

BESTEMMINGSPLAN 'CENTRUM, 1^E HERZIENING'

GEMEENTE KATWIJK

BESTEMMINGSPLAN 'CENTRUM, 1^E HERZIENING'

Voorontwerp	:	januari 2005
Ontwerp	:	juni 2005
Vaststelling	:	29 september 2005
Goedkeuring	:	
Onherroepelijk	:	

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

	Pagina
1. ALGEMENE ASPECTEN	1
1.1. Inleiding	1
1.2. Doel van het plan	1
1.3. Bij het plan behorende stukken	1
2. RELATIE BESTEMMINGSPLAN 'CENTRUM'	2
3. JURIDISCHE OPZET	2
2.1. Algemeen	2
2.2. Voorschriften	2
2.3. Plankaart	2
4. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	2
5. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	3
5.1. Inleiding	3
5.2. Overzicht gevolgde procedure	3
5.3. Weergave van de zienswijzen en commentaar	3
6. OVERLEG EX ARTIKEL 10 BRO	6

1. ALGEMENE ASPECTEN

1.1. Inleiding

Voor het centrum van Katwijk aan Zee geldt het bestemmingsplan 'Centrum'. Dit bestemmingsplan is op 25 februari 1999 vastgesteld, op 12 oktober 1999 gedeeltelijk goedgekeurd en op 30 januari 2001 onherroepelijk geworden.

Het bestemmingsplan 'Centrum' dient gedeeltelijk te worden herzien. Voor een partiële herziening van het bestemmingsplan is een aantal redenen.

In de eerste plaats is dit de bestemming 'Centrumdoeleinden' voor de horecapanden aan de Boulevard (nrs. 67, 69, 70, 72 en 73). Binnen deze bestemming is naast horeca ook detailhandel en publieke dienstverlening toegestaan. Omdat het niet de bedoeling is om het winkelcentrum verder uit te breiden richting de Boulevard is het gewenst om een eventuele vestiging van winkels of publieke dienstverlening te voorkomen. De gemeenteraad heeft hiervoor al tweemaal een voorbereidingsbesluit genomen. De voorbereidingsbescherming van het voorbereidingsbesluit van 27 november 2003 loopt af op 5 december 2005 indien niet voor dat tijdstip een ontwerp bestemmingsplan ter inzage is gelegd.

In de tweede plaats is het café in het pand Boulevard 73/Voorstraat 1-3 niet op de plankaart met een aanduiding voor harde horeca vastgelegd.

In de derde plaats bevat de voorschriften van de bestemmingen 'Centrumdoeleinden', 'Dienstverlening', 'Maatschappelijke Doeleinden' en 'Bedrijfsdoeleinden' geen regeling voor ondergeschikte bouwdelen.

Ten slotte is het, gelet op recente jurisprudentie, wenselijk om de definitie van een uitbouw te wijzigen zodat ook balkons en terrassen op een uitbouw of aangebouwde bijgebouwen mogelijk blijven en in de voorschriften van de bestemmingen 'Woondoeleinden' en 'Centrumdoeleinden' is het wenselijk een regeling op te nemen voor dakterrassen en balkons en daarbij behorende borstweringen.

1.2. Doel van het plan

Met het bestemmingsplan 'Centrum, 1^e herziening' wordt vooral beoogd het voorkomen van een niet gewenst gebruik van de horecapanden aan de Boulevard als winkel of voor publieke dienstverlening en het vastleggen van de horeca II aanduiding voor een gedeelte van het perceel Boulevard 73/ Voorstraat 1-3.

1.3. Bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan 'Centrum, 1^e herziening' bestaat uit:

- de plankaart, tekeningnummer R-A4-144, bestaande uit één kaartblad. Hierop is onder meer de bestemming van de in het plan gelegen gronden aangegeven (schaal 1 : 1000);
- de voorschriften, waarin bepalingen zijn opgenomen over de inhoud van de bestemming en over het gebruik van de gronden en de toelaatbaarheid van de bebouwing

Het bestemmingsplan gaat vergezeld van deze toelichting.

2. RELATIE BESTEMMINGSPLAN 'CENTRUM'

Het bestemmingsplan 'Centrum, 1^e herziening' is een zeer geringe wijziging van het bestemmingsplan 'Centrum'. Het betreft vooral een wijziging van de gebruiksbepalingen voor een aantal panden en geringe wijzigingen van de bouwbeperkingen (regeling voor ondergeschikte bouwdelen, terrassen met borstweringen)

Om deze redenen zijn er geen onderzoeken (watertoets, akoestisch en archeologie onderzoek etc) voor de gedeeltelijke herziening van het bestemmingsplan 'Centrum' uitgevoerd.

