

Bestemmingsplan “Kanaalzone Noord-Oost”

Toelichting, verbeelding en regels

Status :Vastgesteld
Datum :1 juli 2010
ID :NL.IMRO.0537.bpRBGkanaalzoneno-va01

Fase	Uitspraak/besluit	Datum/periode
Ontwerpplan ter inzage	9 maart 2010	12 maart t/m 22 april 2010
Vaststelling door gemeenteraad		1 juli 2010
Ter inzage legging vastgesteld plan		23 juli t/m 2 september 2010
Beroep ingesteld bij ABR		
Voorlopige voorziening bij Voorzitter Afdeling Bestuursrechtspraak		
Inwerkingtreding bestemmingsplan		
Essentie uitspraak ABR		
Onherroepelijkheid bestemmingsplan		

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE TOELICHTING

HOOFDSTUK 1 INLEIDING	3
1.1. – Aanleiding en doel herziening bestemmingsplan	3
1.2. – Situering en begrenzing plangebied	3
1.3. – Vigerend bestemmingsplan	3
 HOOFDSTUK 2 BELEIDSKADERS	 5
2.1. – Algemeen	5
2.2. – Rijksbeleid	5
2.2.1. <i>De Nota Ruimte</i>	5
2.3. – Provinciaal beleid	5
2.3.1. <i>Nota Regels voor Ruimte en Streekplan Zuid-Holland West</i>	5
2.4. – Regionaal beleid	6
2.4.1. <i>Klimaatprogramma 2008-2012</i>	6
2.4.2. <i>Regionale Structuurvisie 2020</i>	6
2.5. – Gemeentelijk beleid	6
2.5.1. <i>Vigerend bestemmingsplan “Vinkenwegzone 2”</i>	6
2.5.2. <i>Brede Structuurvisie 2007-2020</i>	6
2.5.3. <i>Woonvisie 2008-2020</i>	7
2.5.4. <i>Welstandsnota</i>	7
2.5.5. <i>Integraal Verkeers- en Vervoersplan</i>	7
2.5.6. <i>Parkeerbeleidsnota 2009-2018</i>	7
2.5.7. <i>Groenbeleidsplan 2009-2019</i>	7
2.5.8. <i>Speelruimtebeleidsplan 2008-2018</i>	7
2.5.9. <i>Archeologie</i>	8
2.5.10. <i>Monumentenzorg</i>	8
2.5.11. <i>Duurzaamheidsprofiel</i>	8
2.5.12. <i>Hogere grenswaarden 2007</i>	8
2.5.13. <i>het Waterplan</i>	8
 HOOFDSTUK 3 JURIDISCH KADER	 10
3.1. – Vigerend bestemmingsplan	10
 HOOFDSTUK 4 HUIDIGE SITUATIE	 11
4.1 – Ruimtelijke structuur	11
4.1.1. <i>Historische ontwikkeling</i>	11
4.1.2. <i>Huidig beeld</i>	11
 HOOFDSTUK 5 TOEKOMSTIGE SITUATIE	 12
5.1 – Algemene aspecten	12
5.1.1. <i>Omschrijving plan</i>	12
5.2 – Functionele aspecten	12
5.2.1. <i>Uitgangspunten per functie</i>	12
5.3 – Ruimtelijke aspecten	13
5.3.1. <i>Beleidskaders</i>	13

5.3.2. Stedenbouw	14
5.3.3. Milieu	15
5.3.4. Water	23
5.3.5. Archeologie	26
5.3.6. Cultuurhistorie	26
5.3.7. Verkeer en parkeren	29
5.3.8. Conclusie	29
HOOFDSTUK 6 JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	30
6.1 – Inleiding	30
6.2 – Planvorm	30
6.3 – Regels	30
6.3.1. Inleidende regels	30
6.3.2. Bestemmingsregels	30
6.3.3. Algemene regels	32
6.3.4. Overgangs- en slotregels	32
HOOFDSTUK 7 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	33
7.1 – Vooroverleg	33
7.1.1. Ingediende reacties	33
7.2 – Zienswijzen	35
7.2.1. Ingediende zienswijzen	35
HOOFDSTUK 8 FINANCIËLE UITVOERBAARHEID	37

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1. – Aanleiding en doel herziening bestemmingsplan

Ouwehand Bouw Groep B.V. en Bontenbal Bouw B.V. hebben het voornemen circa 70 woonwkeenheden met daarbij behorende parkeervoorziening, ventweg en groenvoorziening te realiseren op de locatie Kanaalzone Noord-Oost. Het project is in strijd met het voor het gebied geldend bestemmingsplan. Voordat kan worden overgegaan tot verlening van de benodigde bouwvergunningen, dient een herziening van het geldende bestemmingsplan te worden opgesteld.

Het doel van deze herziening is het beschrijven van de visie van de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van het betrokken gebied en de beschrijving van de ruimtelijke effecten van het project op de omgeving.

Deze herziening bestaat uit een verbeelding (voorheen plankaart), een toelichting en regels, waarin een omschrijving van de bestemmingen is opgenomen. De verbeelding en de regels regelen samen het gebruik van de gronden en de bebouwingsmogelijkheden. De toelichting dient beschouwd te worden als een nadere toelichting op de verbeelding en de regels.

