

**RISICOANALYSE PLANSCHADE KUSTWERK
KATWIJK**

GEMEENTE KATWIJK
HOOGHEEMRAADSCHAP VAN RIJNLAND

23 maart 2012
MRAP/2012:1682 - Definitief
B01013.311405.



Inhoud

1	Inleiding	3
1.1	Opdracht, opdrachtgevers	3
1.2	Opdrachtnemer	3
1.3	Gegevens	4
1.4	Procedure	4
2	Wettelijke grondslag	5
2.1	Tegemoetkoming in schade	5
2.2	Grondslagen	5
2.3	Normaal maatschappelijk risico	6
2.4	Voorzien en voorkomen of beperken van schade	6
2.5	Belanghebbenden	6
2.6	Waterwet	7
3	Beschrijving locatie en omgeving	8
3.1	Locatie Katwijk Kust	8
3.2	Omgeving	8
3.3	Overige	9
3.4	Clustergewijze beschrijving	9
4	Planologische vergelijking	11
4.1	Inleiding	11
4.2	Uitgangspunten	11
4.3	Beschrijving "oude" planologie	12
4.3.1	Bestemmingsplan "Landelijk Gebied"	12
4.3.2	Bestemmingsplan "Katwijk aan Zee"	13
4.3.3	Bestemmingsplan "Centrum"	14
4.3.4	Bestemmingsplan "Katwijk aan Zee 2004"	16
4.3.5	Bouwverordening	17
4.4	Beschrijving "nieuwe" planologie	18
4.5	Planologische vergelijking	20
4.5.1	Bestemmingsplan "Landelijk gebied"	20
4.5.2	Bestemmingsplan "Katwijk aan Zee"	20
4.5.3	Bestemmingsplan "Centrum"	21
4.5.4	Bestemmingsplan "Katwijk aan Zee 2004".	21
4.5.5	Conclusie	22
5	Raming tegemoetkoming in schade	23
5.1	Inleiding	23
5.2	Uitgangspunten	23
5.3	Algemeen	24
5.4	Clustergewijze beoordeling	24

5.4.1	Boulevard 2-4, 6-50, Jan Toorpstraat 1 en 2, Koningin Wilhelminastraat 2	25
5.4.2	Koningin Wilhelminastraat 1, Boulevard 53-67, hoek Waaigat	25
5.4.3	Complex Waaigat-Boulevard-Voorstraat	26
5.4.4	Voorstraat 1, Boulevard 71-108, Andreasplein 1	26
5.4.5	Complex Andreashof (Andreasplein, B.J. Blommersstraat 2)	26
5.4.6	Boulevard 111-132, Vuurbaakplein 1	26
5.4.7	Boulevard 113-140, Seinpoststraat 1-3	27
5.4.8	Boulevard 141-190	27
5.4.9	Overige woningen	27
5.5	Tegemoetkoming in schade	27
5.6	Verdeling tussen schadeveroorzakende aspecten	28
6	Conclusie	29

HOOFDSTUK 1

Inleiding

1.1 **OPDRACHT, OPDRACHTGEVERS**

Door het Hoogheemraadschap van Rijnland en de Gemeente Katwijk is aan ARCADIS Nederland B.V. opdracht verleend voor diverse adviesdiensten, waaronder een risicoanalyse planschade, ten behoeve van het project 'Kustversterking Katwijk', hierna te noemen Locatie Katwijk Kust.

Zeer globaal houdt het project 'Kustversterking Katwijk' in dat ter hoogte van het strand en de duinen van Katwijk de kustversterking op een aanvaardbaar niveau wordt gebracht en dat naast de zodanig te realiseren kustverdedigingswerken een parkeergarage wordt ondergebracht.

De risicoanalyse planschade dient inzicht te geven in een globale indicatieve raming van de eventuele tegemoetkoming in schade ex artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) voor woningen ten gevolge van de planologische maatregel, zijnde een bestemmingsplan, voor de realisering van de kustversterking in een combinatie met een parkeergarage te Katwijk. Onder de Locatie Katwijk Kust vatten wij het gehele plangebied dat in dat bestemmingsplan is begrepen.

Opdrachtgevers in deze zijn de Gemeente Katwijk te Katwijk en het Hoogheemraadschap van Rijnland, kantoorhoudende te Leiden.

Contactpersoon in deze is de heer K. van der Vlist van het Hoogheemraadschap van Rijnland.

Bij de Gemeente Katwijk treedt mevrouw S. Turkenburg als contactpersoon op.

1.2 **OPDRACHTNEMER**

Als opdrachtnemer treedt op ARCADIS Nederland B.V., en als deskundige de heer F.M. Hoogewoud RT, senior-adviseur grondbeleid, te Bodegraven.

Over de te verrichten risicoanalyse planschade is in de periode april 2011 tot en met januari 2012 regelmatig en intensief overleg gevoerd met de contactpersoon de heer K. van der Vlist en met de ingeschakelde planoloog voor het concipiëren van het bestemmingsplan de heer drs ing. T. van der Zande van SAB te Amsterdam.

1.3

GEGEVENS

Voor het opstellen van dit advies hebben wij onder andere de volgende gegevens ontvangen c.q. verzameld:

1. Bestemmingsplan “Katwijk aan Zee 2004”;
2. Bestemmingsplan “Katwijk Centrum”;
3. Bestemmingsplan “Landelijk gebied” (1977);
4. Bestemmingsplan “Katwijk aan Zee”;
5. Bestemmingsplan “Archeologie gemeente Katwijk”;
6. Bestemmingsplan “Gebruiksregels naar aanleiding van het opheffen van het bordeelverbod”;
7. Voorontwerp-bestemmingsplan “Kustwerk Katwijk”;
8. Tekeningen weergevende de kadastrale ondergrond, met luchtfoto’s;
9. Bouwverordening, bijgewerkt tot en met de 13^{de} wijziging, welke geldt tot 1 april 2012;
10. Diverse informatie via de site: <http://www.katwijk.nl/wonen-verkeer-en-leefomgeving/projecten/katwijk-aan-zee/kustwerk-katwijk/>;
11. Diverse informatie via de site: <http://www.kustwerkkatwijk.nl/public/index.php>.

1.4

PROCEDURE

Op 12 december 2011 is het voorontwerp-bestemmingsplan “Kustwerk Katwijk”, versie 1.4 (projectnummer 110392/110393) in procedure gebracht. Dit voorontwerp-bestemmingsplan is bij besluit van het college van Burgemeester & wethouders van 3 januari 2012 vrijgegeven voor inspraak en vooroverleg.

Het voorontwerp-bestemmingsplan lag gedurende de periode 13 januari 2012 tot en met 9 februari 2012 ter inzage, waarbij op 25 januari 2012 een inloopavond heeft plaatsgevonden.

Op 7 september 2011 heeft de deskundige de globale opname van de in de risicoanalyse betrokken objecten (gronden en woningen) verricht.

Een concept van de risicoanalyse is op 7 februari 2012 aan opdrachtgevers uitgebracht, waarna de op 10 februari 2012 en 8 maart 2012 ontvangen reacties zijn verwerkt in het definitieve advies dat op 23 maart 2012 is uitgebracht.

HOOFDSTUK

2 Wettelijke grondslag

2.1

TEGEMOETKOMING IN SCHADE

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) kan degene die schade lijdt door een oorzaak als genoemd in artikel 6.1 lid 2 Wro (bijvoorbeeld een bepaling van een bestemmingsplan of een omgevingsvergunning) op grond van artikel 6.1 lid 1 en verder Wro een aanvraag om een tegemoetkoming in de schade indienen bij burgemeester en wethouders van de gemeente, waarvan de gemeenteraad of het college het desbetreffende planologische besluit (bijvoorbeeld het bestemmingsplan respectievelijk de omgevingsvergunning) heeft vastgesteld. Burgemeester en wethouders kennen op aanvraag een tegemoetkoming in schade toe, voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins is verzekerd.

Een aanvraag moet binnen 5 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan of het besluit waarop de aanvraag betrekking heeft worden ingediend. Degene die vraagt om een tegemoetkoming in de schade moet als gevolg van een planologische wijziging in een planologisch nadeliger positie zijn komen te verkeren, wil hij voor een tegemoetkoming in schade in aanmerking kunnen komen. Om te bepalen of dat het geval is, moet de maximale invulling op grond van de oude planologie worden vergeleken met de mogelijkheden die de nieuwe planologische maatregel biedt. De feitelijke situatie is niet maatgevend.

2.2

GRONDSLAGEN

De grondslagen voor tegemoetkoming in schade zijn gewijzigd ten opzichte van de grondslagen zoals bepaald in de (oude) Wet op de Ruimtelijke Ordening (hierna: WRO (oud)). De WRO (oud) noemde als grondslagen onder meer het bestemmingsplan en de vrijstelling ex artikel 19 WRO (oud). Een vrijstelling ex artikel 15 WRO (oud) vormde geen aparte ingang voor planschade.

De (nieuwe) Wro noemt behalve het bestemmingsplan de afwijking ex artikel 3.6 lid 1 sub c Wro. Deze afwijking is in de plaats gekomen van de vrijstelling ex artikel 15 WRO (oud); deze afwijking is in de Wro een aparte grondslag voor planschade geworden.

