

Haven, fase 2 (zuidoosthoek)

Inhoudsopgave

Toelichting	3
Hoofdstuk1 Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Situering en begrenzing plangebied	4
1.3 Vigerende bestemmingsplannen	4
1.4 Leeswijzer	4
Hoofdstuk2 Beleidskader	5
2.1 Rijksbeleid en relevante wetgeving	5
2.2 Provinciaal beleid	6
2.3 Regionaal beleid	6
2.4 Gemeentelijk beleid	7
Hoofdstuk3 Huidigesituatie	10
3.1 Ambitie/ Doelstelling van het plan	10
3.2 Ruimtelijke structuur	10
3.3 Functionele structuur	11
Hoofdstuk4 Milieu & omgevingsaspecten	12
4.1 Bedrijvigheid	12
4.2 Geluid	12
4.3 Bodem	12
4.4 Luchtkwaliteit	13
4.5 Natuurbescherming	13
4.6 Externe veiligheid	13
4.7 Niet gesprongen explosieven	14
4.8 Milieueffectrapportage (MER)	14
4.9 Waterhuishouding	14
Hoofdstuk5 Juridische planbeschrijving	15
5.1 Algemeen	15
5.2 Opbouw regels	15
Hoofdstuk6 Uitvoerbaarheid& handhaving	17
6.1 Vooroverleg	17
6.2 Zienswijzen	18
6.3 Economische uitvoerbaarheid	19
6.4 Handhaving	19
Hoofdstuk7 Procedurebestemmingsplan	20

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Met de vaststelling van het structuurplan Katwijk 2000 heeft de raad van de toenmalige gemeente Katwijk op 30 maart 1994 besloten om het verouderde bedrijventerrein langs het Prins Hendrikkanaal te transformeren tot een hoogwaardig woongebied. In de daarop volgende jaren is gestart met de eerste fase (Princehaven).

Nadat een ontwikkelplan uit 2004 niet haalbaar bleek voor dit gebied is in 2012 een nieuw bestemmingsplan voor het deel ten noorden van het Prins Hendrikkanaal vastgesteld op basis van een nieuw stedenbouwkundig plan. In de einduitspraak van de beroepsprocedure inzake het bestemmingsplan Haven, fase 2 (zuid), is een klein deel van de woonbestemming in de zuidoosthoek (hoek Vissrijkade/Mr. E.N. Rahussenstraat) van dit bestemmingsplan door de Raad van State vernietigd, omdat niet voldoende geborgd was dat hier geen geluid- of geurgevoelige ruimten konden worden gebouwd. Voor dit deel wordt dit bestemmingsplan opgesteld.

1.2 Situering en begrenzing plangebied

Het plangebied van het bestemmingsplan Haven, fase 2 (zuidoosthoek) betreft het deel van het project Haven, fase 2 (zuid) waarvan voor het bestemmingsplan goedkeuring onthouden is door de Raad van State. Het ligt binnen de 30 m contour rondom het aan de Visserijkade gelegen tankstation. Het wordt aan de noordoostzijde begrensd door de Visserijkade en aan de zuidoostzijde door de Mr. E.N. Rahusenstraat. In het westen wordt het begrensd door de woonbestemming in bestemmingsplan Haven, fase 2 (zuid).

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Momenteel geldt in het betreffende gebied het bestemmingsplan "Prins Hendrikkanaal e.o., herziening Fase 2" dit bestemmingsplan vervangt gedeeltelijk het genoemde bestemmingsplan en vormt de planologische afronding voor het bestemmingsplangebied van de ontwikkeling voor Haven, fase 2 (zuid).

1.4 Leeswijzer

De toelichting is als volgt opgebouwd. Na de inleiding in hoofdstuk 1, wordt in hoofdstuk 2 de belangrijkste informatie uit diverse beleidsnota's van verschillende overheden vermeld. Hierna volgt hoofdstuk 3 over de planopzet. Hoofdstuk 4 gaat in op de milieu & omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 wordt het juridisch kader nader toegelicht. Hoofdstuk 6 bevat de resultaten van het overleg met o.a. betrokken diensten en de resultaten van de uniforme openbare voorbereidingsprocedure en informatie aangaande de economische uitvoerbaarheid en handhaving. Hoofdstuk 7 besteedt aandacht aan de procedure van een bestemmingsplan.

Hoofdstuk 2 Beleidskader

2.1 Rijksbeleid en relevante wetgeving

2.1.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) / Besluit ruimtelijke ordening (Bro) (2008)

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) regelt hoe ruimtelijke plannen tot stand komen en gewijzigd worden. Zowel rijk, provincies als gemeenten hebben de bevoegdheid om ruimtelijke plannen op te stellen. Hiervan is het bestemmingsplan het belangrijkste instrument, welke ook juridisch bindend is.

Als ruimtelijk toetsingskader worden door rijk, provincies en gemeenten structuurvisies vastgesteld. Het is de bedoeling dat de structuurvisie's op elkaar worden afgestemd en als uitgangspunt gelden voor bestemmingsplannen, wijzigings- of uitwerkingsplannen, inpassingsplannen en omgevingsvergunningen waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a, onder 3 van de Wabo van het bestemmingsplan wordt afgeweken. Een gemeente kan daar alleen van afwijken indien er een goede motivering voor is. Rijk en provincies kunnen kaders stellen waarbinnen de gemeenten kunnen opereren, met zogenoemde reactieve en proactieve aanwijzingen.

De bestemmingsplanprocedure is in de nieuwe wet teruggebracht van ruim een jaar naar 26 weken. Indien er sprake is van meerdere samenhangende besluiten en plannen is het mogelijk de procedure te vereenvoudigen door middel van een coördinatieregeling.

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de Wro verder uitgewerkt ten behoeve van de uitvoering. Onder andere bevat het Bro bepalingen over de verplichting om ruimtelijke visies, plannen, besluiten, verordeningen of algemene maatregelen van bestuur digitaal ('electronisch') beschikbaar te stellen. Alle ruimtelijke plannen zijn te vinden op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Ook bevat het besluit gedetailleerde bepalingen over de vormgeving en inhoud van ruimtelijke plannen, overgangsrecht voor bestaande gebouwen, bouwwerken of bestaand gebruik, de procedure voor het afhandelen van een planschadeverzoek en bepalingen over het exploitatieplan en subsidieregelingen.

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, en is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' daaraan toegevoegd. De ladder voor duurzame verstedelijking heeft, als motiveringseis, een wettelijke verankering gekregen.

De ladder ondersteunt gemeenten en provincies in vraaggerichte programmering van hun grondgebied, het voorkomen van overprogrammering en de keuzes die daaruit volgen. Overheden dienen nieuwe stedelijke ontwikkeling te motiveren met de drie opeenvolgende stappen. De afweging is van toepassing op wonen, werken, detailhandel en andere stedelijke voorzieningen.