1.2. – Situering en begrenzing plangebied

Het plangebied is gesitueerd ten noorden van het Oegstgeesterkanaal en ten oosten van de Noordwijkerweg. Het gebied is globaal als volgt begrensd:

- aan de noordzijde: de nieuwe Bankijkerweg (de ontsluitingsweg parallel aan het Oegstgeesterkanaal);
- aan de oostzijde: de lijn loodrecht op het kanaal ongeveer 60 meter ten westen van de plaats waar Vliet en Oegstgeesterkanaal bij elkaar komen;
- aan de zuidzijde: het Oegstgeesterkanaal;
- aan de westzijde: het westelijke deel van de percelen met kadastrumnummers RBG02C05130 en RBG02C04269.

1.3. – Vigerend bestemmingsplan

De gronden waarop deze herziening betrekking heeft liggen in het gebied waarop het bestemmingsplan "Vinkenwegzone 2" van de gemeente Rijnsburg van toepassing is. Het bestemmingsplan "Vinkenwegzone 2" is door de raad vastgesteld op 4 maart 2004 en door Gedeputeerde Staten goedgekeurd op 2 juni 2004. De binnen dit bestemmingsplan gelegen gronden zijn bestemd voor "Bedrijfsdoeleinden 3", "Groenvoorziening" en "Primair Waterstaatsdoeleinden".

Binnen de gegeven bestemmingen en bebouwingsvlakken zijn de beoogde woonwkeenheden niet toegestaan op de wijze zoals nu is voorzien. De verwezenlijking van deze type woningen is binnen het geldende bestemmingsplan niet mogelijk. De te realiseren woonwkeenheden komen niet overeen met het begrip "dienstwoning" in het vigerend bestemmingsplan "Vinkenwegzone 2".

Deze herziening van het bestemmingsplan vervangt het genoemde bestemmingsplan.

1.4. - Opzet

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. Hoofdstuk 3 geeft een juridisch kader en hoofdstuk 4 beschrijft de huidige ruimtelijke structuur. Hoofdstuk 5 bevat een beschrijving van het plangebied waar met name aandacht is besteed aan de ruimtelijke aspecten. Hoofdstuk 6 geeft een overzicht van de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden binnen de verschillende functies. Hoofdstuk 7 bevat de resultaten van het overleg met betrokken diensten, besturen en overheden en de resultaten van de uniforme openbare voorbereidingsprocedure. Hoofdstuk 8 besteedt aandacht aan de financiële uitvoerbaarheid.

HOOFDSTUK 2 BELEIDSKADERS

2.1. – Algemeen

In dit hoofdstuk komen de beleidskaders aan de orde die van belang zijn voor het plangebied.

2.2. – Rijksbeleid

2.2.1. De Nota Ruimte

De Nota Ruimte is op 15 mei 2005 door de Tweede Kamer aangenomen en beschrijft het nationaal ruimtelijke beleid tot 2020 met een doorkijk naar 2030.

De voornaamste ruimtelijke beleidsopgaven zijn de versterking van de internationale concurrentiepositie, krachtige steden en vitaal platteland, borging en ontwikkeling van ruimtelijke waarden en borging van de veiligheid. De inspanningen van het rijk richten zich met name op de gebieden en netwerken binnen de Nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur. Rijnsburg ligt binnen de kaders van deze hoofdstructuur en maakt deel uit van het nationaal stedelijk netwerk Randstad Holland.

Het kabinet streeft naar basiskwaliteit voor steden en dorpen en de bereikbaarheid daarvan. Voor verstedelijking en economische activiteiten gaat het rijk uit van de bundelingsstrategie. Deze bundeling heeft veel voordelen. De steden worden ondersteund in hun functie van economische en culturele motor. In steden en dorpen wordt het draagvlak voor voorzieningen ondersteund. Infrastructuur kan worden geconcentreerd en optimaal worden benut. Het rijk beperkt zich over het algemeen tot het aangeven van kaders en normen. Bij de uitvoering krijgen decentrale overheden meer ruimte. Wel toetst het rijk in een aantal gevallen of de normen in voldoende mate worden nageleefd.

Uitgangspunt is dat in iedere gemeente voldoende ruimte wordt geboden om te voorzien in de natuurlijke bevolkingsaanwas. Bundeling van verstedelijking en economische activiteiten betekent dat nieuwe bebouwing voor deze functies grotendeels geconcentreerd tot stand komt, dat wil zeggen in bestaand bebouwd gebied, aansluitend op het bestaande bebouwde gebied of in nieuwe clusters van bebouwing daarbuiten. De ruimte die in het bestaande stedelijke gebied aanwezig is, moet door verdichting optimaal worden gebruikt.

2.3. – Provinciaal beleid

2.3.1. Nota Regels voor Ruimte en Streekplan Zuid-Holland West

De nota Regels voor Ruimte (die geldt vanaf 1 januari 2007) vormt met de streekplannen het kader van Gedeputeerde Staten voor gemeentelijke ruimtelijke plannen.

Het Streekplan Zuid-Holland West (februari 2003) is een kader voor het ruimtelijk beleid van de gemeente, waarbij de gewenste ontwikkelingen worden aangegeven op provinciaal schaalniveau.

