

Onderwerp: Kijkduin – Ontwerpwatervergunning FRED Kijkduin B.V. fase 2.

Dossiernummer: 1475

Gevraagd besluit:

1. De ontwerpwatervergunning aan FRED Kijkduin B.V. ten behoeve van fase 2 van de realisatie van een nieuw winkelcentrum met appartementen en een parkeergarage in 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 deze watervergunning;
3. Fred Kijkduin B.V./Fred Developers B.V. (privaatrechtelijk) toestemming geven om vrijkomend zand aan te brengen op percelen van Delfland waaronder de opslagplaats nabij de voormalige kantoorlocatie en de Roompotlocatie;
4. De teamleider Regulering & Planadvisering te mandateren om over de definitieve vergunning te besluiten, voor zover mogelijke zienswijzen geen inhoudelijke argumenten bevatten die aanleiding geven tot het aanpassen van de ontwerpwatervergunning.

1. Probleemstelling – context

Delfland heeft op 29 maart 2019 een aanvraag voor een watervergunning ontvangen van Arcadis Nederland in opdracht van FRED Kijkduin B.V. De aanvraag omvat onder andere de sloop en het afvoeren van het bestaande winkelcentrum, het ontgraven van maximaal 37.600 m³ zand, het aanleggen van een nieuw winkelcentrum met appartementen en het aanleggen van een parkeergarage. Daarnaast bevat de aanvraag een voorstel voor het aanbrengen van het vrijgekomen zand op een aantal locaties inclusief het opnieuw inrichten van deze locaties.

Vergunningverlening door Delfland is nodig omdat de voorgenomen activiteiten in de primaire waterkering (de zeewering) zijn gepland. Om de activiteiten ingepast te krijgen zal een beperkt deel van het zand op het strand buiten het waterstaatswerk worden verwerkt. Delfland wil dit initiatief als maatwerk met een watervergunning mogelijk maken waarbij de waterveiligheid is gewaarborgd. Om die reden wordt het college van D&H verzocht de ontwerpwatervergunning vast te stellen en vrij te geven voor inspraak.

De inpassingslocaties van het vrijgekomen zand (zie figuur 1) liggen voor een aanzienlijk deel op het eigendom van Delfland. Om die reden is het van belang om hierover privaatrechtelijke afspraken te maken en zo de belangen van Delfland in brede zin te borgen. Het voornemen is om een deel van het vrijgekomen zand toe te passen op de voormalige opslagplaats van Delfland in Kijkduin (locatie F in figuur1).



Figuur 1 Ligging inpassingslocaties zand ten opzichte van het projectgebied en Natura 2000-gebieden.

Het college van D&H heeft op 24 oktober 2017 het besluit genomen te onderzoeken op welke wijze teruggave aan de natuur van de opslagplaats in Kijkduin kan plaatsvinden zonder dat de waterkerende functie van het terrein in dit duingebied in het geding komt. Door uitvoering van bovengenoemde plannen wordt hieraan voldaan.

2. Beoogd effect

Het beoogd effect is om de ontwerpwatervergunning aan FRED Kijkduin BV vrij te geven voor inzage. Deze watervergunning omvat:

- a. de sloop van het bestaande winkelcentrum;
- b. het ontgraven van zand;
- c. het realiseren van een winkelcentrum, appartementen en parkeergarage;
- d. het aanbrengen van het vrijgekomen zand op verschillende nabijgelegen locaties.

Omdat een deel van het hierbij vrijkomende zand in de zeeweringen op eigendommen van Delfland dient te worden verwerkt is het beoogde effect tevens om over het aanbrengen van het zand en het herinrichten van de desbetreffende locaties afspraken te maken met de initiatiefnemer.

3. Kernboodschap

De projectontwikkelaar FRED wil Kijkduin herontwikkelen door het bestaande winkelcentrum Deltaplein te slopen en een nieuw winkelcentrum met appartementen en een parkeergarage te realiseren. Bij het aanleggen van de parkeergarage komt zand vrij. Dit zand wordt grotendeels verwerkt in het waterstaatswerk zeewaarts van de ontgraving en op een tweetal locaties in het waterstaatswerk ten zuiden van de ontgraving. Een klein deel van het zand wordt verwerkt op het strand (duinvoet). De locaties in het waterstaatswerk zijn eigendom van Delfland. Fred Kijkduin B.V./Fred Developers B.V. en Delfland hebben afspraken gemaakt over de wijze waarop het zand op het eigendom van Delfland wordt verwerkt.