Het afwegingskader van de ladder is als volgt:

1. Is er een regionale behoefte aan een nieuwe ontwikkeling ?
2. Kan (een deel van) de behoefte in bestaand stedelijk gebied worden opgevangen ?
3. Mocht nieuwbouw echt nodig zijn, zoek dan een locatie die multimodaal ontsloten is of kan worden ontsloten voor de resterende regionale behoefte.

Betrekking op het bestemmingsplan

De herontwikkeling van Haven, fase 2 (zuid) waarvan dit bestemmingsplan deel van uit maakt, is een vorm van stedelijke vernieuwing waarbij extra ruimte voor wonen binnen de rode contouren wordt gerealiseerd. Binnen het plangebied van dit bestemmingsplan worden geen woningen toegevoegd.

2.1.2 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) / Besluit omgevingsrecht (Bor) (2010)

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking getreden. De Wabo heeft ca. 25 regelingen geïntegreerd. Bouw-, milieu-, natuur- en monumenten-vergunningen, zijn opgegaan in één vergunning, de omgevingsvergunning. Burgers en ondernemers krijgen te maken met één loket, één beschikking en één procedure. De aanvraag kan digitaal worden gedaan en behandeld.

Voor de uitvoering van de Wabo zijn regels uitgewerkt in het Besluit omgevingsrecht (Bor). In dit besluit is vastgelegd voor welke activiteiten omgevingsvergunning dient te worden aangevraagd, onder welke

voorwaarden en wat de relatie is met het bestemmingsplan. Nieuwe bestemmingsplannen dienen te worden afgestemd op de bepalingen en terminologie in Wabo en Bor.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2020 (2010)

Een concurrerend, aantrekkelijk internationaal profiel, een duurzame en klimaatbestendige deltaprovincie, divers en samenhangend stedelijk netwerk, stad en land verbonden en een vitaal, divers en aantrekkelijk landschap, dat zijn de vijf integrale ruimtelijke hoofdpogingen die de basis vormen voor de structuurvisie 'Visie op Zuid-Holland'. In deze Visie op Zuid-Holland beschrijft de provincie haar doelstellingen en provinciale belangen. De structuurvisie geeft een doorkijk naar 2040 en de visie voor 2020 met bijbehorende uitvoeringsstrategie. Samen met inwoners en betrokken partijen wil de provincie het toekomstbeeld van Zuid-Holland invullen. De nieuwe Structuurvisie is in de plaats gekomen van de vier streekplannen en de Nota Regels voor Ruimte. Op 2 juli 2010 heeft Provinciale Staten de structuurvisie definitief vastgesteld.

De provincie wil cultuurhistorie betrekken bij ruimtelijke ontwikkelingen en heeft daarom het erfgoed van Zuid-Holland in kaart gebracht, middels de Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS). Deze cultuurhistorische kaart kent drie verschillende thema's: historische stedenbouw, historisch landschap en archeologie. De gemeente Katwijk tenslotte stelt in de Beleidsnota monumentenzorg uit 2006 dat er een beleid moet worden opgesteld dat voorwaarden schept om de gemeentelijke cultuurhistorische identiteit sterker richtinggevend te laten zijn bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Betrekking op het bestemmingsplan

De herontwikkeling van Haven, fase 2 (zuid) waarvan dit bestemmingsplan deel van uit maakt, is een vorm van stedelijke vernieuwing waarbij extra ruimte voor wonen binnen de rode contouren wordt gerealiseerd.

2.2.2 Provinciale verordening Ruimte (2010)

In de provinciale verordening zijn de zaken die generiek van aard zijn (relevant voor alle gemeenten of een bepaalde groep gemeenten) en in eerste instantie vooral een werend of beperkend karakter hebben vastgelegd. De provincie acht de borging hiervan van groot belang. Tevens zijn de nationale belangen zoals vastgelegd in de AMvB Ruimte ook in de provinciale verordening opgenomen ten behoeve van een doorwerking in de gemeentelijke bestemmingsplannen. Tot slot zijn in de verordening regels gesteld over de inhoud van bestemmingsplannen en de inhoud van de toelichting van bestemmingsplannen. De verordening heeft slechts betrekking op een beperkt aantal onderwerpen. In de verordening is onder andere vastgelegd dat er in principe geen verstedelijking buiten bebouwingscontouren (geen nieuwe vestiging of uitbreiding van stedelijke functies, intensieve recreatieve functies of bebouwing voor extensieve recreatieve functies) mag plaatsvinden. Alleen onder bepaalde voorwaarden kunnen bebouwingscontouren worden aangepast.

Betrekking op het bestemmingsplan

De herontwikkeling van Haven, fase 2 (zuid) waarvan dit bestemmingsplan deel van uit maakt, is een vorm van stedelijke vernieuwing waarbij extra ruimte voor wonen binnen de rode contouren wordt gerealiseerd.

2.3 Regionaal beleid

2.3.1 Regionale Structuurvisie 2020 (2009)

Op 24 juni 2009 is de Regionale StructuurVisie 2020 (RSV) door Holland Rijnland vastgesteld. De RSV verankert de intergemeentelijke afspraken in een ruimtelijke vertaling naar 2020 met een doorkijk naar 2030.

De deelnemende gemeenten werken samen aan ontwikkelingen op het gebied van wonen, werken, natuur en landschap, verkeer en vervoer, samenleving en welzijn. Een goede balans tussen gebiedsontwikkeling en behoud van het oorspronkelijke karakter van de regio zijn daarbij het streven.

Betrekking op het bestemmingsplan

De herontwikkeling van Haven, fase 2 (zuid) sluit aan bij de afspraak om binnen de Aaneengesloten Stedelijke

Agglomeratie woningen toe te voegen. Binnen het plangebied van dit bestemmingsplan worden geen woningen toegevoegd.

2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 *Vigerende bestemmingsplannen*

Op basis van het vigerende bestemmingsplan "Prins Hendrikkanaal e.o., herziening Fase 2" ligt op deze locatie een bestemming Wonen uit te werken. Nu bij opstellen van het bestemmingsplan voor de ontwikkeling Haven, fase 2 (zuid) dat een woonbestemming met uitzondering van geluidgevoelige ruimten niet voldoende geborgd wordt, is uitwerking van deze woonbestemming niet haalbaar. Daarom is in afwijking van de vigerende mogelijkheid voor een andere bestemming (Tuin-Entreegebied) gekozen.

2.4.2 *Brede structuurvisie Verdiept Katwijk (2007)*

Het samenvoegen van de gemeenten Katwijk, Rijnsburg en Valkenburg heeft geresulteerd in een nieuwe structuurvisie, de Brede Structuurvisie Katwijk 2007-2020. Het vormt een nieuw regiedocument, wat de gemeente in staat stelt de aanwezige kansen en kwaliteiten te vertalen in concrete acties.