In het streekplangebied zal in de komende jaren een substantieel aantal nieuwe woningen moeten komen. Daarbij stijgt vooral de vraag naar woningen in bestaand bebouwd gebied. Behoud van de kenmerkende ruimtelijke structuur met het stedelijk weefsel, vier omringende landschappen en de Oude Rijn als structuurbepalend element, geldt als uitgangspunt voor verdere ruimtelijke ontwikkelingen.

De ruimte voor wonen kan en moet, nog strikter dan in het verleden, binnen bestaand stedelijk gebied worden gerealiseerd. In dit streekplan is ervoor gekozen het stedelijk ruimtebeslag met behulp van rode bebouwingscontouren te sturen. Woningbouw is, behoudens de ruimte-voor-ruimte-regeling, alleen mogelijk binnen de rode contouren. De verantwoordelijkheid voor het beleid binnen de rode contouren ligt primair bij de gemeente.

De provincie ontwikkelt een integrale structuurvisie voor de ruimtelijke ordening in Zuid-Holland. In deze visie op Zuid-Holland beschrijft de provincie haar doelstellingen en provinciale belangen en geeft zij haar kijk op de ruimtelijke ontwikkeling tot 2040. Naar verwachting zal de structuurvisie definitief worden vastgesteld in juni 2010.

2.4. – Regionaal beleid

2.4.1. Klimaatprogramma 2008-2012

Op 15 juli 2008 is ingestemd met het Plan van Aanpak Klimaatprogramma 2008-2012 Holland Rijnland en Rijnstreek, waarin kaders zijn gesteld voor energieprestaties bij gebouwen, zowel voor nieuwbouw als bestaande bouw. De doelstelling van het Klimaatprogramma 2008-2012 is het minimaliseren van de energievraag en het duurzaam opwekken en/of inkopen van de resterende energievraag (energieneutraal).

2.4.2. Regionale Structuurvisie 2020

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

2.5. – Gemeentelijk beleid

2.5.1. Vigerend bestemmingsplan "Vinkenwegzone 2"

In het gebied, Kanaalzone Noord-Oost, is het bestemmingsplan "Vinkenwegzone 2" van toepassing. Dit bestemmingsplan is als "Vinkenwegzone" vastgesteld op 9 oktober 2003 en als "Vinkenwegzone 2", voor het gedeelte waarop de ontwikkeling van de Kanaalzone Noord-Oost betrekking heeft, goedgekeurd door gedeputeerde staten bij besluit van 2 juni 2004.

Tussentijds heeft de gemeente moeten herzien, omdat de kleur van de bestemming ter plaatse van de Kanaalzone op de kaart onjuist was. Dit is tussentijds gerepareerd en derhalve is voor dit gedeelte het bestemmingsplan "Vinkenwegzone 2" van toepassing.

Daarbinnen is het gebied aangewezen voor "Bedrijfsdoeleinden 3", waarbij de gronden zijn bestemd voor de vestiging van bedrijven met bedrijfsmatige activiteiten in de milieucategorieën 1 en 2 en woondoeleinden in de vorm van dienstwoningen.

2.5.2. Brede Structuurvisie 2007-2020

In de Brede Structuurvisie 2007-2020 is een ontwikkelingsrichting bepaald, waarop de gemeente zich de komende jaren wil richten. Het bevat gegevens en analyses per beleidsveld, die ten grondslag hebben gelegen bij het formuleren van de integrale visie op de toekomst van Katwijk. Voorts bevat het de ambities en opgaven per beleidsveld, waarvan elke sector in de komende tijd haar eigen beleid zal formuleren.

2.5.3. Woonvisie 2008-2020

De woonvisie 2008-2020 is op 29 mei 2008 vastgesteld door de gemeenteraad.

De Woonvisie voor Katwijk bestaat uit dertien zogenaamde statements. Deze statements verwoorden in hoofdlijnen het woonbeleid dat de komende jaren gevoerd gaat worden. Naast de Woonvisie is door burgemeester en wethouders een zogenaamd uitvoeringsprogramma vastgesteld.

2.5.4. Welstandsnota

De Welstandsnota 2007 geeft een typering van de bestaande wijken (gebiedsindeling) en hoe hiermee in het kader van welstand wordt omgegaan (welstandsniveau). Aanvragers van bouwvergunningen kunnen voor het indienen van een bouwplan al inzicht krijgen in de beoordelingscriteria die gelden voor het betreffende gebied.

In deze welstandsnota is vooral de relatie tussen bestemmingsplan en welstandscriteria van belang. Het bestemmingsplan regelt onder meer de functie en het ruimtebeslag van bouwwerken voor zover dat nodig is voor een goede ruimtelijke ordening.

Datgene dat door het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, kan niet door welstandscriteria worden tegengehouden. De architectonische vormgeving van bouwwerken valt buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan en wordt exclusief door de welstandsnota geregeld.

2.5.5. Integraal Verkeers- en Vervoersplan

Een visie op verkeer en vervoer met de naam Integraal Verkeers- en Vervoersplan Katwijk is op 27 maart 2009 door de raad vastgesteld. Eén van de doelstellingen is een robuuste randwegenstructuur.

Een robuuste randwegenstructuur is voor Katwijk van essentieel belang om de dreigende onbalans tussen bereikbaarheid, leefklimaat en economisch klimaat te kunnen voorkomen. Ook in de BSV wordt de randwegenstructuur nadrukkelijk als speerpunt van beleid neergezet.

