

Schriftelijke vragen bestemmingsplan Zeewaardig

Geacht college,

Eerder heeft de fractie van VVD Noordwijk u vragen gesteld over de in de vorige collegeperiode vastgestelde bestemmingsplannen. Meerdere malen is door de toenmalig portefeuillehouder de heer Van Ast van PUUR Noordwijk aan de gemeenteraad bevestigd dat alle bestemmingsplannen conserverend zijn vastgesteld. Zoals u weet heeft onze fractie ernstige twijfels over de kwaliteit van het werk dat geleverd is alsook de informatievoorziening aan de raad. Werk dat de Noordwijkse gemeenschap overigens bedragen boven de 6-nullen heeft gekost.

Na onze uitgebreide vragen over het bestemmingsplan Noordwijk-Binnen, zien wij graag een antwoord tegemoet op de volgende vragen voor wat betreft het bestemmingsplan Zeewaardig:

- Is het juist dat het college een onderzoek heeft laten uitvoeren naar hetgeen is vastgesteld in het huidige bestemmingsplan Zeewaardig voor de locatie van het Prominent Inn hotel (Koningin Wilhelmina Boulevard 4)?
- Zo ja wat was de aanleiding voor dit onderzoek en kan uit het onderzoek de conclusie worden getrokken dat voor deze locatie het bestemmingsplan niet conserverend is vastgesteld, m.a.w. dat de situatie gewijzigd is opgenomen t.a.v. de huidige situatie?
- Heeft u naast onderzoek naar deze locatie ook onderzoek laten uitvoeren naar andere locaties binnen dit bestemmingsplan, in het bijzonder het naastgelegen perceel bekend als het Gat van Palace? Zo nee, waarom niet?

Aanleiding voor de laatste vraag is het feit dat wij gezien het bovenstaande zelf naar het bestemmingsplan hebben gekeken en ogenschijnlijk tot de conclusie moeten komen dat de bouwrechten voor dat perceel, eigendom van Bever Holding, zeer aanzienlijk zijn vergroot bij het vaststellen van het bestemmingsplan Zeewaardig op 27 juni 2013. Onze voorlopige conclusie leiden we af door het huidige bestemmingsplan te vergelijken met het vorige bestemmingsplan.

Oude situatie (Bestemmingsplan Noordboulevards september 1980, 1^{ste} herziening 1987):

- De gronden hadden een bestemming Badplaatsbebouwing
- Het bouwvlak mocht voor maximaal 70% bebouwd worden
- De maximale bouwhoogte binnen het bouwvlak varieerde van 4 tot 26 meter

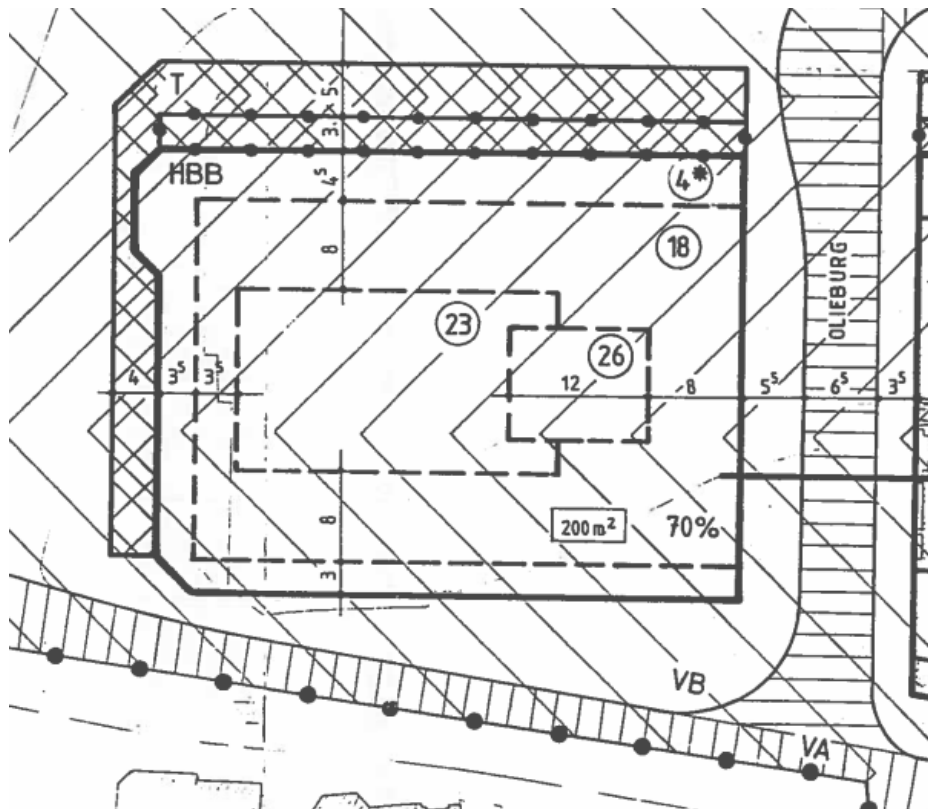
De oppervlakte van het bouwvlak bedraagt circa 2.011 m² (51,3 x 39,2). Wanneer hier 70% van bebouwd mag worden, betekent dit een maximum van 1.408 m² van het bouwvlak. Uitgangspunt voor deze berekening is dat de m²'s worden gerealiseerd in het gebied waar het hoogste mag worden gebouwd. Het bouwvlak kende 4 hoogtes: 4 m, 18 m, 23 m en 26 m. De 4 m blijft daarom onbebouwd; bebouwing wordt gezocht in het bouwvlak waar 18, 23 en 26 meter hoogte wordt toegestaan.