In de Brede Structuurvisie wordt ten aanzien van een aantal aspecten de visie uiteengezet. Middels een zogenaamd mozaïek van ruimtelijke segmenten wordt invulling gegeven aan mogelijkheden voor de aanwezige kansen en kwaliteiten. Er is onder meer aandacht voor wonen, werken en voorzieningen.

De Brede Structuurvisie Verdiept is op 15 april 2010 als structuurvisie onder de nieuwe Wro vastgesteld. Hiermee is de BSV grondexploitatie-proof gemaakt. Ook zijn kleine wijzigingen aangebracht als gevolg van voortschrijdend inzicht.

Betrekking op het bestemmingsplan

Hoofddlijnen visie Wonen Katwijk 2007-2020:

- het versterken van de differentiatie in bestaande en nieuwe woonmilieus op een wijze die beter aansluit op de karakteristieke, lokale kwaliteiten.

2.4.3 *Welstandsnota Katwijk (2012)*

Op 26 april 2012 heeft de raad de Welstandsnota Katwijk 2012 vastgesteld.

De gemeentelijke Welstandsnota geeft inzicht in de regels die gelden ten aanzien van de toetsing aan eisen van welstand. De Welstandsnota geeft een typering van de bebouwing in bestaande wijken (gebiedsindeling) en hoe hiermee in het kader van de toetsing door de stadsbouwmeester wordt omgegaan (welstandsniveau). Initiatiefnemers van een bouwplan kunnen daarmee vóór het indienen van het daadwerkelijke bouwplan inzicht krijgen in de beoordelingscriteria die gelden voor het betreffende gebied. Doel van het welstandsbeleid van de gemeente Katwijk is het bieden van heldere en eenvoudige procedures met objectieve beoordelingscriteria.

De relatie tussen bestemmingsplan en welstandscriteria is als volgt. Het bestemmingsplan regelt onder meer de functie en het ruimtebeslag van bouwwerken voor zover dat nodig is voor een goede ruimtelijke ordening. Bestemmingsplanregels prevaleren dus boven welstandscriteria. De architectonische vormgeving, uitstraling van bouwwerken en inpassing in de gebouwde omgeving vallen echter buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan en wordt exclusief door de welstandsnota geregeld.

Betrekking op het bestemmingsplan

Voor de ontwikkeling van Haven, fase 2 (zuid) is naast een stedenbouwkundig plan een beeldkwaliteitsplan opgesteld, waaraan de bouwvoorvragen door de stadsbouwmeester getoetst dienen te worden. (Definitief Beeldkwaliteitplan Haven, fase 2 (zuid), dossiernummer 2012-23313, vastgesteld door de gemeenteraad op 4 april 2013).

2.4.4 Beleidsnota Archeologie (2007)

In het Archeologisch Beleidsplan is het gemeentelijke beleid vastgelegd, volgend op de uitvoering van het Verdrag van Malta (1992, vaststelling in Nederland in 2006) en de gewijzigde Monumentenwet 1988 (Wet op de archeologische monumentenzorg) die sinds 1 september 2007 van kracht is. Deze wet verplicht de gemeente om archeologische waarden binnen bestemmingsplannen, en bij bodemverstoringen in het kader van bouw-, aanleg- en sloopactiviteiten, mee te wegen en indien archeologische waarden aanwezig zijn deze conform de Archeologische Monumentenzorg veilig te stellen.

Met het Archeologisch Beleidsplan is ook de Gemeentelijke Archeologische Verwachting- en Beleidsadvieskaart vastgesteld. Deze kaart dient als basis en toetsingskaart voor het gemeentelijke archeologiebeleid. Daarnaast is in de beleidsnota opgenomen dat er standaardregels in gemeentelijke bestemmingsplannen moeten worden opgenomen ter bescherming van archeologische waarden binnen de gemeente Katwijk.

Betrekking op het bestemmingsplan

In het gebied heeft onderzoek plaatsgevonden, waaruit bleek dat er geen aanwijzingen zijn aangetroffen voor de aanwezigheid van vindplaatsen. Om die reden ligt geen archeologische dubbelbestemming op het gebied en is er geen nader archeologisch onderzoek nodig.

2.4.5 Duurzaamheidsprofiel Katwijk (2008)

Op 12 augustus 2008 heeft de raad het Duurzaamheidsprofiel Katwijk vastgesteld. De gemeente geeft een overkoepelende visie op hoe zij zich wil ontwikkelen op het gebied van duurzaamheid de komende jaren. Katwijk wil vanuit haar traditie en identiteit de samenleving duurzaam inrichten waarbij het voor huidige en toekomstige inwoners en bezoekers aangenaam en goed wonen, werken en leven is, en zal daartoe waar nodig vernieuwend handelen.

Betrekking op het bestemmingsplan

In dit plan worden geen nieuwe woningen toegevoegd, voor eventuele bebouwing wordt zo mogelijk aangesloten bij het Duurzaamheidsprofiel.

2.4.6 Waterplan Katwijk (2008)

De gemeente Katwijk en het Hoogheemraadschap van Rijnland hebben gezamenlijk het Waterplan Katwijk opgesteld. De gemeente Katwijk heeft het plan op 18 december 2008 vastgesteld en het Hoogheemraadschap van Rijnland heeft het op 11 februari 2009 vastgesteld.

Het doel van het waterplan is het samen realiseren van een gezond en veerkrachtig watersysteem. Dit watersysteem moet voldoen aan landelijke en Europese normen en is gebaseerd op een gezamenlijke visie van gemeente en hoogheemraadschap op een duurzame waterhuishouding in de gemeente. De planperiode is gesteld op 2009 tot 2019 met een doorkijk naar 2027. Thema's die aan de orde komen zijn onder andere het verbeteren van de waterkwaliteit en het voorkomen van (grond)wateroverlast, maar ook het benutten van kansen voor de beleving van het water, ecologie en waterrecreatie.

Betrekking op het bestemmingsplan

In het gebied bevindt zich geen water, het plan sluit aan bij de afspraken die gemaakt zijn over duurzame waterhuishouding.

2.4.7 Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2011-2015 (2011)

In de Wet verankering en bekostiging gemeentelijke watertaken en de Waterwet is de zorgplicht van de gemeente uitgebreid met zorg voor het hemelwater en grondwater. Uiterlijk in 2012 moest iedere gemeente in Nederland een verbreed gemeentelijk rioleringsplan hebben vastgesteld, met daarin opgenomen de beleidskeuzes ten aanzien van de zorgplichten afvalwater, hemelwater en grondwater. In maart 2011 is voor Katwijk het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2011-2015 vastgesteld.

In het VGRP zijn maatregelen opgenomen waarmee wordt gezorgd dat het rioolstelsel goed blijft functioneren, zodat de volksgezondheid en ook natuur en milieu op een duurzame wijze worden beschermd.

Betrekking op het bestemmingsplan

In het VGRP zijn afspraken gemaakt aangaande zorgplicht van grondwater, hemelwater en afvalwater. In het

plangebied van Haven, fase 2 (zuid) word een gescheiden rioolstelsel gerealiseerd, waarbij het hemelwater rechtstreeks afsproomt naar het oppervlaktewater.