2.5.6. Parkeerbeleidsnota 2009-2018

Op het gebied van parkeren geeft de Brede Structuurvisie aan dat Katwijk behoefte heeft aan voldoende en efficiënte parkeervoorzieningen. Op 29 januari 2009 heeft de raad de Parkeerbeleidsnota 2009-2018, te weten "Stilstaan bij Parkeren", vastgesteld.

Het uitgangspunt bij de parkeernormering is dat voorzien wordt in de parkeerbehoefte van de verschillende te onderscheiden functies. Hierbij wordt uitgegaan van de meest recente kencijfers van het CROW. Katwijk baseert haar normen op de kencijfers voor sterk stedelijke gebieden. In deze cijfers wordt verder een bandbreedte aangegeven, oftewel een boven- en ondergrens. De parkeernormen van Katwijk gaan uit van de bovengrens. De parkeernormen gelden voor nieuwbouw-, uit- en inbreidingsprojecten, alsmede functieveranderingen.

2.5.7. Groenbeleidsplan 2009-2019

Het Groenbeleidsplan 2009-2019 is op 28 mei 2009 door de raad vastgesteld.

Het beleid wordt gericht op het verhogen van de kwaliteit van de leefomgeving, nu en in de toekomst.

2.5.8. Speelruimtebeleidsplan 2008-2018

Het Speelruimtebeleidsplan 2008-2018 is op 29 januari 2009 door de raad vastgesteld.

In een beleidsbrief van 2005 verzoekt de voormalige minister van VROM de gemeenten in de ruimtelijke planvorming voldoende ruimte te bestemmen als formele buitenspeelruimte. De gemeente geeft in het speelruimtebeleidsplan aan dat 3% (richtgetal VROM) van de gebieden die voor wonen zijn bestemd moet worden gereserveerd als speelruimte.

2.5.9. Archeologie

De 'Beleidsnota Archeologie voor de gemeente Katwijk – Nieuwe aandacht voor oude zaken' is op 12 december 2007 vastgesteld door de gemeenteraad. Deze nota bevat de uitwerking van het gemeentelijk archeologisch beleid, alsmede de gewenste uitvoeringsbesluiten.

Het beoogde resultaat is:

- de opname van concrete bepalingen ten aanzien van de archeologie in nieuwe en herziene bestemmingsplannen en de opname van voorwaarden voor bouw-, aanleg- en sloopvergunningen, wanneer de gemeente voldoet aan de nieuwe Gewijzigde Monumentenwet 1988 en het Europese Verdrag van Malta 1992;
- een eigen gemeentelijk archeologiebeleid met als onderliggend beleidsmiddel en toetsingskader de Gemeentelijke Archeologische Verwachtings- en Beleidsadvieskaart;
- een ruime eigen bevoegdheid als het gaat om beslissingen over, de omgang met en de selectie van archeologische waarden binnen de gemeentegrenzen van de gemeente Katwijk;
- vergroting van de bewustwording en het draagvlak voor de archeologie onder de gemeentelijke bevolking en de inzet van archeologische waarden ter verrijking en promotie van de aantrekkingskracht van de gemeente Katwijk.

Voor archeologie is een dubbelbestemming opgenomen met bijhorende planregels om te kunnen voldoen aan de Gewijzigde Monumentenwet 1988 en het Europese Verdrag van Malta 1992. Op deze wijze worden de archeologische belangen veiliggesteld.

2.5.10. Monumentenzorg

Naast het feit dat monumenten en dorpsgezichten worden beschermd op grond van de Monumentenwet 1988, worden de monumenten in Katwijk ook beschermd op grond van de gemeentelijke Monumentenverordening gemeente Katwijk.

2.5.11. Duurzaamheidsprofiel

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.

2.5.12. Hogere grenswaarden 2007

Op 18 juni 2007 is een beleidsnota "Hogere grenswaarden 2007" door de gemeenteraad vastgesteld. Ruimtelijke plannen, zoals bestemmingsplannen, moeten voldoen aan de Wet geluidhinder. In de wet is als uitgangspunt opgenomen dat de geluidsbelasting van een geluidgevoelig object niet hoger is dan de voorkeursgrenswaarde. Ruimtelijke plannen worden eerst uitvoerig onderzocht op mogelijke maatregelen om het geluidsniveau te beheersen, zodat aan de voorkeursgrenswaarde kan worden voldaan.

Pas na een ongunstig onderzoeksresultaat kan een procedure tot het verlenen van ontheffing van de voorkeursgrenswaarde worden ingezet. In de paragraaf Ontheffingenbeleid hogere grenswaarden van bovengenoemde nota zijn kaders gesteld voor de toetsing van verzoeken tot vaststelling van hogere grenswaarden voor wegverkeergeluid en voor industriegeluid. De hogere waarde procedure vereist een zorgvuldige afweging tussen het gevraagde geluidsniveau en een voldoende bescherming van het woonklimaat.

2.5.13. het Waterplan

Het Waterplan is op 18 december 2008 door de gemeenteraad vastgesteld. Het Waterplan Katwijk is gezamenlijk opgesteld door de gemeente Katwijk en het Hoogheemraadschap van Rijnland.

Onderwerpen als veiligheid, het anders omgaan met waterbodems, waterkwaliteit en het koppelen van water aan functies als natuur en recreatie worden genoemd. Tevens staat er in hoe we ons watersysteem technisch en ruimtelijk op orde moeten brengen. In 2015 moeten alle maatregelen zijn getroffen waarin de afspraken een inspanningsverplichting hebben.