Op basis hiervan geeft de volgende berekening weer hoeveel er gebouwd kon worden, uitgaande van een hoogte van 3 meter per verdieping:

- $1.404 \text{ m}^2 \times 6 = 8.424 \text{ m}^2$ (met een maximale hoogte van 18 meter)
- $15,7 \times 27,8 + 7,76 \times 9,53 = (436 + 74) 510 \text{ m}^2$ (tot een hoogte van 23 meter)
- $12,00 \times 9,53 = 114 \text{ m}^2$ (tot een hoogte van 26 meter)

Totaal toegestane vloeroppervlak binnen het bouwvlak: 9.048 m² en een volume van circa 28.170 m³.

Figuur 1: uitsnede bestemmingsplan Noordboulevards



Huidige situatie (Bestemmingplan Zeewaardig vastgesteld 27 juni 2013)

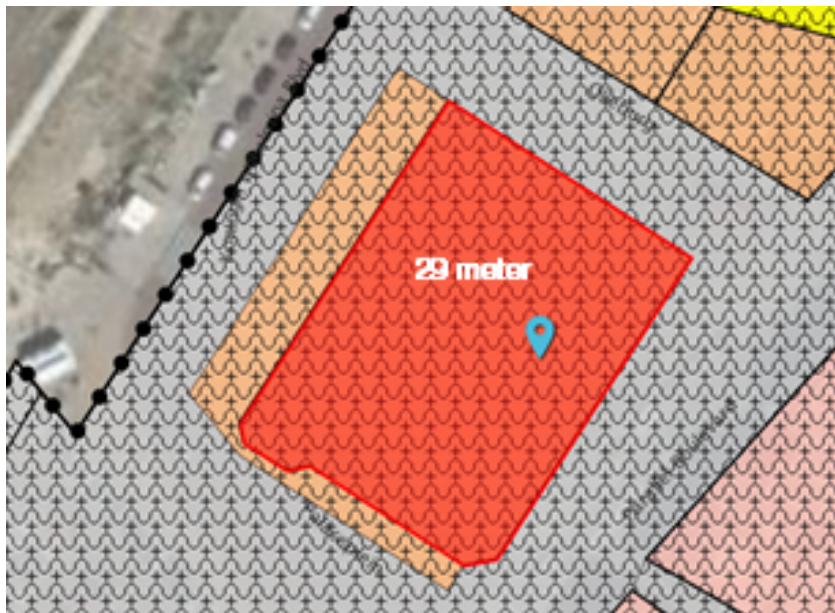
- het bouwvlak mag voor 100 % worden bebouwd
- de maximale bouwhoogte voor het gehele bouwvlak bedraagt 29 meter

Uitgaande van deze nieuwe regels, mag de volledige 2.011 m² bebouwd worden (was 1.408m²). In plaats van variërende hoogtes van 4, 18, 23 en 26 meter, geldt voor het gehele bouwvlak nu een maximale hoogte van 29 meter.

Opnieuw uitgaande van 3 meter per verdieping, kunnen er 9 bouwlagen worden gerealiseerd en blijft er nog 2 meter onbenut. De verdiepingen kunnen dus ook nog hoger worden.

Totaal toegestane vloeroppervlak binnen het bouwvlak: 18.099 m² en een volume van circa 58.318 m³.

Figuur 2: uitsnede bestemmingsplan Zeewaardig



Conclusie

Dit betekent dat in het huidige bestemmingsplan de totaal toegestane vloeroppervlakte is toegenomen van

circa 9.048 m² naar circa 18.099 m² (een verdubbeling).

En het toegestane bouwvolume is toegenomen van

circa 28.170 m³ naar circa 58.318 m³ (een ruime verdubbeling)

U begrijpt dat deze berekening onze wenkbrouwen hebben doen fronsen. Zeker zo'n prominente plek, in een bestemmingsplan procedure waarbij de portefeuillehouder telkenmale heeft aangegeven dat sprake is van een conserverend plan, zich uitdrukkelijk bezig hield met details en waar om verschillende redenen veel aandacht voor was, kan dit toch niet waar zijn.

- Kunt u bevestigen dat de mogelijkheden voor de bouw op het Gat van Palace aanzienlijk zijn vergroot t.o.v. het vorige bestemmingsplan? Is inderdaad sprake van circa 9.000 m² extra bouwrechten, een toename van 100%?
- Kunt u dit rijmen met het vaststellen van een conserverend bestemmingsplan en zo ja hoe?
- Acht u dat de Noordwijkse inwoners en de gemeenteraad juist en volledig zijn geïnformeerd bij deze wijzigingen? Zijn zij op het verkeerde been gezet?
- Bent u ook van mening dat dit niet gezien kan worden als het conserverend vaststellen van een bestemmingsplan?
- Bent u bereid onderzoek te doen naar hoe deze exorbitante verruiming op het Gat van Palace plaats heeft kunnen vinden, wie hier opdracht toe heeft gegeven, waar de nieuwe metrage op gebaseerd is en waarom de gemeenteraad destijds van dit voornemen niet expliciet op de hoogte is gesteld?

Met vriendelijke groet, namens de fractie van VVD Noordwijk,

Paul Taverne en Roberto ter Hark