Delfland heeft nader onderzocht wat het betekent als de voormalige opslagplaats in Kijkduin teruggegeven wordt aan de natuur. Deze kan worden teruggegeven aan de natuur zonder dat de waterkerende functie in het geding komt. De afspraken met FRED Kijkduin B.V./Fred Developers B.V. bieden de mogelijkheid het zand dat vrijkomt bij de ontwikkeling van Kijkduin te gebruiken om de opslagplaats opnieuw in te richten en daarmee de locatie terug te geven aan de natuur.

4. Historie - eerdere besluitvorming

Het college van D&H heeft op 24 oktober 2017 besloten te onderzoeken op welke wijze teruggave aan de natuur van de opslagplaats in Kijkduin kan plaatsvinden zonder dat de waterkerende functie van het terrein in dit duingebied in het geding komt.

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. Dit bezoek heeft op 16 oktober 2018 plaatsgevonden. Tijdens dit bezoek is een toelichting gegeven op de diverse samenhangende ontwikkelingen op Kijkduin.

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. Dit betekent onder andere dat het project zowel ambtelijke als bestuurlijke wordt gecoördineerd.

Op 18 september 2018 en 5 maart 2019 heeft het college van D&H kennis genomen van de halfjaarlijkse rapportages van de complexe plannen van derden. Hierin is ook gerapporteerd over Kijkduin.

Op 16 oktober 2018 heeft het college van 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. De vergunning is verleend op 27 december 2018 en is inmiddels onherroepelijk.

Op 8 januari 2019 heeft het college van D&H besloten de ontwerpwatervergunning voor het verbouwen en uitbreiden van het Atlantic Hotel te Kijkduin vrij te geven voor inzage. De vergunninghouder van deze uitbreiding is de projectontwikkelaar BOHA. Deze vergunning is verleend op 28 februari 2019 en is inmiddels onherroepelijk.

5. Regelgeving en Beleid

Op grond van artikel 3.1 van de Keur Delfland zijn de handelingen 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 aanvraag is onder andere getoetst aan onderstaande documenten:

- Delflands Algemeen Waterkering Beleid
- Tussennotitie Kust
- Beleidsregel medegebruik Zeewering

De ontwerp watervergunning (zie bijlage 1) maakt duidelijk op welke wijze invulling wordt gegeven aan deze toetsingskaders.

6. Financiën

FRED Kijkduin B.V./Fred Developers B.V. brengt het vrijkomende zand aan op Delflands eigendom conform het "Inpassingsplan vrijkomend zand" (zie bijlage 3). Hieraan zijn geen kosten voor Delfland verbonden.

7. Duurzaamheid

De keuze voor teruggave aan de natuur van de opslagplaats past in het beleidskader Duurzaam Delfland. Met inrichting en beheer conform het 'Inpassingsplan vrijkomend zand'

(zie bijlage 3) wordt invulling gegeven aan ontwikkeling en instandhouding van kalkrijke grijze duinen.

8. Organisatorische en personele consequenties

Niet van toepassing.

9. OR/GO

Niet van toepassing.

10. Risico's en beheersmaatregelen

Aandachtspunt is dat in de vergunningvoorschriften is opgenomen op welke locaties het vrijkomende zand dient te worden aangebracht. Deze locaties zijn grotendeels eigendom van Delfland. Delfland heeft er belang bij om duidelijke afspraken te maken over deze toepassing. Hierdoor lopen publiekrechtelijke en privaatrechtelijke taken en verantwoordelijkheden parallel. De publieke rechtelijke taak wordt ingevuld door het opnemen van een voorkeursvolgorde van de toepassingslocaties in de vergunningvoorschriften. Hiernaast worden afspraken gemaakt over het aanbrengen van zand op locaties van Delfland in een brief met (privaatrechtelijke) toestemming. Deze toestemmingsbrief regelt tevens de kwaliteit van het zand en de herinrichting van desbetreffende locaties.

11. Communicatie (in- en extern)

Het is van belang dat de bewoners in de omgeving op de juiste wijze worden geïnformeerd over en betrokken bij de plannen en werkzaamheden. De wijze van communiceren met omwonenden is in de brief met privaatrechtelijke toestemming vastgelegd en wordt door FRED Kijkduin B.V./Fred Developers B.V. verzorgd. Delfland kan hierin uiteraard bijsturen indien nodig.

