

Onderwerp: Kijkduin – Ontwerpwatervergunning Atlantic Hotel Kijkduin .
Dossiernummer: 1128

Gevraagd besluit:

1. De ontwerpwatervergunning voor het Atlantic Hotel te Kijkduin vrij te geven voor inzage;
2. Afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht van toepassing te verklaren op de voorbereiding van het besluit tot vaststelling van de watervergunning;
3. De teamleider Regulering & Planadvisering te mandateren om over de definitieve vergunning te besluiten, voor zover mogelijke zienswijzen geen inhoudelijke argumenten bevatten welke aanleiding geven tot het aanpassen van de ontwerpwatervergunning.

1. Probleemstelling – context

Delfland heeft op 30 april 2018 een aanvraag voor een watervergunning ontvangen van Kuiper Compagnons in opdracht van BOHA Development 2. Deze aanvraag is nadien op 3 oktober 2018 aangevuld met een integrale beschouwing van de waterveiligheid van de verschillende ontwikkelingen op Kijkduin en op 24 oktober 2018 met de inpassing van het benodigde zandvolume ter plaatse van het huidige fietspad. De aanvraag omvat het uitbreiden en renoveren van het hotel inclusief het uitbreiden (verdiepen) van de ondergrondse parkeergarage dat weer onderdeel uitmaakt van een grootschaligere herinrichting van Kijkduin Bad (zie toelichting). De parkeergarage wordt ontsloten via een door de gemeente Den Haag nieuw aan te leggen ondergrondse toegang. De ontwerpvergunning heeft tot 5 december ter inzage gelegen. Hierop zijn geen zienswijzen binnengekomen.

Vergunningverlening door Delfland is nodig omdat de voorgenomen activiteiten in de primaire waterkering (de zeewering) zijn gepland. Om de activiteiten ingepast te krijgen zal het grensprofiel moeten worden verlegd. Delfland wil dit initiatief als maatwerk met een watervergunning mogelijk maken. Om die reden wordt D&H verzocht de ontwerpwatervergunning vast te stellen en vrij te geven voor inspraak.

De parkeergarage doorsnijdt het grensprofiel doorsnijdt. Om aan de beleidsvoorwaarde te voldoen is in overleg met Delfland een alternatief grensprofiel gedefinieerd in het ontwerp. Hiertoe is een leggerwijziging benodigd. Het besluit hiertoe wordt via een apart bestuursvoorstel in hetzelfde college voorgelegd.

2. Beoogd effect

Dijkgraaf en Hoogheemraden geeft de ontwerpwatervergunning voor het uitbreiden en renoveren van het hotel inclusief het uitbreiden (verdiepen) van de ondergrondse parkeergarage vrij voor terinzagelegging.

3. Kernboodschap

BOHA Development 2 wil het Atlantic Hotel te Kijkduin uitbreiden en renoveren en daarbij tevens de ondergrondse parkeergarage uitbreiden en verdiepen. Dit als onderdeel van een grootschaligere herinrichting van Kijkduin. BOHA heeft hiervoor vergunning aangevraagd en D&H wordt verzocht het ontwerpbesluit op die vergunning vast te stellen.

4. Historie - eerdere besluitvorming

Op 23 april 2018 is de Commissie SWW geïnformeerd over de ontwikkelingen op Kijkduin.

Op 19 juni 2018 heeft de voorzitter van de Commissie SWW de commissie toegezegd dat er een bezoek wordt gebracht aan de Haagse kust. In het kader van dit bezoek zal ook een toelichting worden gegeven op de diverse ontwikkelingen op Kijkduin. Dit bezoek heeft op 16 oktober 2018 plaatsgevonden.

Op 10 juli 2018 heeft D&H kennisgenomen van Delflands publiekrechtelijke en private belangen op Kijkduin en Kijkduin-Bad aangewezen als een complex plan van derden.

Op 18 september 2018 heeft D&H de halfjaarlijkse rapportage van de complexe plannen van derden vastgesteld. Hierin is ook gerapporteerd over Kijkduin.

Op 16 oktober 2018 heeft D&H de ontwerpwatervergunning voor Ondergrondse Entree en Fietsenstalling vastgesteld en deze vrijgegeven voor inspraak. De vergunninghouder van deze entree is de gemeente Den Haag.