Hoofdstuk3 Huidigesituatie

3.1 Ambitie/ Doelstelling van het plan

Het bestemmingsplan ziet op een deel van het vigerende bestemmingsplan Prins Hendrikkanaal e.o. herziening fase 2 wat weer geldend is geworden, nadat voor dit gebied door de Raad van State goedkeuring was onthouden aan een klein deel van het bestemmingsplan Haven, fase 2 (zuid). De oorspronkelijk hier geprojecteerde woonbestemming was in strijd met het nabijgelegen tankstation aan de Visserijkade. De voorgestelde reparatie, waarbij de woonbestemming bleef bestaan, maar geluidgevoelige ruimten zijn uitgesloten, is door de Raad van State niet akkoord bevonden, omdat te onzeker was of niet toch geluidgevoelige ruimten zouden kunnen worden gerealiseerd.

Doel van het bestemmingsplan is om de hoek Visserijkade en Mr. E.N. Rahusenstraat stedenbouwkundig af te maken door hier bij de woning behorende bebouwing toe te staan, zonder dat de huidige bedrijfsvoering van het naastgelegen tankstation wordt belemmerd.

3.2 Ruimtelijke structuur

3.2.1 Stedenbouwkundige opzet

Voor de herontwikkeling van het havengebied is een stedenbouwkundig plan vastgesteld wat als basis heeft gediend voor het bestemmingsplan Haven, fase 2 (zuid). Om te komen tot de ontwikkeling is rekening gehouden met een aantal specifieke randvoorwaarden. Op basis van de beroepszaak inzake het bestemmingsplan Haven, fase 2 (zuid) is de stedenbouwkundige opzet aangepast.

Programmering

In de planopzet voor Haven, fase 2 (zuid) wordt ingezet op overwegend grondgebonden woningbouw met incidenteel op kleine schaal appartementen. Op de hoek van de Visserijkade en de Mr. E.N. Rahusenstraat is in het bestemmingsplan Haven, fase 2 de mogelijkheid opgenomen om te kiezen voor hetzij aaneengesloten woningen (grondgebonden), hetzij gestapelde woningen (appartementen). Ten behoeve van deze woningen komt hier de bestemming Tuin-Entreegebied, waarbinnen niet mag worden gewoond - en dus ook geen geur- en geluidgevoelige ruimten kunnen worden gerealiseerd - maar wel aan het wonen ondergeschikte bouwwerken, zoals een trappenhuis voor een appartementengebouw, een galerij en een entree(hal). De keuze blijft om hier ofwel alleen een tuin te realiseren, ofwel de genoemde bebouwing toe te voegen.

Stedenbouwkundige opzet

Naar aanleiding van de beroepsprocedure is de oorspronkelijk stedenbouwkundige opzet voor de ontwikkeling van Haven fase 2 (zuid) deels gewijzigd in een reparatieplan. Om te compenseren dat op de hoek van de Visserijkade en de Mr. E.N. Rahusenstraat binnen 30 m van het tankstation geen geluidgevoelige ruimten zijn toegestaan, zijn in het bestemmingsplan voor Haven, fase 2 (zuid) het bouwvlak en de goothoogten aangepast. Ook is het daar voor een groter deel van het bouwblok mogelijk om te kiezen tussen grondgebonden woningen of appartementen, waarvoor plaatselijk de gothoogte iets is verhoogd.

Omdat het wenselijk blijft de hoek Visserijkade en de Mr. E. N. Rahusenstraat af te bouwen ter begeleiding van de straatwanden langs beide straten is in deze partiële herziening de bouwmogelijkheid nogmaals opgenomen. Deze wordt echter anders geborgd, zodat woonbebouwing op deze hoek niet mogelijk is.

3.2.2 Beeldkwaliteit

Bij de stedenbouwkundige opzet hoort ook een nieuwe richting voor de hierbij passende beeldkwaliteit. Het plangebied sluit aan op de toekomstige woningen aan het Prins Hendrikkanaal. Het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitplan gaan uit van een rijzige bebouwing in drie tot vier bouwlagen langs het Prins Hendrikkanaal in aansluiting op de gevelwand van Princehaven. De woonbuurt ten zuiden van de J. van der Vegtstraat kenmerkt zich door groene straatprofielen met tuinen en grondgebonden woningen in één tot twee lagen met kap. Tussen de Prins Hendrikkade en de J. van der Vegtstraat wordt deze groene en dorpse sfeer doorgezet. Hier zorgen verspringingen in de gevelrooilijnen en variatie in de kaprichtingen voor een kleinschalig karakter. Het beeld van kappen evenwijdig aan de straten domineert, afgewisseld met dwarskappen en bijzondere (hoek)panden.

Voor de bebouwing aansluitend aan het plangebied van dit bestemmingsplan is een hogere goot- en bouwhoogte met plat dak in drie bouwlagen mogelijk gemaakt. Stedenbouwkundig is hiermee een goede overgang mogelijk van de bebouwing langs de Prins Hendrikkade richting de Visserijkade en richting de bebouwing langs de Mr. E.N. Rahusenstraat. De architectonische uitwerking van de woningontwerpen wordt door de stadsbouwmeester getoetst aan het Beeldkwaliteitplan Haven, fase 2 (zuid).

3.3 Functionele structuur

3.3.1 Wonen

Het stedenbouwkundige plan voor Haven fase 2 (zuid) voorziet in een aantal van ca. 160 woningen. In het plangebied van dit bestemmingsplan wordt geen woonbestemming opgenomen, maar wel een tuinbestemming, waarbinnen geluid- of geurige ruimten niet kunnen worden opgericht.

Hoofdstuk 4 Milieu & omgevingsaspecten

4.1 Bedrijvigheid

Bij realisering van nieuwe hindergevoelige functies dient rekening te worden gehouden met eventuele milieuhinder van bedrijfsactiviteiten in de omgeving. Bij de opzet van dit bestemmingsplan is de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering als richtlijn gebruikt.

Bedrijven

In het plangebied zijn geen bedrijfsfuncties geprojecteerd. Nabij het plangebied zijn drie bedrijfsfuncties aanwezig. Daarvan hebben de milieuzones de volgende omvang:

Sbi-code	Functie	Milieucategorie	Voorkeursafstand	Bepalend milieuaspect
8425	Brandweerkazerne	3.1	50 m	Geluid
473.3	tankstation voor motorbrandstoffen	2	30 m	Geluid en geur
471	Supermarkt	1	10 m	geluid

De afstand tussen het plangebied en de supermarkt is groter dan de voorkeursafstand. Het plangebied ligt wel binnen de voorkeursafstanden van de brandweerkazerne en het tankstation. Daarom is een beoordeling nodig van de functies binnen het plangebied.