3. JURIDISCHE OPZET

3.1 Algemeen

De toelichting en de voorschriften van het bestemmingsplan 'Centrum' blijven gelden, behoudens voor de wijzigingen en aanvullingen zoals opgenomen in deze partiele planherziening. Dit betekent dat het bestemmingsplan 'Centrum, 1^e herziening' altijd in samenhang met de toelichting, plankaart en voorschriften van het bestemmingsplan 'Centrum' moet worden gehanteerd.

Het bestemmingsplan 'Centrum, 1^e herziening' is vervat in een plankaart en de voorschriften. De kaart bestaat uit één blad, waarop tevens het renvooi is aangegeven. De voorschriften vormen het juridische instrumentarium voor de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen de bestemmingen.

3.2. Voorschriften

In de voorschriften zijn de wijzigingen en aanvullingen van de artikelen in het bestemmingsplan 'Centrum, 1^e herziening' opgenomen. Belangrijk is dat de gewijzigde voorschriften voor het gehele plangebied van het bestemmingsplan 'Centrum' gelden.

3.3. Plankaart

De kaart bestaat uit één blad, de bestemmingsplankaart, getekend op schaal 1 : 1000. Op de kaart heeft het plangebied (zijnde het perceel Boulevard 73/Voorstraat 1-3) de bestemming 'Centrumdoeleinden' waarbij met aanduidingen is aangegeven waar horeca I-bedrijven en horeca II-bedrijven zijn toegestaan.

4. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Het bestemmingsplan 'Centrum, 1^e herziening' betekent voor de panden aan de Boulevard in het bestemmingsplan 'Centrum' een wijziging van de gebruiksmogelijkheden. Evenals in het voorgaande bestemmingsplan 'Katwijk aan Zee' zijn geen winkels en publieke dienst-

verlening meer toegestaan. Voor een gedeelte van het perceel Boulevard 73/Voorstraat 1-3 gaat het om het vastleggen waar een horeca II-bedrijf is toegestaan. Naar verwachting vloeien uit dit plan geen kosten voor de gemeente voort.

5. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

5.1. Inleiding

Op grond van de Inspraakverordening dient ter afronding van de inspraakprocedure een eindverslag te worden gemaakt. Het eindverslag moet in ieder geval bevatten:

- een overzicht van de gevolgde procedure;
- een weergave van de zienswijzen die mondeling en schriftelijk naar voren zijn gebracht;
- het commentaar op de zienswijzen waarbij met redenen omkleed wordt aangegeven op welke aspecten al dan niet tot aanpassing van het voorontwerp bestemmingsplan zou kunnen worden overgegaan.

5.2. Overzicht van de gevolgde procedure

Het voorontwerp bestemmingsplan 'Centrum, 1^e herziening' heeft met ingang van maandag 21 februari 2005 gedurende vier weken voor iedereen ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon een ieder schriftelijk op het voorontwerp bestemmingsplan reageren. Omdat de terinzagetermijn van het voorontwerp bestemmingsplan niet correct in de Katwijkse Post was vermeld, heeft een rectificatie plaatsgevonden. Het bestemmingsplan 'Centrum, 1^e herziening' heeft met ingang van 21 maart 2005 opnieuw gedurende vier weken terinzage gelegen.

5.3 Weergave van de zienswijzen en het commentaar

Schriftelijke zienswijzen zijn ontvangen van:

1. Mevrouw L. Plug, namens de heer D. van Delft, Koningin Wilhelminastraat 9a, 2225 AZ KATWIJK ZH, d.d. 15 maart 2005, ingekomen 18 maart 2005;
2. De heer J. Hoekstra, Koningin Wilhelminastraat 11, 2225 AZ KATWIJK ZH, d.d. 15 maart 2005, ingekomen 18 maart 2005;
3. Mevrouw M. Mol-Van Beelen, Koningin Wilhelminastraat 13, 2225 AZ KATWIJK ZH, d.d. 15 maart 2005, ingekomen 18 maart 2005;
4. De heer L. Rimmelzwaal, Koningin Wilhelminastraat 15, 2225 AZ KATWIJK ZH, d.d. 15 maart 2005, ingekomen 18 maart 2005;
5. Horeca Nederland, namens de heer Y.D. Hu van Chinees Restaurant Hei Pin, Boulevard 68, KATWIJK ZH, d.d. 14 april 2005, ingekomen 14 april 2005.