5. Regelgeving en Beleid

Op grond van artikel 3.1 van de Keur Delfland is het uitbreiden en verdiepen van de parkeergarage vergunning plichtig.

De aanvraag is getoetst aan de doelstellingen van het waterbeheer, zoals genoemd in artikel 2.1 Waterwet. Uit de aanvraag blijkt dat de werken verenigbaar zijn met de doelstellingen van artikel 2.1 van de Waterwet. De aangevraagde werken zijn (deels) in strijd met de Beleidsregel Medegebruik Zeewering. De veiligheid en het beheer van de waterkering komen echter niet in het geding.

Op grond van artikel 4:84 van de Algemene wet bestuursrecht kan het college afwijken van de beleidsregel als er sprake is van een bijzondere situatie en handelen overeenkomstig de beleidsregel tot gevolgen leidt voor belanghebbenden die onevenredig zijn in verhouding met de beleidsregel te dienen doelen.

6. Financiën

Niet van toepassing.

7. Duurzaamheid

Niet van toepassing.

8. Organisatorische en personele consequenties

Niet van toepassing.

9. OR/GO

Niet van toepassing.

10. Risico's en beheersmaatregelen

Een risico is precedentwerking als gevolg van het gelijkheidsbeginsel. Bij soortgelijke vergunningaanvragen in de toekomst zal opnieuw een beoordeling plaatsvinden conform het dan geldende instrumentarium. Bij een gelijke situatie zal op een gelijke manier een afweging worden gemaakt.

11. Communicatie (in- en extern)

Delfland beschouwt Kijkduin als een complex project van derden. Halfjaarlijks wordt over de voortgang hiervan gerapporteerd aan D&H. D&H heeft tot op heden ook altijd besloten de rapportage ter informatie aan te bieden aan de Verenigde Vergadering. Dit besluit zal in deze rapportage worden opgenomen.

12. Bekendmaking en vervolgprocedure

Voor een zorgvuldige voorbereiding van het besluit en om inzicht te krijgen in de belangen van de omgeving past Delfland de uniforme openbare voorbereidingsprocedure toe.

De ontwerpwatervergunning zal gedurende zes weken ter inzage worden gelegd. Tijdens de inzage termijn kunnen belanghebbenden schriftelijke of mondelinge zienswijzen indienen. Op de website van Delfland en in het elektronisch Waterschapsblad zal een kennisgeving van de terinzagelegging van dit ontwerp worden gepubliceerd. Indien de zienswijzen daartoe aanleiding geven wordt de ontwerpwatervergunning aangepast.

13. Bevoegd orgaan

Op grond van artikel 3.1 van de Keur Delfland is Dijkgraaf en Hoogheemraden bevoegd om watervergunningen voor het medegebruik van de zeewering te verlenen, wijzigen of weigeren.

Ingevolge artikel 4:84 van de Awb is Dijkgraaf en Hoogheemraden bevoegd om af te wijken van een beleidsregel.

Dijkgraaf en Hoogheemraden is bevoegd om afdeling 3.4 Awb van toepassing te verklaren op de voorbereiding van het besluit tot het al dan niet verlenen van een watervergunning. Het bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van het (type) besluit waarop de voorbereidingsprocedure van toepassing moet worden, is ook bevoegd tot het nemen van het besluit dat afdeling 3.4 Awb van toepassing is (of niet). Deze bevoegdheid volgt uit het samenstel van de bevoegdheid tot het nemen van het voor te bereiden besluit zelf en artikel 3:10 van de Awb.