Hindergevoelige functies

De bestemming Tuin-Entreegebied is geen hindergevoelige functie en levert derhalve geen beperking op voor het gebruik van de brandweerkazerne en het tankstation. Hierbij is meegewogen dat binnen de 'specifieke bouwaanduiding - I' bebouwing is toegelaten waardoor feitelijk de voorkeursafstand wordt verkleind. De ruimten direct achter deze gevels zijn echter verkeersruimten en daarmee niet hindergevoelig.

Binnen het plangebied worden geen hindergevoelige functies mogelijk gemaakt. De bestemmingsregeling doet op deze wijze geen afbreuk aan een goed woon- en leefklimaat van de verblijfsruimten binnen het gebouw.

4.2 Geluid

Verkeer en industrie zijn geluidsbronnen met ruimtelijke relevantie. De Wet geluidhinder stelt kaders voor de geluidsbelasting op de gevels van geluidsgevoelige objecten. In dit plangebied wordt geen nieuwe geluidsgevoelige object gerealiseerd en is een onderzoek naar geluidsaspecten niet nodig.

4.3 Bodem

Beoogde ontwikkeling in relatie tot milieu

Het plangebied van bestemmingsplan Haven, fase 2 (zuid) was overwegend in gebruik als bedrijventerrein. Het plangebied van dit bestemmingsplan maakt onderdeel uit van de ontwikkeling voor project Haven, fase 2 (zuid). Het gehele gebied wordt voornamelijk ontwikkeld tot een woongebied.

Toetsingskader

Het Besluit ruimtelijke ordening stelt eisen aan de uitvoerbaarheid van plannen. Daarom is kennis van de bodem van belang voor het leggen van de bestemmingen. De Wet bodembescherming bevat kaders voor (het saneren van) ernstige verontreinigingen. De Woningwet en de Wet milieubeheer bevatten kaders omtrent het gebruik. Of

een verontreiniging moet worden gesaneerd hangt af van de ernst en omvang. Uiteraard speelt het toekomstig gebruik ook een belangrijke rol.

In de huidige situatie is sprake van een aanzienlijke bodemproblematiek met betrekking tot de kwaliteit van grond en grondwater. Zonder sanering van de bodem is de herontwikkeling van het gebied Prins Hendrikkanaal e.o. onmogelijk. Hierbij wordt opgemerkt dat de sanering van de verontreinigde grond ter plaatse van het NUON-terrein reeds heeft plaatsgevonden.

Voor de hele ontwikkeling is een onderverdeling gemaakt:

1. het NUON-terrein
2. het terrein van Katwijk Chemie en terrein Haasnoot
3. de openbare wegen, Prins Hendrikkade en Haven
4. de waterbodem van het Prins Hendrikkanaal

Het plangebied van dit bestemmingsplan bevindt zich op de plek waar voorheen Katwijk chemie was gevestigd.

2. het terrein van Katwijk Chemie en terrein Haasnoot

Op de terreinen van het voormalige Katwijk Chemie en van Haasnoot is eveneens sprake van een behoorlijke bodemverontreiniging. Deze locaties zijn door de provincie aangemerkt als locaties voor een vrijwillige sanering c.q. een sanering in eigen beheer (een SEB-locatie). De ernst en spoedeisendheid van de verontreiniging en de sanering daarvan dienen door de provincie/omgevingsdienst nog te worden vastgesteld. Hiertoe is de bodem in het plangebied onderzocht en is een saneringsplan opgesteld en zijn beide documenten bij de provincie/omgevingsdienst ingediend om de procedure in het kader van de Wet bodembescherming te doorlopen. De bodem van dit gebied zal functioneel worden gesaneerd, waarbij de te bereiken bodemkwaliteit (na sanering) is afgestemd op de toekomstige gebruiksfunctie.

Conclusie

In het gebied zijn verschillende verontreinigingen aanwezig. Deze zijn saneringsplichtig en worden in het kader van de herontwikkeling van het gebied functioneel gesaneerd tot een voor het gebruik als wonen met tuin acceptabel niveau. De bodemonderzoeken en het saneringsplan zijn bij de provincie/omgevingsdienst ingediend. De beschikking met de goedkeuring op het saneringsplan is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

4.4 Luchtkwaliteit

Het bestemmingsplan moet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen. Ter plaatse van het plangebied is geen sprake van een (dreigende) overschrijding van een grenswaarde.

4.5 Natuurbescherming

Binnen het plangebied is geen natuurgebied of aangrenzende zone aanwezig waarop de Natuurbeschermingswet of de Vogel- en Habitatrichtlijn van toepassing is. Ook de bescherming van in het wild voorkomende dier- en plantensoorten zoals geregeld in de Flora- en faunawet is niet aan de orde.

4.6 Externe veiligheid

Externe veiligheid richt zich op het beheersen van activiteiten die een risico voor de omgeving kunnen opleveren, zoals bij de productie, de opslag en het transport van gevaarlijke stoffen. Bij de herinrichting van een gebied bepalen deze risico's mede de ruimtelijke mogelijkheden. De beoogde bestemming zorgt niet voor een toename van het (groeps)risico.

4.7 Niet gesprongen explosieven

Uit eerder onderzoek is gebleken dat tijdens de Tweede Wereldoorlog diverse luchtaanvallen hebben plaatsgevonden binnen en in de nabijheid van het projectgebied. Het voorkomen van niet-gesprongen explosieven is op basis van deze informatie een aandachtspunt. In het kader van de herinrichting van het gebied is in 2011 een vooronderzoek Conventionele Explosieven uitgevoerd (kenmerk rapportage: 11S119-vo-02 d.d. 30 september 2011). Het plangebied wordt als onverdacht beschouwd voor het voorkomen van niet-gesprongen explosieven.

4.8 Milieueffectrapportage (MER)

Een plan is mer-plichtig indien de activiteit voorkomt in de bijlage van het Besluit mer. Er zijn geen activiteiten gepland in een omvang als bedoeld in het Besluit mer. Ook heeft voor dit plan geen passende beoordeling op grond van de Natuurbeschermingswet te worden gemaakt.

4.9 Waterhuishouding

Het water in het plangebied valt onder beheer van het Hoogheemraadschap van Rijnland. Met de waterbeheerder vindt overleg plaats.

Waterneutraal bouwen

Indien moet worden afgevoerd naar het oppervlaktewater treedt de 15 % regel in werking. Dit betekent dat van het toegenomen verhard (met een ondergrens van 500 m²) oppervlak 15 % aan extra wateroppervlak moet worden gerealiseerd. In dit bouwplan neemt het verhard oppervlak juist af en wordt geen water gedempt. Grondwater

In de Wet gemeentelijke watertaken zijn regels opgenomen voor grondwater. De eigenaar van het perceel is zelf verantwoordelijk voor het grondwater. Daarbij heeft de gemeente een zorgplicht maar kan niet verantwoordelijk gesteld worden voor grondwateroverlast.