Deze afspraken heeft ook het Hoogheemraadschap van Rijnland opgenomen in haar waterbeheerplan.

HOOFDSTUK 3 JURIDISCH KADER

3.1. – Vigerend bestemmingsplan

Momenteel geldt in het betreffende gebied het bestemmingsplan "Vinkenwegzone 2". Deze herziening van het bestemmingsplan vervangt het genoemde bestemmingsplan en tevens alle vrijstellingen en ontheffingen die in de afgelopen planperiode hebben plaatsgevonden voor het betreffende gebied.

HOOFDSTUK 4 HUIDIGE SITUATIE

4.1 – Ruimtelijke structuur

4.1.1. Historische ontwikkeling

De “Vinkenwegzone”, waarin de “Kanaalzone Noord-Oost” is gesitueerd, is een gebied met een zeer complexe, zelfs “toevallig” ogende, structuur. De structuur is voor een belangrijk deel te verklaren uit de opbouw van de bodem. De Vinkenwegzone ligt op de grens tussen twee landschapstypen: het strandwallenlandschap langs de Hollandse Kust en het rivierenlandschap van de monding van de Oude Rijn. Het strandwallenlandschap bestaat uit een afwisseling van droge, zanderige strandwallen (oude duinrijen) en natte, lager gelegen strandvlakten. Het patroon van strandwallen en strandvlakten ligt noord-zuid, parallel aan de kust. In dit landschap is de Bollenstreek gelegen. Het strandwallenlandschap wordt doorsneden door de monding van de Oude Rijn die vanaf Leiden via Valkenburg en Rijnsburg naar Katwijk stroomde. De stroombedding van de Oude Rijn is verschillende malen gewijzigd en in de Middeleeuwen is de monding verzand. Direct naast de loop van de rivier is grover sediment afgezet op de zogenaamde oeverwallen. De grond op de oeverwallen is uitermate geschikt voor tuinbouw. Wat verder van de rivier is zware klei afgezet. Deze gronden zijn niet geschikt voor tuinbouw met teelt in de grond en zijn meestal in gebruik als grasland.

Tussen 1841 en 1844 werd het Oegstgeestekanaal gegraven. De loop van het kanaal naar zee doorsneed de Voorhousterweg en de Noordwijkerweg.

4.1.2. Huidig beeld

Op dit moment zijn de eertijds aanwezige kassen geheel gesloopt en resteren nog enkele met glastuinbouw verbandhoudende bedrijfsgebouwen. De realisatie van de nieuwbouw zal plaats vinden na de sloop van de bestaande opstallen.

HOOFDSTUK 5 TOEKOMSTIGE SITUATIE

5.1 – Algemene aspecten

5.1.1. Omschrijving plan

De locatie bevindt zich aan de noordrand van het Oegstgeesterkanaal. Dit kanaal kan worden beschouwd als de oude bebouwingsgrens van het dorp. Ten westen van de locatie is dit zeker goed te zien, daar vormt het kanaal het overgangsgebied van het verstedelijkt gebied ten zuiden en het landelijk gebied aan de noordzijde. De locatie van de Kanaalzone zal dan ook de nieuwe rand van de verstedelijking gaan vormen.

Parallel aan het Oegstgeesterkanaal zullen ongeveer 70 grondgebonden woonwerkeenheden worden gerealiseerd. De woonwerkeenheden worden zowel met een voor- als achtertuin aangelegd, waarbij de woonruimte op het water wordt georiënteerd. Door de mogelijke uitbreiding van het kanaal met ca. 20 m. zullen de woonwerkeenheden en bijbehorende bijgebouwen niet binnen die uitbreidingszone worden gerealiseerd.

5.2 – Functionele aspecten

5.2.1. Uitgangspunten per functie

Het is belangrijk dat de bebouwing langs het Oegstgeesterkanaal op projectmatige wijze ontwikkeld wordt en in beeld sterk verschilt van de individuele bebouwing langs de landwegen. Het kanaal is immers een grootschalig landschappelijk element. Langs het kanaal past niet de individuele expressie, die wel hoort bij het uitgeven van vrije bedrijfs- en/of woningbouwkavels langs de linten.

De bebouwingszone langs het kanaal heeft een kaveldiepte van circa 35 m. en is ongeveer 650 m. lang. De oppervlakte van de zone is ongeveer 2,0 hectare.

Gemengd

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor het wonen, uitsluitend in combinatie met een kantoor of een aan-huis-gebonden beroep of een consumentverzorgend bedrijf of een bedrijf dat voorkomt in de categorie A of B1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten "functiemenging". Dit betekent dat een gedeelte van iedere woonwerkeenheid gebruikt wordt door een kantoor of een aan-huis-gebonden beroep of een consumentverzorgend bedrijf of een bedrijf dat voorkomt in de eerder genoemde categorieën. De woonwerkeenheid maakt een combinatie met "wonen" mogelijk. Hierdoor zijn bij de toegestane woonwerkeenheden de functies wonen en werken met elkaar gemengd.

De beperkte omvang van de woonwerkkavels leidt ertoe dat de aard van de bedrijfsmatige activiteiten kleinschalig is. Er is echter wel sprake van een volwaardige bedrijfsactiviteit.