Inhoud van de schriftelijke zienswijzen

1, 2, 3 en 4 Bewoners woningen Koningin Wilhelminastraat 9a, 11, 13 en 15 te Katwijk.

De ingekomen zienswijzen van de bewoners van de woningen Koningin Wilhelminastraat 9a, 11, 13 en 15 zijn inhoudelijk identiek. Reclamanten verzoeken om individuele dakopbouwen op hun woningen toe te staan in plaats van één bouwplan voor de betrokken woningen Koningin Wilhelminastraat 9a tot en met 25. Reclamanten vinden dat de dakopbouw, wanneer ze daar individueel voor kiezen, in hoogte gelijk en qua uiterlijk nagenoeg gelijk of gevarieerd zal zijn aan de woning Koningin Wilhelminastraat 17. Reclamanten wijzen er op dat de woning Koningin Wilhelminastraat 25 al een andere dakvorm heeft en dat het dak van de woning Koningin Wilhelminastraat 9a wordt gedeeld met de woning Koningin Emmastraat 18.

Commentaar

In het bestemmingsplan 'Centrum', door de raad vastgesteld op 25 februari 1999 en door de Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland op 12 november 1999 gedeeltelijk goedgekeurd, is voor de woningen Koningin Wilhelminastraat 9a tot en met 25 een maximale goot- en bouwhoogte van 9 meter opgenomen.

Een aantal bewoners heeft in de fase van het ontwerp bestemmingsplan 'Centrum' gereageerd en verzocht om een dakopbouw op hun woningen toe te staan zoals ook toegestaan op de woning Koningin Wilhelminastraat 17. De raad heeft bij de vaststelling van het bestemmingsplan de zienswijzen niet gedeeld omdat een grotere hoogte van de woningen niet passend is in de ruimtelijke structuur en in strijd met de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. Het feit dat op grond van het bestemmingsplan 'Katwijk aan Zee' medewerking diende te worden verleend aan de dakopbouw laat onverlet om het nieuwe bestemmingsplan een beleidslijn op te nemen die de realisering van niet gewenste dakopbouwen voorkomt.

Reclamanten hebben vervolgens bedenkingen ingediend bij Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland die zich in de opvatting van de gemeente konden vinden dat het realiseren van individuele dakopbouwen (zoals op het betreffende bouwblok aan de Koningin Wilhelminastraat) niet aanvaardbaar is vanwege de aantasting van de ruimtelijke structuur. Gedeputeerde Staten achten het echter niet redelijk dat om die reden reclamanten niet meer wordt toegestaan dakopbouwen te realiseren. Met een vrijstellingsregeling voor een dakopbouw met voorwaarden zoals een gezamenlijke uitvoering en stedenbouwkundige eisen kan volgens Gedeputeerde Staten worden voorkomen dat de ruimtelijke structuur onaanvaardbaar wordt aangetast. Daarom hebben Gedeputeerde Staten goedkeuring onthouden aan de bouwhoogte van het betreffende bouwblok aan de Koningin Wilhelminastraat.

Vervolgens heeft de gemeente in het bestemmingsplan 'Dakopbouwen', vastgesteld door de raad op 19 juli 2001 en gedeeltelijk goedgekeurd op 26 februari 2002, de woningen Koningin Wilhelminastraat 11 tot en met 25 opgenomen met maximale goot- en bouwhoogten van 9 meter. In de voorschriften is vrijstellingsregeling voor de maximale bouwhoogte opgenomen voor het realiseren van de dakopbouw, onder de voorwaarden dat:

- a. een plat dak, terugliggende onder maximaal 45° vanuit de voorgevel, wordt gerealiseerd met een maximale bouwhoogte van 12,5 meter;
- b. het één bouwplan betreft voor het gehele bouwblok in één architectonisch concept, gericht op een projectmatige ontwikkeling, waarbij de uitvoering gelijktijdig plaatsvindt.

In het kader van de procedure van het bestemmingsplan 'Dakopbouwen' is door de bewoners van het betreffende bouwblok niet gereageerd op de voorgestelde vrijstellingsregeling. Het bestemmingsplan 'Dakopbouwen' heeft de gehele procedure doorlopen en is nu onherroepelijk.