Zoals wij hiervoor vermeldden, moet de maximale invulling op grond van de oude planologie worden vergeleken met de mogelijkheden die de nieuwe planologische maatregel biedt. Bij de beoordeling van aanvragen om schadevergoeding op grond van ex artikel 49 WRO (oud) moesten bij de vergelijking de mogelijkheden op grond van de

vrijstellingen ex artikel 15 WRO (oud) meegenomen worden. De nieuwe Wro noemt de afwijkingen ex artikel 3.6 lid 1 Wro als aparte ingang voor planschade. Wij gaan ervan uit dat dit betekent dat bij het bepalen van de mogelijkheden onder de oude en nieuwe planologie de mogelijkheden op grond van de binnenplanse vrijstellingen/ontheffingen buiten beschouwing moeten worden gelaten.

2.3

NORMAAL MAATSCHAPPELIJK RISICO

Artikel 6.2 Wro bepaalt dat binnen het normaal maatschappelijk risico vallende schade voor rekening van de aanvrager blijft. Voor rekening van de aanvrager blijft in ieder geval schade in de vorm van inkomensderving die overeenkomt met 2% van het inkomen, en schade in de vorm van waardevermindering van de onroerende zaak die overeenkomt met 2% van de waarde van de onroerende zaak. Een uitzondering geldt als de vermindering een gevolg is van de wijziging van de bestemming en de regels betreffende de onroerende zaak van de aanvrager zelf. Het normaal maatschappelijk risico wordt ook wel aangeduid als de eigen risico regeling.¹

Wij gaan er vanuit dat artikel 6.2 lid 1 nog zodanig geïnterpreteerd moet worden dat hiermee geen dusdanige wijziging van de jurisprudentie met betrekking tot artikel 49 WRO (oud) beoogd is dat hierbij een andere afweging zou moeten worden gemaakt.

2.4

VOORZIEN EN VOORKOMEN OF BEPERKEN VAN SCHADE

Artikel 6.3 Wro bepaalt dat burgemeester en wethouders bij hun beslissing op de aanvraag in ieder geval rekening houden met de voorzienbaarheid van de schadeoorzaak en de mogelijkheden van de aanvrager om de schade te voorkomen of te beperken.

In deze risicoanalyse planschade bezien wij niet of de eventueel optredende schade voorzienbaar is of dat er mogelijkheden zijn om de schade te voorkomen of te beperken, tenzij anders vermeld.

2.5

BELANGHEBBENDEN

Op grond van artikel 6.4a Wro mogen burgemeester en wethouders een overeenkomst sluiten met een initiatiefnemer die een planologische maatregel heeft verzocht, op grond van welke overeenkomst de tegemoetkoming in de schade geheel of gedeeltelijk voor rekening van de initiatiefnemer komt. Deze initiatiefnemer is belanghebbende bij een aanvraag om tegemoetkoming in de schade.

Voorts kunnen burgemeester en wethouders op grond van afdeling 6.4 Wro een zogenaamde grondexploitatieovereenkomst met een ontwikkelaar c.q. eigenaar sluiten. Ook deze ontwikkelaar c.q. eigenaar is belanghebbende bij een aanvraag om tegemoetkoming in de schade.

¹ De eigen risicoregeling gold niet voor alle gevallen. De regeling gold tot 1 september 2010 niet voor aanvragen die betrekking hadden op schade die was ontstaan vóór de inwerkingtreding van de nieuwe Wro.

In het kader van het project “Kustversterking Katwijk” is door de betrokken overheden op 23 februari 2011 een bestuursovereenkomst gesloten waarin onder andere afspraken zijn gemaakt over kosten en kostenverdelingen.

2.6

WATERWET

In de Waterwet zijn financiële bepalingen opgenomen, artikel 7.14 en verder.

Artikel 7.14 Waterwet bepaalt in lid 1 dat *“degene die als gevolg van de rechtmatige uitoefening van een taak of bevoegdheid in het kader van het waterbeheer schade lijdt of zal lijden, (...) op zijn verzoek door het betrokken bestuursorgaan een vergoeding toegekend”* wordt, *“voor zover de schade redelijkerwijze niet of niet geheel te zijnen laste behoort te blijven en voor zover de vergoeding niet of niet voldoende anderszins verzekerd is.”*

Artikel 7.16 Waterwet bepaalt dat afdeling 6.1 van de Wro buiten toepassing blijft, *“voor zover een belanghebbende met betrekking tot de schade een beroep doet of kan doen op een schadevergoeding als bedoeld in artikel 7.14, eerste lid.”*

In hoeverre bij het project “Kustversterking Katwijk” sprake is van toepassing van artikel 7.14 Waterwet dient nader onderzocht te worden. Er zij op gewezen dat het bij afdeling 6.1 Wro nadrukkelijk niet gaat om feitelijke situatie of feitelijke uitvoering van werkzaamheden, maar om maximalisering van planologische mogelijkheden, ongeacht of deze maximale mogelijkheid benut wordt.

Onderzocht zal dan ook moeten worden of de Gemeente Katwijk de vaststelling van het bestemmingsplan “Kustwerk Katwijk” verricht in *‘de rechtmatige uitoefening van een taak of bevoegdheid in het kader van het waterbeheer’*, maar vooralsnog moet deze vraag ontkennend beantwoord worden.

HOOFDSTUK 3 Beschrijving locatie en omgeving

3.1

LOCATIE KATWIJK KUST

De Locatie Katwijk Kust valt in de huidige situatie uiteen in vier delen.

1. De Noordzee;
2. Het strand;
3. De duinen;
4. De Boulevard.

1. De *Noordzee*: de Noordzee beslaat het overgrote deel van het plangebied, maar heeft geen nadere beschrijving.

2. Het *strand*: het strand betreft een zandstrand met een wisselende breedte. Het strand wordt gebruikt ten behoeve van dagrecreatie. Verder zijn er de volgende (bebouwde) voorzieningen aanwezig: strandpaviljoens, strandhuisjes, watersportvereniging, reddingspost en politiepost. Tevens is er dagverkoop van ijs, vis en dergelijke.

3. De *duinen*: Dit is voornamelijk het gebied ten zuiden van de Sportlaan en ten noorden van het uitwateringskanaal (de Noordduinen). Langs de Boulevard betreft het een smalle reep, telkens onderbroken door strandopgangen, een parkeerterrein, de uitwateringssluis, het uitwateringskanaal en paviljoen De Zwaan met toegang en parkeerterrein.

4. De *Boulevard*: de Boulevard betreft een geasfalteerde tweerichtingsweg, welke geheel parallel aan het strand/de duinen loopt vanaf de Sportlaan tot aan de Rijnmond bij de uitwateringssluis. Langs de weg is er veelal (betaald) langsparkeren. Aan beide zijden van de weg is er een (breed) trottoir met diverse voorzieningen als bankjes, fietsklemmen en ander straatmeubilair. Verder wordt de Boulevard gebruikt voor ijs- en viskarren.

3.2

OMGEVING

Aan de Boulevard bevindt zich praktisch aaneensluitende bebouwing (onderbroken voor zijstraten) met appartementen, pensions, restaurants en hotels. Over het algemeen is de bebouwing drie bouwlagen met kap, met in het centrumgedeelte tot zes bouwlagen. Verder bevindt zich aan de Boulevard een kerkgebouw, de vuurtoren en een enkel vrijstaand woonhuis.

De bebouwing is in het algemeen iets teruggelegen, waardoor er aan de straatzijde ruimte is voor terrasjes. Tevens is veel van de bebouwing voorzien van souterrains.

In de verdere omgeving bevindt zich gemengde bebouwing: horeca, detailhandel, woningen en appartementencomplexen, kantoor- en bedrijfsgebouwen, over het algemeen kleinschalig van karakter.

3.3

OVERIGE

Bereikbaarheid

Het ten westen van Leiden gelegen Katwijk wordt voor autoverkeer ontsloten via de provinciale weg N206. In de gebruikelijke spijtstijden, in de weekenden en vakanties, zeker met mooi weer, is dit een drukke route die ook andere kustplaatsen als Noordwijk en Noordwijkerhout aan doet.

Wat betreft openbaar vervoer is Katwijk aangewezen op een busverbinding en/of regiotaxi en de bereikbaarheid is daar mee niet optimaal te noemen.

Voor fietsers is Katwijk vanaf diverse zijden goed bereikbaar via (toeristische) fietsroutes.

Parkeren

Parkeren kan plaatsvinden op straat, op parkeerterreinen of in één van de parkeergarages. Het parkeren is veelal betaald parkeren of is via parkeervergunningen geregeld.

3.4

CLUSTERGEWIJZE BESCHRIJVING

Van noord naar zuid zijn de volgende aan het plangebied grenzende clusters van woningen te onderscheiden. Daarbij wordt opgemerkt dat niet altijd duidelijk is of de woning een pension betreft, een permanent bewoonde woning of een vakantie/recreatiewoning (al dan niet bestemd voor de verhuur).

