruikspoppervlakte = 301,2m² inhoud woning = 1270m³ buitenruimte = 127,0m² valdofat aan eisen bestaande bouw

Woning 4
gebruiksoverpervlakte = 52,1m²
inhoud woning = 139m³
buitenruimte = 14,7m²
voltoet aan eisen bestaande bouw

Woning 5
gebruiksoverpervlakte = 62,6m²
inhoud woning = 178m³
buitenruimte = 14,7m²
voltoet aan eisen bestaande bouw

Totaal woongebouw
vloeroppervlakte = 492,1m²
gebruiksoverpervlakte = 301,5m²
inhoud woning = 1270m³
voltoet aan eisen bestaande bouw

$R_c < 1,3 m^2 K/W$

Rc-waarden:	bestaand:	minimaal 1,3m ² K/W,
	nieuw: gevel	minimaal 4,5m ² K/W
	dak	minimaal 6,0m ² K/W

- Elektra conform NEN 1010.
- Gasinstallatie, leidingen conform NEN 1078.
- Een voorziening voor drinkwater of warmwater voldoet aan NEN 1006.
- Rookmelders koppelen en aansluiten op elektroinstallatie NEN 2535.
- Hoogte borstvering raam op de verdieping min. 600mm ten opzichte van vloer.
- Een scheidingconstructie van een badruimte, heeft aan een zijde die grenst aan de ruime, te gootwater boven de vloer een afwatering met een afvoer van 1,5 liter per seconde, die gemiddeld niet groter is dan 0,01 kg (ml·s⁻²) en op geen enkele plaats groter dan 0,02 kg (ml·s⁻²).
- Het te bouwen bouwwerk biedt bescherming tegen geluid van installaties.
- Een toilet met watersloep, een kraan, een mechanisch ventilatiesysteem, een watersluptoetsel, een installatie voor warmwater en een afwatering, veroorzaakt in een op een aangrenzend perceel gelezen vrijgeschied bij volgens NEN 5027 bepaalde karakteristiek installatie-geluidsniveau van ten hoogste 30 dB. Dit geldt niet voor een op een aangrenzend perceel gelezen licht industrieel of een licht industrieel.
- De woning voorziening van radiatoren - lage temperatuur. E.e.a. i.o.m. installateur en volgens NEN 1006.
- In de woning rekening houden met een CV HR+ kachel + boiler.
- Trappen minimaal 0,7mtr breed, minimale vrije hoogte van 1,9mtr, aantrede minimaal 0,13mtr en optrede maximaal 0,22mtr. Leuning 900mm-trapredek, Trap- en veldhekken 900mm boord.
- Ventilatievoorziening volgens d.m.v. natuurlijke toevoer, mechanische afvoer i.o.m. installateur.
- Leidingen mechanische ventilatie volgens NEN 2772 (zo min mogelijk 2,5" flexibel).
- Ventilatievoorziening volgens punt 8 van NEN 2772 (max. 25% bij de afvoer).
- Inbraakwerendheid niveau kozijnen en deuren volgens brandveiligheidsklasse 2, hang- en sluitwerk volgens NEN 2796.
- De woning is zodanig ingericht dat het brandnederen van ratten en muizen wordt tegengegaan. E.e.a. conform Afdeling 3.17. Bescherming tegen ratten en muizen.
- Het leiding- en waterkaststelsel zijn voorzien van voldoende afdekkende vloeren dichtstroom met betonnen mantelbuisen afkitten met elastisch blijvende kit.
- Voorzieningen tot beperking van galm zijn minimaal eens bouwbesluit 2012, en volgens NEN-EN



stucwerk
cementgebonden
stijl- en regelwerk
voorzien van isolatie
dampremmende laag
constructieplaat
gipsplaat

$R_c=4,5\text{m}^2\text{K/W}$

slaapkamer 4.04
4,40m x 3,70m

keuken 4.05
2,20m x 3,70m

bad 4.06
2,00m x 2,00m

woonkamer 4.07
3,70m x 3,70m

slaapkamer 4.08
3,70m x 3,70m

verduisterings-
maximaal 2,5m en
maximaal 2,4m breed

terras 4.09

terras 5.09

slaapkamer 5.04
3,70m x 3,70m

badkamer 5.05
2,00m x 2,00m

keuken 5.06
2,20m x 3,70m

woonkamer 5.07
3,70m x 3,70m

verduisterings-
maximaal 2,5m en
maximaal 2,4m breed

250 2870 100 1050 100 3790 340
340 3360 100 4350 340
8490

250 2870 100 1050 100 3790 340
340 7820 340
8500

The image contains a detailed architectural site plan at the top, showing a residential area with streets labeled: Torenstraat, Voorstraat, Noordeinde, Dwarsstraat, Museumstraat, and Tramstraat. A red rectangle on Noordeinde indicates the project location. A note nearby reads: '5 extra parkeerplaatsen op de bestaande parkeerplaats met de achterste'. Below the plan is the title 'situatie' in large bold letters, followed by project details: Perceelnr: 6046, Sectie: A, Gemeente: Katwijk, and a date of 6 februari 2018. A table below provides further specifications:

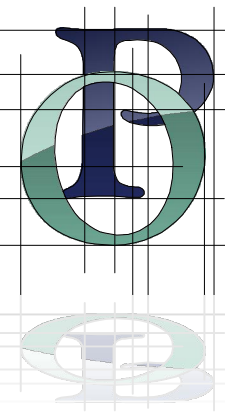
betreft:	Splitssing pand ABN Amro a/h Noordeinde Katwijk		
opdrachtgever:			
ontwerper:	Bestektekening		
projectaanschitter:		projecteinde:	
formaat:	A0	schaal:	1:100
projectnummer:	16.4736	bladnummer:	B.X.01
getekend:		datum:	22 december 2017

 At the bottom, a text box on the left states: 'Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders van de gemeente Katwijk d.d. 02-06-2020 no. 1095019'. On the right, the logo for 'ARCHITECTENBUREAU PIET ONDERWATER & PARTNERS' is shown, featuring a stylized 'P' inside a circle.

d.d. 02-06-2020
no. 1095019
Mij bekend, hoofd cluster
vergunningen, toezicht &
handhaving

GEMEENTE KATWIJK
Afdeling Veiligheid
Team Vergunningen
Gezien  d.d. **11-02-2018**

ARCHITECTENBUREAU
PIET ONDERWATER & PARTNERS



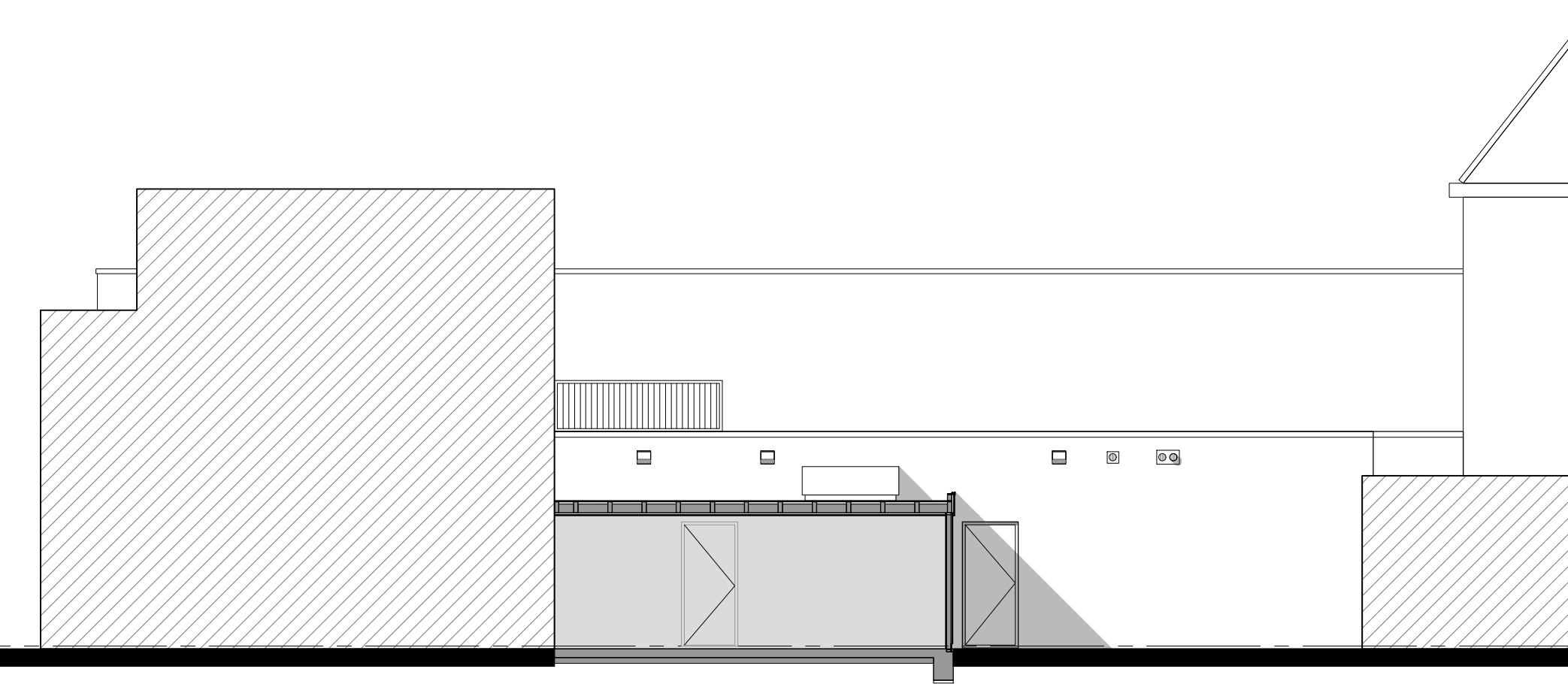
Vliet Z.Z. 5 2231 GH RIJNSBURG | architectenregister: 1.890126.167
t: 071 402 6111 | f: 071 403 1717 | www.ondermater-partners.nl



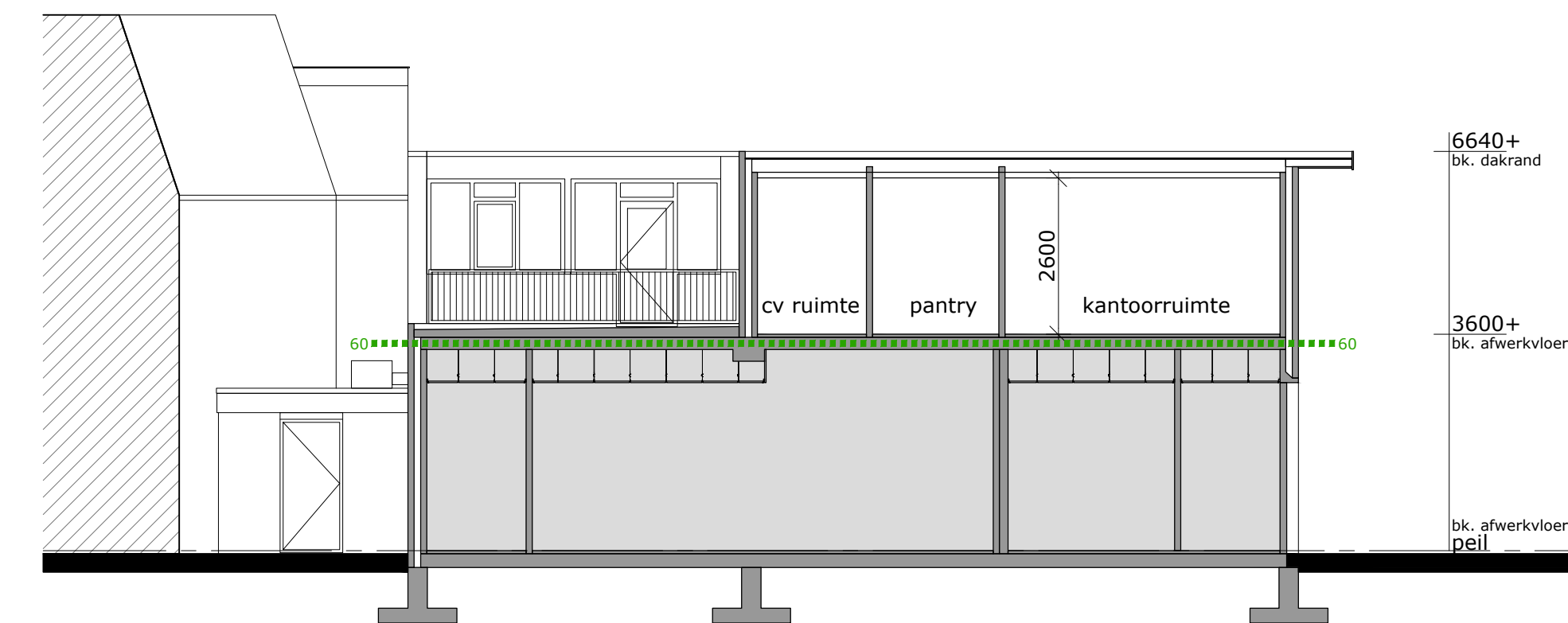
westgevel



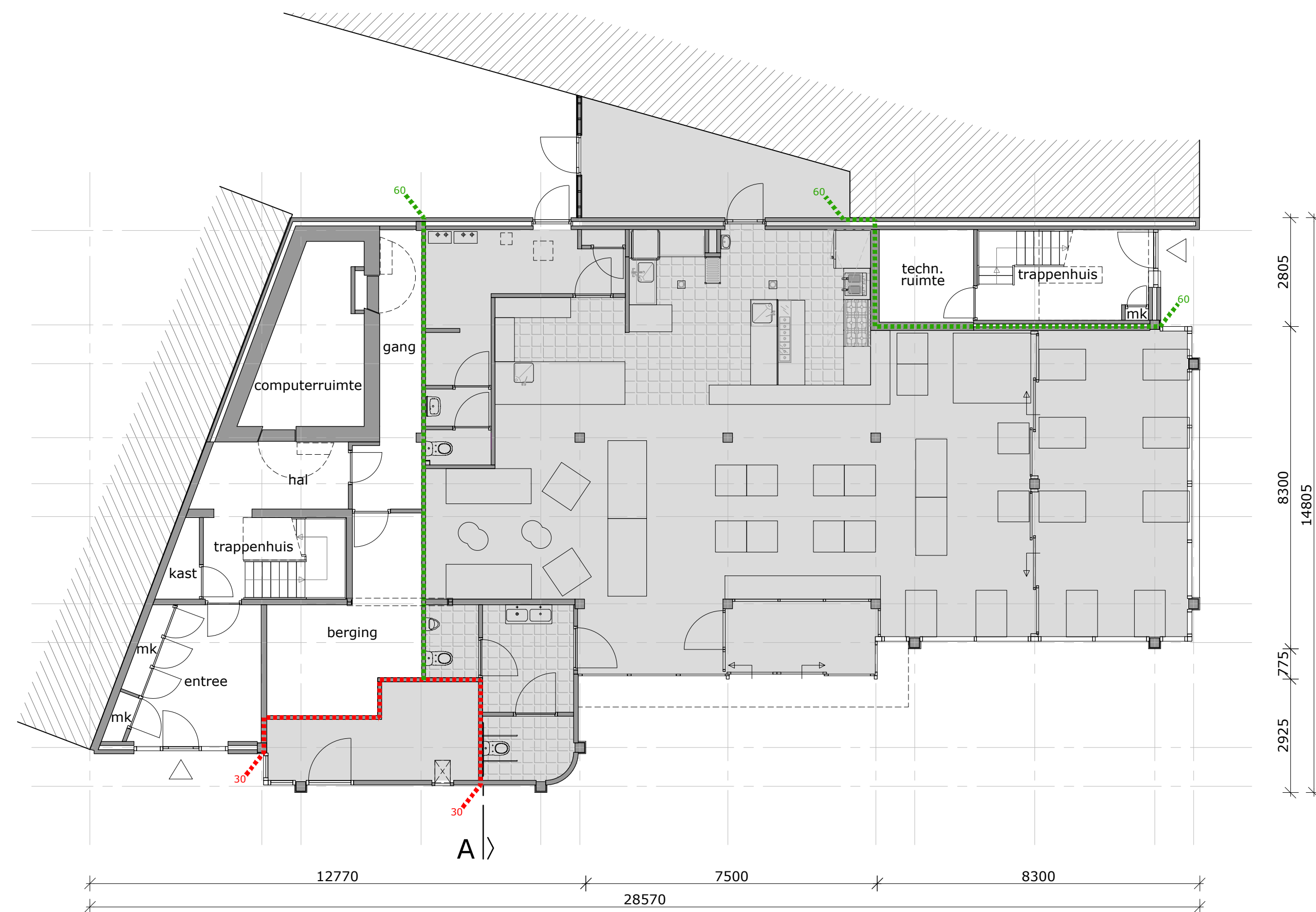
zuidgevel



oostgevel

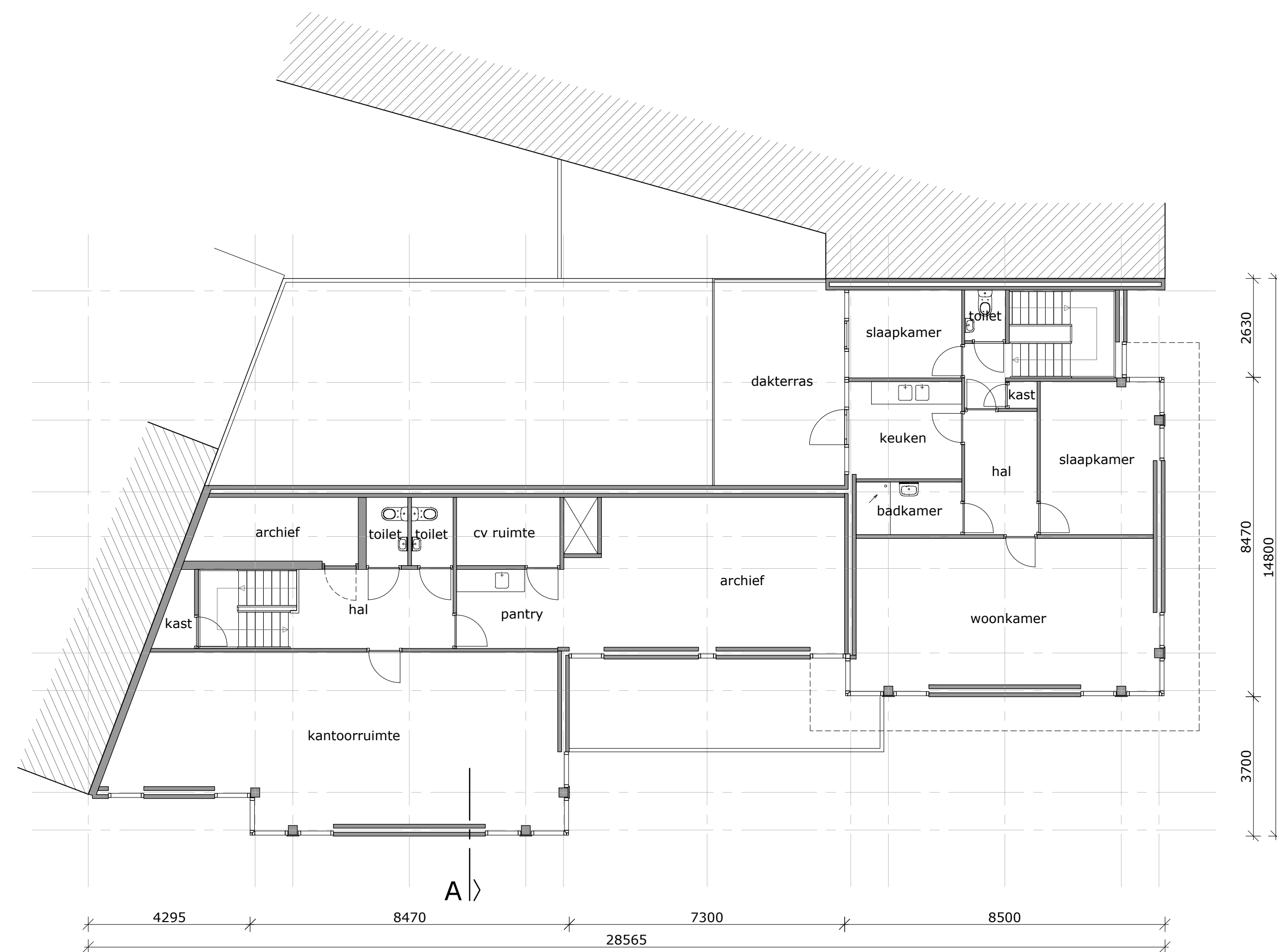


doorsnede A-A

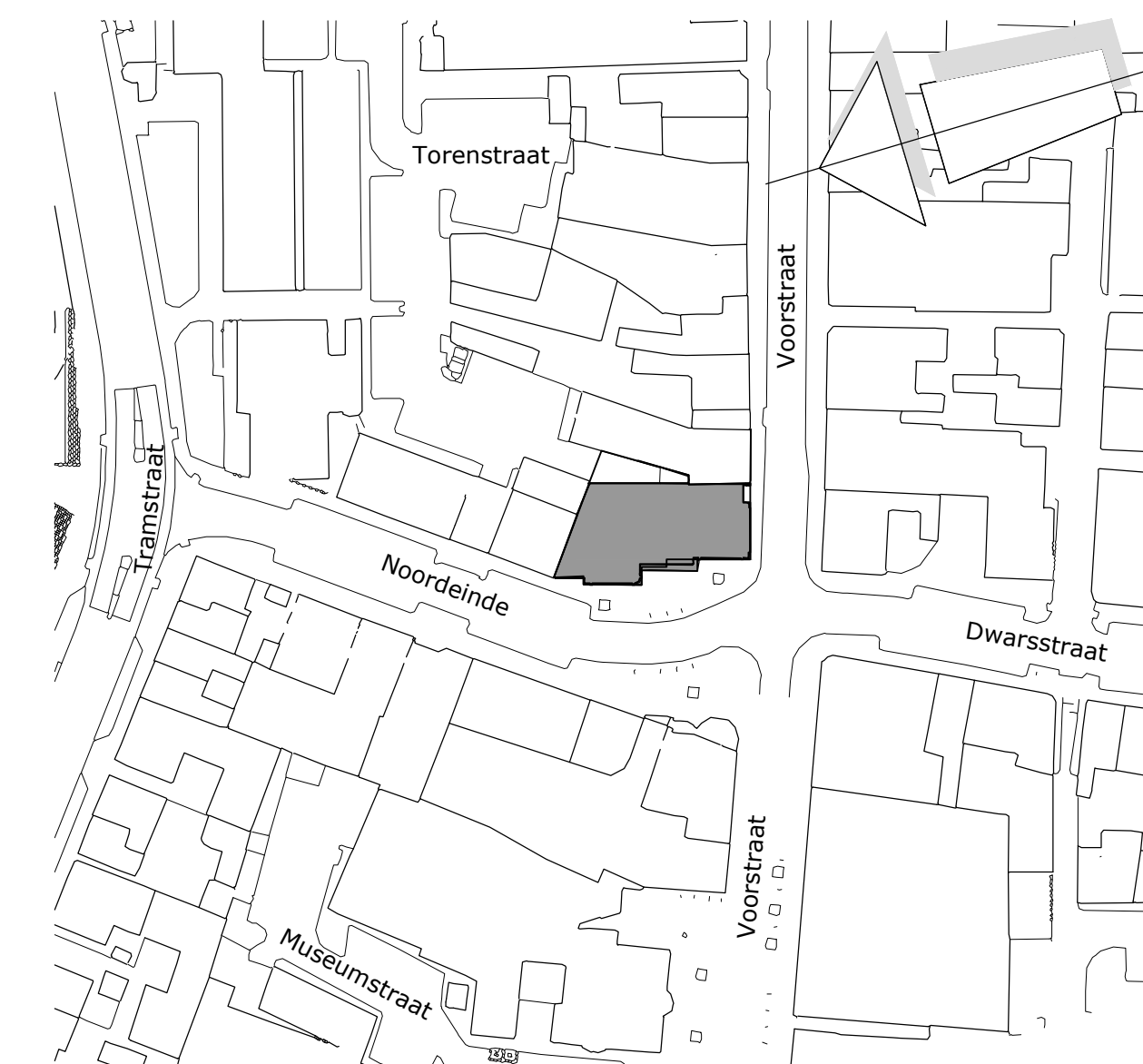


begane grond

- 60min weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag
- 30min weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag



verdieping



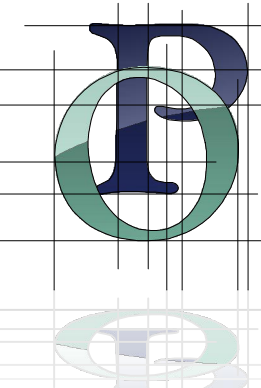
situatie	
Perceelnr: 6046	
Sectie: A	
Gemeente Katwijk	
Betreft: Splitsing pand ABN Amro a/h Noordeinde Katwijk	
Opdrachtgever:	
Onderdeel: Bestaande toestand	
Projectarchitect:	Projectleider:
Formaat: A01	Schaal: 1:100
Projectnummer: 16.4736	Bladnummer: H.X.01
Getekend:	Datum: 22 december 2017

Behoort bij besluit van
burgemeester en wethouders
van de gemeente Katwijk
d.d. 02-06-2020
no. 1095019
Mij bekend, hoofd cluster
vergunningen, toezicht &
handhaving

GEMEENTE KATWIJK
Afdeling Veiligheid
Team Vergunningen
Gezien d.d. 11-02-2018

ARCHITECTENBUREAU
PIET ONDERWATER & PARTNERS

Vluis Z.Z. 5 2231 GH RIJNSBURG | architectenregister: 1.890126.167
t: 071 460 5111 | f: 071 460 1717 | www.underwater-partners.nl



Deze tekening is auteursrechtelijk beschermd. Aanpassingen door derden vallen niet onder de verantwoordelijkheid van Architectenbureau Piet Onderwater & Partners C.V.