Tevens komt er een bericht in de D&H-nieuwsbrief.

Ontwerpwatervergunning Kijkduin-Bad

Kijkduin-Bad is in ontwikkeling. Eén van de ontwikkelingen is de bouw van een nieuw winkelcentrum met appartementen en een parkeergarage. Deze ontwikkeling vindt plaats in de waterkering. De waterveiligheid blijft hierbij in stand. Delfland heeft voorwaarden gesteld over nabije locaties waar in de waterkering het vrijgekomen zand wordt neergelegd. Deze locaties worden vervolgens passend in het duinlandschap ingericht. Het college heeft ingestemd met de ontwerpwatervergunning voor deze ontwikkelingen. Deze ontwerpwatervergunning ligt na publicatie gedurende 6 weken ter inzage.

12. Bekendmaking en vervolprocedure

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 watervergunning aangepast. In dat geval zal een nota van antwoord en de definitieve watervergunning opnieuw aan het college van D&H ter besluitvorming worden voorgelegd.

13. Bevoegd orgaan

Op grond van artikel 3.1 van de Keur Delfland is het college van D&H bevoegd om watervergunningen voor het medegebruik van de zeewering te verlenen, wijzigen of weigeren.

Het college van D&H 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.

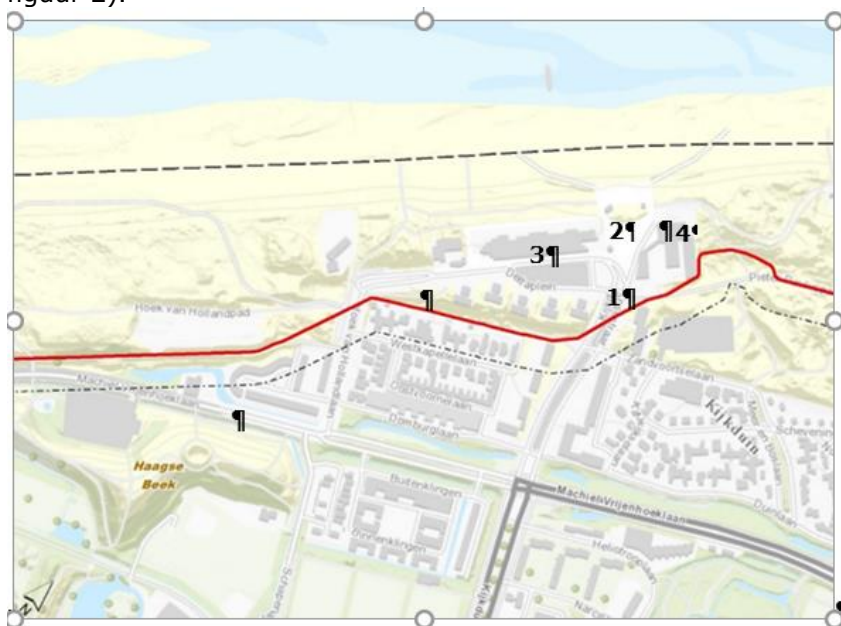
Het college van D&H is bevoegd op basis van artikel 2. Lid 16 van Delegatiebesluit Delfland om FRED Kijkduin B.V./FRED Developers B.V. toestemming te geven vrijkomend zand, op de door Delfland gewenste wijze, aan te brengen op percelen, in eigendom van Delfland

14. Toelichting

Ontwikkelingen Kijkduin Bad

De ontwikkelingen binnen Kijkduin Bad maken onderdeel uit van de gebiedsvisie Masterplan Kijkduin uit 2009. Het doel van de gemeente Den Haag is de ontwikkeling van Kijkduin tot 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 door de gemeente vastgesteld. Delfland is hier vanuit de watertoets actief bij betrokken geweest.

Verschillende initiatiefnemers geven invulling aan de ontwikkelingen binnen Kijkduin Bad (zie figuur 2).



Figuur 2 Ontwikkelingen op Kijkduin: 1 ondergrondse entree en fietsenstalling (gemeente Den Haag), 2 Deltaplein (gemeente Den Haag), 3 Nieuwbouw (FRED Kijkduin B.V) en 4 uitbreiding Atlantic Hotel (BOHA).