1. *Boulevard 2-4, 6-50, Jan Tooropstraat 1 en 2, Koningin Wilhelminastraat 2*: eengezinswoningen aaneen gebouwd, etage woningen en appartementen in drie bouwlagen met een enkel accent in vier bouwlagen.
2. *Koningin Wilhelminastraat 1, Boulevard 53-67, hoek Waaigat*: eengezinswoningen aaneen gebouwd, etage woningen en appartementen in twee en drie bouwlagen met een enkel accent in vier bouwlagen, met op de hoek Waaigat een restaurant op de begane grond.
3. *Complex Waaigat-Boulevard-Voorstraat*: in dit complex bevinden zich, naast een winkelcentrum, restaurant en hotel, appartementen in drie tot zes bouwlagen.
4. *Voorstraat 1, Boulevard 71-108, Andreasplein 1*: aaneengesloten bebouwing van appartementen in drie bouwlagen (hoek Andreasplein twee bouwlagen).
5. *Complex Andreashof (Andreasplein, B.J. Blommersstraat 2)*: betreft een complex met seniorenwoningen, deels monumentaal.
6. *Boulevard 111-132, Vuurbaakplein 1*: etage en eengezinswoningen in drie bouwlagen, met een enkele winkel er tussen.

7. *Boulevard 113-140, Seinpoststraat 1-3*: etage en eengezinswoningen in drie bouwlagen, met een enkel restaurant er tussen.
8. *Boulevard 141-190*: enige vrijstaande woningen en een appartementencomplex (tot vijf bouwlagen).

Voor het overige liggen er landinwaarts diverse (complexen van) etage woningen, eengezinswoningen en appartementen (complexen), welke hier niet nader worden omschreven.

HOOFDSTUK

4 Planologische vergelijking

4.1**INLEIDING**

In dit hoofdstuk beschrijven wij de “oude” planologie en de “nieuwe” planologie voor de Locatie Katwijk Kust en vergelijken wij deze vervolgens. Alvorens de “oude” en de “nieuwe” planologie te beschrijven en te vergelijken vermelden wij onze uitgangspunten.

Bij voorbaat wordt (nogmaals) aangetekend dat niet de feitelijke situatie wordt vergeleken maar de onder de “oude” planologie planologisch maximaal mogelijke situatie, dus met een maximaal gebruik en een maximale bebouwing.

4.2**UITGANGSPUNTEN**

1. De wetgeving zoals deze is neergelegd in de Wro.
1. Voor de Locatie Katwijk Kust gelden de bestemmingsplannen zoals hierna onder 4.3 genoemd.
2. Er zijn geen vrijstellingen ex artikel 19 WRO dan wel afwijkingen ex artikel 3.6 Wro verleend voor de locatie.
3. De feitelijke situatie van de Locatie Katwijk Kust en de omgeving past binnen de vigerende planologie.
4. De planologische inpassing ten behoeve van de Locatie Katwijk Kust wordt mogelijk gemaakt met een nieuw bestemmingsplan. Aangezien dit plan nog niet voorhanden is, baseren wij ons op het voorontwerp bestemmingsplan “Kustwerk Katwijk”², zoals gepubliceerd op de gemeentelijke website van Katwijk en ter inzage gelegd van 13 januari 2012 tot en met 9 februari 2012.
5. Als peildatum hanteren wij de datum van opname ter plaatse: 7 september 2011.
6. Wij signaleren zo mogelijk of bedrijven of instellingen (als huurder of als eigenaar) en huurwoningen gelegen binnen en in de directe omgeving van de Locatie Kustwerk Katwijk in een nadeliger situatie komen te verkeren. Wij voeren geen schadebepaling uit voor bedrijven en/of instellingen.

² Op de site van de Gemeente Katwijk wordt ook wel gesproken van een ‘nieuw bestemmingsplan Kustwerk, Waterkeren en Parkeren’. In dit advies wordt “Kustwerk Katwijk” aangehouden, overeenkomstig de citeertitel zoals deze is beschreven in artikel 16 van de planregels van het voorontwerp bestemmingsplan.

7. Schadebepaling is in de onder punt 7 genoemde gevallen slechts mogelijk na intensieve bestudering van een bedrijf, de (financiële) positie van het bedrijf, de bedrijfsvoering en de bedrijfsonroerende zaken. Hiervoor is de medewerking van het bedrijf nodig. Voor huurwoningen geldt over het algemeen dat een planologische wijziging geen directe invloed heeft op de verhuurbaarheid van een huurwoning, of de individuele verkoopbaarheid, indien al mogelijk of wenselijk.

4.3

BESCHRIJVING “OUDE” PLANOLOGIE

Voor de Locatie Katwijk Kust vigeren de volgende bestemmingsplannen:

1. Bestemmingsplan “Landelijk Gebied”,
2. Bestemmingsplan “Katwijk aan Zee”,
3. Bestemmingsplan “Centrum”,
4. Bestemmingsplan “Katwijk aan Zee 2004”.

Voor de gronden van de *Noordzee* vigeert geen bestemmingsplan. Voor deze gronden zal in beginsel teruggevallen kunnen worden op een vigerende Bouwverordening. Gezien de afstand tussen deze gronden en de meest nabij gelegen eventueel binnen de invloedssfeer vallende woningen en de (planologische) wijziging welke plaatsvindt in het tussenliggende gebied, wordt hier niet nader op ingegaan.

4.3.1

BESTEMMINGSPLAN “LANDELIJK GEBIED”

Het bestemmingsplan “Landelijk Gebied” is vastgesteld door de gemeenteraad van Katwijk op 24 februari 1977 en is op 3 december 1984 onherroepelijk geworden en in werking getreden.

Dit bestemmingsplan vigeert voor de volgende binnen het plangebied van de “nieuwe” planologie liggende gronden: voor de gronden gelegen ten westen van de duinreep ter hoogte van de Boulevard, voor de gronden ten zuiden van de Seinpoststraat en voor gronden ten Noorden van de Rijnmond.

De betrokken gronden hebben in dit bestemmingsplan de volgende bestemmingen:

‘*Zeereep*’ voor de gronden ten zuiden van de Seinpoststraat en ten noorden van het uitwateringskanaal, voor zover deze niet onder één de hierna genoemde bestemmingen vallen;

‘*Natuurgebied*’ voor alle gronden binnen het plangebied van de nieuwe planologie waarvoor ‘Landelijk Gebied’ vigeert;

‘*Dagrecreatie*’ voor min of meer wat nu feitelijk strand is, direct aan de zee grenzend;

‘*Dagrecreatie*’, tevens ‘*Strand*’ voor min of meer wat nu feitelijk strand is, direct aan de duinenrij grenzend;

‘*Defensiedoeleinden*’ voor een gedeelte van de gronden ten zuiden van de Sportlaan.

Artikel 4: Zeereep:

Gebruik: bestemd voor behoud en herstel van de zeereep ten behoeve van de zeekering.

Bebouwing: andere bouwwerken die ten dienste staan van de bestemming 'Zeereep' met een maximum hoogte van 3 meter.

Artikel 5: Natuurgebied

Gebruik: behoud, herstel, ontwikkeling landschappelijke en/of natuurwetenschappelijke waarden.

Bebouwing: bouwwerken geen gebouw zijnde maximale hoogte 3 meter.

Artikel 9: Dagrecreatie:

Gebruik: bestemd voor openbare strandrecreatie en passieve recreatie in de duinen.

Bebouwing: bouwwerken die ten dienste staan van de dagrecreatie met een maximum hoogte van 3 meter.

Artikel 9: Dagrecreatie, tevens Artikel 3: Strand:

Gebruik: bestemd voor openbare strandrecreatie en passieve recreatie in de duinen.

Bebouwing: reddingsposten e.d. gehele jaar, strandpaviljoens e.d. in het zomerseizoen, andere bouwwerken ten dienste van de strandrecreatie, op het daarvoor aangeduide gedeelte. Geen maximale bouwhoogte voor gebouwen, voor andere bouwwerken maximale hoogte 3 meter.

Artikel 14: Defensiedoeleinden:

Gebruik: bestemd voor militaire vliegekampementen, werkplaatsen, opslagplaatsen, installaties, bunkercomplexen, paden en zo voorts.

Bebouwing: gebouwen mogen maximaal 20 meter + N.A.P. hoog zijn en maximaal 6 % van het bestemmingsvlak mag bebouwd worden.

4.3.2

BESTEMMINGSPLAN "KATWIJK AAN ZEE"

Het bestemmingsplan "Katwijk aan Zee" is door de gemeenteraad van Katwijk vastgesteld op 26 augustus 1982, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland op 10 januari 1984 en onherroepelijk geworden na uitspraak van de Raad van State op 27 november 1986.

Dit bestemmingsplan vigeert voor de volgende binnen het plangebied van de "nieuwe" planologie liggende gronden: voor de 'duinreep' tussen de Seinpostweg en de Sportstraat en voor een (relatief klein) gedeelte van het plangebied juist ten noorden van de hoek Rijnmond/Boulevard.

De betrokken gronden hebben in dit bestemmingsplan de volgende bestemmingen: voor het noordelijk gelegen gedeelte de prevalerende bestemmingen 'Zeewering' en 'Waterstaatkundige doeleinden' en de bestemmingen 'Duinen', 'Verkeersdoeleinden B', 'Verkeersdoeleinden C', 'Verkeersdoeleinden D' en 'Groenvoorzieningen'; voor het zuidelijk gelegen gedeelte de prevalerende bestemmingen 'Zeewering' en 'Waterstaatkundige doeleinden' en de bestemmingen 'Duinen' en 'Verkeersdoeleinden C'.