Behoort bij besluit van
burgemeester en wethouders
van de gemeente Katwijk

d.d. 02-06-2020
no. 1095019

Mij bekend, hoofd cluster
vergunningen, toezicht &
handhaving

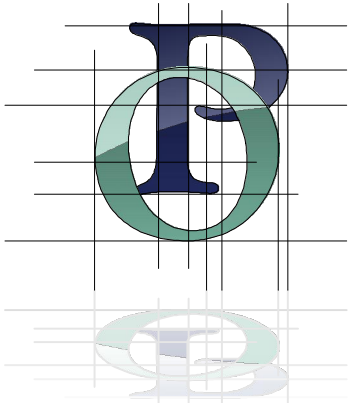
DETAILNR.	DATUM	WIJZ. A	WIJZ. B	WIJZ. C	WIJZ.D	WIJZ.E	WIJZ.F	POSITIE
voorblad	22-12-2017							
overzicht 1	22-12-2017							
overzicht 2	22-12-2017							
01	22-12-2017							
02	22-12-2017							
03	22-12-2017							
04	22-12-2017							
05	22-12-2017							
06	22-12-2017							
07	22-12-2017							
08	22-12-2017							

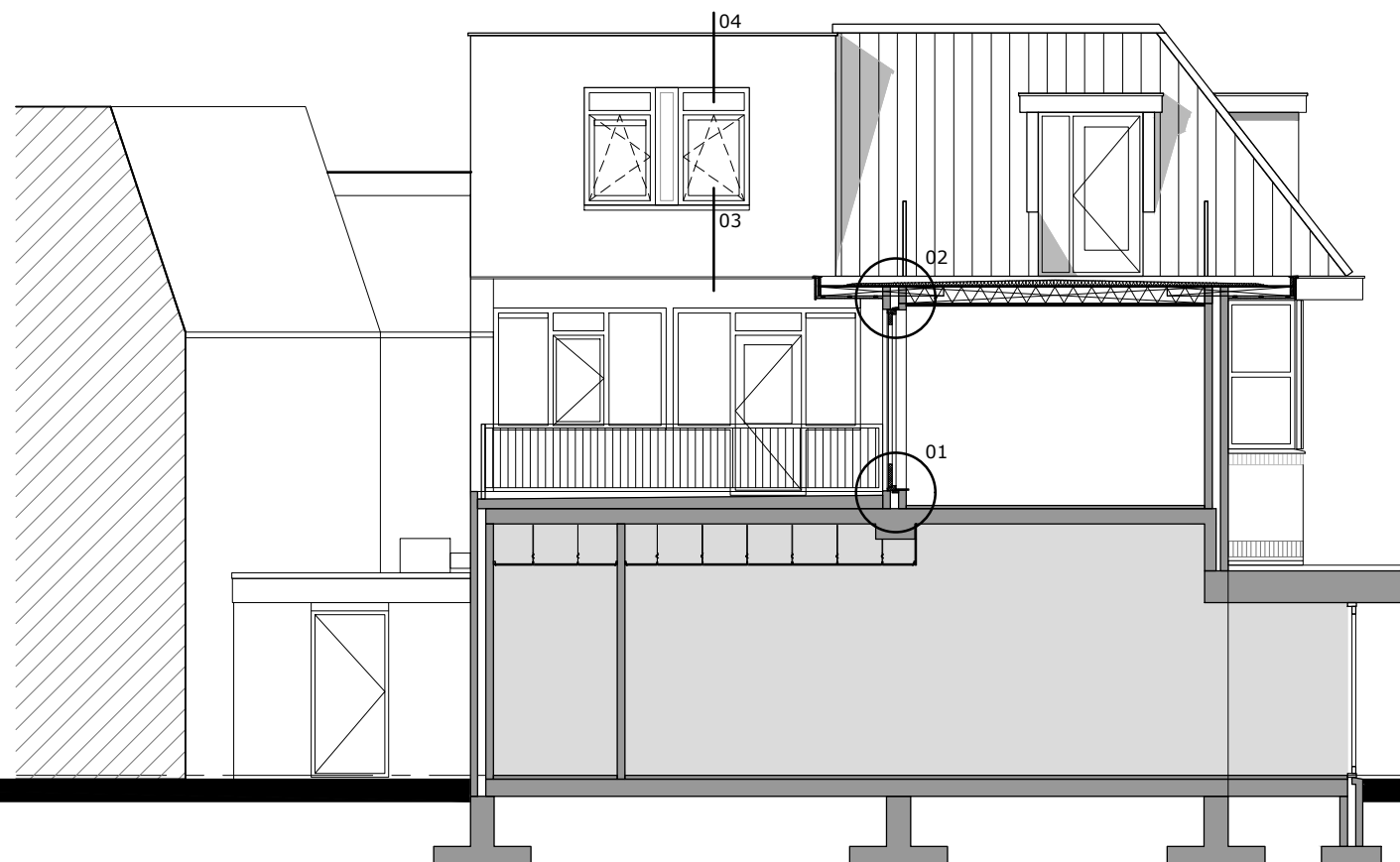
GEMEENTE KATWIJK
Afdeling Veiligheid
Team Vergunningen
Gezien  d.d. 11-02-2018

betreft:	Splitting pand ABN Amro a/h Noordeinde Katwijk		
opdrachtgever:			
onderdeel:	Principe details		
projectarchitect:			projectleider:
formaat:	A3	schaal:	1:5
projectnummer:	16.4736	bladnummer:	B.5.01
getekend:			datum: 22 december 2017

ARCHITECTENBUREAU
PIET ONDERWATER & PARTNERS

Vliet Z.Z. 5 2231 GH RIJNSBURG | architectenregister: 1.890126.167
t: 071 402 6111 | f: 071 403 1717 | www.onderwater-partners.nl

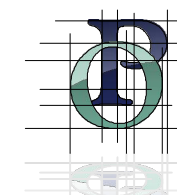


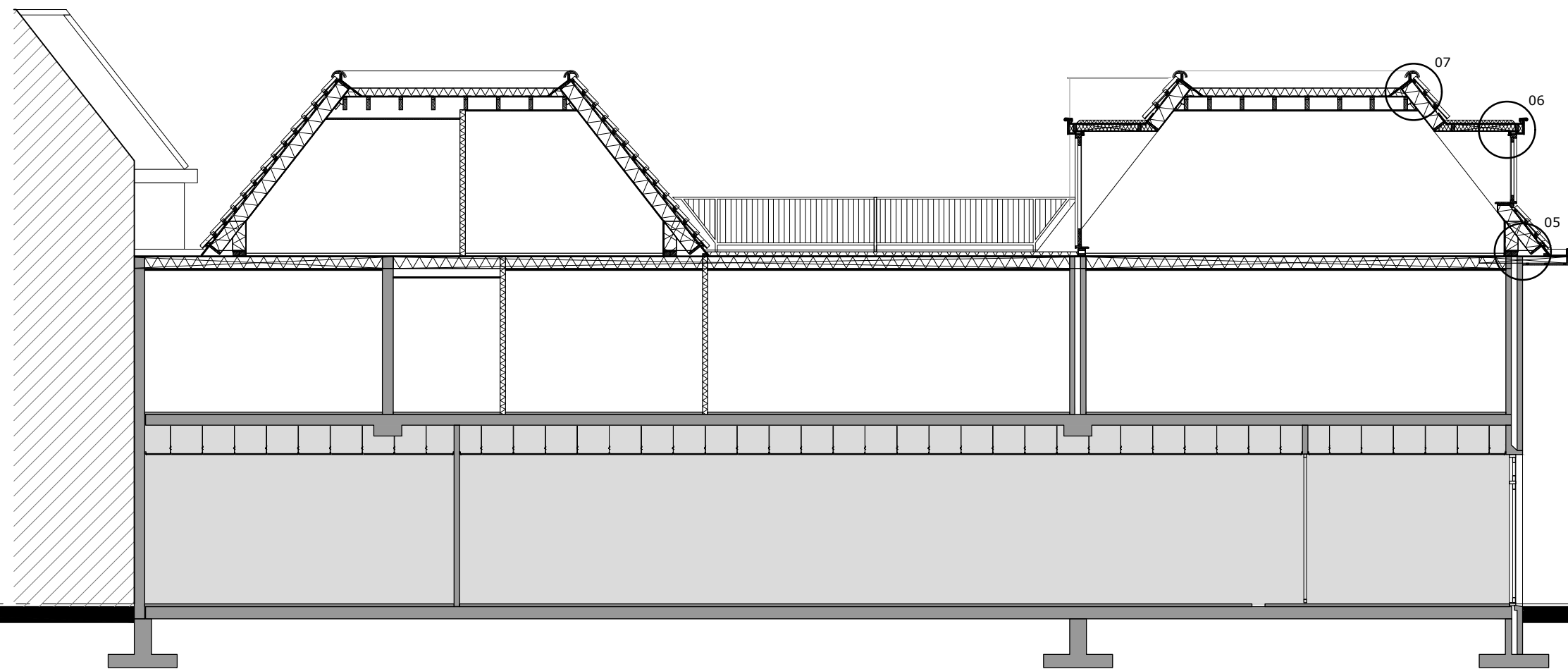


doorsnede A-A

overzicht 1

schaal:	1:100
datum:	22 december 2017
laatste wijziging:	
projectnummer:	16.4736

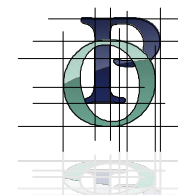




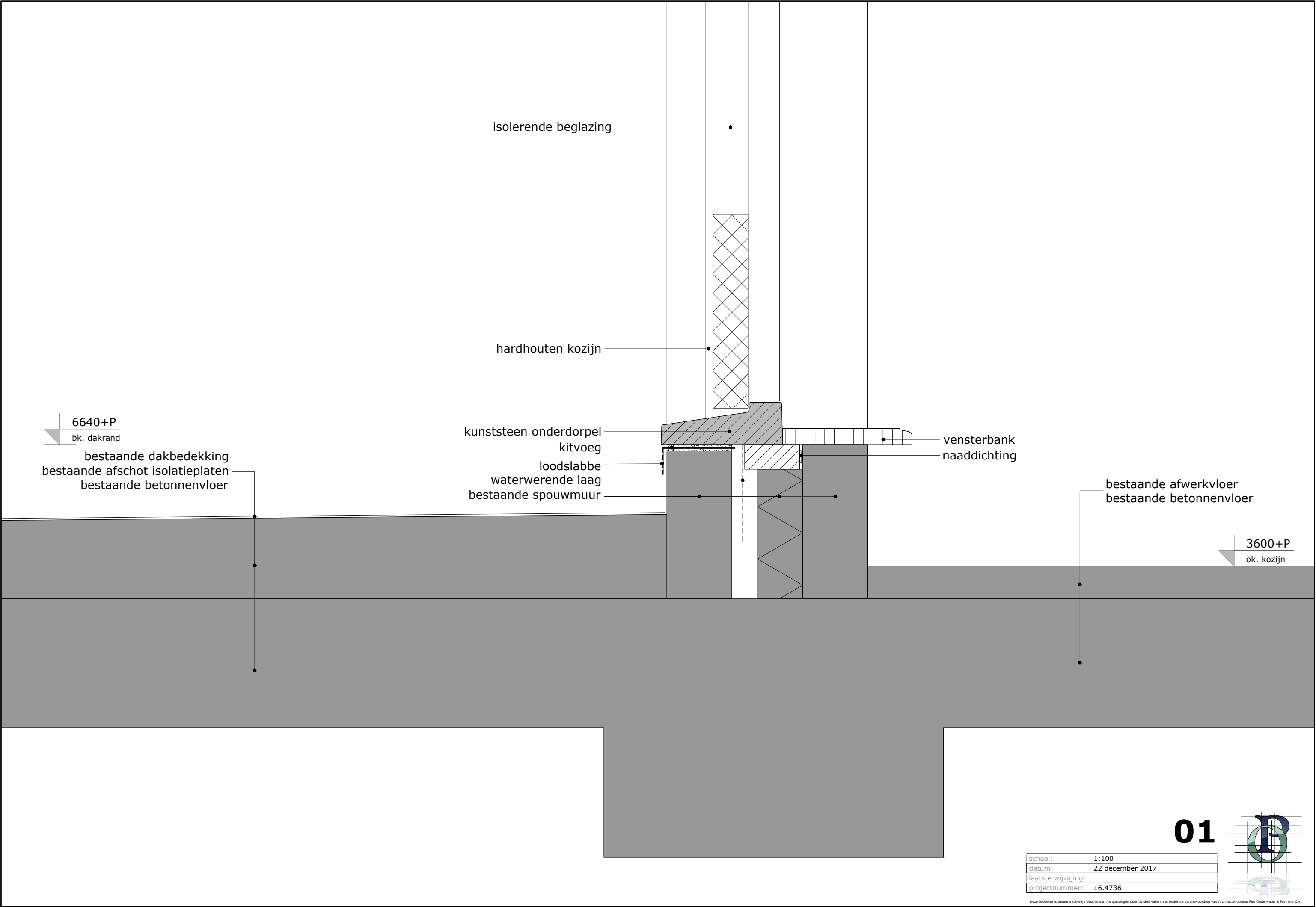
doorsnede B-B

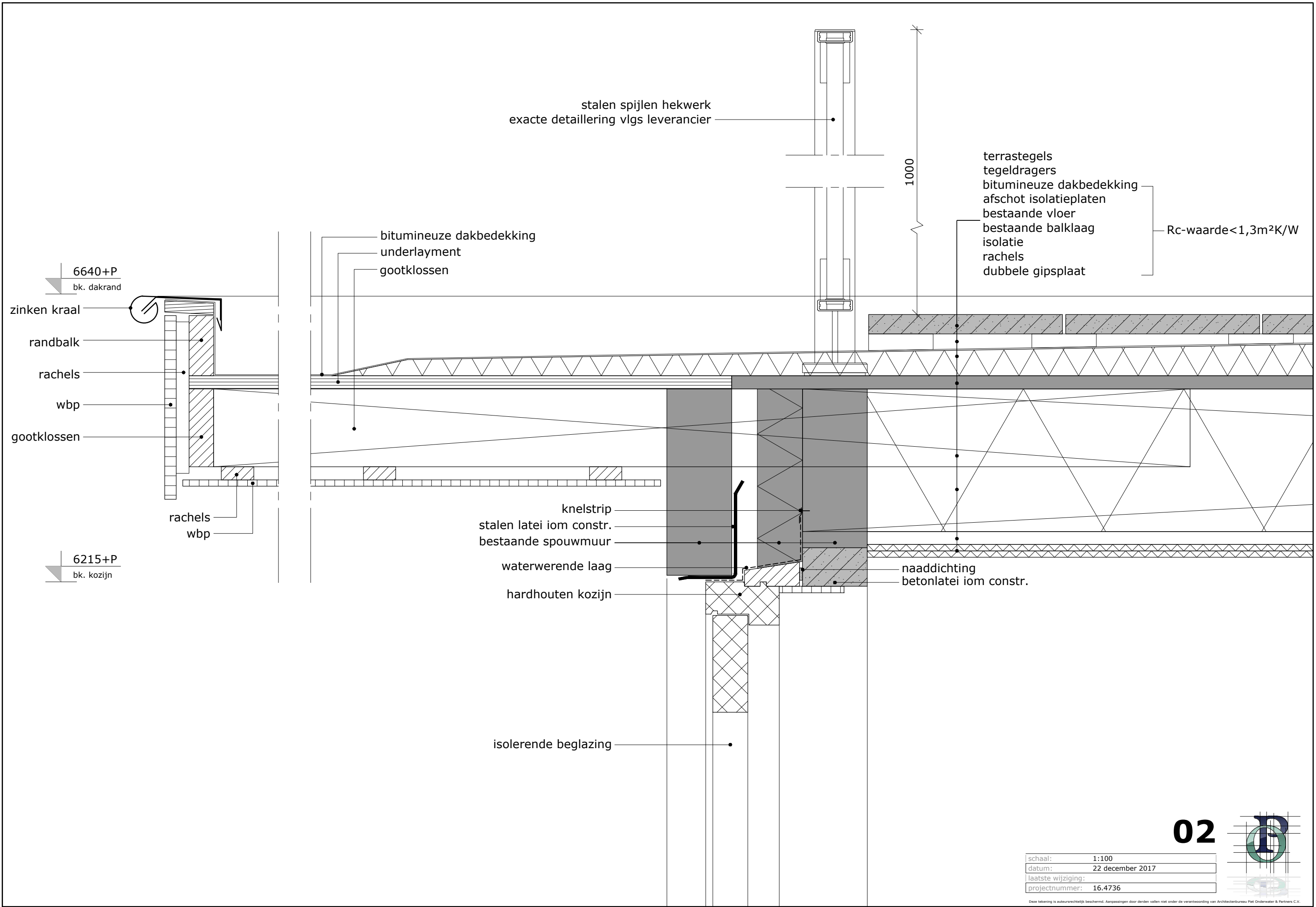
overzicht 2

schaal:	1:100
datum:	22 december 2017
laatste wijziging:	
projectnummer:	16.4736



Deze tekening is auteursrechtelijk beschermd. Aanpassingen door derden vallen niet onder de verantwoordelijkheid van Architectenbureau Piet Oudewater & Partners C.V.





7600+P
ok. kozijn

isolerende beglazing
hardhouten kozijn
naaddichting
metalen lekdoorpel
vensterbank

Rc-waarde 4,5m²K/W
stucwerk
cementgebonden beplating
stijl- en regelwerk
voorzien van isolatie
dampremmende laag
constructieplaat
gipsplaat

6580+P
bk. afwerkvloer

metalen lekdoorpel
waterwerende laag

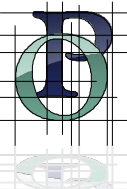
zwevende dekvloer
bestaande vloer
bestaande balklaag
isolatie
rachels
dubbele gipsplaat

bestaande spouwmuur

60

60

03



schaal:	1:100
datum:	22 december 2017
laatste wijziging:	
projectnummer:	16.4736

Deze tekening is auteursrechtelijk beschermd. Aanpassingen door derden vallen niet onder de verantwoordelijkheid van Architectenbureau Piet Ouderwater & Partners C.V.

9900+P
bk. dakrand

zinken kraal

bitumineuze dakbedekking
isolatieplaten
underlayment
scheggen op afschot
balklaag
dampremmende laag
rachels
gipsplaten

Rc-waarde 6,0m²K/W

Rc-waarde 4,5m²K/W
stucwerk
cementgebonden beplating
stijl- en regelwerk
voorzien van isolatie
dampremmende laag
constructieplaat

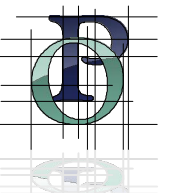
9170+P
bk. kozijn

metalen lekdoorpel
naaddichting
hardhouten kozijn

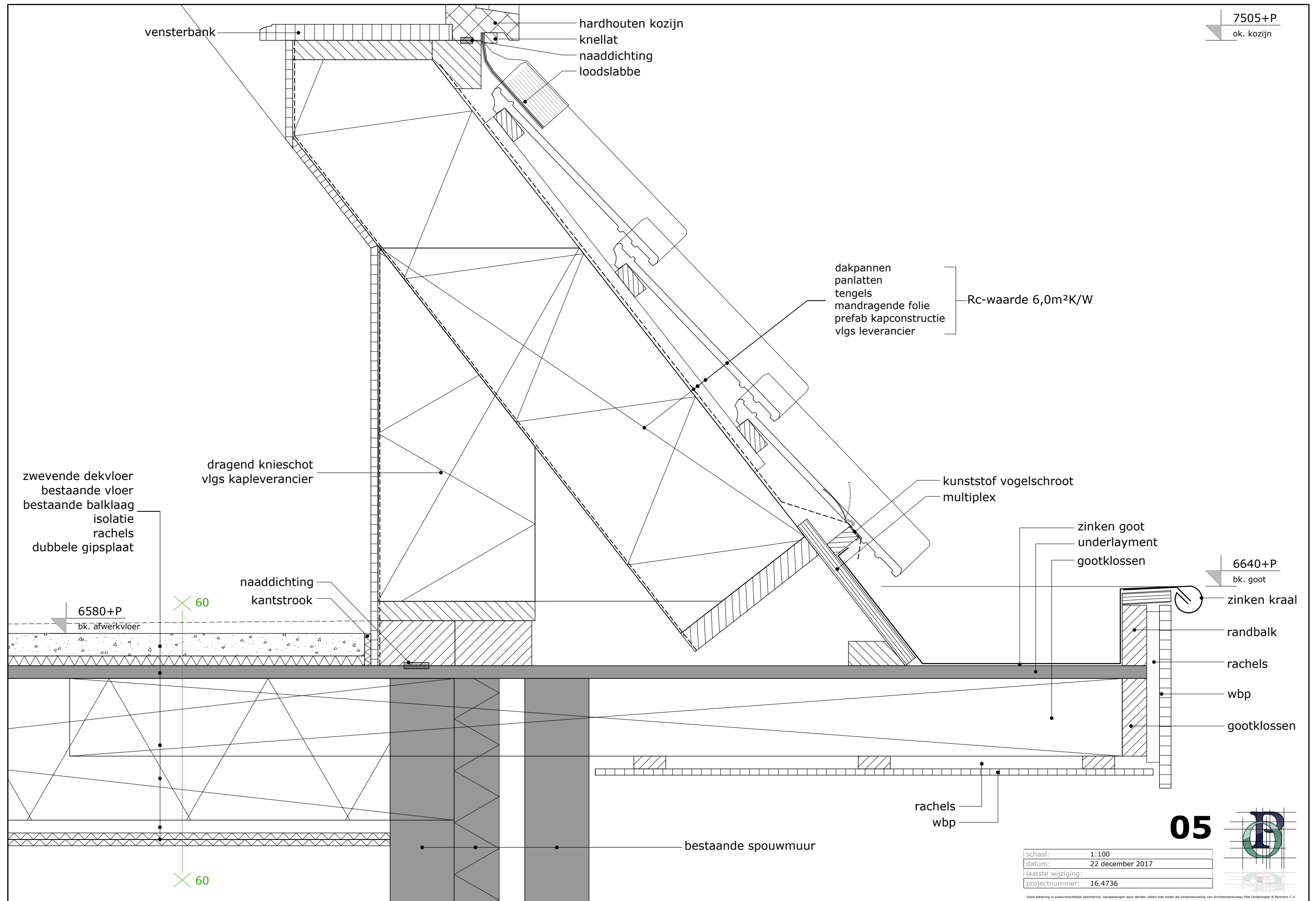
isolerende beglazing

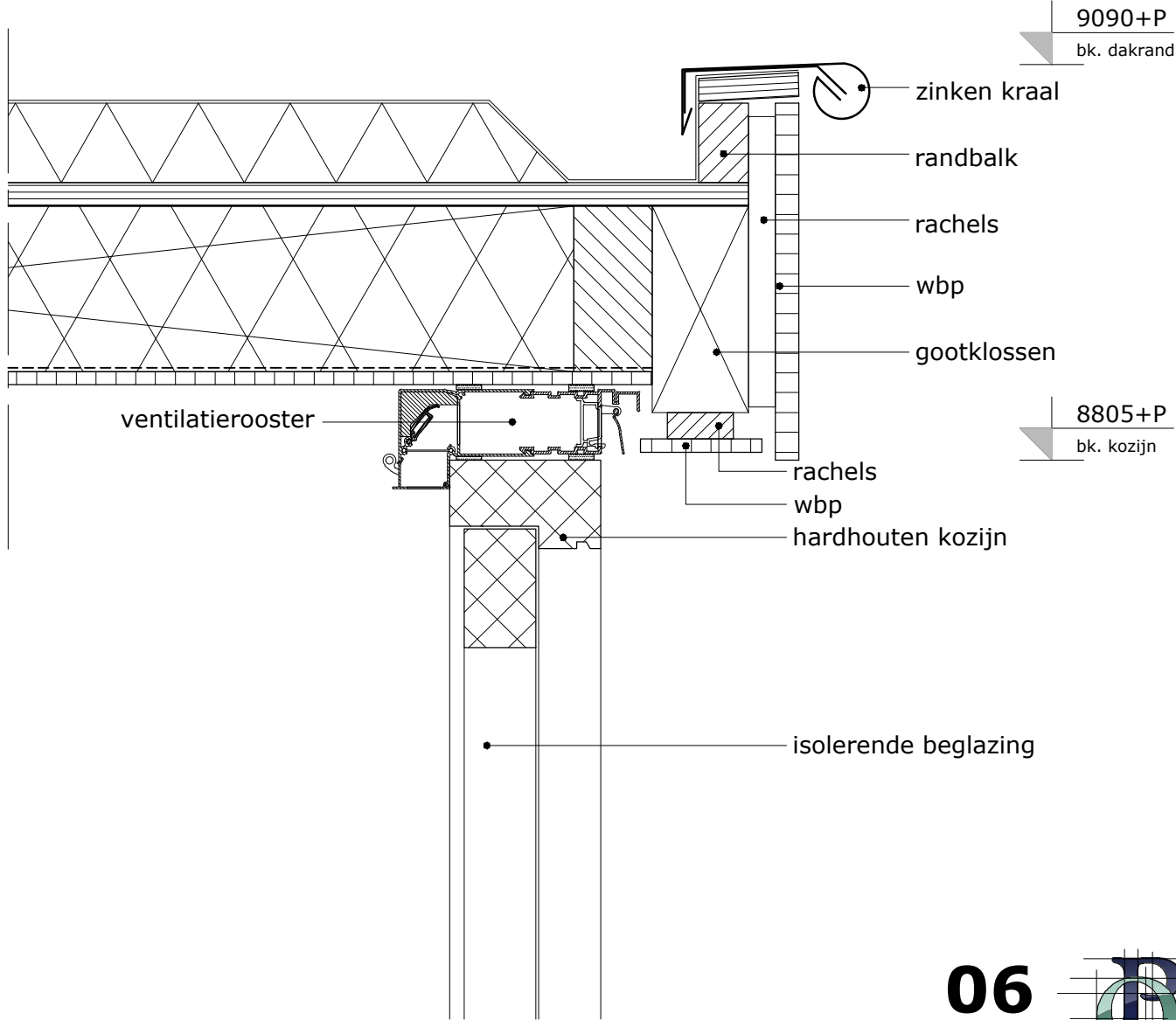
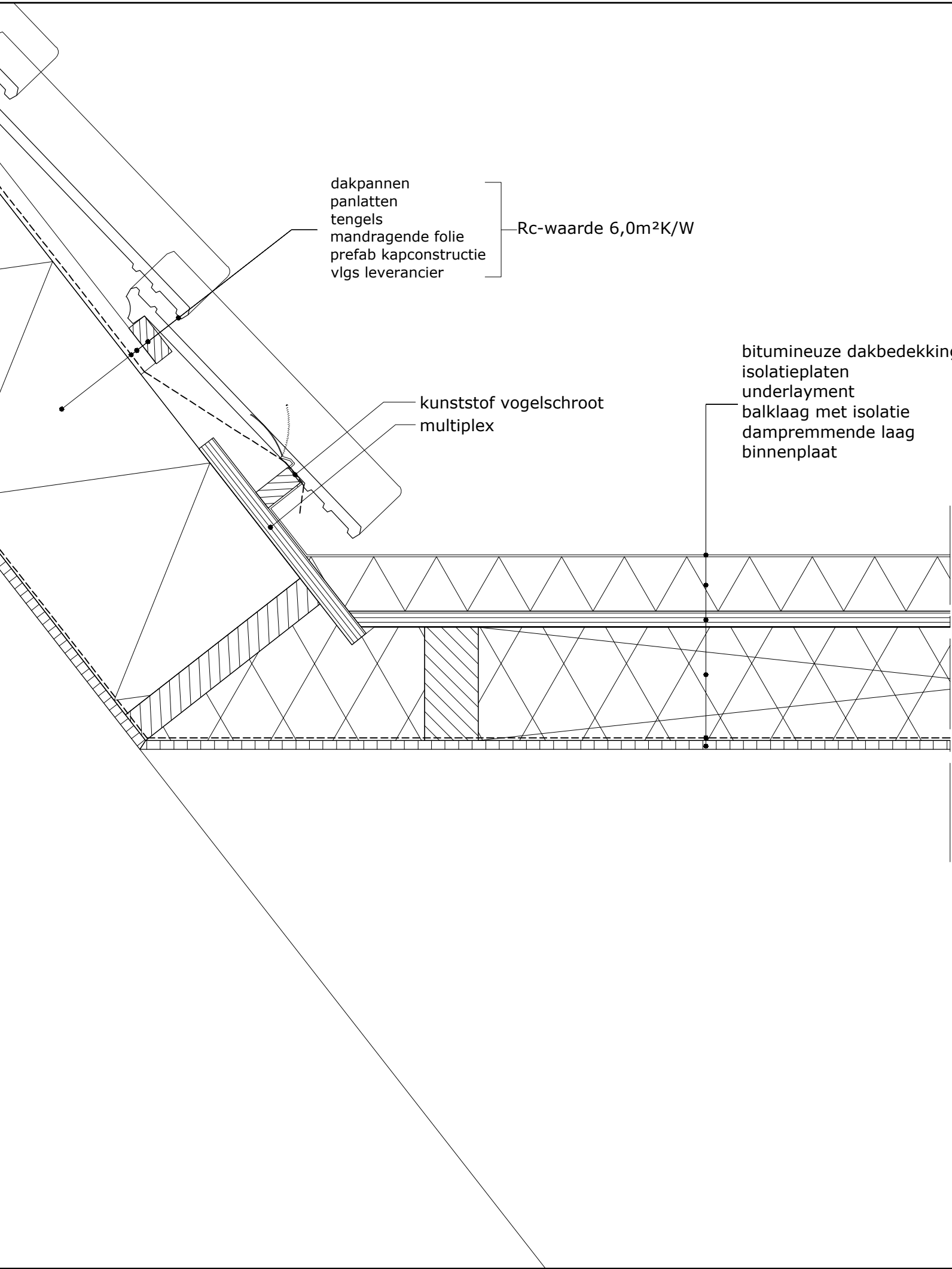
04

schaal:	1:100
datum:	22 december 2017
laatste wijziging:	
projectnummer:	16.4736



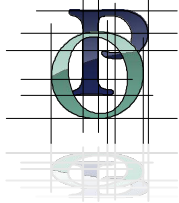
Deze tekening is auteursrechtelijk beschermd. Aanpassingen door derden vallen niet onder de verantwoordelijkheid van Architectenbureau Piet Ouderwater & Partners C.V.