Thans moet geconcludeerd worden dat er eigenlijk geen reden is om in het bestemmingsplan 'Centrum, 1^e herziening' een vergelijkbare vrijstellingsregeling op te nemen. Nu dit abusievelijk wel is gedaan, zijn de zienswijzen van reclamanten toch inhoudelijk beoordeeld.

Na een nieuwe bestudering van de woningen blijft de mening dat een individuele dakopbouw op deze woningen niet wenselijk is. Een dakopbouw tast de ruimtelijke structuur aan en daarnaast tast een individuele dakopbouw ook nog eens de architectonische eenheid aan van de rij woningen en zijn omgeving. De woningen in de Koningin Wilhelminastraat en Koningin Emmastraat zijn complexmatig gebouwd en de woningen vormen met elkaar een duidelijke stedenbouwkundige en architectonische eenheid. Deze eenheid kan verstoord worden door individuele dakopbouwen. De kans is namelijk groot dat de individuele dakopbouwen van elkaar gaan verschillen voor wat betreft volume, hoogte, diepte, materiaalgebruik en gevelindeling. Gezien de architectonische eenheid is dit niet wenselijk. Aangezien Gedeputeerde Staten het niet redelijk heeft geacht om geen dakopbouw op deze locatie toe te staan, maar wel redelijk heeft geacht om aan deze dakopbouw extra eisen te stellen is er in het bestemmingsplan 'Dakopbouwen' een vrijstellingsbevoegdheid opgenomen met daarin de randvoorwaarden voor het toestaan van een dakopbouw alleen wanneer een bouwplan voor de woningen Koningin Wilhelminastraat 11 tot en met 25 wordt ingediend en de uitvoering gelijktijdig plaats vindt. Er zijn na nadere bestudering van de situatie geen redenen om hier van af te wijken.

Wat betreft de woning Koningin Wilhelminastraat 25 wordt opgemerkt dat dit een hoekwoning van het rijtje woningen is en in architectuur extra geaccentueerd is. Deze woning is dan ook niet te vergelijken met de overige woningen in de Koningin Wilhelminastraat.

Bovenstaande leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan 'Centrum, 1^e herziening' in die zin dat de vrijstellingsregeling uit de voorschriften wordt verwijderd.

5. Horeca Nederland, namens de heer Y.D. Hu, Boulevard 68 te Katwijk

Reclamant verzet zich namens de heer Y.D. Hu tegen de voorgenomen beperking van de gebruiksmogelijkheden van het pand Boulevard 68.

Commentaar

In het bestemmingsplan 'Centrum' heeft het pand Boulevard 68 de bestemming 'Centrumdoeleinden'. Binnen deze bestemming is naast horeca ook detailhandel en publieke dienstverlening toegestaan.

De panden aan de Boulevard in Katwijk hebben over het algemeen een woonbestemming. Tussen de Voorstraat en de Koningin Wilhelminastraat wordt in diverse panden een hotel of een restaurant dan wel een combinatie daarvan geëxploiteerd. Het gebruik van dit gedeelte van de Boulevard moet uit een oogpunt van toerisme en recreatie ook zo blijven. Het is nooit de bedoeling geweest om detailhandel of publieke dienstverlening aan de Boulevard toe te staan.

Nadat geconstateerd was dat de bestemming Centrumdoeleinden voor de onderhavige panden te ruim is, heeft de raad vooruitlopende op een herziening van het bestemmingsplan al enkele malen een voorbereidingsbesluit genomen om de vestiging van een winkel of een publieke dienstverlening in de 'horecapanden' te voorkomen

Bovenstaande leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan 'Centrum, 1^e herziening'.

6. OVERLEG EX ARTIKEL 10 BRO

Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening is het voorontwerp bestemmingsplan "Centrum, 1^e herziening" toegezonden aan een aantal daarvoor in aanmerking komende instanties.

De navolgende instanties hebben gereageerd op het voorontwerpbestemmingsplan:

1. Provinciale Planologische Commissie;
2. Kamer van Koophandel Rijnland;
3. Hoogheemraadschap van Rijnland.

De Provinciale Planologische Commissie en het Hoogheemraadschap van Rijnland hebben geen opmerkingen over het bestemmingsplan. De Kamer van Koophandel Rijnland heeft geen commentaar op het bestemmingsplan.

De reacties kunnen voor kennisgeving worden aangenomen.