Artikel 19: Duinen

Gebruik: behoud en herstel landschappelijke en/of natuurwetenschappelijke waarden.

Bebouwing: bouwwerk geen gebouw zijnde tot maximaal 2 m hoogte.

Artikel 21: Groenvoorzieningen

Gebruik: bermen, groenstroken, plantsoenen, speelplaatsen, fietspaden, voetpaden, water, geluidwerende voorzieningen;

Bebouwing: bouwwerken geen gebouw zijnde tot maximaal 2,5 m hoogte en voorzieningen ter wering van het verkeersgeluid.

Artikel 23: Verkeersdoeleinden B

Gebruik: verkeerswegen en dergelijke voor bovenwijkse en wijkontsluitingsverkeer c.a.

Bebouwing: bouwwerken geen gebouw zijnde tot maximaal 4,5 m hoogte en lichtmasten.

Artikel 24: Verkeersdoeleinden C

Gebruik: verkeerswegen en dergelijke voor buurtontsluitingsverkeer c.a.

Bebouwing: bouwwerken geen gebouw zijnde tot maximaal 4,5 m hoogte en lichtmasten.

Artikel 25: Verkeersdoeleinden D

Gebruik: verkeerswegen en dergelijke voor woonomgevingsverkeer c.a.

Bebouwing: bouwwerken geen gebouw zijnde tot maximaal 3 m hoogte en lichtmasten tot maximaal 6 m.

Artikel 29: Zeewering

Gebruik: aanleg, behoud en herstel van de zeewering.

Bebouwing: bouwwerken geen gebouw zijnde maximale hoogte 3 m.

Artikel 30: Waterstaatkundige doeleinden

Gebruik: voor waterbeheer.

Bebouwing: bouwwerken geen gebouw zijnde maximale hoogte 3 m.

4.3.3

BESTEMMINGSPLAN "CENTRUM"

Het bestemmingsplan "Centrum" is door de gemeenteraad van Katwijk vastgesteld op 25 februari 1999, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland op 12 oktober 1999 en onherroepelijk geworden na uitspraak van de Raad van State van 30 januari 2001.

Dit bestemmingsplan vigeert voor de volgende binnen het plangebied van de "nieuwe" planologie liggende gronden: voor de gronden van de Boulevard tussen het Andreasplein en de Koningin Wilhelminastraat en voor de gronden van de duinreep cum annexis ten westen van de Boulevard tussen het Andreasplein en de Koningin Wilhelminastraat.

De betrokken gronden hebben in dit bestemmingsplan de volgende bestemmingen:

'Duinen' voor de gebieden grenzend aan de Boulevard ter hoogte van de Boulevard 53-67 en Boulevard 73-108;

'Duinen' met de aanduiding -m- voor een perceel ter hoogte van de Boulevard 67;

'Verkeersdoeleinden' voor de Boulevard voor de gedeelten ter hoogte van Boulevard 53-60 en 80-108;

'Verblijfsdoeleinden' voor de gronden van de Boulevard ter hoogte van de Boulevard 68-79 en de ten westen van de Boulevard gelegen gronden ter hoogte van het complex Waaigat-Boulevard-Voorstraat.

'Waterkering' en 'Zeewering' gelden tevens voor alle hiervoor genoemde gronden.

Artikel 11: Duinen

Gebruik: voor behoud en herstel van de duinen, voor paden, voor aanleg, behoud en herstel van de water- en zeekering.

Bebouwing: bouwwerken geen gebouwen zijnde met een maximale hoogte van 3 meter.

Artikel 11: Duinen met de aanduiding –m-

Gebruik: voor behoud en herstel van de duinen, voor paden, voor aanleg, behoud en herstel van de water- en zeekering en voor een politiepost.

Bebouwing: gebouwen maximaal 40 m² oppervlakte en maximaal 10 meter + N.A.P.

bouwhoogte. Bouwwerken geen gebouwen zijnde met een maximale hoogte van 3 meter.

Artikel 12: Verkeersdoeleinden

Gebruik: voor ontsluitingswegen, voor fiets- en voetpaden, voor parkeer- en groenvoorzieningen, voor fietsenstallingen en voor de aanleg, behoud en herstel van de water- en zeekering.

Bebouwing: voor gebouwen binnen de inrichting met verhardingen, parkeergelegenheid en groenvoorzieningen is geen maximale bouw- en/of goothoogte voorgeschreven. Voor de bepaling van een maximale bouwhoogte wordt aansluiting gezocht bij de Bouwverordening van de gemeente Katwijk zoals deze ten tijde van de peildatum vigeert, zijnde 7 september 2011. Voor bouwwerken geen gebouwen zijnde geldt een maximale bouwhoogte van 3 meter, behoudens bewegwijzering en verlichtingsarmaturen.

Artikel 13: Verblijfsdoeleinden

Gebruik: voor wegen met een functie voor verblijf, voor ontsluitingswegen, voor parkeer- en groenvoorzieningen, voor fietsenstallingen, voor terrassen en voor de aanleg, behoud en herstel water- en zeekering.

Bebouwing: bouwwerken geen gebouwen zijnde met een maximale bouwhoogte van 3 meter, met uitzondering van reclame-uitingen waarvan de hoogte maximaal 6 meter mag bedragen en met uitzondering van verlichtingsarmaturen.

Artikel 14: Waterkering

Gebruik: in beginsel uitsluitend voor waterkering;

Bebouwing: bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van waterkering met een maximale hoogte van 3 meter en gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde overeenkomstig de overig geldende bestemmingen.

Artikel 15: Zeewering

Gebruik: bestemd voor de aanleg, behoud en herstel van de zeewering.

Bebouwing: bouwwerken geen gebouwen zijnde met een maximale hoogte van 3 meter.

4.3.4

BESTEMMINGSPLAN "KATWIJK AAN ZEE 2004"

Het bestemmingsplan "Katwijk aan Zee 2004" is vastgesteld door de gemeenteraad van Katwijk op 1 december 2005, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland op 4 juli 2006 en onherroepelijk geworden na uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State op 9 mei 2007.

Dit bestemmingsplan vigeert voor de volgende binnen het plangebied van de "nieuwe" planologie liggende gronden: voor de gronden van de Boulevard tussen de Rijnmond en de Koningin Wilhelminastraat, voor de gronden van de duinreep cum annexis ten westen van de Boulevard tussen de Rijnmond en de Koningin Wilhelminastraat, voor de gronden van de Boulevard tussen het Andreasplein en de Seinpoststraat en voor de gronden van de duinreep cum annexis ten westen van de Boulevard tussen het Andreasplein en de Seinpoststraat.

De betrokken gronden hebben in dit bestemmingsplan de volgende bestemmingen:

'Horeca -H-' voor de gronden waarop De Zwaan is gevestigd, ter hoogte van Boulevard 126;
'Strandrecreatie' voor gronden in de 'duinreep' ter hoogte van Vuurbaakplein tot Boulevard 132,

'Duinen' voor gronden in de 'duinreep' ter hoogte van Boulevard 133-140, voor gronden ten oosten van De Zwaan, voor gronden ten westen van De Zwaan en overige gronden ter hoogte van Boulevard 108 tot het Andreasplein en voor gronden in de 'duinreep' ter hoogte van de Boulevard 2-50,

'Verblijfsdoeleinden' voor gronden in de 'duinreep' ter hoogte van Vuurbaakplein tot Boulevard 132, voor gronden rond De Zwaan ter hoogte van Boulevard 110-132 en voor gronden nabij de hoek Boulevard-Rijnmond,

'Verkeersdoeleinden' voor de gronden van de Boulevard van Seinpoststraat tot Vuurbaakplein en voor gronden van de Boulevard van Koningin Wilhelminastraat tot Rijnmond.

Tevens gelden voor de gronden de volgende dubbelbestemmingen: 'Zeewering', met de nadere aanduiding 'Kernzone', en 'Gebied met kans op archeologische sporen'.

Artikel 6: Horeca -H-

Gebruik: voor horecabedrijven in categorie I;

Bebouwing: maximale bouwhoogten voor gebouwen van 5 tot 9 meter, voor bouwwerken geen gebouwen zijnde maximale bouwhoogte van 3 meter.

Artikel 13: Strandrecreatie

Gebruik: voor (strand) recreatie, voor één strandpaviljoen met terrassen, voor politie- en EHBO-post, voor maatschappelijke voorzieningen, voor gebouwen voor de watersport en voor bergruimten.

Bebouwing: maximaal bebouwingspercentage van 20 % van het bebouwingsvlak met gebouwen tot een maximale hoogte van 6 meter en bouwwerken geen gebouwen zijnde tot maximaal 3 meter hoogte (verlichtingsarmaturen 5 meter).

Artikel 14: Duinen

Gebruik: behoud en herstel van de duinen en de voorkomende natuur en landschappelijke waarden, voor de aanleg, behoud en herstel van de zeewering en voor paden (strandafgangen).

Bebouwing: bouwwerken geen gebouwen zijnde tot een maximale bouwhoogte van 3 meter, uitgezonderd kunstwerken, verlichtingsarmaturen en vlaggenmasten: maximaal 5 meter.