In de directe nabijheid van de locatie zijn geen grondwatermeetgegevens voorhanden. Isohypsen wijzen echter op een hoge grondwaterstand. Derhalve dient bij dit plan rekening gehouden te worden met grondwateroverlast. Eventueel te veel aan grondwater kan direct op het oppervlaktewater worden geloosd. Indien er een kelder wordt aangebracht, wordt dit beschouwd als een bouwkundige voorziening en dient derhalve de constructie waterdicht te zijn.

Het maaiveld binnen het plangebied ligt op ca. 3.00m+ NAP. Van het maaiveld tot aan NAP is een matig fijne tot matige grove kleihoudende zandlaag aanwezig. Onder deze laag komt een plaatselijke zandhoudende kleilaag voor die slecht water doorlatend is. Isohypsen van het freatisch grondwater geven een stroomrichting van het grondwater aan vanuit de duinen naar het Prins Hendrikkanaal. Het grondwatermodel uit 2005 geeft voor het gebied hoge grondwaterstanden aan in de natte periode. Bij een extreem natte periode geldt voor het gehele gebied een ontwateringsdiepte van kleiner dan 75 cm.

Oppervlaktewater

In het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig.

Afname verharding

Het plangebied is op dit moment volledig verhard. Met dit plan zal hier de bestemming Tuin gaan gelden, waar binnen wel bebouwing mogelijk blijft. Hierdoor zal de verharding afnemen.

Voorkomen uitlozing

De toepassing van uitloogbare bouwmetalen zoals koper, zink en lood voor dakbedekking, gevelbekleding, regenwaterafvoer, drinkwaterleidingen of straatmeubilair moet zo veel mogelijk worden voorkomen zodat minder verontreinigende stoffen in het watersysteem terecht komen.

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding (voorheen plankaart), regels (voorheen voorschriften) en een toelichting. De verbeelding (voorheen plankaart) en de regels zijn juridisch bindend. De toelichting moet hierbij gezien worden als een uitleg wat met de verbeelding en de regels wordt beoogd. De regels bevatten het juridische instrumentarium voor het regelen van de functies en vorm in het bestemmingsplangebied. De verbeelding heeft een rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen.

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat ruimtelijke plannen digitaal beschikbaar moeten zijn. Dit brengt met zich mee dat bestemmingsplannen digitaal uitwisselbaar zijn en op vergelijkbare wijze moeten worden gepresenteerd. Met het oog hierop stellen de Wro en de onderliggende regelgeving eisen waaraan digitale plannen moeten voldoen. Zo bevatten de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) bindende afspraken waarmee bij het maken van bestemmingsplannen rekening moet worden gehouden. SVBP kent (onder meer) hoofdgroepen van bestemmingen, een lijst met functie- en bouwaanduidingen, gebiedsaanduidingen en een verplichte opbouw van de planregels en het renvooi.

Planvorm

Het bestemmingsplan Haven, fase 2 (zuidoosthoek) bevat het juridisch-planologisch instrumentarium voor de ontwikkeling van een tuin. Bij de indeling en opzet van het bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de mogelijkheden die de Wet ruimtelijke ordening (Wro, voorheen Wet op de Ruimtelijke Ordening; WRO) en het Besluit op de ruimtelijke (Bro) ordening bieden.

Het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitplan vormen het toetsingskader voor de bouwplannen.

Verbeelding en regels

Uitgangspunt is dat de digitale verbeelding zoveel mogelijk informatie geeft over de in acht te nemen maten en volumes. De regels geven duidelijkheid over de bestemmingsomschrijving, de bouwregels en de specifieke gebruiksregels. In de regels zijn eventuele afwijkings- en wijzigingsregels opgenomen.

Bestemmingsvlak en bouwvlak

De in het plangebied aanwezige bestemmingen bestaan in de meeste gevallen uit twee vlakken: een bestemmingsvlak en een bouwvlak. Het bestemmingsvlak geeft aan waar een bepaald gebruik toegestaan is. Het bouwvlak is een gebied dat op de digitale verbeelding is aangegeven waarvoor de mogelijkheden om gebouwen te bouwen in de regels zijn aangegeven. Het bouwvlak is op de digitale verbeelding voorzien van aanduidingen die betrekking hebben op de maatvoering.

Aanduidingen

Op de digitale verbeelding is een onderscheid gemaakt in verschillende aanduidingen. Alle aanduidingen die betrekking hebben op afmetingen zijn maatvoeringsaanduidingen, waaronder de goot- en bouwhoogte.

Alle aanduidingen met betrekking tot de wijze van bouwen en de verschijningsvorm van bouwwerken, worden bouwaanduidingen genoemd. In dit geval is een specifieke bouwaanduiding opgenomen voor entrees en trapportalen.

Opbouw planregels

De regels van het bestemmingsplan bestaan uit de volgende onderdelen:

- Hoofdstuk 1 Inleidende regels;
- Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels;
- Hoofdstuk 3 Algemene regels;
- Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels.

5.2 Opbouw regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

Begrippen die in de regels worden gebruikt en die uitleg behoeven, worden in dit artikel uitgelegd.

Artikel 2 Wijze van meten

Dit artikel bevat technische regelingen om onder andere oppervlaktes, hoogtes, dieptes en breedtes te kunnen bepalen.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

In het hoofdstuk bestemmingsregels zijn in de planregels alle bestemmingen opgenomen met de daarbij behorende bestemmingsomschrijving. In het bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor:

Enkelbestemmingen

Artikel 3 Tuin-Entreegebied

De voor "Tuin-Entreegebied" aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen. Binnen de bestemming mogen trappenhuizen, een entreehal en galerijen en uitwendige balkons ten behoeve van een naastgelegen te bouwen appartementencomplex worden gebouwd.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 4 Anti-dubbeltelregel

Grond die al eerder moest worden meegeteld bij de beoordeling van een bouwplan mag niet nog eens worden meegeteld bij een nieuwe bouwaanvraag.

Artikel 5 Algemene bouwregels

In dit artikel zijn bouwregels opgenomen die voor alle bestemmingen gelden. In lid 3 van dit artikel is onder andere de bepaling over ondergronds bouwen opgenomen.

Artikel 6 Overige regels

Hieronder valt de werking wettelijke regelingen, waarmee wordt aangegeven dat voor het plan alle wettelijke regelingen gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan.

Overgangs- en slotregels

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 7 Overgangsrecht

Bouwwerken welke op het moment van tervisielegging van het plan bestaan of waarvoor een bouw- dan wel omgevingsvergunning is aangevraagd, mogen blijven bestaan, ook wanneer dit strijdig is met de bebouwingsregels. Het gebruik van de grond en opstellen, dat afwijkt van de regels op het moment waarop het plan rechtskracht verkrijgt, mag gehandhaafd worden.

Artikel 8 Slotregel

In de slotregel wordt aangegeven op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald. Deze regels kunnen worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Haven, fase 2 (zuidoosthoek).