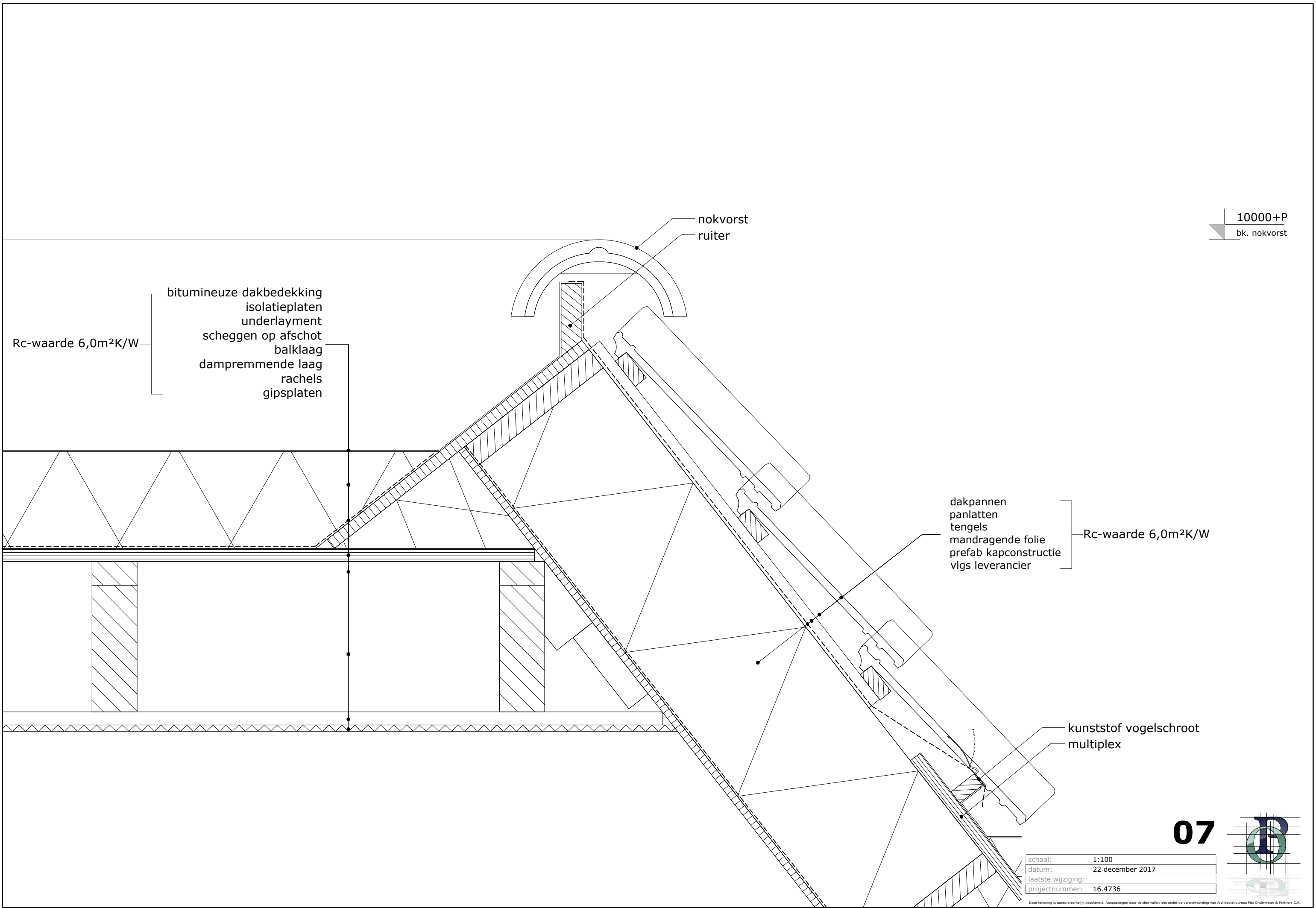




schaal:	1:100
datum:	22 december 2017
laatste wijziging:	
projectnummer:	16.4736

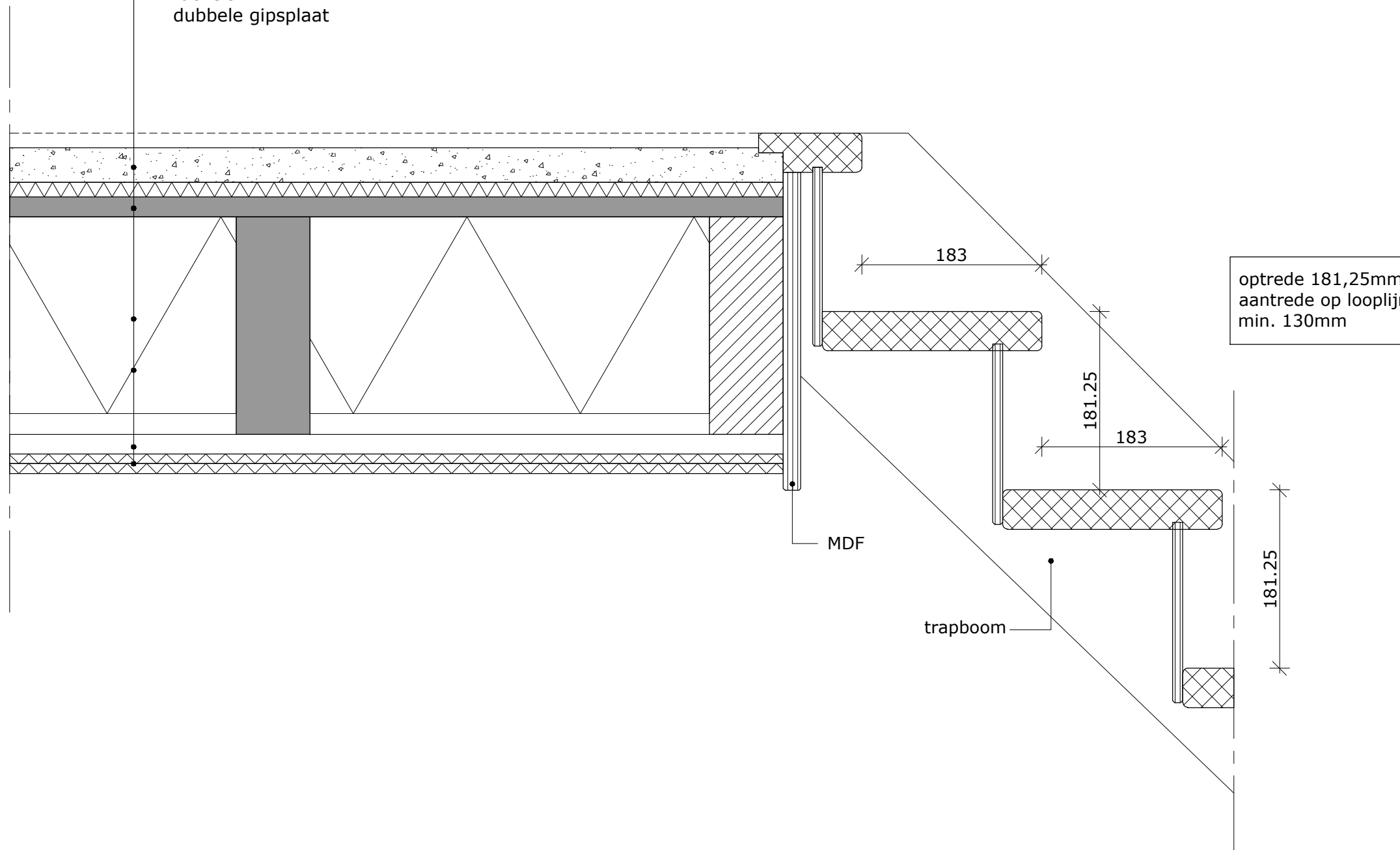
Deze tekening is auteursrechtelijk beschermd. Aanpassingen door derden vallen niet onder de verantwoordelijkheid van Architectenbureau Piet Ouderwater & Partners C.V.





6580+P
bk. afwerkvloer

zwevende dekvloer
bestaande vloer
bestaande balklaag
isolatie
rachels
dubbele gipsplaat



08



schaal:	1:100
datum:	22 december 2017
laatste wijziging:	
projectnummer:	16.4736

Deze tekening is auteursrechtelijk beschermd. Aanpassingen door derden vallen niet onder de verantwoordelijkheid van Architectenbureau Piet Ouderwater & Partners C.V.

FOTOBLAG

SPLITSING PAND ABN AMRO

a/h NOORDEINDE te KATWIJK

16.4736 | 22 DECEMBER 2017 |

Behoort bij besluit van
burgemeester en wethouders
van de gemeente Katwijk

d.d. 02-06-2020

no. 1095019

Mij bekend, hoofd cluster
vergunningen, toezicht &
handhaving

GEMEENTE KATWIJK

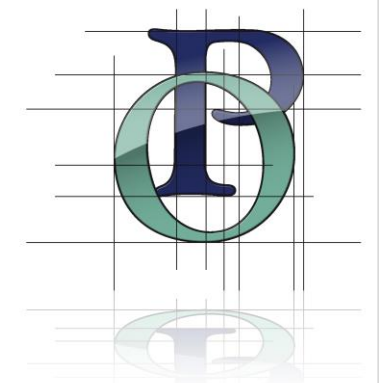
Afdeling Veiligheid
Team Vergunningen

Gezien



d.d. 11-02-2018

ARCHITECTENBUREAU
PIET ONDERWATER & PARTNERS





STRAATGEVEL

221217
16.4736

FOTO'S

ARCHITECTENBUREAU
PIET ONDERWATER & PARTNERS





ACHTERGEVEL

221217
16.4736

FOTO'S

ARCHITECTENBUREAU
PIET ONDERWATER & PARTNERS



Ruimtelijk onderbouwing

Wonen

Eis

Aantonen dat er behoefte is aan deze woningen, gezien de relatieve honkvastheid en lokale behoeftevoorziening.

Prijsklasse:

Midden, maar niet gespecificeerd hoeveel, de prijsklasse komt onder de € 710,68

Dit is de liberalisatiegrens (de grens die bepaalt of een woning in de sociale of vrije sector valt).

Conclusie

Zie bijlage brief opdrachtgever.

Verkeer

Eis

Aantonen dat er voldoende parkeergelegenheid is binnen een loopafstand van 100 m. Hierbij geldt dat de bestaande bezetting samen met de parkeerbehoefte van het plan een maximale bezetting van 85% opleveren.

Parkeerbilans

De nieuwe functie heeft een de volgende parkeerbehoefte:

De locatie valt in het centrumgebied ten aanzien van parkeren. Omdat de woningen kleiner zijn dan 60 m² geldt een afwijkende norm (van 1,4pp/won). Wanneer het bouwwerk is gelegen binnen een straal van 200m van een openbare parkeergarage, kan het bezoekersaandeel in de norm (0,3pp/won) uitgesloten worden.

De berekening wordt daarmee als volgt: $4 \times (1,4 - 0,3) = 4,4 = 4$.

Voor het plan moeten 4 parkeerplaatsen worden toegevoegd.

In het plan is 1 parkeerplaats opgenomen, dus 3 parkeerplaatsen moeten elders worden gezocht.

Conclusie:

Door middel van representatieve nachttellingen (doordeweeks) is er aangetoond dat er voldoende parkeergelegenheid is binnen een loopafstand van 100 m. Uit het parkeeronderzoek blijkt namelijk dat buiten de openingstijden van de winkels 63 parkeerplaatsen bezet zijn van de 79 die aanwezig zijn binnen een straal van 100m rondom de locatie. Bij een bezetting van 85% van het totaal, wordt ervaren dat het gebied 'vol' is. 85% van 79 is 67, waardoor er dus tot de maximaal te benutten capaciteit 4 parkeerplaatsen vrij zijn. Hiermee wordt voldaan aan de 3 parkeerplaatsen die benodigd zijn.

Zie Rapport Parkeeronderzoek Nooreinde 1A Katwijk, Dufec Dataverzameling & Verwerking dd. **05-07-2017**

Fiets

Eis

Toevoegen van een fietsparkeervoorziening bij de entree van de woningen voor bezoekers van de woningen.

Conclusie:

Vanwege de aantrekkende werking van fietsverkeer voor deze functie wordt er aan de voorzijde van het pand een fietsenparkeerplaats gerealiseerd in overleg met de gemeente.

Na het toepassen van de "fietsparkeertool" (waarbij de oppervlakten van de woningen bij elkaar zijn opgeteld), is gebleken dat er 9 extra fietsparkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden.

Er zijn nu reeds 7 fietsaanleunbeugels gesitueerd, is 7x2 fietsparkeerplaatsen, totaal 14 fietsparkeerplaatsen.

Voor de beoogde ontwikkeling zijn nog 9 fietsparkeerplaatsen nodig, dus 5 extra fietsaanleunbeugels, te verdelen langs het Noordeinde.

De extra fietsaanleunbeugels worden geplaatst na overleg en goedkeuring van de gemeente.

Fietsparkeertool: details berekening

Gegevens Functie

Functie	Appartement (met fietsenberging)
Locatie	-
Grootte	4 woning
Plaats	Katwijk
Maatgevend moment	

Berekening behoefte aantal fietsparkeerplaatsen

volgens telling (incl extra capaciteit)	-
volgens kencijfers met standaard aannames	9

Aannames voor de berekening (waarden kunnen worden aangepast)

% fietsgebruik	62.5	
aantal personen op drukste uur van week	12	
verblijfstijd in minuten	60	(max 60 min)
extra capaciteit (voor frictieleegstand en groei):	0.2	
correctiefactor voor fietsgebruik Katwijk	1	

Opnieuw berekenen

fietsparkeerplaatsen volgens aangepaste aannames 9

Aanbieden huisafval

Eis

Het vergroten van de capaciteit van de ondergrondse komt ten koste van de initiatiefnemer.

Conclusie:

Voor wat betreft het aanbieden van huisafval kan door de beoogde ontwikkeling gebruik worden gemaakt van de bestaande ondergrondse container (in overleg met de gemeente) a/d Torenstraat.



WONEN, VERKEER EN LEEFOMGEVING ► ONDERGRONDSE AFVALCONTAINERS



2424 Torenstraat - Noordeinde

Deze ondergrondse afvalcontainers hebben de volgende nummers en zijn verbonden aan de volgende adressen:

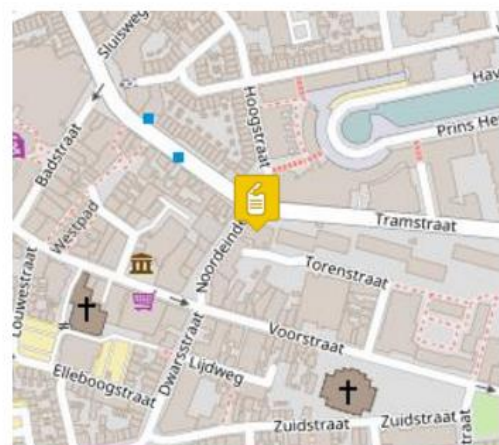
- containernummer: 2424 (rest)

Noordeinde huisnummers:

- oneven 3 t/m 49
- even 14 t/m 22

Adres

Noordeinde 20, Katwijk



Bekijk op de kaart

Geluid

Aandachtspunt

Geluid: voldoende geluidsbescherming vanuit de horecabestemming op de begane grond naar de aanpandige (boven)woningen;

Conclusie:

De beoogde ontwikkeling voldoet aan de eis die in het bouwbesluit gesteld heeft onder Artikel 3.18.

Artikel 3.18 geeft een voorschrift voor het gedeeltelijk vernieuwen of veranderen of het vergroten van een bouwwerk. In dergelijke gevallen geldt het rechtens verkregen niveau.

Desondanks wordt er een zwevende dekvloer toegepast, om de geluidsisolatie waarde te verbeteren. Deze is gebaseerd op de praktijkmetingen van Beton kenniscentrum VOBN zie onderstaande tabel:

Eindwand (mm)	Vloeren (mm)	
Massief	Massief	Met zwevende dekvloer
–	–	–
–	–	–
150	280 + 50	190 + 20 + 50
160		210 + 20 + 50

Geur

Aandachtspunt

Geur: vanwege een maximale geurbelasting bij de horecabestemming op de begane grond is het van belang dat de kook- en bakdampen doelmatig worden afgevoerd met een uitmonding bovendaks;

De beoogde ontwikkeling zal plaats vinden boven een Restaurant van Brownies & Downies. Wat betreft de eis volgens het activiteitenbesluit onder de het hoofdstuk afzuiginstallatie:

- een afzuiginstallatie met vetvangende filters, die uitmondt 2 m boven de hoogste daklijn binnen 25 m van het emissiepunt, als dat niet mogelijk is een goed gedimensioneerde koolstof ontgeuringsinstallatie;

Conclusie:

Er is door Brownies & Downies, in overleg met een installateur, een ontgeurinstallatie geplaatst op het platte dak van de berging aan de achterzijde van het gebouw.

Welstand

Opmerking/suggestie

Welstand: om de kappen visueel sterker aan te zetten en meer duidelijk te scheiden wordt ter overweging meegegeven de dakschilden ter plaatse van het terras om te zetten in een terugliggende rechtstandige balustrade.

Conclusie:

Dit is verwerkt op de tekening.

Behoort bij besluit van
burgemeester en wethouders
van de gemeente Katwijk

d.d. 02-06-2020

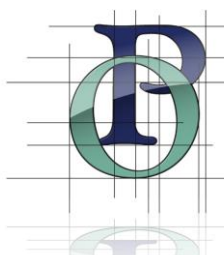
no. 1095019

Mij bekend, hoofd cluster
vergunningen, toezicht &
handhaving

Goede Ruimtelijke Onderbouwing Noordeinde 1 te Katwijk

Noordeinde 1 te Katwijk

Goede Ruimtelijke Onderbouwing



2017

1 Inhoud

2	Inleiding	4
2.1	Aanleiding	4
2.2	Ligging van het projectgebied	4
2.3	Geldende planologische regeling	5
2.3.1	Bestemmingsplan	5
2.3.2	Artikel 31 Waarde - Archeologie	6
2.4	Leeswijzer	7
3	Beleidskader	7
3.1	Rijksbeleid	7
3.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)	7
3.1.2	Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening (Barro)	8
3.2	Provinciaal beleid	8
3.2.1	Visie Ruimte en Mobiliteit	8
3.2.2	De vier rode draden zijn:	8
3.2.3	Programma Ruimte (9 juli 2014)	9
3.2.4	Verordening Ruimte 2014	10
3.3	Regionaal beleid	11
3.3.1	Holland Rijnland	11
3.3.2	Regionale Structuurvisie 2020	11
3.3.3	Kantorenstrategie Holland Rijnland (2012)	12
3.4	Gemeentelijk beleid	13
3.4.1	Brede structuurvisie 2007-2020	13
3.4.2	Woonvisie 2015-2019	13
3.4.3	Retailvisie Leidse regio	15
4	Projectbeschrijving	16
4.1	Huidige situatie	16
4.2	Toekomstige situatie	17
4.2.1	Stedenbouwkundige opzet	17
4.2.2	Toekomstige bebouwing	17
5	Onderzoeken	19
5.1	Verkeer en parkeren	20
5.1.1	Verkeer	20
5.1.2	Parkeren	20
5.2	Geluid	21
5.2.1	Toetsingskader	21
5.2.2	Wegverkeerslawaaï	21
5.2.3	Industrielawaai	21

5.3	Luchtkwaliteit	22
5.3.1	Toetsingskader	22
5.4	Bedrijven en milieuzonering.....	23
5.4.1	Toetsingskader	23
5.5	Externe veiligheid	23
5.5.1	Normstelling en beleid	23
5.6	Bodem- en grondwaterkwaliteit	24
5.6.1	Normstelling en beleid	24
6	Water.....	25
6.1.1	Algemeen beleid.....	25
6.1.2	Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW)	25
6.1.3	Kaderrichtlijn Water (KRW)	25
6.1.4	Beleid Hoogheemraadschap van Rijnland.....	25
6.2	Ecologie	27
6.2.1	Normstelling en beleid	27
6.3	Archeologie.....	29
6.3.1	Archeologie.....	29
6.3.2	Cultuurhistorie.....	30
6.4	Milieueffectrapportage (Besluit M.e.r.)	30
6.5	Milieu hygiënische aspecten	30
7	Uitvoerbaarheid	30
7.1	Economische uitvoerbaarheid.....	30
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	31
7.2.1	Procedure vergunningverlening	31
8	Bijlage 1	32
8.1.1	Parkeeronderzoek	32

2 Inleiding

2.1 Aanleiding

De eigenaar het pand a/h Noordeinde 1, 1A, 1B en Voorstraat 52 te Katwijk is voornemens om 4 starters appartementen toe te voegen (allen huur). De toekomstige bebouwing behelst kleinschalige appartementen op de eerste en tweede verdieping. Hier was voorheen een vestiging van ABN Amro gehuisvest.

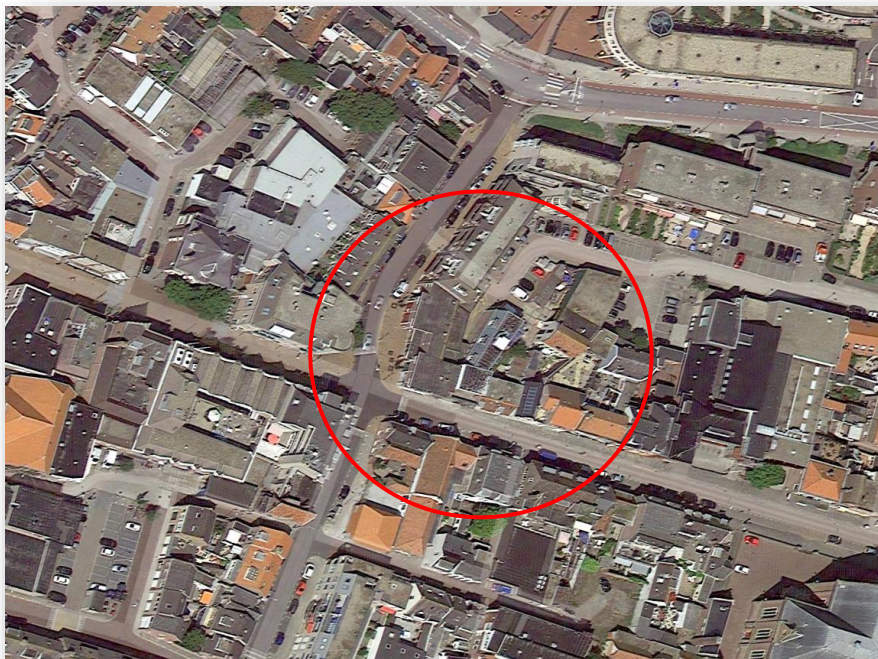
Momenteel geldt in het betreffende gebied het bestemmingsplan "KATWIJK AAN ZEE 2015". Dit bestemmingsplan is op 14 april 2016 vastgesteld. Op grond van het bestemmingsplan geldt ter plaatse van de beoogde ontwikkeling de bestemming gemengde doeleinden.

De beoogde ontwikkeling is in strijd met het geldende bestemmingsplan. Deze zal getoetst worden volgens overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening.

De gemeente Katwijk kan de ontwikkeling van het bouwplan planologisch mogelijk maken met toepassing van artikel 2,12 lid 1 sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Dit artikel regelt het verlenen van een omgevingsvergunning voor gevallen indien de activiteit in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Hiervoor moet aangetoond worden dat de gewenste ontwikkeling uit ruimtelijk en milieukundig oogpunt verantwoord is. Tevens zal door het college een verklaring van geen bezwaar moeten worden verleend. Nadat de raad een verklaring van geen bedenkingen heeft verleend, zal deze verklaring slechts worden geweigerd in het belang van een goede ruimtelijke ordening (artikel 6.5.Besluit omgevingsrecht).

2.2 Ligging van het projectgebied

Het plangebied is gelegen in het centrumgebied van Katwijk aan Zee en wordt ruimtelijk omsloten door de Boulevard en een tweetal linten: de Zuidstraat en de Tramstraat/ Koningin Wilhelminastraat. Aan de oostzijde wordt de grens ter hoogte van het plangebied gemarkeerd door de overgang van het centrumgebied naar de omliggende woonwijken.



Afbeelding 1: Planlocatie gelegen aan het Noordeinde,

2.3 Geldende planologische regeling

2.3.1 Bestemmingsplan

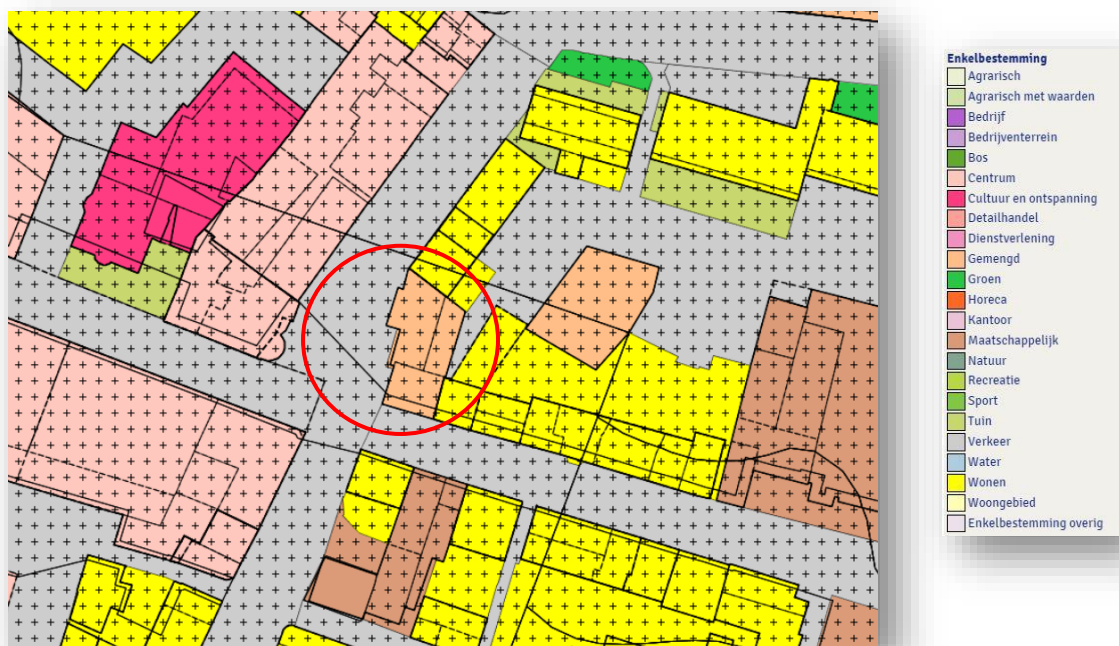
Het geldend bestemmingsplan is "KATWIJK AAN ZEE 2015", vastgesteld op 14 april 2016. Het perceel heeft de bestemming "Artikel 11 Gemengd – 1

Bestemmingsomschrijving Gemengd

- Maatschappelijk, als bedoeld in artikel 1.86 maatschappelijke dienstverlening;
- Kantoren;
- Bedrijven uit ten hoogste categorie B van de Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten, alsmede de naar aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen bedrijven;
- Detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit van de bedrijfsactiviteiten;
- Ter plaatse van de aanduiding "verkeer"(v): tevens ontsluitingswegen, hoogwaardige openbaar vervoerslijn, bus stroken, wegen en paden met een functie voor verblijf;
- Bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen-, parkeer-, nutsvoorzieningen en water.