De woonwerkeenheid kan bestaan uit één gebouw (woon- en bedrijfsruimte zijn geïntegreerd) of uit twee gebouwen (de woning staat los van de bedrijfsruimte). In de laatste situatie dient de woning achter het bedrijfsgebouw te staan.

De woning binnen de woonwerkeenheid behoort tot het bedrijf binnen de woonwerkeenheid en de woning staat ten dienste van het bedrijf waartoe het behoort. Er moet een directe en aantoonbare relatie zijn. Het gaat met name om de wijze van het gebruik en de persoon (of het gezin) dat het gebruik uitoefent. De bewoning van de woonwerkeenheid moet dus ten dienste staan van het bedrijf.

Het gebruik dient uitgeoefend te worden door een persoon die direct verbonden is aan het bedrijf waartoe de woning behoort en de bewoner dient bij het bedrijf ook een functie te vervullen die de bewoning van de woonwerkeenheid rechtvaardigt. Op het moment dat er in de gebruikssituatie van de woning geen koppeling meer is tussen het bedrijf en de woning is er sprake van een burgerwoning en dit is in strijd met de bestemming.

Wonen

Het woongedeelte van de woonwerkeenheden is op het water georiënteerd. De woonbebouwing langs het kanaal kan bestaan uit één of juist meerdere woningtypes die in hun verschijningsvorm een eenheid vormt.

Bedrijven

Het bedrijfs gedeelte van de woonwerkeenheden is gericht op de ontsluitingsweg "Bankijkerweg" en de ventweg en draagt bij aan de geluidsafscherming voor het woongedeelte.

Waterstaatkundige functie

De 25 meter brede zone, die door het Hoogheemraadschap van Rijnland langs de noordzijde van het Oegstgeesterkanaal is gereserveerd voor eventuele verbreding van het kanaal, mag niet worden gebruikt voor permanente ontwikkelingen als bebouwing of wegen. Het Kanaalpad dat nu langs de oever loopt blijft, zolang het kanaal nog niet wordt verbreed, gehandhaafd als (recreatieve) hoofdfietsroute. Na eventuele verbreding wordt dit fietspad omgelegd.

5.3 – Ruimtelijke aspecten

5.3.1. Beleidskaders

Rijksbeleid

De bouw van circa 70 woonwerkeenheden sluit aan op het beleid uit de Nota Ruimte gezien de realisatie van deze woningbouw in een te herstructureren gebied, gelegen binnen de rode contour van het streekplan.

Provinciaal beleid en regionaal beleid

De herinrichting van de locatie "Kanaalzone Noord-Oost" met nieuwe functies sluit aan bij de doelstellingen van het provinciaal en regionaal beleid van intensiveren, multifunctioneel ruimtegebruik en functiemenging. Tevens zorgt de nieuwe planontwikkeling voor invulling van de doelstelling van kwaliteitsverbetering (o.a. van de relatie van de kavel met de directe omgeving), vergroten van de woonmilieudifferentiatie en het voorkomen van verrommeling van het gebied.

Ten aanzien van de wijziging van de bedrijvenbestemming in een gemengde bestemming en de volgens het provinciaal beleid noodzakelijk geachte compensatie van verlies van functies, kan het volgende worden opgemerkt. In het bestemmingsplan "Vinkenwegzone" zijn de betreffende gronden aangewezen als locatie voor bedrijven en bedrijfswoningen.

Verder wordt tegemoetgekomen aan de doelstelling meer woningen te bouwen en de ruimte voor wonen binnen bestaand stedelijk gebied, binnen de rode contouren, te realiseren.

Gemeentelijk beleid

Brede Structuurvisie 2007-2020

Bedrijvigheid

Binnen Katwijk zijn naast grootschalige bedrijven, traditioneel ook veel kleine zelfstandigen actief, niet zelden met een bedrijf aan huis. Katwijk is historisch zo gegroeid dat er in de kernen en woonwijken zowel gewoond als gewerkt wordt. Deze kleinste korrel van bedrijvigheid is typisch Katwijks en moet behouden blijven.

Wonen

Om de woningmarkt te profileren kiest Katwijk voor woningtypologieën en woningkwaliteiten die de karakteristiek en ruimtelijke identiteit van de nieuwe gemeente versterken. Functiemenging behoort bij die karakteristiek.

Groen en Recreatie

Het sleutelproject Katwijk langs de Rijn bevat de volgende actie:

- Versterken van oevers door bevordering recreatie en verbeteren verbindingen.

Het streven is om deze actie te betrekken bij het uitvoeren van nieuwe projecten langs het Oegstgeesterkanaal. Aan de zuidkant van het plangebied, langs het Oegstgeesterkanaal, is al een fietsroute aanwezig en deze is ongewijzigd meegenomen in dit bestemmingsplan.

Welstandsnota

Er zijn nog geen welstandscriteria opgesteld, aangezien het een ontwikkelingsgebied is. In de Woningwet is vastgelegd dat bouwaanvragen getoetst moeten worden aan redelijke eisen van welstand. De welstandscommissie zal het plan beoordelen op grond van hoofdstuk 5 van de welstandsnota, de algemene aspecten van welstandstoetsing.