De gemeente Den Haag 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 gemeente heeft hiervoor op 27 december 2018 een watervergunning gekregen. 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 Kijkduin B.V. ontwikkelt het winkelcentrum, appartementencomplex en de parkeergarage onder het winkelcentrum (**3**). Voor de eerste fase zijn reeds op 14 juni 2017 en 13 maart 2018 twee watervergunningen verleend. Voor de tweede fase heeft FRED recent een vergunningaanvraag bij Delfland ingediend waarvan de ontwerpbeslissing in deze notitie ter besluitvorming voorligt. BOHA wil het Atlantic Hotel uitbreiden en renoveren en de ondergrondse parkeergarage uitbreiden en verdiepen (**4**) en heeft hiervoor 28 februari 2019 van Delfland een watervergunning gekregen.

Ontwerp watervergunning FRED Kijkduin B.V. fase 2.

Voor de nieuwe bebouwing op het Deltaplein zijn twee vergunningen verleend (fase 1 en fase 1.5.). Deze werken zijn momenteel in uitvoering. Voor fase 2 (zie figuur 3) heeft FRED Kijkduin B.V. een aanvraag ingediend voor de sloop van het bestaande winkelcentrum, het

ontgraven van zand, en het realiseren van een winkelcentrum, appartementen en een parkeergarage. Deze grond- en bouwwerkzaamheden vinden plaats in de zone waterstaatswerk van de zeewering. Het hierbij vrijkomende zand wordt grotendeels verwerkt in het waterstaatswerk en het overige deel in de beschermingszone (zeezijde) van de waterkering.



Figuur 3 Nieuwbouw fase 2 Kijkduin B.V.

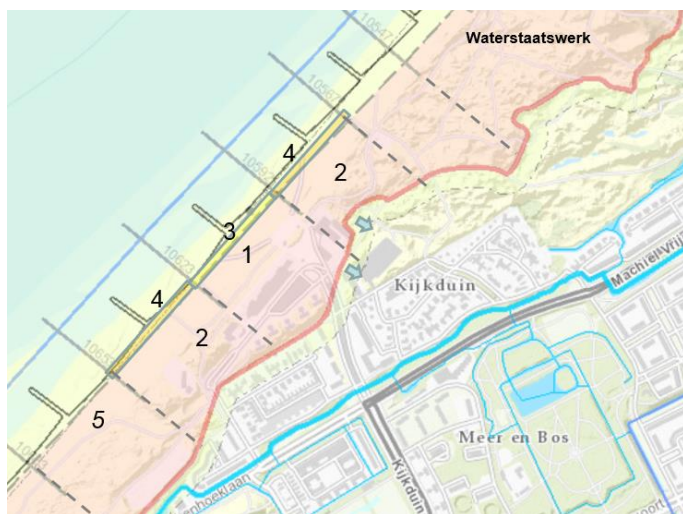
In bijlage 1 is de ontwerp watervergunning opgenomen. In deze ontwerpwatervergunning is de aanvraag getoetst aan de beleidskaders van Delfland, is aangegeven op welke wijze het advies van Rijkswaterstaat is verwerkt, en zijn de overwegingen om tot vergunningverlening over te gaan beschreven. Tevens zijn in de ontwerpwatervergunning specifieke voorschriften opgenomen die betrekking hebben op:

1. Sloop- en graafwerkzaamheden;
2. Aanbrengen zand in de duinen;
3. Aanbrengen zandbanket op het strand;
4. Werken in de duinen;
5. Onderhouds- en herstelwerkzaamheden strand.

Voorkeursvolgorde verwerken vrijkomend grond (zandbalans)

De ontwerp watervergunning (zie bijlage 1) beschrijft de voorkeursvolgorde voor het verwerken van de vrijkomende grond (voor de locaties zie figuur 4):

1. Vak tussen de raaien 10592 en 10623, zone waterstaatswerk;
2. Vak direct ten noorden en zuiden van vak 1, tussen de raaien 10567 en 10653;
3. Op het strand (beschermingszone), tussen de raaien 10592 en 10623;
4. Op het strand (beschermingszone), tussen de raaien 10567 en 10653;
5. Vak tussen de raaien 10547 en 10683, zone waterstaatswerk.