Bouwbepalingen

- Gebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- De goothoogte en bouwhoogte van de gebouwen bedragen ten hoogste de met de maatvoeringaanduiding aangegeven hoogte.



Afbeelding 2: Uitsnede bestemmingsplankaart Gemeente Katwijk.

Conclusie:

De beoogde ontwikkeling is in strijd met het geldende bestemmingsplan "KATWIJK AAN ZEE 2015".

De nieuwe ontwikkeling is in strijd met de volgende punten:

- wonen binnen de bestemming "Gemengd-1";
- de maximale toegestane goothoogte van 7meter plaatselijk wordt overschreden tot 10 meter;
- de maximale toegestane bouwhoogte van 7meter wordt overschreden tot 10 meter.

2.3.2 Artikel 31 Waarde - Archeologie

In het geldend bestemmingsplan "KATWIJK AAN ZEE 2015", is ter plaatsen van de beoogde ontwikkeling een dubbelbestemming archeologie opgenomen.

Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden.

Bouwregels

Op deze gronden mogen, overeenkomstig de planregels die gelden voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen bouwwerken worden gebouwd, indien:

- a. er sprake is van bouwwerken ter vervanging of vernieuwing van bestaande bouwwerken, waarbij alleen de bestaande fundering wordt benut, of
- b. op basis van bureauonderzoek of inventariserend veldonderzoek van het bevoegd gezag blijkt dat de in lid 31.1 omschreven archeologische waarden niet onevenredig (kunnen) worden geschaad, of
- c. op basis van archeologisch onderzoek, weergegeven in een rapport dat voldoet aan de vigerende Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie, in voldoende mate is vastgesteld dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn, of
- d. op basis van archeologisch onderzoek, weergegeven in een rapport dat voldoet aan de vigerende Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie, in voldoende mate is vastgesteld dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad, of

- e. op basis van archeologisch onderzoek, weergegeven in een rapport dat voldoet aan de vigerende Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie, in voldoende mate is vastgesteld dat de archeologische waarden door bouwactiviteiten kunnen worden verstoord, maar de volgende voorwaarden in acht genomen worden:
 1. een verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, en/ of
 2. een verplichting tot het doen van opgravingen, en/ of
 3. een verplichting de uitvoering van bouwactiviteiten te laten begeleiden door een archeologisch deskundige met opgravingsbevoegdheid.

Conclusie:

De beoogde ontwikkeling valt onder wat omschreven is onder de bouwregels sub a.
Dit initiatief is daarom niet onderzoek plichtig.

2.4 Leeswijzer

De beoogde ontwikkeling wordt in hoofdstuk 3 getoetst aan het vigerend rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. In hoofdstuk 4 van deze ruimtelijke onderbouwing worden de huidige en de toekomstige situatie van het projectgebied beschreven. Daarbij wordt het project tevens getoetst aan het planologisch beleid. Hoofdstuk 5 gaat in op de toetsing van het project aan de relevante milieuaspecten. In hoofdstuk 6 wordt ten slotte de economische en hoofdstuk 7 de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het project behandeld.

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 inwerking getreden. Deze structuurvisie vervangt de Nota Ruimte. De structuurvisie geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. In de structuurvisie schetst het rijk ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028.

De leidende gedachte in de SVIR is ruimte maken voor groei en beweging. De SVIR is de eerste rijksnota die de onderwerpen infrastructuur en ruimte integraal behandelt. In de SVIR richt het Rijk zich vooral op decentralisatie. De verantwoordelijkheid wordt verplaatst van rijksniveau naar provinciaal en gemeentelijk niveau.

Door urbanisatie, individualisering, vergrijzing en ontgroening nemen de ruimtelijke verschillen toe. Vanaf 2035 groeit de bevolking niet meer. De samenstelling van de bevolking, en daarmee de samenstelling van huishoudens, verandert. Ambities tot 2040 zijn onder andere het aansluiten van woon- en werklocaties op de (kwalitatieve) vraag en het zoveel mogelijk benutten van locaties voor transformatie en herstructurering. Ook wil het rijk ervoor zorgen dat in 2040 een veilige en gezonde leefomgeving met een goede milieukwaliteit wordt geboden. Dit moet voor zowel het landelijk als het stedelijk gebied gelden. In de SVIR is verder vastgelegd dat provincies en (samenwerkende) gemeenten verantwoordelijk zijn voor programmering van verstedelijking. (Samenwerkende) gemeenten zorgen voor (boven)lokale afstemming van woningbouwprogrammering die past binnen de provinciale kaders. Ook zijn de gemeenten verantwoordelijk voor de uitvoering van de woningbouwprogramma's.

Ter versterking van het vestigingsklimaat in de stedelijke regio's rondom de main-, brain- en greenports geldt een gebiedsgerichte, programmatische urgentieaanpak. In krimpregio's wordt het interbestuurlijke programma bevolkingsdaling doorgezet.

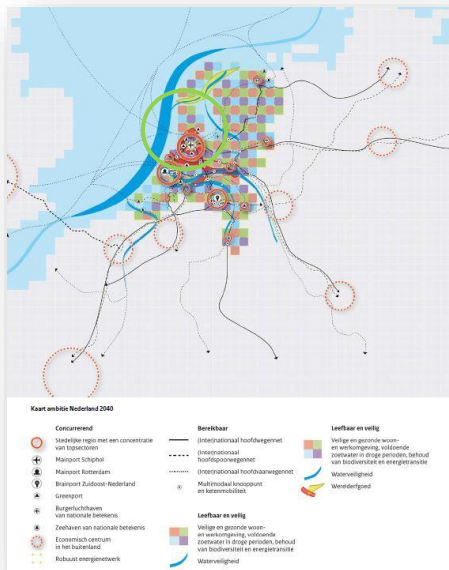
Conclusie:

Met betrekking tot het plangebied van voorliggend bestemmingsplan gelden geen nationale ruimtelijke belangen. Doorvertaling van de SVIR is daarom niet van toepassing.

3.1.2 Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening (Barro)

Het rijk legt met het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), de nationale ruimtelijke belangen juridisch vast. Enerzijds betreft het de belangen die reeds in de (ontwerp-) AMvB Ruimte uit 2009 waren opgenomen en anderzijds wordt het Barro aangevuld met onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Milieu (SVIR). Het besluit is op 30 december 2011 inwerking getreden.

Onderwerpen waarvoor het rijk ruimte vraagt zijn de mainportontwikkeling van Rotterdam, bescherming van de waterveiligheid in het kustfundament en in en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, zoals de Beemster, de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Stelling van Amsterdam en de uitoefening van defensietaken. Ter bescherming van deze belangen zijn reserveringsgebieden, begrenzingen en vrijwaringzones opgenomen. In het besluit is aangegeven op welke wijze bestemmingsplannen voor deze gebieden moeten zijn ingericht. Indien geldende bestemmingsplannen niet voldoen aan het Barro dan moeten deze binnen drie jaar na inwerkingtreding van het besluit zijn aangepast.



Afbeelding 3: kaart en legenda Kaart ambitie Nederland 2040. bron: Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Visie Ruimte en Mobiliteit

Visie Ruimte en Mobiliteit (9 juli 2014)

De structuurvisie 'Visie Ruimte en Mobiliteit' (hierna 'de Visie') speelt meer in op de structurele veranderingen in de samenleving, de economie en het milieu, waarvan de uitkomsten nog onzeker zijn. Daarom is er sprake van een combinatie van zowel flexibiliteit als duidelijkheid in de vorm van randvoorwaarden en kaders. De Visie is opgesteld vanuit de gedachte dat regels en kaders van de overheid nodig blijven, maar niet nodeloos mogen knellen. Het beleid voor ruimte en mobiliteit bevat daarom geen eindbeeld, maar wel ambities. Deze zijn verwoord in vier rode draden door het beleid voor ruimte en mobiliteit heen en strategische doelstellingen voor onderdelen.

3.2.2 De vier rode draden zijn:

Beter benutten en opwaarderen van wat er is

Zowel de ruimte als het publieke investeringskapitaal is schaars. Daarnaast is de maatschappelijke en economische vraag naar woon- en werkmilieus veranderd. In dergelijke situaties ligt het voor de hand om niet meteen de toevlucht te nemen tot nieuwe stedelijke uitbreidingen of nieuwe natuur- en recreatiegebieden, als zich in vervolg op bestaande investeringsprogramma's nieuwe opgaven aandienen. Beter is om eerst te kijken naar wat er al is, en of dat beter benut of opgewaardeerd kan worden.

Vergroten van de agglomeratiekracht.

De Zuidelijke Randstad en de grote economische complexen in Zuid-Holland vormen in potentie één grote agglomeratie, die schaal- en clustervoordelen met zich mee kan brengen. De mainport en de Greenports zijn voorbeelden van goed werkende clusters. De provincie wil een rijke voedingsbodem blijven bieden voor bestaande en nieuwe economische clusters en sectoren. Daartoe streeft ze naar het creëren en benutten van die schaal- en clustervoordelen. De provincie wil kwaliteiten van de stedelijke agglomeratie versterken door woon- en werkfuncties en voorzieningen op excellent bereikbare knooppunten te clusteren en concentreren. Verder wil de provincie ruimte bieden voor functiemenging. Ten slotte is het belangrijk om reeds bestaande economische sectoren zoals het havenindustriële complex en de glastuinbouw te verduurzamen en versterken.

Verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit

De essentie van het verbeteren van ruimtelijke kwaliteit is dat initiatiefnemers van ruimtelijke ontwikkelingen enerzijds inspelen op de aanwezige kwaliteiten in de omgeving (zeker als de omgeving hoge cultuurhistorische of identiteitsbepalende waarden vertegenwoordigt) en er anderzijds specifieke kwaliteiten aan toevoegen die te maken hebben met de samenleving van vandaag. De provincie beschikt al enige tijd over een kwaliteitskaart die de kwaliteitsambities van de provincie toont en in een geactualiseerde vorm onderdeel is van deze Visie Ruimte en Mobiliteit. De kwaliteitskaart staat aan de basis van de regionale Gebiedsprofielen, die een handreiking vormen voor het gebied specifiek omgaan met ruimtelijke kwaliteit.

Bevorderen van de transitie naar een water- en energie-efficiënte samenleving.

Een 'water- en energie-efficiënte samenleving' omvat meer dan het gebruiken van duurzame energiebronnen, energiebesparing en watermanagement. Ook rechtstreekse vermindering van de uitstoot van kooldioxide (CO₂) is van belang. In de toekomst is opslag van CO₂ onder zee een af te wegen optie. Ook het tegengaan van de inklinking van veengronden vermindert de CO₂-uitstoot. Verder vraagt een water- en energie-efficiënte samenleving om een omgeving die bestand is tegen de gevolgen van de klimaatverandering, om ook op lange termijn de kwaliteit van leven en de economische ontwikkelingskansen te borgen. De bescherming tegen hoogwater, langs de rivieren en de kust, moet berekend zijn op hogere waterstanden.

Conclusie:

De beoogde ontwikkeling is niet in strijd met de Visie Ruimte en Mobiliteit. In principe gaat het hierbij om een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

3.2.3 Programma Ruimte (9 juli 2014)

Het Programma Ruimte is parallel aan de Visie Ruimte en Mobiliteit, het Programma Mobiliteit en de Verordening Ruimte opgesteld. De Visie Ruimte en Mobiliteit bevat het strategische beleid. Het ruimtelijk-relevante, operationele beleid is opgenomen in het Programma Ruimte, dat dezelfde vier rode draden hanteert als de Visie Ruimte en Mobiliteit.

Het Programma Ruimte beschrijft de operationele doelen en de realisatiemix om deze doelen te (doen) bereiken. Zo bevat het beleidsdocument bijvoorbeeld een raming van de groei van de woningbehoefte per regio en is beschreven waar ruimte is gereserveerd voor nieuwe infrastructuur. Ook wordt ingegaan op de rolverdeling en afspraken tussen gemeenten, regio's en provincie. De realisatiemix uit het Programma Ruimte bestaat uit juridische, financiële en bestuurlijke instrumenten en nader uit te werken beleid. In de praktijk worden deze vrijwel altijd gecombineerd ingezet.

Beter benutten bestaand stads- en dorpsgebied

Het projectgebied ligt in het structuurvisiegebied 'gebied bebouwde ruimte'. Indien een gemeente een ruimtelijke ontwikkeling wil realiseren, wordt de Ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen. De provincie wil bevorderen dat de ladder op (sub)regionaal niveau wordt toegepast en dat samenwerkende gemeenten een gezamenlijk beeld ontwikkelen van de ontwikkelmogelijkheden binnen en buiten bestaand stads- en dorpsgebied. De gemeenten stemmen de geplande opgave met behulp van actuele regionale visies voor wonen, kantoren, bedrijventerreinen en detailhandel af met andere gemeenten in de regio.

Conclusie:

De beoogde ontwikkeling is niet in strijd met het Programma Ruimte.

3.2.4 Verordening Ruimte 2014

De Verordening ruimte Zuid-Holland is vastgesteld in samenhang met de Visie ruimte en mobiliteit en het Programma ruimte. De visie bevat de hoofdzaken van het ruimtelijk beleid en het mobiliteitsbeleid van de provincie Zuid-Holland. Het ruimtelijk beleid is uitgewerkt in het Programma. De verordening is vastgesteld met het oogmerk van doorwerking van een deel van het ruimtelijk beleid en bevat daarom regels voor bestemmingsplannen en daarmee gelijkgestelde ruimtelijke plannen.

De verordening bevat regels ten aanzien van een aantal belangrijke ruimtelijke onderwerpen, zoals kantoren, bedrijventerreinen, glastuinbouw- en bollenteeltgebied en provinciale vaarwegen. Een onderwerp is hier onder uitgelicht.

3.2.5 Ladder duurzame verstedelijking

De verordening schrijft voor dat stedelijke ontwikkelingen primair plaatsvinden binnen het bestaand stads- en dorpsgebied. Alleen als binnen bestaand stads- en dorpsgebied geen ruimte is voor een specifieke stedelijke ontwikkeling, dan kan een nieuw uitleglocatie buiten bestaand stads- en dorpsgebied in gebruik worden genomen. De ladder voor duurzame verstedelijking, zoals opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is hierbij van toepassing. De provincie heeft de ladder voor duurzame verstedelijking ook opgenomen in de verordening, om het provinciaal belang bij toepassing van deze ladder te benadrukken. Dit biedt de provincie de mogelijkheid om enkele begrippen die voor meerdere uitleg vatbaar zijn, te verduidelijken voor de specifieke Zuid-Hollandse situatie.

- Stap 1 houdt in dat aangetoond wordt dat de stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte, die regionaal is afgestemd. Toepassing van de ladder is zowel aan de orde bij een stedelijke ontwikkeling die voorziet in een lokale behoefte, als bij een stedelijke ontwikkeling die voorziet in een (boven)regionale behoefte. In het Programma ruimte is aangegeven welke voorwaarden de provincie stelt aan regionale afstemming. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om de beschikbaarheid van een actuele regionale woonvisie. Ook is in het Programma ruimte aangegeven wat kan worden verstaan onder het begrip 'regio';

Conclusie:

De huidige ontwikkeling voorziet in een lokale behoefte, door het bouwen van extra starters appartementen in een leegstaand pand gelegen midden in een klein winkelgebied en woonwijk.

- Stap 2 houdt in dat wordt onderzocht in hoeverre in die behoefte kan worden voorzien binnen bestaand stads- en dorpsgebied, door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformering of anderszins. Het verdient aanbeveling dit niet per plan te onderzoeken maar vooraf een overzicht te maken met de beschikbare ruimte binnen bestaand stads- en dorpsgebied, bijvoorbeeld in een gemeentelijke of regionale structuurvisie. Voor sommige stedelijke ontwikkelingen hanteert de provincie aanvullende regels, zoals voor kantoren, bedrijven en detailhandel;

Conclusie:

Onderhavig plan voorziet in de behoefte om gronden door herstructurering en transformering beter te benutten. Door een leegstaand pand te transformeren naar startersappartementen en aanvullen van extra appartementen wordt de woonwijk verder aangevuld.

- Stap 3 houdt in dat indien is gebleken dat de ontwikkeling niet binnen bestaand stads- en dorpsgebied kan plaatsvinden, in die behoefte kan worden voorzien op locaties, die gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld. Aan deze stap is in de verordening een extra voorwaarde toegevoegd. De ontwikkeling van de betreffende locaties moet ook passen in de doelstellingen en richtpunten van de kwaliteitskaart van de Visie ruimte en mobiliteit. Een uitwerking hiervan is opgenomen in het Programma ruimte. Als het gaat om de ontwikkeling van een locatie met een omvang van meer dan 3 ha moet deze locatie ook zijn opgenomen in het Programma ruimte.

Conclusie:

Het projectgebied ligt binnen een bestaand stads- en dorpsgebied, dit sluit tevens aan wat de provincie voorogen heeft om bebouwde ruimte beter te benutten.

Het plangebied ligt in een bestaand gebied welke door meerdere vervoerwijze wordt (multimodaal) ontsloten.

Multimodaal ontsloten wil zeggen dat een locatie op de schaal waarop deze functioneert door meerdere vervoerwijzen is ontsloten of in de nabije toekomst wordt ontsloten. Hier hebben we het over de regionale schaal en gaat het voor personenvervoer vooral om de vraag auto en openbaar vervoer en bij goederenvervoer om vrachtauto (weg), trein (rail), en (binnenvaart)schip (water).

In hoofdstuk 5.1 Verkeer en parkeren wordt de huidige verkeerssituatie omschreven. Op dit moment wordt aan alle vervoerswijzen voldaan.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Holland Rijnland

Holland Rijnland is een samenwerkingsverband van vijftien gemeenten: Alphen aan den Rijn, Hillegom, Kaag en Braassem, Katwijk, Leiden, Leiderdorp, Lisse, Nieuwkoop, Noordwijk, Noordwijkerhout, Oegstgeest, Rijnwoude, Teylingen, Voorschoten en Zoeterwoude. Het gebied ligt midden in de Randstad en telt ruim vijfhonderdduizend inwoners. Aan de noordzijde ligt de stedelijke Amsterdamse regio, de Haagse en Rotterdamse regio's grenzen aan het zuiden van de streek. De deelnemende gemeenten werken samen aan ontwikkelingen op het gebied van wonen, werken, natuur en landschap, verkeer en vervoer, samenleving en welzijn. Een goede balans tussen gebiedsontwikkeling en behoud van het oorspronkelijke karakter van de regio zijn daarbij het streven.

3.3.2 Regionale Structuurvisie 2020

Een Regionale Structuurvisie is een van de te realiseren projecten van het intergemeentelijke samenwerkingsverband. Een structuurvisie is een strategisch beleidsdocument met hoofdlijnen op het gebied van ruimtelijk beleid en te volgen procedures. Deze Regionale Structuurvisie verankert gemaakte afspraken en heeft een doorwerking naar 2020 en een doorkijk naar 2030. Sectorale thema's krijgen aandacht, evenals de integrale aanpak. Naast deze visie werkt Holland Rijnland onder andere ook aan een woonvisie, bouwscenario, bedrijfsterreinenprogrammering, regionaal verkeer en vervoerplan en Regionaal Investeringsfonds.

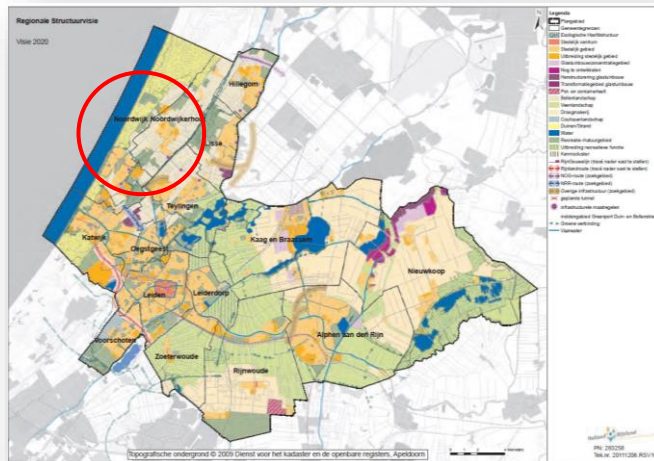
Reikwijdte

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) is per 1 juli 2008 van kracht en verplicht gemeenten, provincies en het Rijk een structuurvisie vast te stellen voor hun grondgebied. Regio's zijn echter niet verplicht om een structuurvisie op te stellen, maar mogen dat wel. Dit houdt in dat de Regionale Structuurvisie van Holland Rijnland geen wettelijk karakter heeft. Daarentegen is het Algemeen Bestuur van Holland Rijnland bevoegd om deze structuurvisie vast te stellen en verbindt het de deelnemende gemeenten daarmee om afspraken uit dit document uit te voeren. Als gemeenten van deze afspraken willen afwijken, moeten zij op regionaal niveau een oplossing vinden. De besluiten in deze visie zijn leidend voor structuurvisies en nota's van de gemeenten. Eerdere regionale beslisdocumenten zijn hierin verwerkt, wat van de Regionale Structuurvisie een overkoepelend document maakt.

Relatie met andere plannen

Uiteraard heeft de Regionale Structuurvisie een relatie met andere plannen. Zo liggen in Holland Rijnland geheel of gedeeltelijk drie van de vijf Greenports die door de Nota Ruimte van het voormalige Ministerie van VROM zijn aangewezen. Daarnaast geeft de Nota Ruimte richting aan de toekomstige ontwikkeling van het Groene Hart, dat deels binnen de grenzen van Holland Rijnland valt. Ook dient de Regionale Structuurvisie als input voor de Provinciale Structuurvisie Zuid-Holland. Daarom houdt Holland Rijnland rekening met het Streekplan Zuid-Holland West uit 2003 van de provincie. Plannen in de regio en gemeentelijke structuurvisies zijn als input gebruikt. Een totale lijst van referenties is als bijlage opgenomen. Vanzelfsprekend bestaat er ook een relatie met de plannen van aangrenzende regio's, zoals het Regionaal Structuurplan van regio Haaglanden en plannen voor regio Schiphol en metropool Amsterdam. Soortgelijke belangen vragen om afstemming, bijvoorbeeld op het gebied van

kenniseconomie, de infrastructuur of de taakstelling van het aantal te bouwen woningen. De gemeentelijke structuurvisies – zowel in ontwikkeling als afgerond – zijn bepalend voor de gemeentelijke input. De Gebiedsuitwerking Haarlemmermeer - Bollenstreek is voor de Bollenstreek een uitgangspunt voor wat betreft ruimtelijke ordening. De Regionale Investeringsstrategie van Holland Rijnland geeft een financieel hoofdkader aan voor de prioriteit van projecten op regionaal niveau in het westen van de regio. Deze beschrijft dat de twaalf hieraan deelnemende gemeenten jaarlijks een vastgesteld bedrag overmaken naar de regio, waarvan vijf grote projecten deels gefinancierd worden.



Afbeelding 4: Regionale Structuurvisie kaart. bron: Holland Rijnland.

3.3.3 Kantorenstrategie Holland Rijnland (2012)

Op 31 oktober 2012 heeft de regio Holland Rijnland de kantorenstrategie vastgesteld. Hierop heeft Holland Rijnland op 26 oktober 2016 een Actualisatie Kantorenstrategie opgesteld. Een actualisatie is nodig om in te spelen op de verandering in de kantorenmarkt.

De kantorenmarkt is de afgelopen jaren ingrijpend veranderd. Deze veranderingen gaan sneller dan was voorzien. Ook de provincie Zuid-Holland vindt de ontwikkelingen op de kantorenmarkt zorgelijk en heeft Holland Rijnland verzocht haar kantorenstrategie te herzien. De afgelopen periode is na intensief overleg tussen gemeenten en provincie de kantorenstrategie stevig herzien en zijn er flink wat meters onttrokken en getransformeerd.

Nederland heeft een fors overschot aan kantoorruimte en een steeds groter deel van de niet in gebruik zijnde panden staat langdurig leeg zonder perspectief op een nieuwe gebruiker. Regionale samenwerking is daarbij van bijzonder groot belang. Holland Rijnland wil met deze regionale kantorenstrategie ruimte bieden aan de ontwikkeling van duurzame kantoren op locaties met goede voorzieningen, die met openbaar vervoer en/of met de auto goed bereikbaar zijn.

Binnen Holland Rijnland zijn drie categorieën van kantorenlocaties te onderscheiden:-

- Duurzame kantoorlocaties: werkgelegenheidsgroei en de daarbij horende groei van het aantal m² kantoren is op deze locaties gewenst;
- Niet-duurzame kantoorlocaties: deze locaties zijn binnen de huidige en toekomstige markt niet meer geschikt voor kantoren;
- W4-locatie: Binnen Holland Rijnland heeft de snelweglocatie aan de A4 een aparte status. De verschillende deellocaties van W4 worden geoptimaliseerd door in het multifunctionele programma het aandeel van niet-kantoorfuncties te vergroten.

De samenwerkende gemeenten van Holland Rijnland maken afspraken met betrekking tot:

- Planreductie: het aanbod van kantoren te verminderen; duidelijke profielen kantorenlocaties ontwikkelen; uitgifteprotocol SER-ladder; onderscheid lokale en regionale vraag; tegengaan verkantoring op bedrijventerreinen.
- Renovatie: eigenaren te helpen met de renovatie van verouderd vastgoed op duurzame kantoorlocaties.

- Transformatie: transformatie op locaties zonder toekomstwaarde voor kantoren te stimuleren; verouderde kantorenlocaties in kaart brengen; instellen ambtelijke projectgroep Transformatie.

Verdere afspraken onttrekking en planreductie

De situatie van de kantorenmarkt in de regio Holland Rijnland stabiliseert, maar er is nog veel werk te verzetten. Holland Rijnland kiest voor het voortzetten van een integrale aanpak waarbij de voorraad kwalitatief wordt verbeterd en kwantitatief wordt verminderd. De Kantorenstrategie Holland Rijnland formuleert een driedelige opgave om te komen tot een gezonde kantorenmarkt:

- Onttrekking
- Renovatie;
- Planreductie.

Deze actualisatie intensificeert de regionale afspraken met betrekking tot onttrekking en planreductie. Beperkte nieuwbouw is bij deze aanpak nog steeds nodig voor het creëren van aantrekkelijke kantoorlocaties die passen bij de marktvraag.