Woonvisie 2008-2020

Vanuit de Woonvisie 2008-2020 is het wenselijk meer dynamiek op de woningmarkt te creëren door een toename van het aantal keuzemogelijkheden te bieden. Hierdoor kan invulling worden gegeven aan diverse uiteenlopende woonwensen.

Integraal Verkeers- en Vervoersplan

Om deze visie te realiseren zijn geen ingrijpende wijzigingen in het plangebied te verwachten.

Groen

Het Groenbeleidsplan wordt gericht op het verhogen van de kwaliteit van de leefomgeving, nu en in de toekomst. Dit kan worden bereikt door de kwaliteit van het openbaar groen te behouden en te versterken. Daarmee wordt een structurele bijdrage geleverd aan de leefomgeving.

Het Oegstgeesterkanaal is een groene hoofdtrager. Langs het kanaal wordt gestreefd naar herkenbare linten van stedelijke beplantingen met enige "body".

Speelruimtebeleidsplan

De 3% norm voor speelruimte geeft de behoefte weer aan formele speelruimte ten opzichte van de hoeveelheid uitgegeven gebied voor wonen. Bij het inrichten van het ontwikkelgebied kan speelruimte worden gerealiseerd in de bestemming "Groen".

5.3.2. Stedenbouw

In de toelichting op het vigerende bestemmingsplan "Vinkenwegzone 2" is al aangegeven dat er diverse redenen zijn om een bebouwingszone langs het Oegstgeesterkanaal te ontwikkelen:

- het vormgeven van de rand van een naar een agribusiness bedrijventerrein te transformeren bedrijventerrein;
- het maken van ruimtelijke kwaliteit door een sterk en eenduidig front naar het water te ontwerpen;
- het benutten van het Oegstgeesterkanaal als bijzondere kwaliteit om langs te wonen.

Door in de stedenbouwkundige uitwerking van het toekomstig woongebied "De Horn" langs het Oegstgeesterkanaal woningbouw te projecteren wordt een directe relatie gelegd met de bebouwing aan de andere kant van het Oegstgeesterkanaal (Kanaalzone).

Het Oegstgeesterkanaal gaat daarbij als stedenbouwkundige drager fungeren van zowel het woongebied "De Horn" als van de "Kanaalzone Noord-Oost". Waar eerst het Oegstgeesterkanaal alleen als fysieke grens kon worden beschouwd tussen de woonkern en het buitengebied van de gemeente, zal het kanaal nu worden ervaren als behorende tot het woongebied.

De gehele zone met bebouwing langs het Oegstgeesterkanaal dient in projectvorm te worden gerealiseerd. De ontwikkeling vindt plaats binnen een vastgestelde bouwvlek. Eventuele fasering mag niet ten koste gaan van de eenheid in het beeld. De naar het noorden gekeerde bebouwing dient zodanig te worden opgericht dat deze een samenhangend beeld met de ten noorden van de verkeersbestemming op te richten bebouwing vormt.

De bebouwingsstrip kent aan de noordzijde, aan de zijde van de ontsluitingsweg, bedrijfsruimtes die tevens zorg dragen voor geluidsafscherming. Aan de zuidzijde langs het kanaal bevinden zich de woonruimtes.

De bedrijfsruimtes dienen als een ensemble in een samenhangend architectonisch ontwerp te worden uitgewerkt. De bebouwing moet dus zowel een voorkant aan de ontsluitingsweg als naar het Oegstgeesterkanaal hebben.

Omdat het kanaal mogelijk wordt verbreed dient de wand aan de zuidzijde wat betreft dimensionering, materialisering en gevelopbouw aan te sluiten bij de huidige en eventueel bredere maat van het kanaal. De bebouwingsstrip is dusdanig geprojecteerd dat zelfs bij maximale verbreding van het kanaal nog een openbare langzaam verkeersroute langs het water kan blijven bestaan. De verbreding van het kanaal betreft een maat van ten hoogste 20 m. Na verbreding resteert een strook van minimaal 5 meter. Deze maat wordt geschikt geacht voor de aanleg van een aantrekkelijk fietspad. De reserveringszone is als groenvoorziening bestemd.

5.3.3. Milieu

Bedrijven en milieuhinder

Toetsingskader

Bij realisering van nieuwe hindergevoelige functies (woningen) dient rekening te worden gehouden met eventuele milieuhinder van bedrijfsactiviteiten in de omgeving. Uitgangspunt daarbij is dat er ter plaatse van de woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt en de gebruiksmogelijkheden van de bestemming behouden blijven.

Afstemming van bestaande en nieuwe functies gebeurt door het aanhouden van zogenaamde richtafstanden. Hierbij kan gebruik worden gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de VNG (herziene uitgave, 2009). Bij deze richtafstanden wordt rekening gehouden met milieuaspecten als geur-, stof en geluidhinder. De richtafstanden gelden ten opzichte van een rustige woonwijk. Uit jurisprudentie en de genoemde VNG-publicatie blijkt dat in het geval van een gemengd gebied verkleinde richtafstanden gelden.

Onderzoek

Geldende milieuzonering en gebiedstype

De locatie is gelegen op het bedrijventerrein Vinkenwegzone. De aangrenzende percelen ten noorden van het plangebied zijn bestemd voor bedrijven uit de milieucategorieën 1 t/m 3 ('licht'). In de begrippenlijst van het bestemmingsplan Vinkenwegzone wordt een voorkeursafstand van 50 meter genoemd. De genoemde milieucategorieën 1 t/m 3 ("licht") komen hierdoor overeen met de milieucategorie 3.1 De geplande woningen liggen binnen de bij deze milieucategorieën behorende maximale richtafstand van 50 m. In het project voor de woonwerkenheden is rekening gehouden met dit gegeven door aan de zijde van de bedrijven (en de Bankijkerweg) uit te gaan van een zogenaamde dove gevel.