Artikel 17: Verblijfsdoeleinden

Gebruik: voor wegen met een functie voor verblijf en ontsluitingswegen, voor parkeer-, groen- en speelvoorzieningen en voor standplaatsen.

Bebouwing: bouwwerken, geen gebouw zijnde, waaronder al dan niet overdekte parkeervoorzieningen, tot maximaal 2 meter; voor speelvoorzieningen, bewegwijzering en dergelijke maximaal 6 meter.

Begrip 'parkeervoorziening': is in artikel 1 'Begripsomschrijvingen' onder punt 52 omschreven als: *elke al dan niet overdekte stallingsgelegenheid ten behoeve van gemotoriseerd verkeer*. Hieruit volgt dat een parkeerplaats eventueel overdekt kan worden, waarbij de omschrijving ook niet uitsluit dat de voorziening uit meerdere lagen bestaat. Indien het omsloten wordt door één wand valt het binnen het begrip 'bouwwerk, geen gebouw zijnde', bij twee wanden of meer onder het begrip 'gebouw'.

Artikel 18: Verkeersdoeleinden

Gebruik: wegen met functie van bovenlokale ontsluiting, ontsluitingswegen, hoogwaardige openbaar vervoerlijn, fiets- en voetpaden, fietsenstallingen, kiosken en visverkoopwagens en parkeer- en groenvoorzieningen.

Bebouwing: voor kiosk en visverkoopwagens oppervlakten van maximaal 20 respectievelijk 30 m² en maximale bouwhoogte 3 meter; voor bouwwerken geen gebouwen zijnde maximale bouwhoogte 2 meter, uitgezonderd bewegwijzering, vlaggenmasten en verlichtingsarmaturen: maximaal 15 meter; voor gebouwen zijn geen maximale oppervlakten en/of bouwhoogten bepaald.

Artikel 19: Zeewering

Gebruik: primair voor de aanleg, herstel en behoud van de zeewering.

Bebouwing: bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van de hiervoor genoemde bestemming met een maximale hoogte van 3 meter en voor zover de belangen van de zeewering dit toelaten gebouwen en bouwwerken in overeenstemming met de overige bestemmingen, waarbij geen maximale bouwhoogte is bepaald dan die voor de betreffende bestemming.

4.3.5

BOUWVERORDENING

Bij diverse hiervoor beschreven bestemmingsplannen c.q. bestemmingen zijn geen maximale (bouw)hoogten voor gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde bepaald. Veelal wordt dan teruggevallen op de vigerende bouwverordening. De thans vigerende

bouwverordening van de gemeente Katwijk, bijgewerkt tot en met de 13^e wijziging en welke geldt tot en met 1 april 2012, kent geen maximale (bouw)hoogte.

Aldus kan in die gevallen niet uitgegaan worden van een maximale bouwhoogte. In de planologische vergelijking zal dit ook terugkomen.

4.4

BESCHRIJVING “NIEUWE” PLANOLOGIE

Zoals eerder is genoemd wordt als “nieuwe” planologie het door het college van Burgemeester & wethouders op 3 januari 2012 vastgestelde voorontwerp bestemmingsplan “Kustwerk Katwijk” aangehouden. Dit voorontwerpbestemmingsplan heeft van 13 januari 2012 tot en met 9 februari 2012 ter inzage gelegen.

Dit bestemmingsplan zal gaan vigeren voor de gronden van de Boulevard en de ten westen daar van gelegen gronden (duinreep cum annexis en strand), voor de ten noorden van het uitwateringskanaal gelegen gronden, voor ten zuiden van de Sportlaan gelegen gronden en voor een gedeelte van de Noordzee.

De betrokken gronden krijgen in dit bestemmingsplan de volgende bestemmingen:

‘Horeca’ voor de gronden waarop De Zwaan gevestigd is en een kiosk in de hoek Boulevard en Sportlaan.

‘Natuur-Duinen’ voor gronden (niet zijnde het strand) ten zuiden van de Sportlaan en ten noorden van het uitwateringskanaal.

‘Recreatie-Duinen’ voor gronden ten westen van de Boulevard.

‘Recreatie-Strand’ voor min of meer de gronden die thans als strand in gebruik zijn.

‘Verkeer-Verblijfsgebied’ voor de gronden van de Boulevard en voor paar weggedeelten ten noorden van het uitwateringskanaal.

‘Water’ voor de gronden van de Noordzee.

Tevens gelden voor gronden de bestemmingen ‘Waarde-Archeologisch verwachtingsgebied’, ‘Waterstaat-Waterkering’ en ‘Waterstaat-Waterstaatkundige functies’.

Artikel 3: Horeca

Gebruik: voor lichte horeca en de daarbij behorende voorzieningen.

Bebouwing: voor gebouwen op de gronden bij de hoek Boulevard/Sportlaan geldt een maximale bouwhoogte van 3 meter, voor gebouwen van De Zwaan geldt een maximale bouwhoogte van 9 meter. Voor bouwwerken geen gebouwen zijnde geldt een maximale bouwhoogte van 1 tot 6 meter.

Artikel 4: Natuur-Duinen

Gebruik: voor duinen, struiken en opgaande beplanting, voor behoud, versterking en ontwikkeling van de duinen en de daar voorkomende natuur- en landschapswaarde, voor de aanleg, het behoud en herstel van de zeewering, voor voetpaden (strandafgangen), voor groen en water en voor kunstwerken zoals beelden.

Bebouwing: voor bouwwerken geen gebouwen zijnde maximale bouwhoogte 3 meter, met uitzondering van vlaggenmasten, verlichtingsarmaturen en kunstwerken: maximaal 5 meter.

Artikel 5: Recreatie-Duinen

Gebruik: voor duinen, struiken en opgaande beplanting, voor behoud, versterking en ontwikkeling van de natuur- en landschapswaarden, voor de aanleg, het behoud en herstel van een dijk-in-duin constructie, voor een ondergrondse parkeergarage ter plaatse van de aanduiding “parkeergarage”, voor inritten ten behoeve van een ondergrondse parkeergarage ter plaatse van de aanduiding “specifieke vorm van verkeer-inrit”, voor extensief recreatie medegebruik, voor strandafgangen, voor uitkijkbalkons, voor evenementen ter plaatse van de aanduiding “evenementen”, voor kunstwerken (zoals beelden) en voor speelvoorzieningen. Tevens voor (onder condities) paviljoens, strandhuisjes en voor maximaal drie watersportverenigingen, voor strand- en sportvoorzieningen, voor voetpaden en wandelboulevard, voor een politie- en EHBO-post en voor maximaal drie kiosken.

Bebouwing: in het bestemmingsplan zijn een groot aantal bouwregels opgenomen voor de toegelaten bebouwing. Voor gebouwen gelden maximale bouwhoogten variërend van 4,5 tot 7 meter. Tevens zijn diverse maximale bouwoppervlakten aangegeven. Voor bouwwerken geen gebouwen zijnde geldt een maximale bouwhoogte van 3 meter, met uitzonderingen voor diverse specifiek genoemde objecten: 2 (erfafscheidingen) tot 6 meter (vlaggenmasten).

Artikel 6: Recreatie - Strand

Gebruik: voor strand en duinen, voor extensief recreatief medegebruik, voor paviljoens, voor strandhuisjes, voor strand- en sportvoorzieningen, voor voetpaden, voor watersportverenigingen, voor politie- en EHBO-post en voor strandafgangen inclusief strandplein.

Bebouwing: in het bestemmingsplan zijn een groot aantal bouwregels opgenomen voor de toegelaten bebouwing. Voor gebouwen gelden maximale bouwhoogten variërend van 4,5 tot 7 meter. Tevens zijn diverse maximale bouwoppervlakten aangegeven. Voor bouwwerken geen gebouwen zijnde geldt een maximale bouwhoogte van 3 meter, met uitzonderingen voor diverse specifiek genoemde objecten: 2 (erfafscheidingen) tot 6 meter (vlaggenmasten).

Artikel 7: Verkeer – Verblijfsgebied

Gebruik: voor wegen en straten, voor wandel- en fietspaden, voor groen-, speel- en parkeervoorzieningen, voor (inritten en voorzieningen ten behoeve van) een ondergrondse parkeergarage, voor waterhuishoudkundige doeleinden, voor maximaal één standplaats en voor evenementen.

Bebouwing: alleen een gebouw zijnde een ondergrondse parkeergarage en een standplaats mogen worden gebouwd. Inritten, nooduitgangen en stijpunten mogen bovengronds worden gebouwd maximaal 4 meter hoogte, voor standplaats geldt een maximale bouwhoogte van 3 meter. Bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten tot 3 meter respectievelijk 10 meter (verlichting en dergelijke) bouwhoogte.

Artikel 8: Water

Gebruik: voor waterhuishouding en –berging, voor waterbouwkundige kunstwerken en voorzieningen, voor verkeer te water, voor infiltratievoorzieningen men voor watersprot en vergelijkbare activiteiten.

Bebouwing: uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde, maximale bouwhoogte 10 meter.

Artikel 10: Waterstaat – Waterkering

Gebruik: primair voor de aanleg, het behoud en het herstel van de zeewering.

Bebouwing: alleen overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemmingen.

Artikel 11: Waterstaat – Waterstaatkundige functies

Gebruik: primair voor waterstaat.

Bebouwing: alleen overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemmingen.