Onttrekking

Veel kantoorpanden passen niet meer bij de marktvraag van nu. Onttrekking van kantooroppervlak vindt in de regio plaats middels transformatie, waarbij een pand een nieuwe functie krijgt of sloop-nieuwbouw met andere functie. De laatste jaren heeft transformatie zichzelf definitief bewezen. Met creativiteit en ondernemerszin blijken veel kantoorpanden zich uitstekend te lenen voor een nieuw leven. Ook de komende jaren staan er veel transformatieplannen of sloop/nieuwbouw met een andere functie in de planning. Door de totale kantorenvoorraad ten opzichte van de piek in 2013 terug te dringen met 5% in 2020 (75.000 m²), 10% in 2025 (150.000 m²) en 15% in 2030 (225.000 m²) worden kantoorpanden en -plannen op de plekken zonder vraag uit de markt gehaald en ontstaat er (enige) ruimte voor nieuwbouw op de kantoorlocaties die aansluiten bij de marktvraag. Aanpak Leegstand is daarom ook opgenomen als speerpunt in de Inhoudelijke Agenda Holland Rijnland 2016-2020. Aanvullend op het faciliterend beleid vanuit de gemeenten zet Holland Rijnland in op kennisdeling, bijvoorbeeld door het delen van best practices. Daarnaast speelt Holland Rijnland een rol bij de informatieverzameling over de bestaande voorraad in het kader van de regionale aanpak voor de Ladder voor Duurzame Verstedelijking, onder andere door het jaarlijks uitbrengen van de Kantorenmonitor Holland Rijnland en door een in het najaar 2016 nog te verschijnen verdieping op het thema kantoren.

Conclusie:

Door het transformeren van een bestaand/leegstaand kantoorpand tot wonen en horeca past de beoogde ontwikkeling in de kantorenstrategie van Holland Rijnland.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Brede structuurvisie 2007-2020

Als gevolg van de samenvoeging van de kernen Katwijk, Rijnsburg en Valkenburg heeft de gemeenteraad van Katwijk in 2007 de Brede Structuurvisie (BSV) vastgesteld als het regiedocument. In deze visie komen de kwaliteiten van de drie oorspronkelijke gemeenten samen en zijn de kansen in beeld gebracht, geordend en naar acties vertaald. De BSV vormt het uitgangspunt voor het regisseren van de ontwikkeling van Katwijk tot 2020 en dient als een inspirerend ruimtelijk en sociaal concept voor de inwoners en de gemeentelijke organisatie. Om te kunnen beoordelen welke inspanningen ervoor nodig zijn om die visie, deels of in zijn geheel, te realiseren is deze in veronderstelde maatregelen omgezet. Zes zogenaamde sleutelprojecten zijn aangegeven, zodanig dat de ruimtelijke en sociale aspecten een eenheid vormen. De sleutelprojecten samen dekken de maatregelen voor het gehele grondgebied van Katwijk af.

3.4.2 Woonvisie 2015-2019

De huidige Woonvisie is opgesteld in 2012. Er is toen aangegeven dat er na 2 jaar geëvalueerd zou worden. De afgelopen 2 jaar is er niet alleen erg veel veranderd op de woningmarkt, maar ook alle kaders waar we in het Woonbeleid mee te maken hebben zijn gewijzigd. Dit is aanleiding geweest om een geheel geactualiseerde Woonvisie te maken. Deze geactualiseerde Woonvisie vervangt de Woonvisie uit 2012. Alle doelen zijn geëvalueerd en zijn al dan niet geactualiseerd

en aangepast terug te vinden in deze Woonvisie. De tijdshorizon voor deze Woonvisie is de periode 2015-2019. Deze Woonvisie en de opgave die daaruit naar voren komt vormt ook de basis voor de nieuwe Prestatie Afspraken met Woningcorporatie Dunavie en de Stichting Huurdersbelangen Duinstreek (SHD).

Volgens de woonvisie zijn de volgende doelen en neven-doelen afgesproken:

Betaalbaarheid

- Voldoende betaalbare woningen voor de lage en middeninkomens;
- Voldoende sociale huurwoningen in de categorie goedkoop en betaalbaar;
- Innovatie in de bouw ten goede laten komen aan de betaalbaarheid van de woning;
- Verhogen van het aantal huurders met een aanvaardbare woonquote (betere balans woonlasten en inkomen).

Beschikbaarheid

- Aanbieden van voldoende betaalbare woningen voor lage en midden inkomensgroepen;
- Faciliteren van senioren met zorgvraag;
- Zorgen voor voldoende geschikte woonruimte voor doelgroep met een verstandelijke beperking;
- Oplossen van de lokale huisvestingsproblemen van OGGZ- cliënten binnen de gemeente zelf;
- Verbetering van de (tijdelijke) huisvesting van arbeidsmigranten;
- Voorkomen van druk op de voorraad sociale huurwoningen bij de huisvesting van vergunninghouders;
- Behouden van de goede kwaliteit van de woningen van Dunavie;
- Kwetsbare huishoudens ondersteunen;
- Bevordering van de doorstroming;
- Snel kunnen reageren op structurele veranderingen in de woningmarkt;

Betrekken burgers en professionele partners bij de ontwikkeling van woningbouwplannen.

Wonen

In de Woonvisie 2015-2019 is er aandacht voor de uitvoering en de borging van het woningbouwprogramma. Zo dienen nieuwe woningbouwinitiatieven gedoseerd en geprioriteerd te worden. Nieuwe plannen moeten voorzien in een aantoonbare extra woningbehoefte die kwalitatief en anderszins een absolute meerwaarde hebben voor Katwijk. Dit betekent dat bij de aanvraag van nieuwe plannen het "Toetsingskader Nieuwe Woningbouwplannen" gehanteerd wordt.

Dit instrument wordt toegepast voor projectmatig aangepakte nieuwbouwplannen, met een planomvang vanaf 2 woningen, die worden gerealiseerd met het oogmerk deze woningen uit commercieel belang op de markt te zetten voor verkoop aan derden. In de Woonvisie 2015-2019 geldt een 'nee, tenzij'-beleid voor nieuwe plannen.

Ieder plan wordt in principe afgewezen, tenzij er sprake is van een duidelijke meerwaarde. Dit wordt getoetst aan de hand van een aantal criteria verdeeld over volkshuisvestelijke, ruimtelijke en maatschappelijke categorieën.

Conclusie

De appartementen richten zich op het goedkope huursegment, de appartementen zijn geschikt voor starters, dit terwijl deze groep de komende jaren zal afnemen met circa 2.5% (Bron: More for You 2015)

De starters huur appartementen vallen in de prijssegment goedkoop onder de € 710,68 - ofwel de liberalisatiegrens (de grens die bepaalt of een woning in de sociale of vrije sector valt). Van deze starters appartementen is een tekort in Katwijk als geheel, maar niet in Katwijk aan Zee.

Ondanks starters appartementen die zich richten op het goedkope huursegment, de komende jaren zal afnemen, verklaard de aanvrager dat hij circa 250 mensen te hebben die behoefte hebben aan dit soort appartementen. Gezien de huidige krapte op de woningmarkt kan de behoefte hiermee voldoende vastgesteld worden.

Geluidbeleidplan(2009)

De gemeente Katwijk heeft op 18 augustus 2009 de nota Geluidbeleid vastgesteld. Daarin zijn ook kaders opgenomen voor het vaststellen van hogere grenswaarden.

Ruimtelijke plannen, zoals bestemmingsplannen, moeten voldoen aan de Wet geluidhinder. In de wet is als uitgangspunt opgenomen dat de geluidsbelasting van een geluidgevoelig object niet hoger is dan de voorkeursgrenswaarde. Ruimtelijke plannen worden eerst uitvoerig onderzocht op mogelijke maatregelen om het geluidsniveau te beheersen, zodat aan de voorkeursgrenswaarde kan worden voldaan. Pas na een ongunstig onderzoeksresultaat kan een procedure tot het verlenen van ontheffing van de voorkeursgrenswaarde worden ingezet. De hogere waarde procedure vereist een zorgvuldige afweging tussen het gevraagde geluidsniveau en een voldoende bescherming van het woonklimaat. Objectieve criteria om tot een afgewogen ontheffingsbesluit te komen zijn opgenomen in bovengenoemde nota.

Waterplan Katwijk (2008)

De gemeente Katwijk en het Hoogheemraadschap van Rijnland hebben gezamenlijk het Waterplan Katwijk opgesteld en vastgesteld. het Hoogheemraadschap van Rijnland heeft het op 11 februari 2009 vastgesteld.

Het doel van het waterplan is het samen realiseren van een gezond en veerkrachtig watersysteem. Dit watersysteem moet voldoen aan landelijke en Europese normen en is gebaseerd op een gezamenlijke visie van gemeente en hoogheemraadschap op een duurzame waterhuishouding in de gemeente. De planperiode is gesteld op 2009 tot 2019 met een doorkijk naar 2027. Thema's die aan de orde komen zijn onder andere het verbeteren van de waterkwaliteit en het voorkomen van (grond)wateroverlast, maar ook het benutten van kansen voor de beleving van het water, ecologie en waterrecreatie

Conclusie:

De ontwikkeling past in wat de verschillende beleidskaders aangeven.

3.4.3 Retailvisie Leidse regio

De Retailvisie Leidse regio is opgesteld met het doel de vraag naar- en het aanbod van winkelruimte in de Leidse regio in evenwicht te helpen brengen, zowel op kwantitatief als kwalitatief vlak. De visie van de verschillende deelnemende gemeenten is vast op 5 juli 2016.

Aan de regionale visie ligt een marktonderzoek van bureau RMC ten grondslag, dat de behoefte aan drie verschillende typen winkelruimte in beeld bracht, namelijk:

- Winkelruimte voor recreatief winkelen (zoals kledingwinkels);
- Winkelruimte voor dagelijkse boodschappen (waaronder supermarkten);
- Winkelruimte voor doelgerichte aankopen.

De economische recessie van de afgelopen jaren, de vergrijzing en ook de verschuiving van omzet van de winkelstraten naar het internet, heeft voor een grote druk op de bestaande winkelgebieden gezorgd.

Om vitale winkelgebieden te behouden, moet het Retailaanbod voor de consument volgens deze visie kwalitatief verbeterd worden.

Dit wordt bereikt door te focussen op de toekomstbestendige winkelgebieden, met als directe uitdaging een vermindering van het aantal vierkante meters winkelruimte.

In de Retailvisie zijn de bestaande winkelgebieden op verschillende wijze 'gescoord' om te bepalen in hoeverre er een kansrijk toekomstperspectief is voor deze gebieden en waar eventuele verbeterpunten zitten. Hierbij is rekening gehouden met toekomstige trends en ontwikkelingen zoals de groei in online winkelen, de voortgaande branchevervaging bij winkels en de toename van horeca in winkelgebieden om naast het winkelen ook tegelijkertijd te kunnen recreëren.

De Retailvisie voorziet in een functieverruiming en herontwikkelingsmogelijkheden voor bestaande winkelruimtes. Dat betekent dat het eigenaren wordt mogelijk gemaakt hun winkelruimte te transformeren of herontwikkelen naar andere functies, waaraan nog wel behoefte bestaat.

Conclusie:

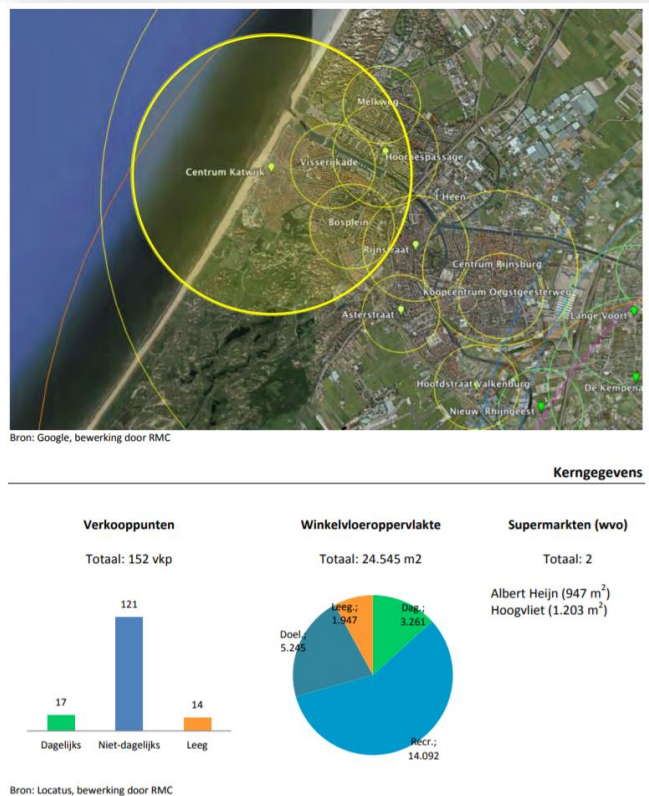
De beoogde ontwikkeling ligt in de Retailvisie aangewezen Centrum Katwijk (Hoofdwinkelgebied klein).

Het centrum van Katwijk heeft een duidelijke recreatieve functie door het aanwezige aanbod (groot aandeel van mode & luxe), aanwezige horeca en ligging aan zee. Het aanbod bestaat voornamelijk uit eigentijdse bekende merken binnen het lage tot midden segment. Daarbij is de sfeer en uitstraling 'gezellig', met een aantal terrasjes en bankjes in het straatbeeld

Door haar ligging aan zee heeft Katwijk een unieke propositie in vergelijking met de overige recreatieve winkelgebieden in de regio.

Door het toevoegen van horeca ter plaatsen van de beoogde ontwikkeling bieden kansen om de verblijfstijd van de shopper te verlengen en de economische perspectieven van Katwijk te vergroten.

Tevens ligt de beoogde ontwikkeling te midden van bestemmingen die het toelaten om op de verdiepingen te mogen wonen en door het toevoegen van horeca op de begane grond past de beoogde ontwikkeling naadloos in de strategie die retailvisie beoogd.



4 Projectbeschrijving

4.1 Huidige situatie

De huidige indeling van het pand is op de begane grond een kantoorruimte, een Self Service Unit (geldautomaat), entree voor een kantoorruimte op de 1e verdieping en in de Voorstraat 52 een entree voor een appartement op de 1^e verdieping.



Afbeelding 5: Luchtfoto.

4.2 Toekomstige situatie

4.2.1 Stedenbouwkundige opzet

De bebouwing in het centrum van Katwijk aan zee wordt kenmerkt door wisselende bouwhoogten met voornamelijk kappen. Het centrum wordt in beleid gezien als een gebied met een dorps karakter. Door de beoogde ontwikkeling op te toppen met een alzijdig kap past dit in het dorps karakter, ook gezien de ligging op de hoek Noordeinde/Voorstraat.

In het dichtbebouwde centrum van Katwijk aan Zee wordt bij toegevoegde functies extra aandacht gegeven aan de invloed op de openbare ruimte. Het initiatief kan met het afvoeren van afval gebruik maken van de bestaande voorzieningen. Dat geldt gedeeltelijk ook voor de (locatie van het) fietsparkeerplaatsen. Om tegemoet te komen aan de extra druk vanuit het fiets parkeren, als gevolg van het toevoegen van woningen, worden extra fietsaanleunbeugels toegevoegd bij de aanwezige beugels.

4.2.2 Toekomstige bebouwing

De toekomstige ontwikkeling betreft het realiseren van betaalbare starters appartementen op de verdiepingen.

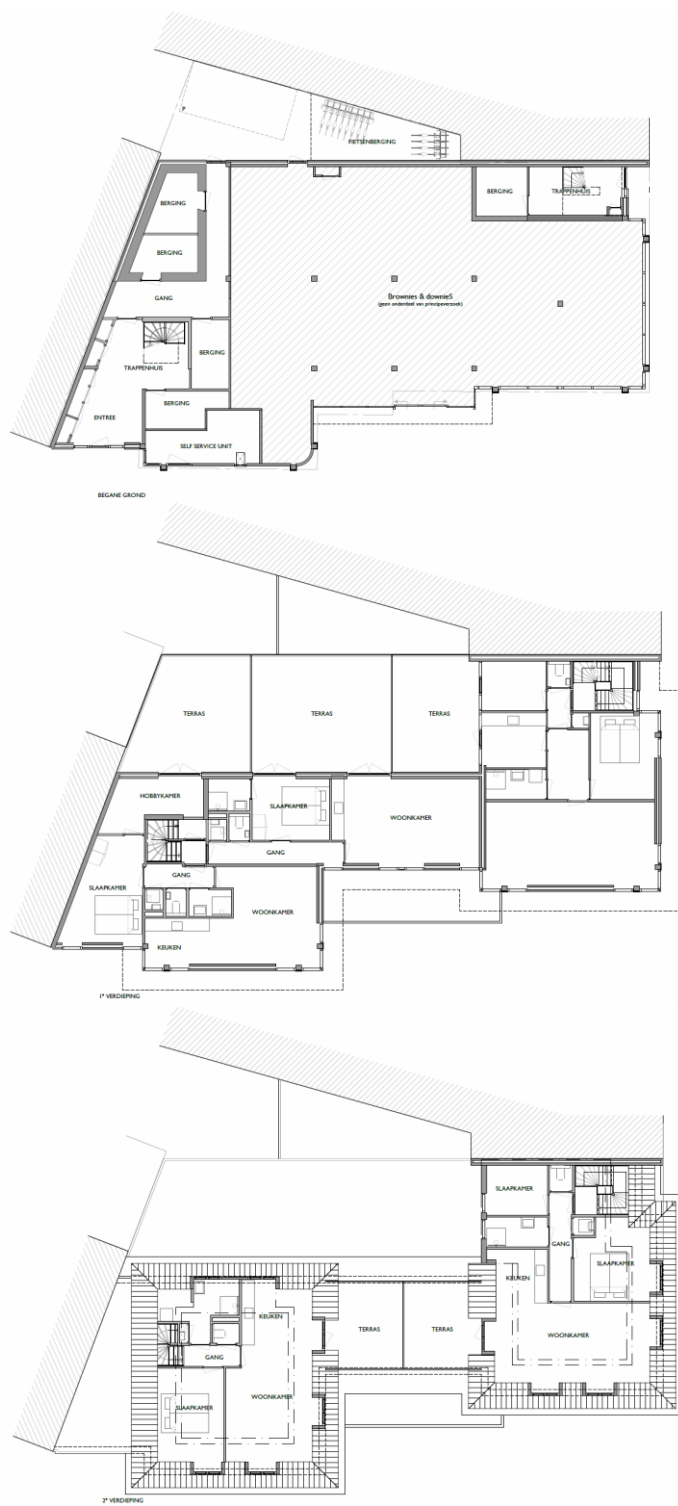
Zo wordt een bestaand appartement op de 1^e verdieping gehandhaafd, het resterende gedeelte van de verdieping wordt getransformeerd van kantoorruimte naar een startersappartement.

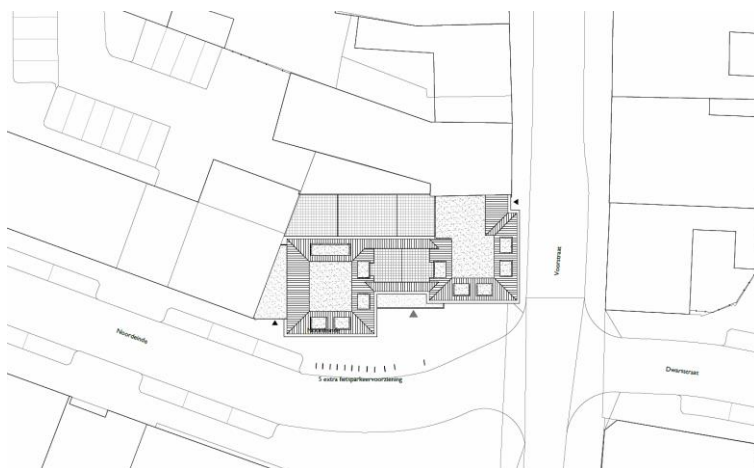
Door het optoppen van het pand is de mogelijkheid gecreëerd om op deze verdieping twee extra startersappartementen te realiseren.

Op de begane grond blijft de entree aan de Voorstraat 52 gehandhaafd, deze wordt omgevormd tot een gemeenschappelijk entree voor de twee boven elkaar liggende appartementen.

Aan het Noordeinde wordt een gemeenschappelijk entree gerealiseerd voor overige twee appartementen, tevens zijn van hieruit de bergingen te bereiken.

De resterende ruimte op de begane grond wordt nu verhuurd aan Restaurant Brownies & Downies. Ook de bestaande Self Service Unit (geldautomaat) blijft intact.





Afbeelding 6: gevels en plattegrond.

5 Onderzoeken

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dienen ruimtelijke ontwikkelingen te worden getoetst aan de vigerende milieuregelgeving. Onderstaand komen de volgende aspecten aan de orde: verkeer en parkeren, wegverkeerslawaai, luchtkwaliteit, bedrijven en milieuhinder, externe veiligheid, bodemkwaliteit, ecologie en archeologie.

5.1 Verkeer en parkeren

5.1.1 Verkeer

De beoogde ontwikkeling wordt getoetst aan het Parkeernormenbeleid Katwijk, collegebesluit Bijstelling prijsklasseindeling Parkeernormenbeleid Katwijk van 2 februari 2010, ASVV 2012, NEN 2443 en DALI. Tevens wordt getoetst op bruikbaarheid, verkeersveiligheid (inclusief Duurzaam Veilige inrichting) en logica voor de gebruiker. Het Parkeernormenbeleid Katwijk en de Bijstelling prijsklasseindeling Parkeernormenbeleid Katwijk bepalen het aantal benodigde parkeerplaatsen, en enkele voorschriften ten aanzien van situering en afmetingen. Voor huren verkoopwoningen dient men de meest actuele prijsklasse-indeling te gebruiken. De ASVV 2012 betreft richtlijnen ten aanzien van de inrichting van de verkeersruimte inclusief benodigde maatvoering. De NEN 2443 wordt gebruikt voor de maatvoering van parkeerterreinen en parkeergarages. In de DALI zijn voornamelijk materiaalvoorschriften en voorschriften aan uitritten opgenomen.

In het kader van een goede ruimtelijke onderbouwing moet inzichtelijke worden gemaakt of de voorgenomen ontwikkeling negatieve effecten heeft op de bestaande verkeersafwikkeling in de omgeving van het plangebied. Met de beoogde ontwikkeling aan het Noordeinde zal het aantal verkeersbewegingen nauwelijks toenemen en geen conflicten opleveren in het verkeersbeeld. Het Noordeinde is een belangrijk 30 km/u weg met een verzamel functie en is gelegen in de nabijheid van de Tramstraat welke een erftoegangsweg (30km/u) is.

5.1.2 Parkeren

Het Parkeernormenbeleid Katwijk 2010, dat is vastgesteld door de gemeenteraad op 2 februari 2010. In 'Stilstaan bij parkeren' is de hoofdlijn voor parkeernormering vastgelegd. Hierbij is vastgelegd dat de verdere uitwerking van het Parkeernormenbeleid door het college wordt vastgesteld. 'Stilstaan bij parkeren' is een uitwerking van het Integraal Verkeers- en Vervoersplan Katwijk (IVVP). Het IVVP op zijn beurt komt voort uit de Planwet Verkeer en Vervoer.

In Stilstaan bij parkeren wordt ook de visie op parkeernormering in hoofdlijn gegeven. De hoofdlijn is: voorzien in de parkeerbehoefte. Dit resulteert in een parkeernorm volgens de bovengrens van de meest recente kerncijfers van het CROW

De in dit document opgenomen eisen voor parkeren zijn uitgangspunten waaraan een plan in principe moet voldoen. Indien een plan heel dicht bij het benodigde aantal parkeervoorzieningen komt zal ook dit worden geaccepteerd. Echter per plan wordt gekeken naar allerlei factoren in hoeverre een beperkte afwijking wordt toegestaan. In al bebouwde gebieden zal de norm waarmee destijds is gebouwd lager zijn dan de huidige behoefte.

In deze gebieden kunnen er niet ineens parkeerplaatsen extra aangelegd worden als de parkeernorm is gewijzigd ten opzichte van de parkeernorm die is gebruikt bij de bouw.

In het bestemmingsplan "Katwijk aan Zee 2015" gelden enkele specifieke afwijkmogelijkheden.

- Artikel 40.2 stelt dat er in voldoende mate ruimte aanwezig moet zijn voor het parkeren van auto's en fietsen. De beoogde ontwikkeling dient daarom te voldoen aan het "Parkeernormenbeleid Gemeente Katwijk".
- Artikel 39.2 biedt het bevoegd gezag de mogelijkheid om af te wijken van artikel 40.2 door het bezoekersaandeel van de parkeernorm naar de parkeergarage te verwijzen indien deze zich in een straal van 200 meter bevindt of op andere wijze in de nodige parkeer- en stallingsruimte kan worden voorzien.

Parkeren op eigen terrein

Voor parkeervoorzieningen op eigen terrein (niet zijnde een parkeerterrein) zijn geen landelijke richtlijnen opgesteld. Het gaat hier om opritten en garages.

In de huidige situatie ten aanzien van de inrichting en uitritten wijzigt er niets.

Dubbelgebruik

Indien er meerdere functies binnen een gebouw of binnen een beperkt gebied aanwezig zijn, kan soms met minder parkeerplaatsen worden volstaan dan de som van de benodigde parkeervoorzieningen. Dit ontstaat als de drukste momenten van de verschillende functies ten opzichte van elkaar zijn verschoven.

Om te bepalen hoeveel parkeerplaatsen voldoende is met dubbelgebruik wordt het aantal parkeerplaatsen dat uit de norm volgt vermenigvuldigd met het aanwezigheidspercentage (uit de CROW richtlijn, zie ook onderstaande tabel).

Parkeerb balans

Bij de beoordeling kan de oude parkeerbehoefte niet in mindering worden gebracht. De nieuwe functie heeft een parkeerbehoefte van 5 parkeerplaatsen. Hiervan kan er 1 parkeerplaats worden verwezen naar de parkeergarage (bezoekers). De beoogde ontwikkeling moet voorzien in 4 parkeerplaatsen.

In het plan wordt 1 parkeerplaats op eigen terrein toegevoegd. Daarnaast is aangetoond dat er binnen een loopafstand van 100 m nog net voldoende restcapaciteit is om de resterende behoefte van 3 parkeerplaatsen op te vangen.

Conclusie:

Het Parkeernormenbeleid Katwijk onderscheidt drie gebiedstypen. Elk gebiedstype heeft een eigen parkeernorm.

Voor de beoogde ontwikkeling is gebiedstype 'centrum' van toepassing. Voor de functie wonen geldt dat alleen het bezoekersaandeel mag worden verwezen naar de parkeergarage, omdat het pand binnen een straal van 200 m van een voetgangersingang van een openbare parkeergarage ligt.

Bij de beoordeling kan de oude parkeerbehoefte niet in mindering worden gebracht. De gebruiksmomenten zijn verschillend, waardoor dit niet mogelijk is. De oude functie is voornamelijk werkdag overdag en de nieuwe functie werkdag avond.

De nieuwe functie zijn 4 woningen met een huurprijs lager dan de huurliberalisatiegrens met een parkeernorm van 1,2 parkeerplaats per woning. Dit geeft een parkeerbehoefte van 4,8 parkeerplaatsen.

Het bezoekersaandeel is 0,3 parkeerplaats per woning. Voor dit plan komt dat uit op 1,2 parkeerplaats. Deze mogen van de totale behoefte worden afgetrokken. Het plan moet dan nog voorzien in afgerond 4 parkeerplaatsen ($4,8 - 1,2 = 3,6$).