Figuur 4 Voorkeursvolgorde voor het verwerken van vrijkomende grond

Ten behoeve van de parkeergarage wordt 37.600 m³ zand ontgraven. Hiervan kan circa 20.000 m³ zand worden ingepast in de duinen zeewaarts van de ontgraving en direct ter weerszijden daarvan (1 en 2). Ter plaatse van de nieuwe boulevard moet voldoende zand worden aangebracht, zie voorschriften 4.2.2, lid 1 van dit besluit. Volgens de aanvraag is het om diverse redenen niet mogelijk om in dit duingebied meer zand aan te brengen. Een deel van het resterende zand zal worden verwerkt op het strand, als zandbanket (maximaal 7.000 m³, 3 en 4). Het resterende zand zal worden verwerkt meer landwaarts in het duingebied ten zuiden van de ontgraving, in de zogenaamde Smalduinen (vak 5). Gezien de resultaten van de analyse van de waterveiligheid is het niet bezwaarlijk dat een deel van de grond 'buiten' dezelfde raaien en buiten het waterstaatswerk wordt aangebracht.

Privaatrechtelijke toestemming voor het aanbrengen van zand op eigendommen van Delfland

Voor het aanbrengen van zand in de duinen zijn in de ontwerp watervergunning aanvullende voorschriften opgenomen. Aangezien het aanbrengen van zand plaats zal vinden op eigendommen van Delfland heeft Delfland tevens privaatrechtelijke voorwaarden gesteld alvorens privaatrechtelijke toestemming wordt verleend om dit zand daadwerkelijk toe te passen. Voorwaarde voor de toestemming is dat het aanbrengen van zand en de verder benodigde werkzaamheden dienen te worden uitgevoerd conform hetgeen is opgenomen in:

- De watervergunning (zie bijlage 1);
- De natuurvergunning;
- De natuurtoets ontwikkeling winkelcentrum Deltaplein fase 2;
- Het Inpassingsplan vrijkomend zand (zie bijlage 3).

Deze documenten beschrijven onder andere:

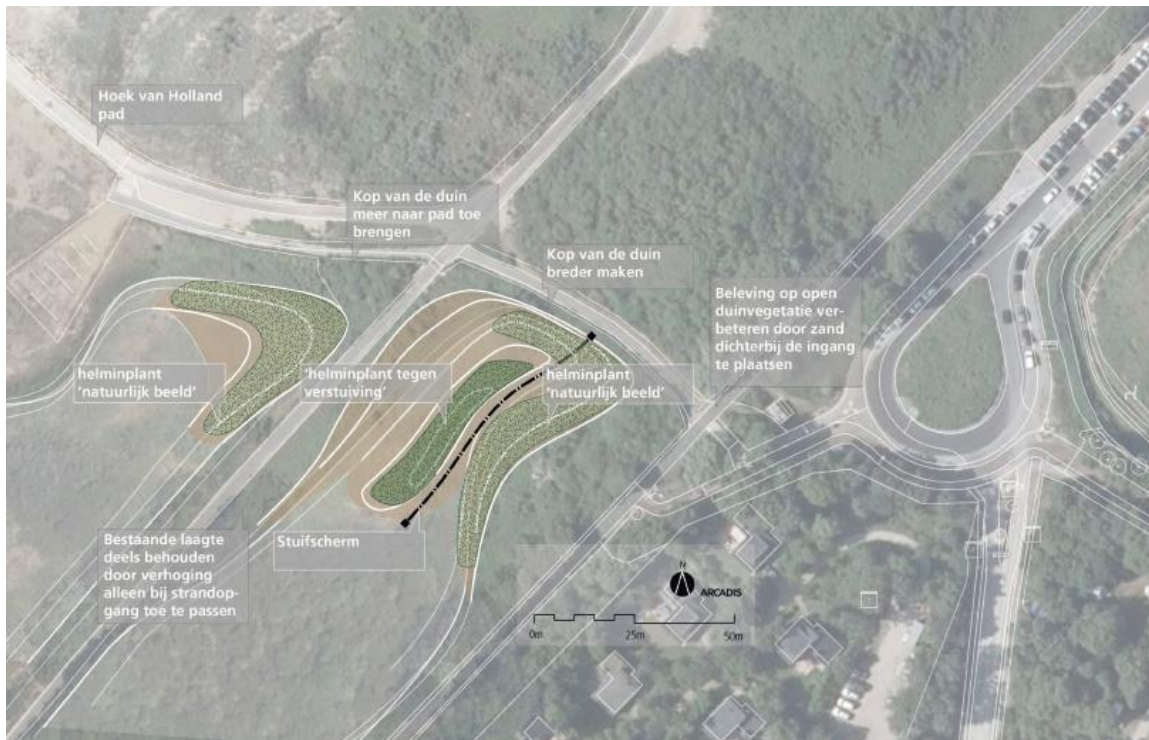
- Waar, en hoe het zand wordt aangebracht;
- De kwaliteit van het zand;
- Waar en hoe de beplanting aan te brengen;
- De nazorg.