4.5 **PLANOLOGISCHE VERGELIJKING**

Hieronder beschrijven wij in globale zin de planologische vergelijking en de ruimtelijke gevolgen voor de gewijzigde planologie voor de binnen de invloedssfeer van de Locatie Katwijk Kust gelegen woningen.

4.5.1 **BESTEMMINGSPLAN “LANDELIJK GEBIED”**

Het bestemmingsplan “Landelijk Gebied” vigeert voor de gronden die voorkomen op de verbeelding van het “voorontwerp bestemmingsplan “Kustwerk Katwijk” de bladen 1 en 3 en voor de gronden van het strandgedeelte die voorkomen op de verbeelding blad 2. Met betrekking tot de bladen 1 en 3 (het gebied ten noorden van het uitwateringskanaal en ten zuiden van de Sportlaan) bevinden zich geen woningen binnen de invloedssfeer van de planologische wijziging c.q. het plangebied. Om die reden wordt daar dan ook niet verder op ingegaan. Blad 2 omvat het plangebied van de Boulevard en het gebied ten westen daarvan; “Landelijk Gebied” vigeert voor de gronden ten westen van de ‘duinreep’.

Gebruik: Waar voorheen alleen recreatie mogelijk was, is thans ook het gebruik ten behoeve van dijk-in-duinconstructie mogelijk, evenals bijvoorbeeld speelvoorzieningen. Daarmee krijgt het plangebied ook een waterkerende bestemming en gebruik. Dat de gronden niet eerder bestemd waren voor zeewering o.i.d. hangt samen met het feit dat oud-Katwijk aan Zee buitendijks ligt: de zeewering ligt oostelijk om de kom heen. Het liggen binnendijks kan worden beoordeeld als een planologisch voordeliger situatie, aangezien deze situatie meer zekerheid biedt. Eventuele planologisch nadeliger gevolgen ten gevolge van het gebruik als speelvoorziening, wandelboulevard en dergelijke zullen dit voordeel niet te niet doen.

Bebouwing: Waar voorheen geen maximale bouwhoogte voor gebouwen gold, gelden thans diverse maximale bouwhoogten. De bebouwing zal zich thans wel uitstrekken over het gehele plangebiedgedeelte en daarmee een veel forsere omvang krijgen.

4.5.2 **BESTEMMINGSPLAN “KATWIJK AAN ZEE”**

Het bestemmingsplan “Katwijk aan Zee” vigeert voor de gronden die voorkomen op blad 1 van de verbeelding van het voorontwerp bestemmingsplan “Kustwerk Katwijk” en wel voor gronden nabij de hoek Boulevard-Rijnmond en voor gronden van de Boulevard en een reep grond ten westen daarvan tussen de Seinpoststraat en de Sportlaan.

Gebruik: Ten aanzien van de gronden die thans ten behoeve van het verkeer in gebruik zijn treedt geen relevante wijziging op. Voor de overige gronden geldt dat waar voorheen de gronden slechts voor behoud en herstel van landschappelijke en/of natuurwetenschappelijke waarden gebruikt mochten worden, gebruik thans voor onder meer extensief recreatief medegebruik mogelijk is. Het voorheen mogelijke gebruik ten behoeve van zeewering komt overeen met het nieuwe gebruik ten behoeve van waterkering en dijk-in-duinconstructie.

Bebouwing: Waar voorheen voor bouwwerken geen gebouw zijnde een maximale bouwhoogte gold van 2 respectievelijk 4,5 meter, is thans een maximale bouwhoogte opgenomen van 3 meter. En voorheen waren geen gebouwen mogelijk, terwijl dat thans wel mogelijk is, met een maximale bouwhoogte van 4,5 tot 7 meter.

4.5.3

BESTEMMINGSPLAN "CENTRUM"

Het bestemmingsplan "Centrum" vigeert voor gronden van de Boulevard en direct ten westen van de Boulevard tussen Andreasplein en de Koningin Wilhelminastraat.

Gebruik: Voor het gedeelte van de gronden dat onder "Centrum" de bestemming 'Verkeersdoeleinden' heeft blijft het gebruik min of meer gelijk. Voor het gedeelte 'Duinen' wordt het gebruik ten behoeve van een dijk-in-duinconstructie en parkeergarage c.a., recreatief medegebruik en evenementen toegevoegd. Voor het gedeelte 'Verblijfsdoeleinden' wordt gedeeltelijk het gebruik ten behoeve van verkeersdoeleinden voorzien en voor een gedeelte gewijzigd in recreatief medegebruik, dijk-in-duinconstructie, parkeergarage. Voor het gedeelte met de aanduiding 'm' wordt het gebruik ten behoeve van een dijk-in-duinconstructie en parkeergarage c. en recreatief medegebruik toegevoegd. Daarbij wordt aangetekend dat gebruik ten behoeve van waterkering reeds toegestaan is.

Bebouwing: Voor gedeelten van de gronden ('Verkeersdoeleinden') geldt voor gebouwen een niet bepaalde maximale hoogte. De vigerende bouwverordening kent ook geen maximale bouwhoogte. In het voorontwerp is een maximale bouwhoogte van 4,5 tot 7 meter voorzien. En voor overige gronden geldt voor bouwwerken een maximale bouwhoogte van 3 meter, welke min of meer gelijk blijft.

4.5.4

BESTEMMINGSPLAN "KATWIJK AAN ZEE 2004"

Het bestemmingsplan "Katwijk aan Zee 2004" vigeert voor gronden van de Boulevard en direct ten westen van de Boulevard tussen Seinpoststraat en Andreasplein en tussen Rijnmond en Koningin Wilhelminastraat.

Gebruik: Voor de gedeelten van de gronden die onder "Katwijk aan Zee 2004" de bestemming 'Verkeersdoeleinden' hebben blijft het gebruik min of meer gelijk. Voor de gedeelten 'Duinen' wordt het gebruik ten behoeve van een dijk-in-duinconstructie en parkeergarage c.a., recreatief medegebruik en evenementen toegevoegd. Voor de gedeelten 'Verblijfsdoeleinden' wordt gedeeltelijk het gebruik ten behoeve van verkeersdoeleinden voorzien en voor een gedeelte gewijzigd in recreatief medegebruik, dijk-in-duinconstructie,

parkeergarage. Voor het gedeelte 'Horeca' blijft het praktisch gelijk. Daarbij wordt aangetekend dat gebruik ten behoeve van zeewering reeds toegestaan is.

Bebouwing: Voor gedeelten van de gronden ('Verkeersdoeleinden') geldt voor gebouwen een niet bepaalde maximale hoogte. De vigerende bouwverordening kent ook geen maximale bouwhoogte. In het voorontwerp is een maximale bouwhoogte van 4,5 tot 7 meter voorzien. Voor gronden met 'Horeca' blijft het praktisch gelijk. En voor overige gronden geldt voor bouwwerken een maximale bouwhoogte van 3 meter, welke min of meer gelijk blijft.

4.5.5

CONCLUSIE

Hierna wordt een globale conclusie getrokken ten aanzien van de planologische vergelijking tussen de thans vigerende bestemmingen en het voorontwerp bestemmingsplan "Kustwerk Katwijk", zowel ten aanzien van het gebruik als ten aanzien van de bebouwing.

Nadrukkelijk geldt dat op onderdelen, voor bepaald gronden en/of voor specifieke binnen de invloedssfeer liggende woningen de conclusie kan afwijken.

Gebruik: Voor de gronden die thans feitelijk als *strand* in gebruik zijn zal onder de "nieuwe" planologie ook gebruik ten behoeve van een dijk-in-duinconstructie mogelijk zijn. Voor de gronden die vallen onder de '*duinreep*' ter hoogte van de Boulevard geldt dat deze reeds bestemd waren voor zeewering, zodat een dijk-in-duinconstructie al mogelijk was. Gedeeltelijk wordt recreatief medegebruik toegevoegd en evenementen. Voor de *Boulevard* geldt dat deze al een verkeersgebruik kende, inclusief parkeervoorzieningen.

Bebouwing: voor de gronden die thans feitelijk als *strand* in gebruik zijn zal een maximale bouwhoogte gaan gelden terwijl de omvang van de bebouwing zich kan uitbreiden. Voor de gronden die vallen onder de '*duinreep*' ter hoogte van de Boulevard geldt dat gedeeltelijk er geen bouwhoogten gelden en gedeeltelijk maximaal 4,5 tot 7 meter. Voor de *Boulevard* geldt dat voor een groot gedeelte onder de vigerende planologie gebouwen mogelijk zijn met een niet bepaalde maximale bouwhoogte, waar voorzien wordt in de "nieuwe" planologie in bouwhoogten met een maximum van respectievelijk 3 en 4,5 tot 7 meter. Voor het zuidelijke Boulevard-gedeelte geldt thans een maximale bouwhoogte van 4,5 meter waar straks voorzien wordt in maximaal 3 meter.

HOOFDSTUK 5

Raming tegemoetkoming in schade

5.1

INLEIDING

Schade in de zin van artikel 6.1 en verder Wro kan bestaan uit vermogensschade (waardedaling van een onroerende zaak) of uit inkomensschade (derving van inkomsten).