14. Toelichting

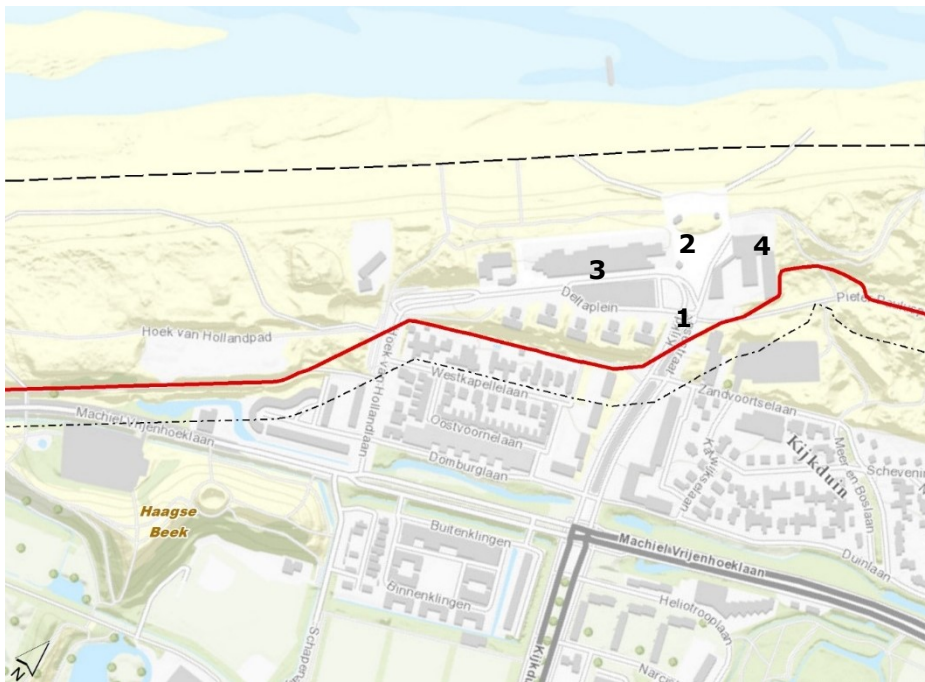
Gebiedsvisie Den Haag en bestemmingsplan Kijkduin Ockenburg

De ontwikkelingen binnen Kijkduin Bad maken onderdeel uit van de gebiedsvisie Masterplan Kijkduin uit 2009. Het doel van de gemeente is de ontwikkeling van Kijkduin naar een levendige en ontspannen badplaats in een attractief landschap met unieke woonmilieus. Voor de ontwikkelingen in Kijkduin Bad is het Bestemmingsplan Kijkduin-Ockenburg in 2014 vastgesteld. Delfland is hier vanuit de watertoets actief bij betrokken geweest.

Ontwikkelingen Kijkduin Bad

Verschillende initiatiefnemers geven invulling aan de ontwikkelingen binnen Kijkduin Bad (zie figuur 1).

De gemeente wil een ondergrondse aansluiting **(1)** realiseren naar een parkeergarage onder het toekomstige winkelcentrum en de huidige parkeergarage onder het Atlantic Hotel met daarin tevens een fietsenstalling. De vergunning hiervoor is momenteel in behandeling. Daarnaast geeft de gemeente invulling aan de inrichting van de openbare ruimte, het Deltaplein en de Boulevard **(2)**. Voor de ontwikkeling van het winkelcentrum, appartementencomplex en het Atlantic Hotel zijn verschillende projectontwikkelaars bezig. FRED Development ontwikkelt het winkelcentrum, appartementencomplex en de parkeergarage onder het winkelcentrum **(3)**. Voor de eerste fase zijn twee watervergunningen verleend. BOHA wil het Atlantic Hotel uitbreiden en renoveren en de ondergrondse parkeergarage uitbreiden en verdiepen **(4)**.



Figuur 1 Ontwikkelingen op Kijkduin

De ontwikkelingen binnen Kijkduin Bad vinden plaats in de zeewering. Delfland is hier het bevoegd gezag als het gaat om de waterveiligheid.

Ondergrondse Entree en Fietsenstalling

Op 16 oktober 2018 heeft D&H de ontwerpwatervergunning aan de gemeente Den Haag voor Ondergrondse Entree en Fietsenstalling vastgesteld en deze vrijgegeven voor inspraak. De gemeente Den Haag wil mede op basis van deze vergunning bij de Kijkduinsestraat een entree realiseren ten behoeve van de parkeergarages van FRED en BOHA. Daarnaast wil de gemeente een fietsenstalling onder het Deltaplein realiseren. De parkeergarages van het Atlantic Hotel en van het winkelcentrum Nieuw Kijkduin zullen worden ontsloten via een gecombineerde in- en uitrit vanaf de Kijkduinsestraat. Op aangeven van Delfland is deze aanvraag door de gemeente afgestemd met BOHA en FRED. De ondergrondse entree zal aansluiten op het bestaande parkeerdek van het hotel. De ontwerpvergunning heeft tot 5 december ter inzage gelegen. Hierop zijn geen zienswijzen ontvangen.