Deze voorwaarden zijn afgestemd met Fred Kijkduin B.V./Fred Developers B.V en opgenomen in een brief (zie bijlage 2). Door ondertekening van deze brief door Fred Kijkduin B.V. en Fred Developers B.V. gaan zij akkoord met de gestelde voorwaarden. Verder worden in deze brief ook voorwaarden gesteld met betrekking tot:

- Het informeren van omwonenden van de voormalige opslagplaats over de voorgenomen werkzaamheden en het beoogde eindresultaat;
- Het voorkomen van overlast door verstuiwing van het aangebrachte zand.

Toepassen zand op de Roompotlocatie

Met de inpassing van het zand op de Roompotlocatie (zie onderstaande figuur 5) geeft Delfland invulling aan de instandhoudingsdoelstelling voor het habitatype Kalkrijke grijze duinen (H2130A) in Natura 2000-gebied Solleveld & Kapittelduinen. In 2018 heeft Delfland om diezelfde reden op deze locatie al het gebiedsvreemde rimpelroos verwijderd. Door hier conform het 'Inpassingsplan vrijkomend zand' (zie bijlage 3) kalkrijkzand en een zaadbank afkomstig van een nabijgelegen duingrasland aan te leggen wordt de locatie voorzien van een kwaliteitsimpuls ten behoeve van het na te streven habitatype. Hiermee wordt een uitgangssituatie gecreëerd die de ontwikkeling van natuurwaarden aanzienlijk bespoedigt.



Figuur 5 Roompotlocatie (zie ook het "Inpassingsplan het vrijkomend zand", bijlage 3)

Toepassen zand op opslagplaats

Het college van D&H heeft op 24 oktober 2017 besloten te onderzoeken op welke wijze teruggave aan de natuur van de opslagplaats (zie onderstaande figuur 6) in Kijkduin kan plaatsvinden zonder dat de waterkerende functie van het terrein in dit duingebied in het geding komt. Hiertoe is in 2018 een quick scan uitgevoerd waarin is geconcludeerd dat de waterkerende functie niet in het geding komt bij teruggave van de voormalige opslagplaats aan de natuur. Tevens is geconcludeerd dat de opslagplaats net buiten het Natura 2000 gebied valt, er geen vergunningen rusten op de opslagplaats en er geen aanleiding is om op deze locatie een bodemonderzoek te laten uitvoeren. De opslagplaats voorziet momenteel minimaal in natuurwaarden. In 2018 zijn hier maatregelen getroffen om de Japanse duizendknoop te verwijderen. Het risico bestaat dat deze invasieve exoot de locatie zal (her)koloniseren indien er onvoldoende vervolgmaatregelen worden getroffen. Het is niet te verwachten dat zich hier zonder ingrepen binnen afzienbare tijd spontaan duinnatuur zal ontwikkelen. Bij het ten uitvoer brengen van het "Inpassingsplan vrijkomend zand" wordt de locatie ingericht en beheerd als geschikte uitgangssituatie voor ontwikkeling en instandhouding van het habitatype Kalkrijke grijze duinen. Tevens wordt hiermee het risico op (her)kolonisatie van Japanse duizendknoop beperkt. De voormalige opslagplaats komt hierdoor op termijn mogelijk in aanmerking voor uitbreiding van het Natura 2000-gebied. In dat geval maakt het beheer ook aanspraak op de natuursubsidies die de provincie beschikbaar stelt.



Figuur 6 Voormalige opslagplaats (zie ook het "Inpassingsplan het vrijkomend zand", bijlage 3)

15. Bijlagen

- 1 Ontwerpwatervergunning Nieuwbouw Fase 2 FRED Kijkduin B.V.
- 2 Privaatrechtelijke toestemming voor het aanbrengen van vrijkomend zand
- 3 Inpassingsplan vrijkomend zand.

Alleen in te vullen indien het een VV-voorstel betreft

Kijkduin – Ontwerpwatervergunning FRED Kijkduin B.V. fase 2.

Dossiernummer : 1475
Vergaderdatum : VV_datum



De Verenigde Vergadering van Delfland,

op voordracht van dijkgraaf en hoogheemraden van 6 augustus 2019 (*DocEigenschap D&Hdatum*), dossiernummer 1475 (*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