Een waardedaling van de betrokken onroerende zaken moet worden beoordeeld vanuit de optiek van een willekeurige redelijk handelende koper: is deze onder de gewijzigde planologische situatie slechts bereid om de desbetreffende onroerende zaak te kopen tegen een lagere prijs?

Bij de beoordeling of de planologische wijziging invloed op de waarde van de omliggende onroerende zaken kan hebben, spelen de volgende omstandigheden in het algemeen een rol:

1. De courantheid van de onroerende zaken.
8. De situering van de onroerende zaken ten opzichte van bijvoorbeeld bedrijven, groen, (snel)wegen en water.
9. De bereikbaarheid.
10. De gebruiks- en bouwmogelijkheden.
11. De bezonningstoestand.
12. Het uitzicht.
13. De privacy ofwel inkijk vanuit omliggende onroerende zaken.
14. Karakter van de Locatie Katwijk Kust en omgeving.
15. Milieuaspecten zoals luchtkwaliteit, veiligheid, verkeersintensiteit, geluidsniveau en geur.

5.2

UITGANGSPUNTEN

1. Ons onderzoek heeft zich beperkt tot het eventueel ramen van de totale tegemoetkoming in de waardedaling van de in en in de directe omgeving van de Locatie Katwijk Kust gelegen woningen. Voor zover zich bedrijven binnen of in de directe omgeving van het plangebied bevinden, hebben wij zoveel mogelijk gesignaleerd of deze in een dusdanig planologisch nadeliger situatie komen te verkeren, dat schade te verwachten is.
2. Voor de bepaling van de schade ex artikel 6.1 en verder Wro hanteren wij in geval wij adviseren over aan aanvraag om schadevergoeding ex artikel 6.1 en verder Wro als peildatum de inwerkingtreding van de planologische maatregel die de schade veroorzaakt. In deze analyse adviseren wij vooruitlopend op de inwerkingtreding van een planologische maatregel. Wij hanteren daarom een fictieve peildatum, te weten 7 september 2011, de datum van de opname ter plaatse.

16. Wij houden rekening met het normaal maatschappelijk risico, wettelijk bepaald op in elk geval 2%, voor zover van toepassing.

De relevante omliggende objecten hebben wij vanaf de openbare weg bezichtigd. Dit betekent dat de eventuele waardedalingen door ons indicatief zijn vastgesteld. De werkelijke waarden en de daaraan gerelateerde waardedalingen van omliggende woningen kunnen alleen na opname worden vastgesteld.

Gezien de omvang van het plangebied wordt volstaan met beoordeling van clusters van betrokken objecten, zonder dat tot individuele beoordeling per object is overgegaan.

5.3

ALGEMEEN

In zijn algemeenheid kan gesteld worden dat het gebruik van de gronden ten behoeve van zeewering al mogelijk was. Dat houdt onder andere in dat ophoging van de gronden, opdat wordt voldaan aan de bestemming zeewering, onder de vigerende planologie reeds mogelijk is. Wat betreft ruimtelijk relevante gevolgen voor de omgeving maakt het dan niet uit of die verhoging bestaat uit een constructie of uit een zandlichaam. Daarvoor zijn geen maximale (aanleg- of bouw-)hoogten voorgeschreven.

Tevens was het gebruik van de direct aan de woningen (en andere bebouwing) grenzende gronden voor parkeervoorzieningen al mogelijk, waarbij gezien de breedte en lengte van die gronden dit al mogelijk was voor een zeer fors aantal auto's, inclusief de daarbij behorende voorzieningen. Voor zover deze parkeervoorzieningen zouden kunnen bestaan uit een parkeerterrein (al dan niet in gestapelde vorm) met één of enkele in/uitritten, zouden die in/uitritten zich al op elke plek kunnen bevinden, inclusief de daarbij behorende geconcentreerde stroom van in- en uitrijdende en wachtende auto's.

Ofschoon ook onder de nieuwe planologie parkeervoorzieningen op maaiveldniveau mogelijk blijven, geldt dat voor zover dit in een ondergrondse parkeergarage zal geschieden, de situatie ten aanzien van geluid en geur zich zullen verbeteren terwijl ook zicht en de situeringswaarde (geen 'blik op straat') positiever zijn.

Onder het nieuwe bestemmingsplan zal het strand en de daar voorkomende voorzieningen zich verder weg bevinden van de Boulevard, waardoor de directe beleving aan en van de zee minder zal zijn. Van een planologisch nadeliger situatie zal echter slechts zeer beperkt sprake zijn. De iets grotere afstand is nog steeds beperkt en onder de vigerende planologie (natuurgebied) was vergroting van die afstand reeds mogelijk.

5.4

CLUSTERGEWIJZE BEOORDELING

In hoofdstuk 3 zijn de volgende clusters van woningen onderscheiden:

1. Boulevard 2-4, 6-50, Jan Tooropstraat 1 en 2, Koningin Wilhelminastraat 2: eengezinswoningen aaneen gebouwd, etage woningen en appartementen in drie bouwlagen met een enkel accent in vier bouwlagen.
2. Koningin Wilhelminastraat 1, Boulevard 53-67, hoek Waaigat: eengezinswoningen aaneen gebouwd, etage woningen en appartementen in twee en drie bouwlagen met een enkel accent in vier bouwlagen, met op de hoek Waaigat een restaurant op de begane grond.

3. Complex Waaigat-Boulevard-Voorstraat: in dit complex bevinden zich, naast een winkelcentrum, restaurant en hotel, appartementen in drie tot zes bouwlagen.
4. Voorstraat 1, Boulevard 71-108, Andreasplein 1: aaneengesloten bebouwing van appartementen in drie bouwlagen (hoek Andreasplein twee bouwlagen).
5. Complex Andreashof (Andreasplein, B.J. Blommersstraat 2): betreft een complex met seniorenwoningen, deels monumentaal.
6. Boulevard 111-132, Vuurbaakplein 1: etage en eengezinswoningen in drie bouwlagen, met een enkele winkel er tussen.
7. Boulevard 113-140, Seinpoststraat 1-3: etage en eengezinswoningen in drie bouwlagen, met een enkel restaurant er tussen.
8. Boulevard 141-190: enige vrijstaande woningen en een appartementencomplex (tot 5 bouwlagen).

Voor het overige liggen er landinwaarts diverse (complexen van) etage woningen, eengezinswoningen en appartementen (complexen), welke hier niet nader worden omschreven.

5.4.1

BOULEVARD 2-4, 6-50, JAN TOORPSTRAAT 1 EN 2, KONINGIN WILHELMINASTRAAT 2

Voor dit cluster geldt dat onder de vigerende planologie reeds bijvoorbeeld gebouwde parkeervoorzieningen kunnen worden gebouwd, aansluitend aan de percelen van dit cluster, waarbij geen bouwhoogte is bepaald. Onder de nieuwe planologie geldt dat deze ondergronds dienen te zijn met alleen toegangen en dergelijke tot 4 meter bouwhoogte. Dit betekent dat qua uitzicht en avondbezonning er een planologisch voordeliger situatie ontstaat en dat de zichtbare massaliteit van bebouwing in de omgeving afneemt, waardoor ook de situeringswaarde zich verbetert. De dijk-in-duinconstructie kent geen ruimtelijke gevolgen, anders dan welke die ook zouden optreden indien voor een klassieke duinophoging was gekozen. Gezien de bestemming van de gronden tot zeewering was een ophoging reeds mogelijk. Voor de nabij de in/uitrit van de parkeergarage liggende woningen geldt dat zulk een in/uitrit ook al mogelijk was onder de vigerende planologie voor een parkeervoorziening op maaiveldniveau of een gebouwde parkeervoorziening (bijvoorbeeld met één of twee parkeerdekken), hetgeen een gelijk effect geeft. Dit cluster komt dan ook niet in een planologisch nadeliger situatie te verkeren.

5.4.2

KONINGIN WILHELMINASTRAAT 1, BOULEVARD 53-67, HOEK WAAIGAT

Voor dit cluster geldt dat onder de vigerende planologie reeds bijvoorbeeld gebouwde parkeervoorzieningen kunnen worden gebouwd, aansluitend aan de percelen van dit cluster, waarbij geen bouwhoogte is bepaald. Onder de nieuwe planologie geldt dat deze ondergronds dienen te zijn met alleen toegangen en dergelijke tot 4 meter bouwhoogte. Dit betekent dat qua uitzicht en avondbezonning er een planologisch voordeliger situatie ontstaat en dat de zichtbare massaliteit van bebouwing in de omgeving afneemt, waardoor ook de situeringswaarde zich verbetert. De dijk-in-duinconstructie kent geen ruimtelijke gevolgen, anders dan welke die ook zouden optreden indien voor een klassieke duinophoging was gekozen. Gezien de bestemming van de gronden tot zeewering was een ophoging reeds mogelijk. Per saldo komt dit cluster dan ook niet in een planologisch nadeliger situatie te verkeren.

5.4.3 COMPLEX WAAIGAT-BOULEVARD-VOORSTRAAT

Voor dit cluster geldt dat onder de vigerende planologie reeds bijvoorbeeld gebouwde (parkeer)voorzieningen kunnen worden gebouwd als bouwwerk geen gebouw zijnde, aansluitend aan de percelen van dit cluster, waarbij een bouwhoogte is bepaald van maximaal 3 meter. Onder de nieuwe planologie geldt dat de bouwhoogte gelijk is gebleven. De dijk-in-duinconstructie kent geen ruimtelijke gevolgen, anders dan welke die ook zouden optreden indien voor een klassieke duinophoging was gekozen. Gezien de bestemming van de gronden tot zeekering was een ophoging reeds mogelijk. Dit cluster komt per saldo niet in een planologisch nadeliger situatie te verkeren.