Op eigen terrein wordt 1 parkeerplaats toegevoegd. Er is met een nachttelling aangetoond dat er in de omgeving capaciteit is om in de overige 3 parkeerplaatsen te voorzien. De parkeerdrukmeting 's nachts heeft een bezetting van 63 parkeerplaatsen van de 79 parkeerplaatsen binnen 100 m loopafstand. Met het plan wordt de behoefte $63 + 3 = 66$. Op een totaal van 79 parkeerplaatsen is dat 83,5 %, dat is onder de 85 % en daarmee is er voldoende restcapaciteit aangetoond.

Het rapport "Parkeeronderzoek" is opgesteld door DUFEC

Versie definitief 5-7-2017 -zie bijlage 1-

5.2 Geluid

5.2.1 Toetsingskader

Verkeer en industrie zijn geluidsbronnen met ruimtelijke relevantie. De Wet geluidhinder stelt kaders voor deze bronnen en normen voor de geluidsbelasting op de gevels van geluidsgevoelige objecten. Omdat de wet het bevoegd gezag toestaat om ontheffing van de voorkeursgrenswaarde te verlenen is lokaal geluidbeleid opgesteld.

Bij de vaststelling of herziening van een bestemmingsplan dient aandacht geschonken te worden aan het wegverkeersgeluid.

5.2.2 Wegverkeerslawaai

De beoogde ontwikkeling is gelegen aan een 30 km/u weg met een verzamel functie.

Dus hoeft niet getoetst te worden in het kader van de Wet geluidhinder. Wel dient in de bouwaanvraag aangetoond te worden dat voldaan wordt aan de maximale binnenwaarde van 33 dB zoals gesteld in het Bouwbesluit.

5.2.3 Industrielawaai

Het plangebied ligt niet binnen een geluidzone rond een industrieterrein (artikel 41 Wet geluidhinder).

Dus hoeft niet getoetst te worden in het kader van de Wet geluidhinder.

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Toetsingskader

In de Wet milieubeheer zijn kwaliteitseisen gesteld in het belang van het voorkomen en beperken van de luchtverontreiniging. Deze kwaliteitseisen vinden hun oorsprong in Europese wetgeving en zijn gebaseerd op gezondheidkundige grondslagen. In Bijlage 2 van de Wet milieubeheer zijn de kwaliteitseisen vertaald naar grenswaarden voor de stoffen stikstofdioxide (NO₂), fijn stof (PM₁₀), koolmonoxide (CO), benzeen (C₆H₆), lood en zwaveldioxide (SO₂).

stof	toetsing van	grenswaarde
stikstofdioxide (NO ₂)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg / m ³
	Uurgemiddelde concentratie	Max. 18 keer p.j. meer dan 200 µg/m ³
fijn stof (PM ₁₀)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg / m ³
	24-uurgemiddelde concentratie	max. 35 keer per jaar meer dan 50 µg / m ³
fijn stof (PM _{2,5})	Jaargemiddelde concentratie	25 µg / m ³

Afbeelding 7 Grenswaarden maatgevende stoffen Wlk

Op grond van artikel 5.16 van de Wlk kunnen bestuursorganen bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit (zoals de vaststelling van een bestemmingsplan) uitoefenen indien:

- De bevoegdheden/ontwikkelingen niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden (lid 1 onder a);
- De concentratie in de buitenlucht van de desbetreffende stof als gevolg van de uitoefening van die bevoegdheden per saldo verbetert of ten minste gelijk blijft (lid 1 onder b1);
- Bij een beperkte toename van de concentratie van de desbetreffende stof, door een met de uitoefening van de betreffende bevoegdheid samenhangende maatregel of een door die uitoefening optredend effect, de luchtkwaliteit per saldo verbetert (lid 1 onder b2);
- De bevoegdheden/ontwikkelingen niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht (lid 1 onder c);
- Het voorgenomen besluit is genoemd of past binnen het omschreven Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een vergelijkbaar programma dat gericht is op het bereiken van de grenswaarden (lid 1 onder d).

Besluit niet in betekenende mate (nibm)

In het Besluit nibm en de bijbehorende regeling is exact bepaald in welke gevallen een project vanwege de beperkte gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst.

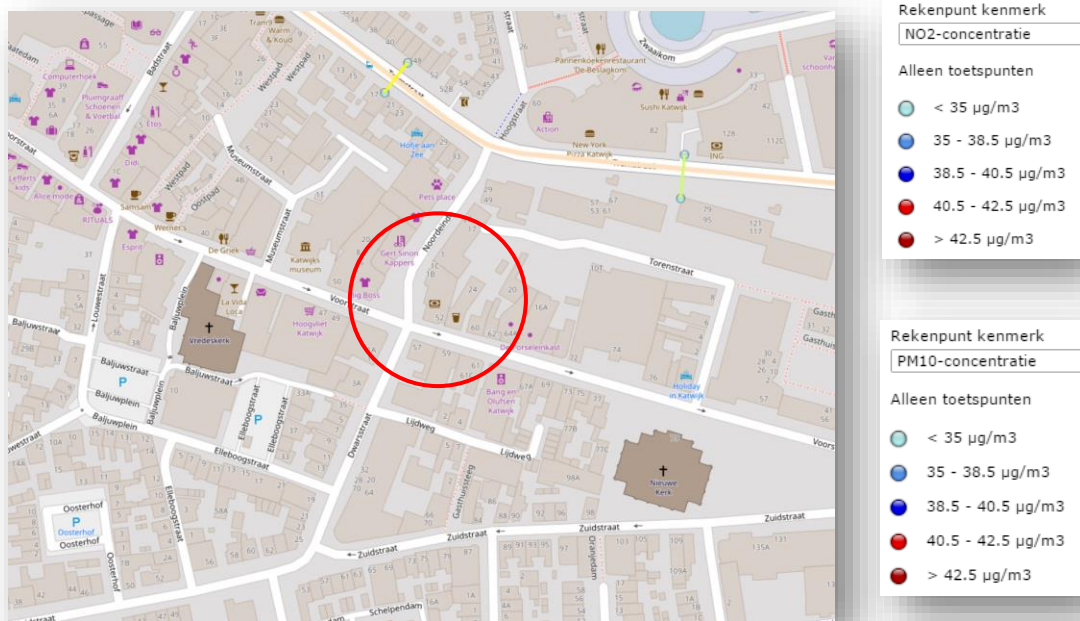
Hierbij worden twee situaties onderscheiden:

Een project heeft een effect van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM₁₀;

- Een project valt in een categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen
- of een kantooroppervlak van 100.000 m² (langs één ontsluitingweg).

Goede ruimtelijke ordening

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij uit oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens tevens rekening gehouden met de luchtkwaliteit ter plaatse van het projectgebied.



Afbeelding 8: uitsnede Lucht kwaliteitskaart Bron: Provincie Zuid-Holland

Conclusie:

Op basis van het Besluit nibm en de bijbehorende regeling hoeft de beoogde ontwikkeling niet te worden getoetst aan de grenswaarden uit de Wlk. De ontwikkeling heeft geen relevante gevolgen voor de concentraties luchtverontreinigende stoffen langs de ontsluitende wegen. Het aantal verkeersbewegingen op de planlocatie zal nauwelijks toenemen in vergelijking met de bestaande situatie. De luchtkwaliteit op de locatie zal door het plan niet veranderen.

5.4 Bedrijven en milieuzonering

5.4.1 Toetsingskader

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieu hygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden zoals woonwijken. Om het begrip hanteerbaar te maken, is gebruik gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG(2009) . Bedrijven zijn opgenomen in een tabel die is ingedeeld in milieucategorieën, waarbij per bedrijf is aangegeven wat de afstand tot een rustige woonwijk dient te zijn (de zogenoemde afstandstabel). Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. In het algemeen wordt door het aanbrengen van een zonering tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden.

Conclusie:

De planlocatie ligt in het centrum. In de directe omgeving van de locatie zijn geen bedrijven die onaantvaardbare milieuhinder ter plaatse van het projectgebied zouden kunnen veroorzaken of die gehinderd worden in hun bedrijfsvoering.

Er wordt derhalve geconcludeerd dat het aspect bedrijven en milieuhinder geen belemmering oplevert voor de beoogde ontwikkeling.

5.5 Externe veiligheid

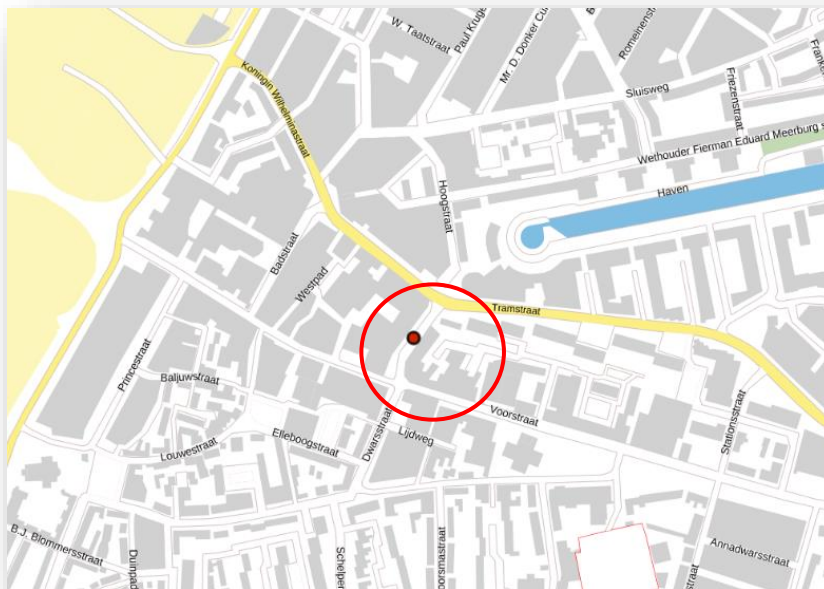
5.5.1 Normstelling en beleid

Bij ruimtelijke plannen wordt ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten gekeken, namelijk:

- Bedrijven waar opslag, gebruik en/of productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;

- Vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of leidingen.

In het externe veiligheidsbeleid wordt doorgaans onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen.



Afbeelding 9: uitsnede Risicokaart Bron: Provincie Zuid-Holland

Conclusie:

Op basis van de risicokaart van Provincie Zuid-Holland blijkt dat het projectgebied niet ligt binnen het invloedsgebied van inrichtingen die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) of die anderzijds als risicovol zijn aan te merken. Ook valt het projectgebied niet in het invloedsgebied van infrastructuur waarover gevaarlijke stoffen vervoerd worden over de weg, het spoor, het water of door leidingen. Er wordt daarom geconcludeerd dat het aspect externe veiligheid geen belemmering oplevert voor de beoogde ontwikkeling.

5.6 Bodem- en grondwaterkwaliteit

5.6.1 Normstelling en beleid

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening dient de bodemkwaliteit ter plaatse te worden onderzocht. Bij afwijking van het bestemmingsplan dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de betreffende afwijking. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt voor de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd.

De provincie hanteert de richtlijn dat bij de beoordeling van ruimtelijke plannen ten minste het eerste deel van het verkennend bodemonderzoek, het historisch onderzoek, moet worden verricht. Indien uit het historisch onderzoek wordt geconcludeerd dat op de betreffende locatie sprake is geweest van activiteiten met een verhoogd risico op verontreiniging, dan dient het volledig verkennend bodemonderzoek te worden verricht.

Conclusie:

Na het verrichten van een historisch onderzoek is gebleken dat de planlocatie is gelegen in een gebied waar in 1999 een verkennend bodemonderzoek heeft plaats gevonden. Volgens de statusinformatie is de locatie voldoende onderzocht.

6 Water

6.1.1 Algemeen beleid

Het algemene waterbeleid dat op het plangebied van toepassing is, staat beschreven in de waterwet en het nationaal waterplan van de rijksoverheid. Daarnaast zullen het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) en de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) de komende jaren richtinggevend worden voor het regionale waterbeheer in Nederland.

6.1.2 Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW)

In het NBW hebben rijk, provincies, waterschappen en gemeenten afgesproken dat in 2015 het watersysteem op orde moet zijn en blijven. Water moet weer de ruimte krijgen en is meesturend voor het ruimtelijk beleid. Als een van de eerste stappen is afgesproken dat de waterschappen in beeld brengen hoeveel waterberging er nodig is om aan de zogenaamde werknormen te kunnen voldoen. Voor stedelijk gebied houdt dit bijvoorbeeld in dat de hoeveelheid wateroppervlak die nodig is om te zorgen dat bij neerslag het waterpeil maar eens in de 100 jaar tot aan het maaiveld kan stijgen.

6.1.3 Kaderrichtlijn Water (KRW)

Sinds 2000 is de Kaderrichtlijn Water van kracht. De Kaderrichtlijn Water (KRW) is een Europese richtlijn en heeft tot doel de ecologische en chemische waterkwaliteit te verbeteren. De Kaderrichtlijn water (KRW) moet ervoor zorgen dat de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater in 2015 op orde is. Binnen de KRW worden twee soorten doelstellingen onderscheiden:

- ecologische doelstellingen. Dit betreft de levensvormen (planten, dieren) die men terug wil hebben in en rond het water.
- chemische doelstellingen. Deze geven aan welke chemische stoffen in het water mogen voorkomen en in welke hoeveelheid.

De KRW gaat uit van standstil: de ecologische en chemische toestand van het grond- en oppervlaktewater mag vanaf 2000 niet verslechteren. Andere belangrijke uitgangspunten uit de KRW zijn een brongerichte aanpak en "de vervuiler betaalt".

6.1.4 Beleid Hoogheemraadschap van Rijnland

Het beleid van Hoogheemraadschap Rijnland dat voor onderhavig plan relevant is bestaat uit:

- het waterbeheerplan Rijnland;
- de Keur en Beleidsregels.

Waterbeheerplan Rijnland

Voor de planperiode 2010-2015 zal het Waterbeheerplan (WBP) van Rijnland van toepassing zijn. In dit plan geeft Rijnland aan wat haar ambities voor de komende planperiode zijn en welke maatregelen in het watersysteem worden getroffen. Het nieuwe WBP legt meer dan voorheen accent op uitvoering.

De drie hoofddoelen zijn:

- veiligheid tegen overstromingen;
- voldoende water;
- gezond water.

Wat betreft veiligheid is cruciaal dat de waterkeringen voldoende hoog en stevig zijn en blijven en dat rekening wordt gehouden met mogelijk toekomstige dijkverbeteringen. Wat betreft voldoende water gaat het erom het complete watersysteem goed in te richten, goed te beheren en goed te onderhouden. Daarbij wil Rijnland dat het watersysteem op orde en toekomst vast wordt gemaakt, rekening houdend met klimaatverandering. Immers, de verandering van het klimaat leidt naar verwachting tot meer lokale en heviger buien, perioden van langdurige droogte en zeespiegelrijzing. Het waterbeheerplan sorteert voor op deze ontwikkelingen. Het Waterbeheerplan 2010-2015 van Rijnland is te vinden op de website:

<https://www.rijnland.net/plannen/waterbeheerplan>

Keur en Beleidsregels

Per 22 december 2009 is een nieuwe Keur in werking getreden, alsmede nieuwe Beleidsregels. Een nieuwe Keur is nodig vanwege de totstandkoming van de Waterwet en daarmee verschuivende bevoegdheden in onderdelen van het waterbeheer. Verder zijn aan deze Keur

bepalingen toegevoegd over het onttrekken van grondwater en het infiltreren van water in de bodem.

De 'Keur en Beleidsregels' maken het mogelijk dat het Hoogheemraadschap van Rijnland haar taken als waterkwaliteits- en kwantiteitsbeheerder kan uitvoeren. De Keur is een verordening van de waterbeheerder met wettelijke regels (gebod- en verbodsbepalingen) voor:

- Waterkeringen (onder andere duinen, dijken en kaden);
- Watergangen (onder andere kanalen, rivieren, sloten, beken);
- Andere waterstaatswerken (o.a. bruggen duikers, stuwen, sluizen en gemalen).

De Keur bevat verbodsbepalingen voor werken en werkzaamheden in of nabij de bovengenoemde waterstaatswerken. Er kan een ontheffing worden aangevraagd om een bepaalde activiteit wel te mogen uitvoeren. Als Rijnland daarin toestemt, dan wordt dat geregeld in de Watervergunning op grond van de Keur. De Keur is daarmee een belangrijk middels om via vergunningverlening en handhaving het watersysteem op orde te houden of te krijgen. In de Beleidsregels, die bij de Keur horen, is het beleid van Rijnland nader uitgewerkt. De Keur en Beleidsregels van Rijnland zijn te vinden op de website:

<https://www.rijnland.net/regels/downloads-keur-algemene-regels-en-beleidsregels>

Samenwerking met de waterbeheerder

De ruimtelijke onderbouwing dient in het kader van het watertoets proces door de gemeente Katwijk te worden voorgelegd aan het Hoogheemraadschap Van Rijnland. In het algemeen hanteert het hoogheemraadschap dat bij een toename van verhard oppervlak 15% van de toegenomen verharding als open water gecompenseerd moet worden. Bij een geringe toename van de verharding, minder dan 500m², is geen compensatie nodig. Indien in de omgeving van het projectgebied een gemengd rioolstelsel aanwezig is heeft het de voorkeur het verharde oppervlak niet aan te koppelen op de riolering, maar het hemelwater afkomstig van het verharde oppervlak te lozen op een water gang in de directe nabijheid van het projectgebied. De beslisboom afkoppelen verhard oppervlak dient hiervoor doorlopen te worden. Daarnaast spreekt het Hoogheemraadschap van Rijnland de wens uit voor duurzaam bouwen.

Gemeentelijk beleid

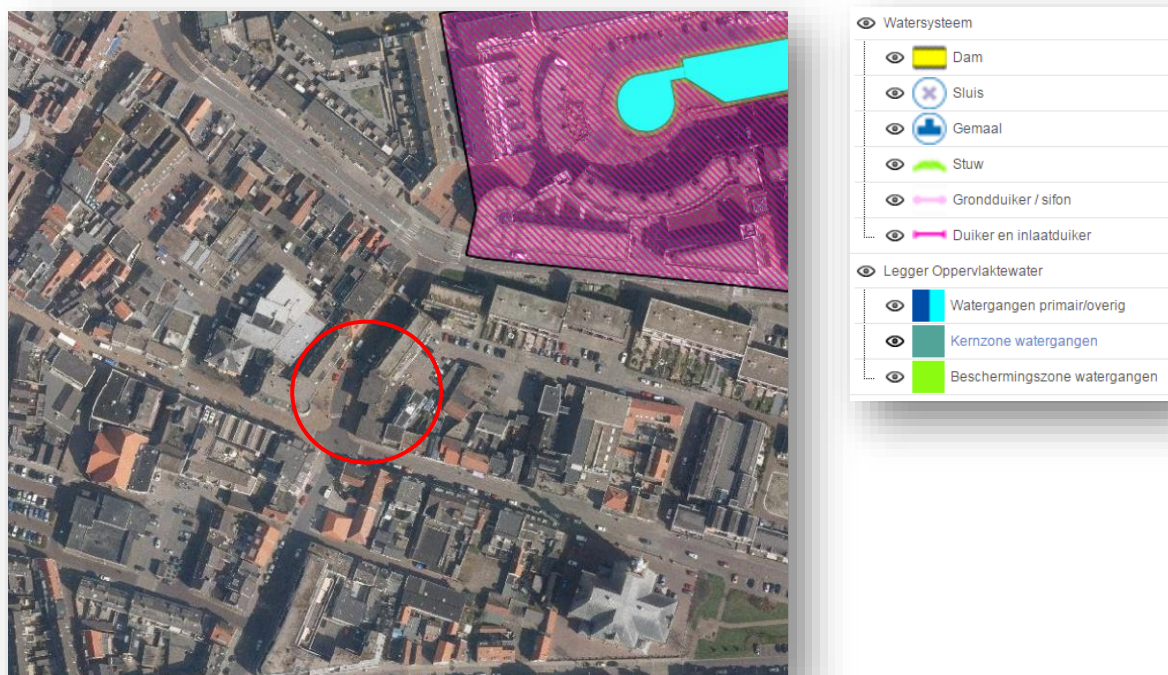
Het Hoogheemraadschap van Rijnland en de gemeente Katwijk hebben samen een waterplan voor de gemeente Katwijk opgesteld. Dit plan is begin 2009 vastgesteld. Het doel van het waterplan is het samen realiseren van een gezond en veerkrachtig watersysteem. In het waterplan zijn concrete afspraken gemaakt over de opgaven op het gebied van kwantiteit en kwaliteit en de vereiste inspanningen om het watersysteem op orde te brengen en te houden. Het waterplan richt zich op de stedelijke omgeving van de gemeente Katwijk. De planperiode is gesteld op 2009 tot 2019 met een doorkijk naar 2027. Thema's die aan de orde komen zijn onder andere het verbeteren van de waterkwaliteit en het voorkomen van (grond)wateroverlast, maar ook het benutten van kansen voor de beleving van het water, ecologie en waterrecreatie. Het waterplan Katwijk bevat een overzicht van knelpunten en een watervisie met doelstellingen. Met het waterplan zijn de knelpunten in een breder kader uitgewerkt via diverse thema's.

Compensatie

De regels en voorwaarden van het beleid voor watercompensatie zijn afgeleid uit de Keur (artikel 14 lid 1, 2 en 3). De toename aan verharding dient volgens de regels van het hoogheemraadschap in de vorm van nieuw open water te worden gecompenseerd. Een toename aan verharding zorgt er voor dat het regenwater sneller op het oppervlakte water zal afstromen. Het uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen is dat er geen verslechtering van de huidige situatie mag optreden. Het hoogheemraadschap hanteert bij een toename aan verharding van meer dan 500m², de 15% regeling.

Kenmerken watersysteem

Het waterlopen stelsel van de huidige situatie is weergegeven in onderstaande afbeelding



Afbeelding 10: uitsnede leggerkaart Bron: Hoogheemraadschap van Rijnland

Conclusie:

Watercompenserende maatregelen zijn in onderhavig geval niet vereist. De beoogde ontwikkeling zal geen invloed hebben op het huidige grondwatersysteem. Door dat er geen extra uitbreidingen en verhardingen worden gerealiseerd, is het aspect water geen belemmering voor het onderhavige project.

6.2 Ecologie

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet de uitvoerbaarheid van een de beoogde ontwikkeling worden aangetoond. In dit verband is het van belang dat, gelet op de verplichtingen ingevolge de Wet Natuurbescherming, aannemelijk moet worden gemaakt dat de gunstige staat van instandhouding van de beschermde soorten niet in het geding is. Hieronder wordt beschreven welke beschermde soorten naar verwachting in binnen de locatie aanwezig zijn en wat de ecologische gevolgen zijn van de beoogde ingrepen.

6.2.1 Normstelling en beleid

Ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan de geldende natuurwetgeving, per 1 januari 2017 is dit de Wet natuurbescherming. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming en soortenbescherming. Met de Wet natuurbescherming zijn onder meer de Europese Habitatrichtlijn en de Europese Vogelrichtlijn verankerd in de nationale wetgeving. Onder gebiedsbescherming valt ook de toetsing aan het provinciale ecologisch beleid (vastgelegd in de Verordening Ruimte 2014 van de provincie Zuid-Holland, hierna de VR2014). In de VR2014 worden bepaalde gebieden en landschapselementen beschermd, zoals gebieden die onderdeel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland en provinciale belangrijke weidevogelgebieden.

Gebiedsbescherming

De Wet natuurbescherming richt zich op de bescherming van gebieden. In de Natuurbeschermingswet zijn de volgende gronden aangewezen en beschermd:

- Natura 2000-gebieden (Habitat- en Vogelrichtlijngebieden);
- beschermde Natuurmonumenten;
- wetlands.

Naast deze drie soorten gebieden is de Natuurnetwerk Nederland (NNN), in het kader van de gebiedsbescherming van belang. De NNN is een samenhangend netwerk van belangrijke natuurgebieden in Nederland en omvat bestaande natuurgebieden, nieuwe natuurgebieden en ecologische verbindingzones. De NNN draagt bij aan het bereiken van de hoofddoelstelling van

het Nederlandse natuurbeleid, namelijk: 'Natuur en landschap behouden, versterken en ontwikkelen, als bijdrage aan een leefbaar Nederland en een duurzame samenleving'. Hiertoe zijn de volgende uitgangspunten van belang:

- vergroten: het areaal natuur uitbreiden en zorgen voor grotere aaneengesloten gebieden;
- verbinden: natuurgebieden zoveel mogelijk met elkaar verbinden;
- verbeteren: de omgeving zo beïnvloeden dat in natuurgebieden een zo hoog mogelijke natuurkwaliteit haalbaar is.

Het plangebied is gelegen op meer dan 800 meter van een Natura 2000-gebied "Meijendaal & Berkheide" en op meer dan 750 meter van Natura 2000-gebied "Coepelduynen". Gelet op deze afstand en de kleinschaligheid van het plan, zal het plan geen significant negatief effect hebben op de instandhoudingsdoelen van een Natura 2000-gebied.

Voor wat betreft het provinciale beleid op het gebied van gebiedsbescherming, zoals geformuleerd in de Verordening Ruimte 2014, kan voor het plangebied het volgende worden opgemerkt:

- Het is niet gelegen in een gebied wat onderdeel uitmaakt van het natuurnetwerk Nederland;
- Op het gebied geen strategische reservering natuur rust;
- Het gebied niet is gelegen in een provinciaal belangrijk weidegebied;
- Het gebied geen karakteristieke landschapselementen aanwezig zijn.
- Het provinciale beleid lever geen belemmering op.

Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming regelt de bescherming van de in het wild voorkomende inheemse planten en dieren: de soortenbescherming. De wet richt zich vooral op het in stand houden van populaties van soorten die bescherming behoeven. In de wet zijn algemene en specifieke verboden vastgelegd ten aanzien van beschermde dier- en plantensoorten. Naast een aantal in de wet (en daarop gebaseerde besluiten) vermelde specifieke mogelijkheden om ontheffing te verlenen van in de wet genoemde verboden, geeft de Wet natuurbescherming een algemene ontheffingsbevoegdheid aan de provincies, in dit geval de provincie Zuid-Holland. Bekeken moet worden in hoeverre ruimtelijke plannen negatieve gevolgen hebben op beschermde dier- en plantensoorten en of er compenserende of mitigerende maatregelen genomen moeten worden.

Daarnaast geldt voor iedereen in Nederland altijd, dus ook los van het voorliggende beoogde ruimtelijke project, dat de zorgplicht nageleefd moet worden bij het verrichten van werkzaamheden. Voor menig soort geldt dat indien deze zorgplicht nagekomen wordt een bepaald beoogd project uitvoerbaar is

Wet natuurbescherming

Voor de soortenbescherming is de Wet natuurbescherming (Wnb) van toepassing. Deze wet is gericht op de bescherming van dier- en plantensoorten in hun natuurlijke leefgebied. De Wnb bevat onder meer verbodsbepalingen met betrekking tot het aantasten, verontrusten of verstoren van beschermde dier- en plantensoorten, hun nesten, holen en andere voortplanting of vaste rust- en verblijfplaatsen. De wet maakt hierbij een onderscheid tussen 'licht' en 'zwaar' beschermde soorten. Indien sprake is van bestendig beheer, onderhoud of gebruik, gelden voor sommige, met name genoemde soorten, de verbodsbepalingen van de Wnb níet. Er is dan sprake van vrijstelling op grond van de wet. Voor zover deze vrijstelling niet van toepassing is, bestaat de mogelijkheid om van de verbodsbepalingen ontheffing te verkrijgen van het Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit. Voor de zwaar beschermde soorten wordt deze ontheffing slechts verleend, indien:

- er sprake is van een wettelijk geregeld belang (waaronder het belang van land- en bosbouw, bestendig gebruik en dwingende reden van groot openbaar belang);
- er geen alternatief is;
- geen afbreuk wordt gedaan aan een gunstige staat van instandhouding van de soort.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient in het geval van zwaar beschermde soorten of broedende vogels overtreding van de Wnb voorkomen te worden door het treffen van maatregelen, aangezien voor dergelijke situaties geen ontheffing kan worden verleend.