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid & handhaving

6.1 Vooroverleg

Het plan is in het kader van het vooroverleg ter advisering naar de diverse overleginstanties gestuurd. In totaal hebben 3 instanties op het voorontwerp bestemmingsplan Haven, fase 2 (zuidoosthoek) gereageerd. In deze paragraaf worden de reacties kort weergegeven. Tevens wordt aangegeven hoe de reacties in het plan zijn verwerkt.

Ingediende reacties

1. Reactie ingediend door Veiligheidsregio Hollands Midden

In haar reactie geeft de Veiligheidsregio Hollands Midden aan dat voor het plan geen bijzondere voorwaarden noodzakelijk zijn.

Reactie gemeente Katwijk

De reactie van de Veiligheidsregio geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2. Reactie ingediend door het Hoogheemraadschap van Rijnland

In haar reactie geeft het hoogheemraadschap van Rijnland aan dat het plan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen, aangezien er geen waterhuishoudkundigebelangen in het geding zijn. Voor genoemd plan verstrekken zij daarom een positief wateradvies.

Reactie gemeente Katwijk

De reactie van het Hoogheemraadschap geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3. Reactie ingediend door Loyens en Loeff namens Plusbeleg e.a.

In haar reactie geeft Loyens en Loeff namens Plusbeleg e.a. aan dat het voorgestelde voorontwerpbestemmingsplan niet in procedure dient te worden gebracht, nu de gemeente nog in een mediationprocedure betrokken is aangaande het naastgelegen plangebied. In de reactie geeft Loyens en Loeff specifiek aan dat het bestemmingsplan geen recht doet aan de door Plusbeleg e.a. geplande ontwikkelingen, het plan een meer omvattende visie op de omgeving ontbeert en geen rekening wordt gehouden met het mediation traject wat is gestart inzake het bestemmingsplan voor Katwijk aan Zee, Centrum.

Zij vraagt de gemeente daarom om het bestemmingsplan vooralsnog niet in procedure te brengen maar eerst een gezamenlijke stedenbouwkundige visie op te stellen voor de plannen van Plusbeleg e.a.

Reactie gemeente Katwijk

Bestemmingsplan en geplande ontwikkelingen

De belangrijkste reden voor de opstelling van het bestemmingsplan haven fase 2 (zuidoost) komt voort uit de milieuzonering van het bestaande tankstation, waarbinnen woningbouw niet mogelijk is. Binnen de nieuwe bestemming 'Tuin-Entreegebied' is het mogelijk om de hoek Rahusenstraat/Visserijkade af te bouwen met een entreehal en/of trappenhuis ten dienste van de mogelijke appartementen op deze hoek, in combinatie met de bouwmogelijkheden hiervoor in het bestemmingsplan Haven fase 2 (zuid). Op deze wijze wordt nog steeds recht gedaan aan de basisprincipes van het vastgestelde beeldkwaliteitplan en het inrichtingsplan voor het gebied Haven fase 2 (zuid). Hierbij wordt volledigheidshalve opgemerkt dat de stedenbouwkundige opzet wordt vastgelegd in het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitplan richting geeft aan de sfeer en architectonische vormgeving van de bebouwing en de inrichting van de openbare ruimte.

De in dit bestemmingsplan geboden oplossing van een mogelijke invulling door o.a. een trappenhuis is al door de raad van de gemeente Katwijk als akkoord bevonden met de vaststelling van het bestemmingsplan voor Haven, fase 2 (zuid) op 11 juli 2013. De wijze van borging in het bestemmingsplan heeft echter niet stand gehouden bij de Raad van State.

Het plangebied voor bestemmingsplan Haven, fase 2 (zuidoosthoek) is voorts gelegen in het plangebied van het - voor het overige - goedgekeurde bestemmingsplan Haven, fase 2 (zuid). De daarin vastgelegde bebouwing en

de stratenstructuur die grenst aan het terrein van Plusbeleg e.a. is daarmee van kracht gebleven.

Voor de volledigheid wordt hieraan toegevoegd dat:

- Het definitieve beeldkwaliteitplan voor de gehele ontwikkeling op 4/4/2013 is vastgesteld door de gemeenteraad;
- Het definitieve inrichtingsplan is op 22/10/2013 vastgesteld door college (bevoegdheid college in kader uitvoering binnen kaders beeldkwaliteitplan);
- En op 14/11/2013 heeft gemeenteraad besluit voor aanvullende financiën hiervoor genomen.

Visie gebied

Voor de realisatie van het plan Haven fase 2 (zuid) is een meer allesomvattende visie op de omgeving Rahusenstraat/Visserijkade (vooralsnog) geen vereiste. Een visie op toekomstige ontwikkelingen grenzend aan het plan Haven fase 2 (zuid) kan op een goede manier aansluiten op de visie voor het plan Haven fase 2 (zuid), teneinde een toekomstige passende en integrale kwaliteitsverbetering van deze omgeving te bereiken.

Het plangebied van het bestemmingsplan Haven, fase 2 (zuidoosthoek) betreft een relatief kleine hoek van het grotere plangebied Haven, fase 2 (zuid) die daarvan functioneel en ruimtelijk niet los gezien kan worden. Het is van belang dat het bestemmingsplan Haven, fase 2 (zuidoosthoek) functioneel en stedenbouwkundig aansluit bij het bestemmingsplan Haven, fase 2 (zuid). De Afdeling bestuursrechtspraak heeft daarnaast in de uitspraak van 5 juni 2013 op het beroep van Plusbeleg e.a. tegen het bestemmingsplan Haven, fase 2 (zuid) geoordeeld dat de door Plusbeleg e.a. overgelegde schetsontwerpen voor de herontwikkeling van het winkelcentrum uit 2006 niet zodanig concreet zijn dat de raad daar bij de vaststelling van het bestemmingsplan niet zonder nadere motivering aan voorbij had mogen gaan. Daarbij is van belang dat de door Plusbeleg e.a. voorziene uitbreidingswens ziet op gronden die zijn gelegen buiten het plangebied. Om deze redenen bestaat geen aanleiding om bij de vaststelling van het bestemmingsplan Haven, fase 2 (zuidoosthoek) anders dan bij de vaststelling van het bestemmingsplan Haven, fase 2 (zuid) wel rekening te houden met de door Plusbeleg beoogde uitbreiding van het winkelcentrum.

Mediation traject

Inderdaad is aangaande het bestemmingsplan Katwijk aan Zee Centrum een mediation traject gestart, waardoor voor dat bestemmingsplan de procedure on hold is gezet. De mediation richt zich vooralsnog op de betere samenwerking tussen de gemeente Katwijk en Plusbeleg en mogelijk op het komen tot afspraken over toekomstige ontwikkelingen. Uiteraard zal bij mogelijke toekomstige ontwikkelingen in het naastgelegen gebied afstemming tussen gemeente en Plusbeleg e.a. plaatsvinden.