Atlantic Hotel; Uitbreiden en renoveren inclusief uitbreiden en verdiepen parkeergarage.

Delfland heeft op 30 april 2018 een aanvraag voor een watervergunning ontvangen van Kuiper Compagnons in opdracht van BOHA Development 2. Deze aanvraag is nadien op 3 oktober 2018 aangevuld met een integrale beschouwing van de waterveiligheid van de verschillende ontwikkelingen op Kijkduin en op 24 oktober 2018 met de inpassing van het benodigde zandvolume ter plaatse van het huidige fietspad. De aanvraag omvat het uitbreiden en renoveren van het hotel inclusief het uitbreiden (verdiepen) van de ondergrondse parkeergarage.

De ontwerpvergunning beschrijft hoe de aanvraag zich verhoudt tot het bestaande beleid. Belangrijke afwegingen daarbij zijn:

1. Het werk leidt niet tot een landwaartse verschuiving van het afslagpunt;
2. Het werk wordt aangelegd binnen de bebouwingscontouren;
3. Vrijgekomen grond wordt in de directe omgeving van het werk verwerkt;
4. Er in de vergunning een voorschrift is opgenomen dat de vergunninghouder de werken op eerste aanzegging van Delfland op eigen kosten dient te verwijderen of te verplaatsen indien dit noodzakelijk is voor de uitvoering van werkzaamheden in het belang van het waterstaatswerk/veiligheid achterland.

Volgens het beleid moet de parkeerkelder buiten het (toekomstig) grensprofiel worden aangelegd. De aangevraagde uitbreiding van de parkeerkelder (laag-2) doorsnijdt het grensprofiel en kan in principe dus niet worden toegestaan. In de vergunning wordt onderbouwd dat een strikte toepassing van het beleid in dit geval onevenredige gevolgen heeft mede omdat het waterveiligheidsbelang van het hebben van een fysiek doorgaand grensprofiel zonder doorsnijdingen kan worden bereikt door het verleggen van het grensprofiel.

Gelijktijdig met het bekendmaken van de ontwerpvergunning zal ook het Ontwerpbesluit leggerwijziging – Hotel Kijkduin bekend worden gemaakt. Het definitieve besluit leggerwijziging zal conform het mandaatbesluit worden ondertekend door de teamleider Regulering en Planadvisering.

15. Bijlagen

1. Ontwerpwatervergunning Atlantic Hotel Kijkduin.

Alleen in te vullen indien het een VV-voorstel betreft



Hoogheemraadschap van
Delfland

Tekst_Onderwerp

Dossiernummer : Nr_Dossier

Vergaderdatum : VV_datum

De Verenigde Vergadering van Delfland,

op voordracht van dijkgraaf en hoogheemraden van D&H_datum (*DocEigenschap D&Hdatum*),
dossiernummer Nr_Dossier (*DocEigenschap DossierNr*);

gelezen het positieve advies van de commissie ... (*commissie(s) noemen*);

overwegende dat:

...
- (*motiveer het besluit, waarom wordt dit besluit genomen*).

Gelet op:

...
- *artikel 84 van de Waterschapswet (bij D&H-voostellen)*;
- *artikel 77 van de Waterschapswet (bij VV-voorstellen)*;
- *alle andere wetgeving (zoals KRW, NBW, verordening Zuid-Holland, delegatiebesluit etc.)*;

Besluit:

Dit moet in overeenstemming zijn met het ontwerpbesluit (ontwerpbesluit kopiëren).

Aldus besloten in de openbare vergadering van VV_datum (*DocEigenschap VVdatum*)

De Verenigde Vergadering voornoemd,

de Secretaris,

de Voorzitter,

ir. P.C. Janssen

dr. P.H.W.M Daverveldt