Met betrekking tot vogels hanteert LNV de volgende interpretatie van artikel 11:

De verbodsbepalingen van artikel 11 beperken zich bij vogels tot alleen de plaatsen waar gebroed wordt, inclusief de functionele omgeving om het broeden succesvol te doen zijn, én

slechts gedurende de periode dat er gebroed wordt. Er zijn hierop echter verschillende uitzonderingen:

Nesten die het hele jaar door zijn beschermd:

- Nesten die, behalve gedurende het broedseizoen als nest, buiten het broedseizoen in gebruik zijn als vaste rust- en verblijfplaats (voorbeeld: steenuil) .
- Nesten van koloniebroeders die elk broedseizoen op dezelfde plaats broeden en die daarin zeer honkvast zijn of afhankelijk van bebouwing of biotoop. De (fysieke) voorwaarden voor de nestplaats zijn vaak zeer specifiek en limitatief beschikbaar (voorbeeld: roek, gierzwaluwen huismus).
- Nesten van vogels, zijnde geen koloniebroeders, die elk broedseizoen op dezelfde plaats broeden en die daarin zeer honkvast zijn of afhankelijk van bebouwing. De (fysieke) voorwaarden voor de nestplaats zijn vaak zeer specifiek en limitatief beschikbaar (voorbeeld: ooievaar, kerkuil en slechtvalk).
- Vogels die jaar in jaar uit gebruik maken van hetzelfde nest en die zelf niet of nauwelijks in staat zijn een nest te bouwen (voorbeeld: boomvalk, buizerd en ransuil).

Nesten die niet het hele jaar door zijn beschermd:

- Nesten van vogels die weliswaar vaak terugkeren naar de plaats waar zij het jaar daarvoor hebben gebroed of de directe omgeving daarvan, maar die wel over voldoende flexibiliteit beschikken om, als de broedplaats verloren is gegaan, zich elders te vestigen. De soorten uit categorie 5 vragen extra onderzoek, ook al zijn hun nesten niet jaarrond beschermd. Categorie 5-soorten zijn namelijk wel jaarrond beschermd als zwaarwegende feiten of eco logische omstandigheden dat rechtvaardigen.

De Wnb is voor deze ruimtelijke onderbouwing van belang, omdat bij de voorbereiding van het plan moet worden onderzocht of deze wet de uitvoering van het plan niet in de weg staat.

Conclusie:

Op basis van de geraadpleegde bronnen kan geconcludeerd worden dat er geen belemmeringen op het gebied van natuurwetgeving en -beleid zijn.

6.3 Archeologie

6.3.1 Archeologie

Volgens de Gewijzigde Monumentenwet 1988 en de wet op de Archeologische Monumentenzorg is het verplicht om in het kader van de ruimtelijke ontwikkeling aandacht te schenken aan mogelijk aanwezige archeologische waarden. Indien planontwikkelingen bodemverstoringen tot gevolg hebben en daarbij archeologische waarden in het geding kunnen komen, is men tegenwoordig verplicht om archeologisch onderzoek te verrichten.

Door ondertekening van het Verdrag van Malta (Valletta, 1992), dat vertaald is in de wet op de archeologische Monumentenzorg, heeft Nederland zich verplicht tot het beschermen van het archeologisch erfgoed. Uitgangspunt van het verdrag is het archeologische erfgoed waar mogelijk te behouden. In dit verband moet bij nieuwe ontwikkelingen worden gekeken of er sprake is van archeologische waarden.

De Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland (CHS) geeft een overzicht van de cultuurhistorische kenmerken en waarden in Zuid-Holland. De CHS bestaat uit kaarten voor de drie onderdelen van de cultuurhistorie: archeologie, historische stedenbouw en historisch landschap.

In het geldend bestemmingsplan "KATWIJK AAN ZEE 2015", is ter plaatsen van de beoogde ontwikkeling een dubbelbestemming archeologie opgenomen.

Bestemmingsomschrijving

De beoogde ontwikkeling is gelegen in de voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor doeleinden ter bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden. Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen. Voorwaarde voor het bouwen van de beoogde ontwikkeling is dat het voldoet moet voldoen aan de volgende eisen:

- er sprake is van bouwwerken ter vervanging of vernieuwing van bestaande bouwwerken, waarbij alleen de bestaande fundering wordt benut.

Indien de verstoringen voor de voorgenomen ontwikkeling onder deze normen blijven kan een vergunning zonder archeologisch vooronderzoek worden verleend.

Conclusie:

Met de beoogde ontwikkeling mag worden geconstateerd dat er geen bodemverstoring plaatsvindt. Dit initiatief is daarom niet onderzoek plichtig.

6.3.2 Cultuurhistorie

De gemeente Katwijk stelt in de Beleidsnota Monumentenzorg uit 2006 dat er een beleid moet worden opgesteld dat "voorwaarden schept om de gemeentelijke cultuurhistorische identiteit sterker richtinggevend te laten zijn bij ruimtelijke ontwikkelingen". Hieronder wordt aan de hand van de historische stedenbouw, het historisch landschap en de archeologie voor het plangebied verkend welke waarden er aanwezig zijn en welke mogelijkheden er vanuit deze onderwerpen zijn.

Conclusie

Volgens het bestemmingsplan "Katwijk aan Zee 2015" rust op het betreffende plangebied geen dubbelbestemming cultuurhistorie. Het desbetreffende pand is niet aangewezen als gemeentelijk of Rijksmonument. Wat betreft cultuurhistorie is daarom geen verder onderzoek noodzakelijk.

6.4 Milieueffectrapportage (Besluit M.e.r.)

In de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage is vastgelegd dat voorafgaande aan een ruimtelijk plan dat voorziet in een grootschalig project met belangrijke nadelige milieugevolgen een milieueffectrapport moet worden opgesteld. De activiteiten waarvoor een MER-rapportage moet worden opgesteld zijn opgenomen in de bijlage van het Besluit MER. Overigens wordt onderscheid gemaakt tussen een MER-beoordeling (categorie D), waarbij het bevoegd gezag een beslissing kan nemen of een MER nodig is of een verplicht MER (categorie C). Het soort bouwplan als het onderhavige is niet opgenomen op de C-lijst of D-lijst van het Besluit MER. Een milieueffectrapportage is niet nodig. Het gaat om een kleinschalige uitbreiding, waarvoor evenmin een milieueffectbeoordeling nodig is.

Conclusie:

Het plan voldoet aan het Besluit milieueffectrapportage.

6.5 Milieu hygiënische aspecten

Het plan is getoetst aan de onderwerpen bedrijven en milieuzonering, geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, natuurbescherming en duurzaamheid. Gelet op de genoemde milieuhygiënische aspecten kan medewerking worden verleend aan de beoogde ontwikkeling.

7 Uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan 'KATWIJK AAN ZEE 2015' wordt opgesteld onder regime van de Wro." Onderdeel van de nieuwe Wro is de GREX-wet. De wetgever heeft met de nieuwe regeling inzake de grondexploitatie, ook wel Grondexploitatiewet (GREX-wet) genoemd, een oplossing willen bieden voor het probleem dat gemeenten bij de ontwikkeling van nieuwe gebieden geen of slechts beperkte mogelijkheden van kostenverhaal hebben, indien zij niet de eigenaar zijn van de te ontwikkelen gronden (afdeling 6.4 Wro). Dit als stok achter de deur als het niet lukt om een exploitatieovereenkomst af te sluiten met de private grondeigenaren. Er zijn twee mogelijkheden om (privaatrechtelijk) de kosten te verhalen:

- Anterieure exploitatieovereenkomst, exploitatieovereenkomst voordat een exploitatieplan aan de orde is.
- Posterieure exploitatieovereenkomst, exploitatieovereenkomst die gesloten wordt na de inwerkingtreding van een exploitatieplan.

Het exploitatieplan is verplicht als het niet lukt om een anterieure exploitatieovereenkomst af te sluiten met de eigenaren binnen het exploitatiegebied. Het exploitatieplan biedt dan een grondslag om de kosten van openbare voorzieningen via de omgevingsvergunning te innen.

Conclusie

Het pand aan het Noordeinde is geen eigendom van de gemeente. Aan de voorgestelde ontwikkeling loopt de gemeente geen directe financiële risico's. Wel is het mogelijk dat omwonenden een verzoek om planschade indienen. Omdat de oude en nieuwe situatie in de praktijk weinig verschillen kent, kan vooralsnog worden aangenomen dat er geen substantiële planschade zal ontstaan.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.2.1 Procedure vergunningverlening

Vooroverleg

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht juncto artikel 3.1 .1 van het Besluit ruimtelijke ordening is aan de volgende besturen en/of diensten de ontwerp omgevingsvergunning en de daarbij behorende ruimtelijke onderbouwing toegezonden met het verzoek om, onder verwijzing naar artikel 3.6 van de Algemene wet bestuursrecht, binnen vier weken te reageren.

Deze reacties zijn opgenomen in de nota behandeling vooroverleg en hebben wel/geen aanleiding gegeven de ontwerp-omgevingsvergunning en ruimtelijke onderbouwing op onderdelen aan te passen.

Uitgebreide openbare voorbereidingsprocedure (afdeling 3.4 Awb)

Conform artikel 3.10 Wabo onder a is ter voorbereiding van het besluit de uniforme openbare voorbereidingsprocedure als bedoeld in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) gevolgd.

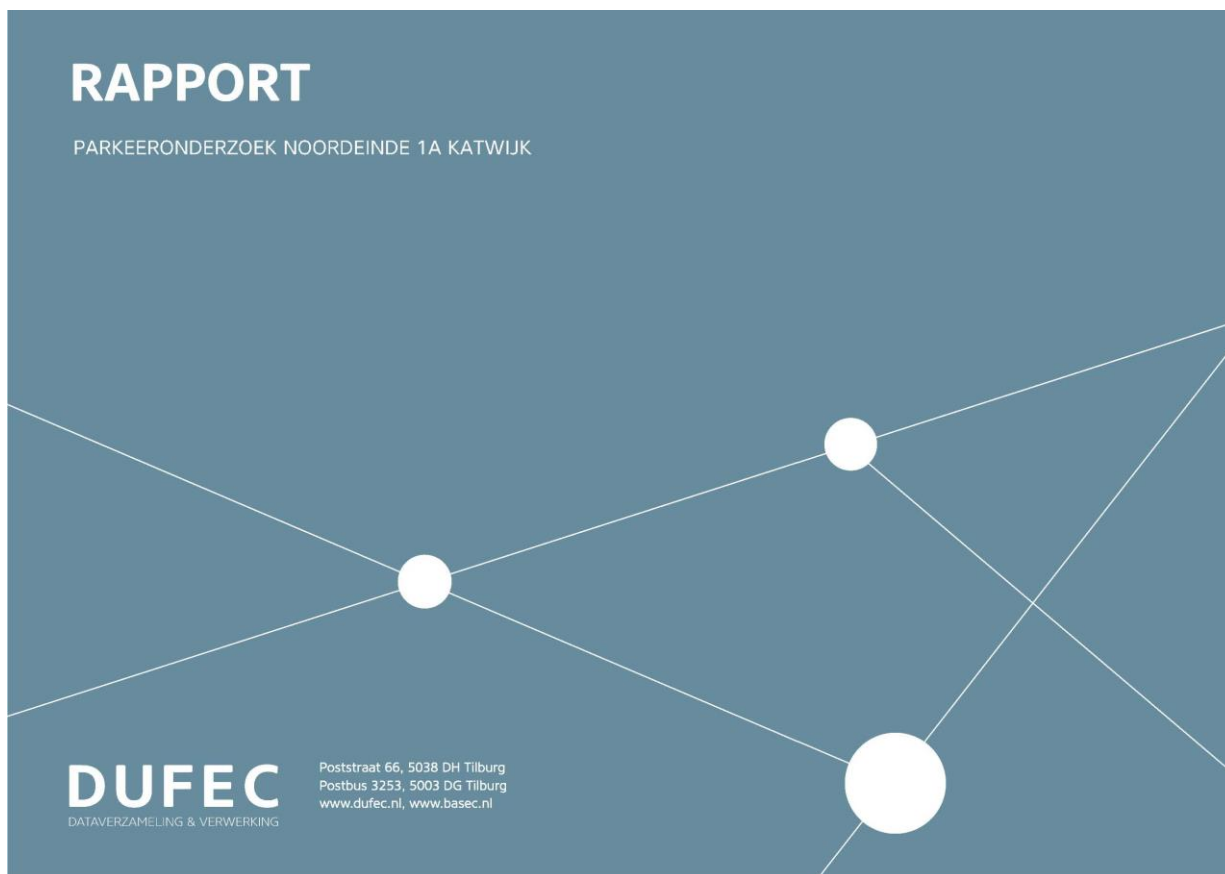
Daartoe wordt de ontwerp-omgevingsvergunning met de bijbehorende stukken gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegd. Van de terzieslegging en de publicatie op elektronische wijze kennis gegeven aan:

- Provincie Zuid-Holland, directie Ruimte en Mobiliteit - kennisgevingroplan@pzh.nl (is sinds 10 april het E-formulier geworden!)
- het Hoogheemraadschap van Rijnland - ruimtelijkeplannen@rijnland.net

Zienswijzen worden meegenomen in de definitieve besluitvorming omtrent het verlenen van de definitieve vergunning.

8 Bijlage 1

8.1.1 Parkeeronderzoek



VERANTWOORDING

Onderzoek: Parkeeronderzoek Noordeinde 1A Katwijk

Datum: Juni 2017

Versie: Definitief
5-7-2017

Opdrachtgever: Architectenbureau Piet Onderwater & Partners

Opdrachtnemer: Dufec

Auteur:

Projectleider:

INHOUD

Dataverzameling 3

Dataverwerking 5

Resultaten 6

DATAVERZAMELING

AANLEIDING

Architectenbureau Piet Onderwater & Partners is voornemens twee starterswoningen toe te voegen op de eerste verdieping en het realiseren van een tweede verdieping ten behoeve van twee huurwoningen aan de Noordeinde 1A in Katwijk.

Op grond van het vigerende bestemmingsplan moet bij gewijzigd gebruik op het eigen perceel worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid om de extra parkeerbehoefte als gevolg van de ontwikkeling op te vangen, waarbij moet worden uitgegaan van de parkeernormen zoals aangegeven in het Parkeernormenbeleid Katwijk en ASVV 2012.

Gemeente Katwijk geeft aan dat bij de beoordeling de oude parkeerbehoefte niet in mindering kan worden gebracht. De gebruiksmomenten zijn verschillend, waardoor dit niet mogelijk is. De oude functie is voornamelijk werkdag overdag en de nieuwe functie werkdag avond. Voor de functie wonen geldt dat alleen het bezoekersaandeel mag worden verwezen naar de parkeergarage. Conclusie is dat de parkeerbehoefte van het plan 4 of 5 parkeerplaatsen bedraagt afhankelijk van de huurprijs.

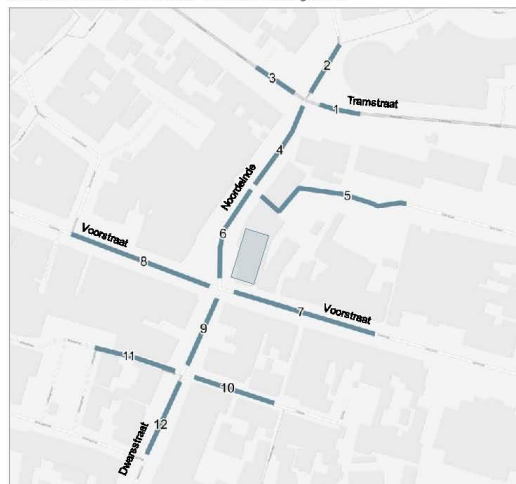
Het plan voldoet hier niet aan. In het plan is slechts 1 parkeerplaats opgenomen. Dat betekent dat de extra parkeerbehoefte van 3 of 4 parkeerplaatsen in de omgeving zal moeten worden opgelost op openbaar toegankelijke parkeerplaatsen. Gemeente Katwijk kan hier alleen medewerking aan verlenen als met representatieve nachttellingen wordt aangetoond dat er voldoende parkeergelegenheid is binnen een loopafstand van 100 meter.

Onderzoeksbureau Dufec heeft in juni 2017 in het gebied rondom de ontwikkellocatie een parkeeronderzoek uitgevoerd om inzicht te krijgen in de beschikbare restcapaciteit in de omgeving.

ONDERZOEKSGBIED

Het onderzoek is uitgevoerd binnen een loopafstand van 100 meter van de ontwikkellocatie aan de Noordeinde 1A. In het onderzoek zijn enkel openbaar toegankelijke parkeerplaatsen meegenomen. In het onderzoeksgebied is sprake van betaald parkeren.

Ontwikkellocatie en straten in onderzoeksgebied



METHODE

De parkeer capaciteit is voorafgaand aan de metingen geïnventariseerd. Hiervoor is een sectie-indeling gemaakt (zie figuur vorige pagina). Een sectie is doorgaans een wegvak van hoek tot hoek.

Binnen een sectie zijn de volgende categorieën openbare parkeerplaatsen afzonderlijk geïnventariseerd:

- Buiten voorzieningen (langsparkeren)
- In voorzieningen (parkeerhavens en vakken)
- Gehandicaptenplaatsen

Het onderscheid tussen parkeervakken en -havens enerzijds en langsparkeren anderzijds wordt bepaald door het feit of er een voorziening is aangelegd (vak of haven) of niet (op straat langsparkeren). Het verschil tussen vakken en havens wordt bepaald door de aanwezigheid van een vorm van vakindeling. De benodigde ruimte voor een personenauto bij langsparkeren is vastgesteld op 6 meter.

De metingen zijn uitgevoerd tijdens de volgende perioden op donderdag 1 juni 2017:

- 19:00 - 20:00 uur
- 0:00 - 1:00 uur (donderdag op vrijdag)

Tijdens elke periode is één meting uitgevoerd.

Tijdens de meetmomenten zijn per sectie de geparkeerde voertuigen geregistreerd op het volgende detailniveau:

- Goed geparkeerd
- Fout geparkeerd (op het trottoir, buiten de vakken e.d.)
- Obstakel (container, aanhanger, caravan e.d.)
- Op een bijzondere plaats geparkeerd (gehandicaptenplaats)

WEER EN BIJZONDERHEDEN

Op donderdag 1 juni 2017 was het droog en licht bewolkt met een maximum temperatuur van 22 °C (KNMI weerstation Schiphol).

In sectie 12 (Dwarsstraat) waren 3 van de 6 vakken niet toegankelijk in verband met wegwerkzaamheden. In de resultaten is wel de reguliere capaciteit van 6 parkeerplaatsen opgenomen.

De metingen hebben niet plaatsgevonden tijdens evenementen of andere versturende momenten.

DATAVERWERKING

De dataverwerking bestaat uit verificatie, validatie en analyse. Tijdens de eerste stap is gekeken of de data van de metingen compleet is. Zijn metingen uitgevoerd tijdens alle meetmomenten en in alle secties?

Vervolgens zijn de volgende controles uitgevoerd:

- Is de parkeerbezetting hoger dan de capaciteit? Zo ja, is dat verklaarbaar?
- Is het verloop van de parkeerbezetting logisch?
- Liggen de resultaten in lijn met eerdere tellingen (indien beschikbaar)?

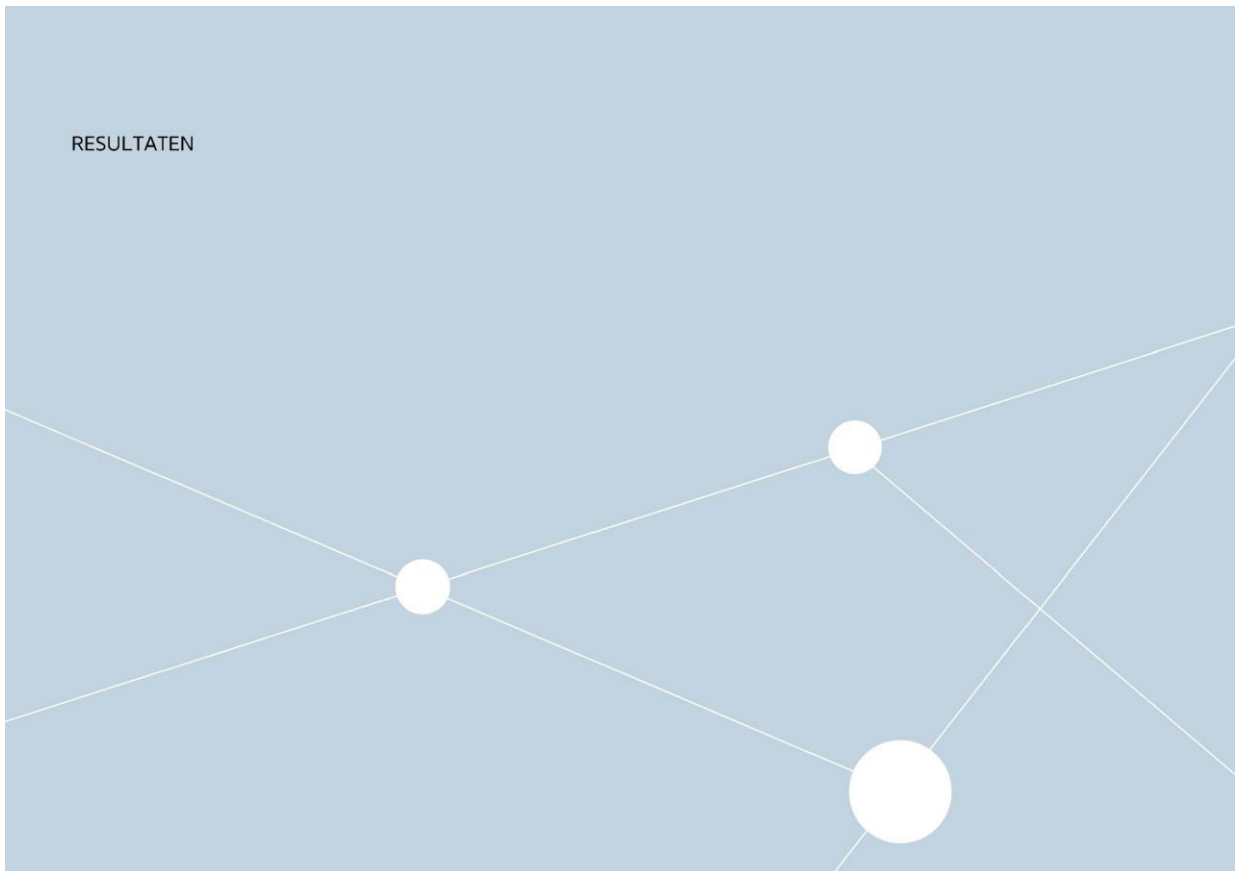
De parkeerdruk is berekend door het aantal goed en fout geparkeerde voertuigen en het aantal obstakels op openbare parkeerplaatsen te delen door de capaciteit van de sectie. Het parkeren op gehandicaptenplaatsen is afzonderlijk gepresenteerd.

Voor de gemeente dient te worden aangetoond dat er voldoende parkeergelegenheid is binnen een loopafstand van 100 meter. Daarbij geldt dat de bestaande bezetting samen met de parkeerbehoefte van het plan een maximale parkeerdruk van 85% opleveren. In aanvulling hierop is de restcapaciteit bepaald. De restcapaciteit beschrijft het aantal vrije plaatsen uitgaande van een maximaal aanvaardbare parkeerdruk van 85%.

De resultaten zijn opgenomen in de bijlage met daarbij:

- Capaciteit per meetmoment, per sectie/gebied en per categorie
- Parkeerbezetting/parkeerdruk/restcapaciteit per meetmoment
- Informatie over het onderzoeksgebied en de meting
- Kaart met sectie-indeling

RESULTATEN



PARKEERONDERZOEK
Motorvoertuigen

NOORDEINDE 1A KATWIJK
Hoofdlijnen

Onderzoeksgebied

Noordeinde 1A, katwijk
Loopafstand 100 meter

Meting

Metperiode: Donderdag 1 juni 2017

Methodiek: Parkruimte met waarnemers

In opdracht van: Architectenbureau Piet Ondenwater

Uitgevoerd door: Dufec

Legenda

Parkeerdruk

■ = 0 - 70%

■ = 70 - 85%

■ = 85 - 100%

■ = > 100%

■ = geen capaciteit

Restcapaciteit

■ = beschikbaar

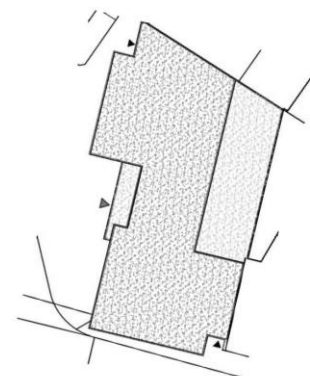
■ = tekort

Restcapaciteit uitgaande van maximaal aanvaardbare parkeerdruk van 85%.

SECTIES		BEZETTING		PARKEERDRUK		RESTCAPACITEIT		
Sectie	Stratstroom	Capaciteit	Do 1 juni 2017		Do 1 juni 2017		Do 1 juni 2017	
			19-20u	0-1u	19-20u	0-1u	19-20u	0-1u
1	Tramstraat	0	0	0	-	-	0	0
2	Hoogstraat	3	3	3	100%	100%	0	0
3	Tramstraat	3	3	3	100%	100%	0	0
4	Noordeinde	8	8	6	100%	75%	-1	1
5	Torenstraat	34	32	27	94%	79%	-3	2
6	Noordeinde	6	5	6	83%	100%	0	-1
7	Voorstraat	10	9	9	90%	90%	-1	-1
8	Voorstraat	3	3	0	100%	0%	0	3
9	Dwarsstraat	6	6	5	100%	83%	-1	0
10	Lijkweg	0	0	0	-	-	0	0
11	Beljuxstraat	0	0	1	-	-	0	-1
12	Dwarsstraat	6	3	3	50%	50%	2	2
Totaal		79	72	63	91%	80%	-5	4



Bestaande situatie (Noordeinde 1A)



7

DUFEC

PARKEERONDERZOEK
Motorvoertuigen

NOORDEINDE 1A KATWIJK
Details

MEETMOMENT 19:00 - 20:00u

Onderzoeksgebied

Noordeinde 1A, katwijk
Loopafstand 100 meter

Meting

Metperiode: Donderdag 1 juni 2017

Methodiek: Parkruimte met waarnemers

In opdracht van: Architectenbureau Piet Ondenwater

Uitgevoerd door: Dufec



Opmerking:

De afgeleide parkeerplaatsen in het onderzoeksgebied betreffen alleen gehandicaptenplaatsen.