5.4.4 VOORSTRAAT 1, BOULEVARD 71-108, ANDREASPLEIN 1

Voor dit cluster geldt dat onder de vigerende planologie reeds bijvoorbeeld gebouwde (parkeer)voorzieningen kunnen worden gebouwd als bouwwerk geen gebouw zijnde, aansluitend aan de percelen van dit cluster, waarbij een bouwhoogte is bepaald van maximaal 3 meter. Onder de nieuwe planologie geldt dat de bouwhoogte gelijk is gebleven. De dijk-in-duinconstructie kent geen ruimtelijke gevolgen, anders dan welke die ook zouden optreden indien voor een klassieke duinophoging was gekozen. Gezien de bestemming van de gronden tot zeekering was een ophoging reeds mogelijk. Dit cluster komt per saldo niet in een planologisch nadeliger situatie te verkeren.

5.4.5 COMPLEX ANDREASHOF (ANDREASPLEIN, B.J. BLOMMERSSTRAAT 2)

Voor dit cluster geldt dat onder de vigerende planologie reeds bijvoorbeeld gebouwde parkeervoorzieningen kunnen worden gebouwd, aansluitend aan de percelen van dit cluster, waarbij geen bouwhoogte is bepaald. Onder de nieuwe planologie geldt dat deze ondergronds dienen te zijn met alleen toegangen en dergelijke tot 4 meter bouwhoogte. Dit betekent dat qua uitzicht en avondbezonning er een planologisch voordeliger situatie ontstaat en dat de zichtbare massaliteit van bebouwing in de omgeving afneemt, waardoor ook de situeringswaarde zich verbetert. De dijk-in-duinconstructie kent geen ruimtelijke gevolgen, anders dan welke die ook zouden optreden indien voor een klassieke duinophoging was gekozen. Gezien de bestemming van de gronden tot zeekering was een ophoging reeds mogelijk. Per saldo komt dit cluster dan ook niet in een planologisch nadeliger situatie te verkeren.

5.4.6 BOULEVARD 111-132, VUURBAAKPLEIN 1

Voor dit cluster geldt dat onder de vigerende planologie reeds bijvoorbeeld gebouwde parkeervoorzieningen kunnen worden gebouwd, aansluitend aan de percelen van dit cluster, waarbij geen bouwhoogte is bepaald. Onder de nieuwe planologie geldt dat deze ondergronds dienen te zijn met alleen toegangen en dergelijke tot 4 meter bouwhoogte. Dit betekent dat qua uitzicht en avondbezonning er een planologisch voordeliger situatie ontstaat en dat de zichtbare massaliteit van bebouwing in de omgeving afneemt, waardoor ook de situeringswaarde zich verbetert. De dijk-in-duinconstructie kent geen ruimtelijke gevolgen, anders dan welke die ook zouden optreden indien voor een klassieke duinophoging was gekozen. Gezien de bestemming van de gronden tot zeekering was een ophoging reeds mogelijk. Voor de nabij de in/uitrit van de parkeergarage liggende

woningen geldt dat zulk een in/uitrit ook al mogelijk was onder de vigerende planologie voor een parkeervoorziening op maaiveldniveau of een gebouwde parkeervoorziening (bijvoorbeeld met één of twee parkeerdekken), hetgeen een gelijk effect geeft. Dit cluster komt per saldo niet in een planologisch nadeliger situatie te verkeren.

5.4.7 BOULEVARD 113-140, SEINPOSTSTRAAT 1-3

Voor dit cluster geldt dat onder de vigerende planologie reeds bijvoorbeeld gebouwde parkeervoorzieningen kunnen worden gebouwd, aansluitend aan de percelen van dit cluster, waarbij geen bouwhoogte is bepaald. Onder de nieuwe planologie geldt dat deze ondergronds dienen te zijn met alleen toegangen en dergelijke tot 4 meter bouwhoogte. Dit betekent dat qua uitzicht en avondbezonning er een planologisch voordeliger situatie ontstaat en dat de zichtbare massaliteit van bebouwing in de omgeving afneemt, waardoor ook de situeringswaarde zich verbetert. De dijk-in-duinconstructie kent geen ruimtelijke gevolgen, anders dan welke die ook zouden optreden indien voor een klassieke duinophoging was gekozen. Gezien de bestemming van de gronden tot zeewering was een ophoging reeds mogelijk. Per saldo komt dit cluster dan ook niet in een planologisch nadeliger situatie te verkeren.

5.4.8 BOULEVARD 141-190

Voor dit cluster geldt dat onder de vigerende planologie de direct aan deze percelen grenzende gronden al gebruikt konden worden voor verkeersdoeleinden, inclusief parkeren, met bebouwing tot 4,5 meter hoogte, terwijl thans een maximale hoogte van 3 meter wordt voorzien. Dit kan worden gezien als een planologische verbetering. De toename van het recreatieve medegebruik en de bouw mogelijkheden op de verder weg gelegen gronden leiden in principe tot een planologisch nadeliger situatie. Mede gezien de verhoogde ligging van de woningen en appartementen en de afstand tussen de woningen en appartementen en de betreffende gronden zal per saldo geen sprake zijn van een planologisch nadeliger situatie voor dit cluster.

5.4.9 OVERIGE WONINGEN

Voor de overige (complexen van) woningen geldt dat deze, mede gezien ligging en afstand, niet beïnvloed worden door relevante ruimtelijk planologische gevolgen en dus niet in een planologisch nadeliger situatie komen te verkeren.

5.5 TEGEMOETKOMING IN SCHADE

Uit het globaal beschrevene onder hoofdstuk 5.4 volgt dat geen van de woningen in een planologisch nadeliger situatie komt te verkeren, zodat er geen sprake kan zijn van schade ten gevolge van de beschreven planologische maatregel.

Voor zover er wel (in een individueler) geval sprake zou zijn van een planologisch nadeliger situatie zal deze dusdanig licht zijn dat eventuele schade het eigen forfait van 2 % ex artikel 6.2 Wro niet te boven gaat.

Dit houdt tevens in dat er dus geen sprake is van een tegemoetkoming in de schade ex artikel 6.1 Wro.

5.6

VERDELING TUSSEN SCHADEVEROORZAKENDE ASPECTEN

Indien er sprake zou zijn van een (per saldo) planologisch nadeliger situatie, althans één welke schade veroorzaakt, althans schade welke leidt tot een tegemoetkoming in schade en dus het normaal maatschappelijk risico te boven gaat (welk risico wettelijk op in elk geval 2 % van de waarde van het object of van het inkomen is gesteld), zou aan de orde kunnen komen door welke aspecten in de “nieuwe” planologie de nadeliger situatie wordt veroorzaakt.

Wordt dit veroorzaakt door het initiatief van het Hoogheemraadschap betreffende het op voldoende hoogte brengen van de zeewering of door het initiatief van de Gemeente om het initiatief van het Hoogheemraadschap te combineren met een parkeervoorziening in gebouwde vorm en aanverwante werkzaamheden. Antwoord op die vraag zou van belang kunnen zijn om te komen tot een advies over voor wiens rekening(welk deel van) de tegemoetkoming in de schade zou dienen te komen.

Aan een advies inzake de verdeling van de tegemoetkoming in schade tussen de verschillende schadeveroorzakende effecten: enerzijds de zeewering met dijk-in-duinconstructie op initiatief van het Hoogheemraadschap van Rijnland en anderzijds de parkeergarage op initiatief van de Gemeente Katwijk, wordt niet toegekomen nu er (per saldo) geen sprake is van een planologisch nadeliger situatie, althans niet één welke schade veroorzaakt, althans schade welke leidt tot een tegemoetkoming in schade en dus het normaal maatschappelijk risico te boven gaat (welk risico wettelijk op in elk geval 2 % van de waarde van het object of van het inkomen is gesteld voor zover het niet planregels betreft die gelden voor het object zelf).

HOOFDSTUK

6 Conclusie

De voorgenomen planologische maatregel zoals deze opgenomen is in het voorontwerp bestemmingsplan “Kustwerk Katwijk” leidt voor de binnen de invloedssfeer liggende woningen niet tot een planologisch nadeliger situatie, althans niet één die leidt tot schade, althans niet één die leidt tot schade die het zogenoemde normaal maatschappelijk risico (welk risico wettelijk op in elk geval 2 % van de waarde van het object of van het inkomen is gesteld voor zover het niet planregels betreft die gelden voor het object zelf) te boven gaat, zodat geen sprake zal zijn van een tegemoetkoming in schade ex artikel 6.1 Wro.

Gewezen wordt op de eventueel te vergoeden kosten van deskundige bijstand en de kosten van de adviseur, die over een ingediende aanvraag om schadevergoeding ex artikel 6.1 en verder Wro advies zal dienen uit te brengen. Tevens wordt gewezen op het recht dat burgemeester & wethouders op grond van artikel 6.4 Wro heffen.

Bodegraven, maart 2012