De reactie van Loyens en Loeff namens Plusbeleg e.a. geeft gezien bovenstaande reactie geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

4. Geen reactie ingediend door de Provincie Zuid-Holland

Voor het voorontwerpbestemmingsplan is een e-formulier ingevuld waaruit bleek dat het voorontwerp bestemmingsplan niet opgestuurd hoefde te worden.

6.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan Haven, fase 2 (zuidoosthoek) heeft van 28 maart tot en met 8 mei 2014 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om schriftelijk en mondeling op het plan te reageren. Er is één pro-forma zienswijze op het plan ingediend, deze is niet aangevuld en ingetrokken.

Ingediende zienswijzen

De eventueel ingediende zienswijzen worden verwerkt in het vast te stellen bestemmingsplan. Omdat er geen sprake is van ingediende zienswijzen, is geen nota van zienswijzen en beantwoording opgesteld en zijn ten gevolge hiervan geen wijzigingen op het bestemmingsplan gedaan.

6.3 Economische uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan Haven, fase 2 (zuidoosthoek) wordt opgesteld onder regime van de nieuwe Wro. Onderdeel van de nieuwe Wro is de GREX – wet. De wetgever heeft met de nieuwe regeling inzake de grondexploitatie, ook wel Grondexploitatiewet (GREX – wet) genoemd, een oplossing willen bieden voor het probleem dat gemeenten bij de ontwikkeling van nieuwe gebieden geen of slechts beperkte mogelijkheden van kostenverhaal hebben, indien zij niet de eigenaar zijn van de te ontwikkelen gronden (afdeling 6.4 Wro). Dit als stok achter de deur als het niet lukt om een exploitatieovereenkomst af te sluiten met de private grondeigenaren. Er zijn twee mogelijkheden om (privaatrechtelijk) de kosten te verhalen:

1. anterieure exploitatieovereenkomst, exploitatieovereenkomst voordat een exploitatieplan aan de orde is.
2. posterieure exploitatieovereenkomst, exploitatieovereenkomst die gesloten wordt na de inwerkingtreding van een exploitatieplan.

Het exploitatieplan is verplicht als het niet lukt om een anterieure exploitatieovereenkomst af te sluiten met de eigenaren binnen het exploitatiegebied. Het exploitatieplan biedt dan een grondslag om de kosten van openbare voorzieningen via de omgevingsvergunning te innen.

Consequenties bestemmingsplan Haven, fase 2 (zuidoosthoek)

De gronden zijn in handen van de gemeente, waarmee een exploitatieplan achterwege kan worden gelaten. Ook worden in het bestemmingsplan Haven, fase 2 (zuidoosthoek) geen ontwikkellocaties opgenomen. Voor het bestemmingsplan zal er geen verplichting zijn tot het opstellen van een exploitatieplan.

6.4 Handhaving

De gemeente Katwijk heeft in het plan 'Organisatie van het Vergunning- en Handhavingsbeleid 2012-2016' voor de komende jaren het integrale toezichts- en handhavingsbeleid vastgelegd. Dit beleid richt zich op de bebouwde omgeving met als doel een bijdrage te leveren aan de naleving van gestelde normen en regels. Het streefbeeld voor de gemeentelijke toezichts- en handhavingstaak is om deze op een structurele en integrale manier vorm te geven. Eventuele toepassing van bestuurs- of strafrechtelijke sancties maakt de toezichts- en handhavingssketen compleet.

Toezicht wordt gehouden op de uitvoering van verleende omgevingsvergunningen. Er vindt controle plaats op de voorschriften die aan de vergunning zijn verbonden. Doel is het waarborgen van een basiskwaliteit ten aanzien van de bouwkundige staat, veiligheid, en de milieukundige, ruimtelijke en cultuurhistorische kwaliteit van de bebouwde omgeving. Verder wordt toezicht gehouden op precariorechten, de Wet gemeentelijke basisadministratie persoonsgegevens en leegstand. Voor handhavingstaken voortvloeiend uit de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) is sprake van signaaltoezicht en wordt samengewerkt bij evenemententoezicht. Thema's als duurzaam bouwen en veiligheid vormen steeds vaker een onderdeel van de toezichtstaak.

Tijdens het gebruik wordt toezicht gehouden op bestaande objecten. Deze gebruiksfase begint nadat een object (bijvoorbeeld een gebouw) is opgericht, ingericht en daardoor gebruiksklaar is. Toezicht vindt plaats op grond van een verleende omgevingsvergunning of algemeen geldende voorschriften. Objecten worden volgens een vastgestelde controlefrequentie periodiek gecontroleerd. Hoofdzakelijk betreft het toezicht periodieke controles op basis van het Gebruiksbesluit/Bouwbesluit, de Wet milieubeheer, de APV (evenementen) en aan deze gerelateerde wetgeving.

Ten slotte wordt toezicht gehouden op gebiedsniveau; (strijdig)gebruik en het illegaal oprichten van bouwwerken en ruimten. Op deze manier worden de ruimtelijke, esthetische en landschappelijke kwaliteiten versterkt en de veiligheid en leefbaarheid van de (openbare) ruimte verbeterd. Dit type toezicht is veelal naar aanleiding van een klacht of melding of op basis van vrije veldtoezicht.

De planregels in dit plan zijn voldoende duidelijk, concreet en toepasbaar voor toezicht en handhaving.

Hoofdstuk 7 Procedure bestemmingsplan

Het bestemmingsplan Haven, fase 2 (zuidoosthoek) doorloopt, net als ieder bestemmingsplan, een uitgebreide procedure. Het voorontwerpbestemmingsplan is vrijgegeven voor het wettelijk vooroverleg ex art. 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) met verschillende (semi)overheden en belangenorganisaties. De reacties naar aanleiding van het wettelijk vooroverleg, hebben niet geleid tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan Haven, fase 2 (zuidoosthoek).

Vervolgens geven burgemeester en wethouders het ontwerpbestemmingsplan vrij voor ter visie legging conform art 3.8 (nieuwe) Wro. Na publicatie, wordt het ontwerp dan gedurende 6 weken ter inzage gelegd. In die tijd kan door een ieder zowel mondelinge als schriftelijke zienswijzen worden ingediend bij de gemeenteraad.

Na verwerking van de zienswijzen en mogelijke ambtelijke aanpassingen zal de gemeenteraad besluiten over de vaststelling van het bestemmingsplan.

Na aanpassing van het bestemmingsplan met inachtneming van de door de raad aangebrachte wijzigingen wordt het vastgestelde bestemmingsplan wederom 6 weken ter inzage gelegd (aanvang beroepstermijn).

Belanghebbenden die een zienswijze bij de gemeenteraad hebben ingediend kunnen beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Daarnaast kunnen belanghebbenden beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State tegen wijzigingen die de gemeenteraad bij de vaststelling van het bestemmingsplan heeft aangebracht.