ALGEMEEN						BIJZONDER	
Sectie	Stratstroom	Capaciteit	Geod.	Feut.	Obstakel	Totaal	%
1	Tramstraat	0				0	-
2	Hoogstraat	3	3			3	100%
3	Tramstraat	3	3			3	100%
4	Noordeinde	8	6			6	75%
5	Torenstraat	34	25	3		32	94%
6	Noordeinde	6	5			5	83%
7	Voorstraat	10	9			9	90%
8	Voorstraat	3	3			3	100%
9	Dwarsstraat	6	6			6	100%
10	Lijkweg	0				0	-
11	Beljuxstraat	0				0	-
12	Dwarsstraat	6	3			3	50%
Totaal	79	69	3	0	0	72	91%

MEETMOMENT 0:00 - 1:00u

ALGEMEEN						BIJZONDER	
Sectie	Stratstroom	Capaciteit	Geod.	Feut.	Obstakel	Totaal	%
1	Tramstraat	0				0	-
2	Hoogstraat	3	3			3	100%
3	Tramstraat	3	3			3	100%
4	Noordeinde	8	6			6	75%
5	Torenstraat	34	26	1		27	79%
6	Noordeinde	6	6			6	100%
7	Voorstraat	10	9			9	90%
8	Voorstraat	3				0	0%
9	Dwarsstraat	6	5			5	83%
10	Lijkweg	0				0	-
11	Beljuxstraat	0				1	-
12	Dwarsstraat	6	3			3	50%
Totaal	79	61	2	0	0	63	80%

8

DUFEC

Gemeente Katwijk

Noordwijk, 7 juni 2017

Betreft: Huurappartementen Noordeinde 1a

Behoort bij besluit van
burgemeester en wethouders
van de gemeente Katwijk

d.d. 02-06-2020

no. 1095019

Mij bekend, hoofd cluster
vergunningen, toezicht &
handhaving

Geachte heer/mevrouw,

GEMEENTE KATWIJK

Afdeling Veiligheid
Team Vergunningen

Gezien



d.d. 11-02-2018

N.a.v. uw vraag naar de behoefte in huurappartementen, laat ik u langs deze weg weten dat ik momenteel circa 250 mensen heb die een huurappartement of huurwoning zoeken in de Bollenstreek e.o. Onder deze woningzoekende zitten veel mensen die specifiek in Katwijk willen wonen. Omdat deze mensen sociaal of economische verbonden zijn met Katwijk.

Het aanbod is momenteel zo krap dat de meeste woningen nog dezelfde dag verhuurd worden.

Hopende u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd, teken ik,

Met vriendelijke groet,

d.d. 02-06-2020

no. 1095019

Mij bekend, hoofd cluster
vergunningen, toezicht &
handhaving



Architectenbureau Piet Onderwater & Partners

Contactpersoon:

Afdeling:

Ruimte en Veiligheid

Te bereiken op:

Ons kenmerk:

868899 / 2017-09475

Bijlage(n):

Verzenddatum:

11-4-2017

Onderwerp: Informatiebrief uitkomst vooroverleg

Katwijk, 11 april 2017

Geachte

Op 9 februari 2017 hebt u ons verzocht om in vooroverleg uw plan voor het toevoegen van twee starters huurwoningen op de eerste verdieping en het realiseren van een tweede verdieping ten behoeve van twee huurwoningen op het perceel Noordeinde 1A in Katwijk te behandelen. Uit nader onderzoek blijkt dat wij aan uw verzoek, zoals ingediend, geen medewerking kunnen verlenen. In de bijlage wordt ingegaan op de beoordeelde aspecten van het plan. Ook wordt aangegeven welke onderdelen van het plan wél voorstelbaar zijn en wat erbij komt kijken om dat mogelijk te maken.

Beoordeling

Wij hebben uw plan beoordeeld op de toetsingskaders 'bestemmingsplan' en 'welstand'.

Bestemmingsplan

Ter plaatse vigeert het bestemmingsplan "Katwijk aan Zee 2015". Het perceel heeft de bestemming Gemengd – 1. Woningen op deze gronden zijn niet toegestaan. Ook wordt de planologische maximale bouwhoogte overschreden. Daarnaast gelden de dubbelbestemmingen Waarde – Archeologie en Waarde - Cultuurhistorie.

Het plan is in strijd met het bestemmingsplan. Dit betekent dat alleen kan worden meegewerkt als van het bestemmingsplan kan worden afgeweken. Hieronder wordt beoordeeld of de gemeente op grond van haar beleid bereid is tot medewerking.

Uw plan is daarmee in strijd met het bestemmingsplan. Dit betekent dat aan uw plan alleen kan worden meegewerkt als wij van het bestemmingsplan afwijken.

De voorwaarde om van het bestemmingsplan af te wijken is dat uw plan past binnen de doelstelling van ons bestemmingsplan. Uit de beoordeling is gebleken dat uw plan in zijn huidige vorm hier niet in past.

Ruimtelijk advies

Het toevoegen van twee starterswoningen op de eerste verdieping en het realiseren van een tweede verdieping ten behoeve van twee huurwoningen aan de Noordeinde 1A is voorstelbaar op deze locatie. Aan het initiatief kan in principe en enkel medewerking worden verleend als:

1. wordt aangetoond dat er behoefte is aan de beoogde huurappartementen, gezien de relatieve honkvastheid en lokale behoeftevoorziening;
2. het programma dusdanig wordt aangepast dat de ruimtelijke kwaliteit van het openbaar gebied niet vermindert, dan wel verbetert;
3. met representatieve nachttellingen wordt aangetoond dat er voldoende parkeergelegenheid is binnen een loopafstand van 100 meter.

Bij een verdere uitwerking/aanpassing van het initiatief wil de gemeente de volgende (aandachts)punten in overweging geven:

- a. Verkeer: toevoegen van een fietsparkeervoorziening bij de entree van de woningen voor bezoekers van de woningen;
- b. Geluid: voldoende geluidsbescherming vanuit de horecabestemming op de begane grond naar de aanpandige (boven)woningen;
- c. Geur: vanwege een maximale geurbelasting bij de horecabestemming op de begane grond is het van belang dat de kook- en bakdampen doelmatig worden afgevoerd met een uitmonding bovendaks;
- d. Welstand: om de kappen visueel sterker aan te zetten en meer duidelijk te scheiden wordt ter overweging meegegeven de dakschilden ter plaatse van het terras om te zetten in een terugliggende rechtstandige balustrade.

Welstand

Uw plan is op 10 maart voor advies voorgelegd aan de Stadsbouwmeester. De Stadsbouwmeester heeft het plan in principe positief beoordeeld.

Advies Stadsbouwmeester

De stadsbouwmeester heeft het plan in principe positief beoordeeld, met een aanbeveling met betrekking tot de balustrade van het terras:

Motivering:

Het bouwplan voldoet welstandshalve in hoofdlijnen aan de criteria van het door de raad vastgestelde beleid. De architectonische uitwerking en het kleur- en materiaalgebruik zijn hoogwaardig en verzorgd en afgestemd op het bestaande gebouw en de omgeving.

Opmerkingen/Suggesties:

Om de kappen visueel sterker aan te zetten en meer duidelijk te scheiden is ter overweging gegeven de dakschilden ter plaatse van het terras om te zetten in een terugliggende rechtstandige balustrade.

Conclusie

Op basis van de uitkomst van dit vooroverleg is de conclusie dat op grond van de Wabo aan uw plan geen medewerking kan worden verleend. Gelet hierop adviseren wij u om geen officiële aanvraag om een omgevingsvergunning in te dienen, aangezien deze alsdan dient te worden geweigerd.

Wij wijzen u erop dat deze kennisgeving geen besluit als bedoeld in artikel 1:3, eerste lid, van de Algemene wet bestuursrecht behelst, zodat u hiertegen geen rechtsmiddelen kunt aanwenden.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Ingeval van eventuele vragen kunt u zich wenden tot de bovenaan deze brief genoemde contactpersoon.

Hoogachtend,
Namens burgemeester en wethouders van Katwijk,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'M.M.R. van den Heuvel', with a long horizontal stroke extending to the right.

mw. M.M.R. van den Heuvel
Teamleider vergunningen

Bijlage 1

Integraal advies

Niet akkoord tenzij het initiatief wordt aangepast. Zie onder motivering de nadere toelichting.

Conclusie:

Het toevoegen van twee starterswoningen op de eerste verdieping en het realiseren van een tweede verdieping ten behoeve van twee huurwoningen aan de Noordeinde 1A is voorstelbaar op deze locatie. Aan het initiatief kan in principe en enkel medewerking worden verleend als:

4. wordt aangetoond dat er behoefte is aan de beoogde huurappartementen, gezien de relatieve honkvastheid en lokale behoeftevoorziening;
5. het programma dusdanig wordt aangepast dat de ruimtelijke kwaliteit van het openbaar gebied niet vermindert, dan wel verbetert;
6. met representatieve nachttellingen wordt aangetoond dat er voldoende parkeergelegenheid is binnen een loopafstand van 100 meter.

Bij een verdere uitwerking/aanpassing van het initiatief wil de gemeente de volgende (aandachts)punten in overweging geven:

- e. Verkeer: toevoegen van een fietsparkeervoorziening bij de entree van de woningen voor bezoekers van de woningen;
- f. Geluid: voldoende geluidsbescherming vanuit de horecabestemming op de begane grond naar de aanpandige (boven)woningen;
- g. Geur: vanwege een maximale geurbelasting bij de horecabestemming op de begane grond is het van belang dat de kook- en bakdampen doelmatig worden afgevoerd met een uitmonding bovendaks;
- h. Welstand: om de kappen visueel sterker aan te zetten en meer duidelijk te scheiden wordt ter overweging meegegeven de dakschilden ter plaatse van het terras om te zetten in een teruggiggende rechtstandige balustrade.

Precedentwerking

Niet van toepassing.

Motivering

Gevraagde beslissing

Vooroverleg: het toevoegen van twee starterswoningen op de eerste verdieping en het realiseren van een tweede verdieping ten behoeve van twee huurwoningen aan de Noordeinde 1A in Katwijk.

Ruimtelijk beleid

De gemeente Katwijk legt haar bestemmingen vast in een bestemmingsplan. Hiermee wordt de rechtszekerheid van alle burgers in Katwijk gewaarborgd. Wanneer het beoogde gebruik niet past binnen de bestemming, wordt gekeken of het niet toch mogelijk is om dit gebruik toe te staan. Onder gebruik wordt ook bouwen begrepen. Het toevoegen van twee starterswoningen op de eerste verdieping en het realiseren van een tweede verdieping ten behoeve van twee huurwoningen aan de Noordeinde 1A moet zijn gebaseerd op betrokken ruimtelijk beleid.

Ter plaatse vigeert het bestemmingsplan "Katwijk aan Zee 2015". Het perceel heeft de bestemming Gemengd – 1. Woningen op deze gronden zijn niet toegestaan. Ook wordt de planologische maximale bouwhoogte overschreden. Daarnaast gelden de dubbelbestemmingen Waarde – Archeologie en Waarde - Cultuurhistorie.

Het plan is in strijd met het bestemmingsplan. Dit betekent dat alleen kan worden meegewerkt als van het bestemmingsplan kan worden afgeweken. Hieronder wordt beoordeeld of de gemeente op grond van haar beleid bereid is tot medewerking.

Wonen

Algemeen

In de Woonvisie 2015-2019 is er aandacht voor de uitvoering en de borging van het woningbouwprogramma. Zo dienen nieuwe woningbouwinitiatieven gedoseerd en geprioriteerd te worden. Nieuwe plannen moeten voorzien in een aantoonbare extra woningbehoefte die kwalitatief en anderszins een absolute meerwaarde hebben voor Katwijk. Dit betekent dat bij de aanvraag van nieuwe plannen het “Toetsingskader Nieuwe Woningbouwplannen” gehanteerd wordt.

Dit instrument wordt toegepast voor projectmatig aangepakte nieuwbouwplannen, met een planomvang vanaf 2 woningen, die worden gerealiseerd met het oogmerk deze woningen uit commercieel belang op de markt te zetten voor verkoop aan derden. In de Woonvisie 2015-2019 geldt een ‘nee, tenzij’-beleid voor nieuwe plannen. Ieder plan wordt in principe afgewezen, tenzij er sprake is van een duidelijke meerwaarde. Dit wordt getoetst aan de hand van een aantal criteria verdeeld over volkshuisvestelijke, ruimtelijke en maatschappelijke categorieën.

Dit initiatief betreft het toevoegen van 4 woningen (allen huur). De toekomstige bebouwing behelst kleinschalige appartementen op de eerste en tweede verdieping.

Het plan wordt daarom getoetst aan het toetsingskader.

Demografie en marktvraag

In Nederland en ook Katwijk (breed) is het aantal alleenstaanden en eenouderhuishoudens sterk toegenomen. Groei zit vooral bij de bevolking van 45 jaar of ouder. Dit heeft consequenties voor de gewenste opbouw en samenstelling van de woningvoorraad in Katwijk.

In Katwijk aan zee zijn de twee grootste groepen de “ondernemende ouderen” en de “eerlijke buurtbewoners”. Verder komen huishoudens van 5 of meer personen hier relatief het meeste voor. Er wonen volgens marktonderzoek in Katwijk aan Zee meer grote gezinnen vergeleken met de gemeente als geheel.

De Katwijkers zijn relatief honkvast. Van de binnengemeentelijke verhuizers blijft driekwart zelfs binnen het eigen postcodegebied. Je kunt er dus van uitgaan dat nieuwbouwprojecten voor het grootste gedeelte in lokale behoeftes voorzien en slechts weinig mensen van buiten zullen trekken.

Wat betreft de indicatieve nieuwbouwbehoefte in Katwijk is er de komende jaren de meeste vraag naar gezinswoningen koop (34%). De meeste behoefte is er aan middeldure gezinswoningen, gevolgd door goedkoop. De meeste vraag is naar koopappartementen (27%), en met name in het middeldure segment.

De appartementen richten zich op het goedkope huursegment, de woningen zijn geschikt voor starters, dit terwijl deze groep de komende jaren zal afnemen met circa 2.5% (Bron: More for You 2015)

Omgeving

De komende tijd vinden er woningbouwplannen plaats met een vergelijkbaar woonproduct/doelgroep in de gemeente (kern Katwijk):

- Rijnsoever Noord
- Haven fase 3b
- Haven fase 2 Zuid
- Zeehos
- Randweg
- Oeverpolder

Dit vormt mogelijk concurrentie met de woningen in dit initiatief.

Volkshuisvestelijke criteria

Bijdrage aan vhw beleid algemeen (Toevoegen van niches, woningen waar een tekort aan is of woningen in een specifiek woonmilieu.):

Toevoeging van 4 huurappartementen. Prijssegment is goedkoop. Hierop is een tekort in Katwijk als geheel, maar niet in Katwijk aan Zee.

Prijsklasse:

Goedkoop, maar niet gespecificeerd hoeveel, aangenomen mag worden dat dit onder de € 710,68 - is ofwel de liberalisatiegrens (de grens die bepaalt of een woning in de sociale of vrije sector valt).

Doelgroepen:

Starters

Advies

Niet akkoord, tenzij kan worden aangetoond dat er behoefte is aan deze woningen, gezien de relatieve honkvastheid en lokale behoeftevoorziening.

*Economie en recreatie***Algemeen**

In de Kantorenstrategie Holland Rijnland 2012-2020 is een driedelige opgave benoemd om te komen tot een gezonde kantorenmarkt. Hierbij kan kansloos vastgoed door middel van transformatie een andere functie krijgen.

Het plangebied en de directe omgeving betreft veelal gemengde functies en woningbouw, vanuit het punt van economie zijn er geen belemmeringen om op deze schaal de kantoorfunctie te transformeren naar woningbouw.

Advies

Akkoord met de transformatie van kantoorfunctie naar woonfunctie.

Stedenbouwkundige aspecten

Voor de verschillende gebieden in de gemeente is een karakteristieke stedenbouwkundige compositie vastgelegd, die vertaald is in maximale goot- en bouwhoogten. Het betreffende bestemmingsplan is vrij recent (2016) vastgesteld.

De bebouwing in het centrum van Katwijk aan zee wordt kenmerkt door wisselende bouwhoogten met voornamelijk kappen. Het centrum wordt in beleid gezien als een gebied met een dorps karakter. Optoppen met een kap past hierin, ook gezien de ligging op de hoek Noordeinde/Voorstraat. De voorgestelde massaopbouw is stedenbouwkundig akkoord. Niet akkoord is het programma zoals voorgesteld. Dit geeft een te grote druk op de inrichting (parkeerplaatsen, afval, fietsenstalling) van de openbare ruimte. In het dichtbebouwde Katwijk aan Zee vermindert hierdoor de ruimtelijke kwaliteit van het openbaar gebied. Dit is onwenselijk.

*Verkeer***Algemeen**

Het plan wordt getoetst aan het Parkeernormenbeleid Katwijk, ASVV 2012, NEN 2443 en DALI. Tevens wordt getoetst op bruikbaarheid, verkeersveiligheid (inclusief Duurzaam Veilige inrichting) en logica voor de gebruiker. Het Parkeernormenbeleid Katwijk bepaald het aantal benodigde parkeerplaatsen, en enkele voorschriften ten aanzien van situering en afmetingen. Voor huur- en verkoopwoningen dient men de meest actuele prijsklasse-indeling te gebruiken. De ASVV 2012 betreft richtlijnen ten aanzien van de inrichting van de verkeersruimte inclusief benodigde maatvoering. De NEN 2443 wordt gebruikt voor de maatvoering van parkeerterreinen en parkeergarages. In de DALI zijn voornamelijk materiaalvoorschriften en voorschriften aan uitritten opgenomen.

In het bestemmingsplan Katwijk aan Zee 2015 gelden enkele specifieke afwijkmogelijkheden. Onderstaand de artikelen uit het bestemmingsplan Katwijk aan Zee 2015 over parkeren en fietsparkeren.

40.2 Voldoende parkeergelegenheid

Indien de omvang en/of de functie van een bouwwerk daartoe aanleiding geeft, moet ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's en fietsen in voldoende mate ruimte zijn aangebracht op of onder dat bouwwerk, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat bouwwerk behoort. Het bevoegd gezag toetst bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen of aan deze regel is voldaan. Bij de vraag of is voldaan aan deze regel hanteert het bevoegd gezag het "Parkeernormenbeleid Gemeente Katwijk", met dien verstande dat indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd rekening wordt gehouden met die wijziging.

39.2 Afwijken van de parkeereisen

Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het bepaalde inzake parkeren in artikel 40 lid 2:

- uitsluitend van de parkeernorm voor bezoekers indien het bouwwerk is gelegen binnen een straal van 200 meter van de voetgangersingangen van de parkeergarage Kustwerk, of;
- indien het voldoen aan die bepalingen op overwegende bezwaren stuit en mits daarmee geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de parkeersituatie; of;
- indien en voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte wordt voorzien.

Parkeerbalans

Bij de beoordeling kan de oude parkeerbehoefte niet in mindering worden gebracht. De gebruiksmomenten zijn verschillend, waardoor dit niet mogelijk is. De oude functie is voornamelijk werkdag overdag en de nieuwe functie werkdag avond. Voor de functie wonen geldt dat alleen het bezoekersaandeel mag worden verwezen naar de parkeergarage, omdat het pand binnen een straal van 200 m van een voetgangersingang van een openbare parkeergarage ligt.

De nieuwe functie heeft een parkeerbehoefte van 5 parkeerplaatsen. De locatie valt in het centrumgebied ten aanzien van parkeren. Voor woningen kleiner dan 60 m² geldt alleen een afwijkende norm (van 1,4) indien de norm qua prijsklasse hoger is dan 1,4. De nieuwe woningen vallen volgens de aanvrager in de categorie goedkoop. De aanvrager geeft aan dat het huurappartementen zijn maar niet wat de (verwachte) huurprijs wordt. Dit punt is daardoor niet goed te beoordelen. De verwachting is dat het huurwoningen worden, waarbij het vermoeden is dat de prijs hoger zal zijn dan de categorie goedkoop. De prijsklasse-indeling van 2017 is:

Grenzen prijsklasseindeling 2017

	huurprijs (h)	2017	Koop 2014 (niet geïndexeerd dus gelijk aan 2011)
goedkoop	$h < \text{kwaliteitskortingsgrens}$	$h < € 414,02$	$k < € 200.000$
midden	$\text{kwaliteitskortingsgrens} \leq h < \text{aftoppingsgrens 3 of meer persoonshuishoudens (aftoppingsgrens hoog)}$	$€ 414,02 \leq h < € 635,05$	$€ 200.000 \leq k < € 350.000$
duur	$h \geq \text{aftoppingsgrens 3 of meer persoonshuishoudens (aftoppingsgrens hoog)}$	$h \geq € 635,05$	$k \geq € 350.000$

Als de woningen van de categorie goedkoop zijn (huurprijs lager dan € 414,02 per maand) dan is de parkeernorm 1,2 parkeerplaats per woning, waarvan voor 0,3 parkeerplaats mag worden verwezen naar de parkeergarage. Dat betekent dat in het plan moet zijn voorzien van 0,9 parkeerplaats per woning (structureel, geen losse verhuur). Met 4 woningen zijn dat: $3,6 = 4$ toe te voegen parkeerplaatsen.

Als de woningen van de categorie midden zijn, zijn er eveneens 4 parkeerplaatsen nodig ($4 * (1,4 - 0,3) = 4,4 = 4$).

Als de woningen van de categorie duur zijn, zijn er 5 parkeerplaatsen extra nodig ($2 * (1,4 - 0,3) + 2 * (1,5 * 0,3) = 4,6 = 5$).

Voor het plan moeten 4 of 5 parkeerplaatsen worden toegevoegd afhankelijk van de prijs.

Het plan voldoet hier niet aan. In het plan is slechts 1 parkeerplaats opgenomen.

Indien de opbouw niet wordt gedaan en er slechts 2 woningen komen zijn er 2 nieuwe parkeerplaatsen nodig.

Bij woningen in de categorie goedkoop wordt het $2 \cdot (1,2 - 0,3) = 1,8 = 2$.

Bij woningen in de categorie midden vallen wordt het $2 \cdot (1,4 - 0,3) = 2,2 = 2$.

Bij woningen in de categorie duur vallen wordt het $2 \cdot (1,5 - 0,3) = 2,4 = 2$.

Inrichting parkeren

De afmetingen van de parkeerplaats voldoen, waarbij er ook met een fiets langs de auto kan worden gegaan.

De bereikbaarheid van de parkeerplaats is niet ideaal, maar gezien de aard van het achterterrein acceptabel.

Inrichting overig

Niet van toepassing.

Uitritvergunning

Voor een nieuw te maken uitrit of voor het verplaatsen van een uitrit dient een uitritvergunning aangevraagd te worden.

Fiets

De functie heeft wel aantrekkende werking van fietsverkeer. Het gaat dan alleen om de bezoekers van de woningen. Geadviseerd wordt om fietsparkeervoorziening toe te voegen bij de entree van de woningen. Er moet wel gekeken worden of dit inpasbaar is in de ruimte en aan de gemeente worden voorgelegd voor goedkeuring. Het aantal is te bepalen met de 'fietsparkeertool' van het CROW (<http://hez03.goudmap.info/Fietsparkeren/index.php>).

Verkeersafwikkeling

Hier wordt geen knelpunt verwacht.

Aanbieden huisvuil

Indien er door het toevoegen van woningen meer ondergrondse containers geplaatst moeten worden is dit op kosten van de aanvrager. Indien hierdoor parkeervakken verdwijnen dienen deze elders in het plangebied terug te komen.

Overig

Op de overige verkeersaspecten worden geen knelpunten verwacht.

Advies

Gelet op het voorgaande kan wat betreft de verkeerskundige aspecten geen medewerking worden verleend aan het toevoegen van 4 woningen omdat het initiatief wat betreft verkeer niet akkoord is tenzij de aanvrager met representatieve nachttellingen (door de weeks) kan aantonen dat er voldoende parkeergelegenheid is binnen een loopafstand van 100 m. Hierbij geldt dat de bestaande bezetting samen met de parkeerbehoefte van het plan een maximale bezetting van 85% opleveren.

Daarnaast adviseren wij om voor de bezoekers van de woningen fietsparkeergelegenheid toe te voegen, waarbij gekeken wordt of dit inpasbaar is in de ruimte en aan de gemeente worden voorgelegd voor goedkeuring.

Milieuhygiënische en overige aspecten

Bedrijven en milieuzonering

Het plan voldoet aan de uitgangspunten in en kaders van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering.

Aandachtspunten:

- Voldoende geluidsbescherming vanuit de horecabestemming op begane grond naar aanpandige (boven)woningen.
- Bij de horecabestemming op de begane grond wordt uitgegaan van een maximale milieubelasting vanwege geur. Het is daarom van belang dat de kook- en bakdampen doelmatig worden afgevoerd met een uitmonding bovendaks.

Geluid (alleen toets verkeersgeluid Wet geluidhinder)

Het plangebied van het initiatief ligt niet binnen een onderzoekzone van de Wet geluidhinder.

Luchtkwaliteit

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

Externe veiligheid

Het veiligheidsrisico is al doelmatig beoordeeld in het bestemmingsplan.

Natuurbescherming

Het initiatief en het beoogde gebruik leiden niet tot een negatief effect op één van de in Katwijk gelegen natuurbeschermingsgebieden.

Flora en fauna

Niet relevant

Milieueffect-rapportage

Het initiatief is niet van een omvang dat het Besluit mer van toepassing is.

Duurzaamheid

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

Conclusie

Gelet op het voorgaande kan wat betreft de milieu hygiënische aspecten medewerking worden verleend aan gevraagde beslissing.

Monumenten/Cultuurhistorie

Akkoord.

Welstand

De stadsbouwmeester heeft het plan in principe positief beoordeeld, met een aanbeveling met betrekking tot de balustrade van het terras:

Motivering:

Het bouwplan voldoet welstandshalve in hoofdlijnen aan de criteria van het door de raad vastgestelde beleid. De architectonische uitwerking en het kleur- en materiaalgebruik zijn hoogwaardig en verzorgd en afgestemd op het bestaande gebouw en de omgeving.

Opmerkingen/Suggesties:

Om de kappen visueel sterker aan te zetten en meer duidelijk te scheiden is ter overweging gegeven de dakschilden ter plaatse van het terras om te zetten in een terugliggende rechtstandige balustrade.

Conclusie

Het toevoegen van twee starterswoningen op de eerste verdieping en het realiseren van een tweede verdieping ten behoeve van twee huurwoningen aan de Noordeinde 1A is voorstelbaar op deze locatie. Aan het initiatief kan in principe en enkel medewerking worden verleend als:

7. wordt aangetoond dat er behoefte is aan de beoogde huurappartementen, gezien de relatieve honkvastheid en lokale behoeftevoorziening;
8. het programma dusdanig wordt aangepast dat de ruimtelijke kwaliteit van het openbaar gebied niet vermindert, dan wel verbetert;
9. met representatieve nachttellingen wordt aangetoond dat er voldoende parkeergelegenheid is binnen een loopafstand van 100 meter.

Bij een verdere uitwerking/aanpassing van het initiatief wil de gemeente de volgende (aandachts)punten in overweging geven:

- i. Verkeer: toevoegen van een fietsparkeervoorziening bij de entree van de woningen voor bezoekers van de woningen;
- j. Geluid: voldoende geluidsbescherming vanuit de horecabestemming op de begane grond naar de aanpandige (boven)woningen;
- k. Geur: vanwege een maximale geurbelasting bij de horecabestemming op de begane grond is het van belang dat de kook- en bakdampen doelmatig worden afgevoerd met een uitmonding bovendaks;
- l. Welstand: om de kappen visueel sterker aan te zetten en meer duidelijk te scheiden wordt ter overweging meegegeven de dakschilden ter plaatse van het terras om te zetten in een teruggiggende rechtstandige balustrade.