Ook zijn de woonverblijven en de buitenruimten bij de woningen aan de zuidzijde van de gebouwen geprojecteerd. Om deze twee voorzieningen te waarborgen zijn deze vastgelegd in de bouwregels.

De richtafstand van 50 meter geldt ten opzichte van het gebiedstype 'rustige woonwijk'. In dit geval is echter geen sprake van een rustige woonwijk, maar van het omgevingstype 'gemengd gebied'. In de eerste plaats gaat het om een mengvorm van bedrijven en woningen (woonwerkeenheden) waarvan de bedrijfsactiviteiten zelf ook enige (minimale) milieuhinder kunnen veroorzaken. In dit geval worden de woningen tevens nog van een dove gevel voorzien. De karakterisering van de Kanaalzone als gemengd gebied past ook bij het geldende bestemmingsplan waarin in de betreffende zone ook bedrijfswoningen zijn toegestaan. Volgens de publicatie kunnen de te hanteren richtafstanden bij een gemengd gebied met één afstandsstap worden verkleind (ten opzichte van de afstanden voor een rustig woongebied). In dit geval betekent dit dat kan worden uitgegaan van een richtafstand van 30 m (in plaats van 50 m). Met de beoogde situering van de projecteerde woningen wordt aan deze afstand voldaan.

Milieuhinder van de feitelijk aanwezige bedrijven

Ten noorden van de Bankijkerweg is een drietal bedrijven gevestigd:

- Horticoop, groothandel in materialen en gereedschappen voor de land- en tuinbouw (SBI-code 51.21/22/ 51.8¹);
- Van der Gugten, groothandel in verpakkingsmaterialen (SBI-code 15.9);
- Heemskerk, groenteverwerkend bedrijf (SBI-code 15.32.2).

Volgens de VNG-publicatie is voor al deze bedrijven het aspect geluid het meest bepalend met richtafstanden van 30 tot 100 meter. Voor het bedrijf Heemskerk (milieucategorie 3.2) geldt ook een richtafstand voor geur van 50 meter. Voor de overige aspecten stof en gevaar bedraagt de richtafstand maximaal 30 m. Het betreft hierbij richtafstanden ten opzichte van een rustige woonwijk². Voor het hier beoogde gemengde gebied wordt de richtafstand verkleind naar 30 meter voor geur, 50 meter voor geluid en 10-30 meter voor overige aspecten. Echter, het aspect geluid moet in dit geval anders (gunstiger) worden beoordeeld omdat de woonwerkeenheden aan de kant van de bedrijven worden voorzien van een dove gevel.

Bij de toetsing van concrete situaties, zijn naast de algemene richtafstanden ook de specifieke milieugegevens van bedrijven van belang. Uit de milieuvergunningen en onderliggende stukken van de betreffende bedrijven blijkt dat er geen bijzonderheden zijn die kunnen leiden tot knelpunten in de afstemming tussen woonwerkeenheden en bedrijven.

Ten zuiden van de woonwerkeenheden bevindt zich aan de overzijde van het water in strikt juridische zin een glastuinbouwgebied. Feitelijk ligt het gebied braak en heeft de gemeente al veel percelen in eigendom verworven. De gemeenteraad heeft voor dat gebied het bestemmingsplan "De Horn" vastgesteld om de bouw van circa 400 woningen mogelijk te maken. Het goedkeuringsbesluit van GS werd door de RvS vernietigd maar GS heeft 2 maart 2010 een hernieuwd goedkeuringsbesluit genomen, in overeenstemming met het eerdere goedkeuringsbesluit.

Staat van Bedrijfsactiviteiten "functiemenging"

De aanpak van milieuzonering en de in dit plan gebruikte Staat van Bedrijfsactiviteiten "functiemenging" (SvB "functiemenging") is gebaseerd op de tweede VoorbeeldStaat in de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering (2009). In de bijlage is een toelichting op deze Staat van Bedrijfsactiviteiten "functiemenging" opgenomen.

De SvB "functiemenging" wordt gehanteerd in functiemengingsgebieden waarbij o.a. gedacht kan worden aan een woongebied met kleinschalige bedrijvigheid, waarbij activiteiten in de dagperiode plaatsvinden en hoofdzakelijk inpandig geschieden.

¹ SBI-codes 1993

² Bij de beoordeling van bestaande bedrijven mogen deze richtafstanden niet zo maar worden aangepast aan een ander gebiedstype.

Zoals in de VNG-publicatie is aangegeven kan, vanwege de bijzondere kenmerken van gebieden met enige vorm van functiemenging, niet worden gewerkt met een systematiek van richtafstanden en afstandsstappen: vanwege de zeer korte afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies is een dergelijk systematiek niet geschikt voor functiemengingsgebieden. De SvB "functiemenging" hanteert vier categorieën A, B1, B2 en C met specifieke criteria voor de toelaatbaarheid.

In dit plan wordt de toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten gekoppeld aan de Staat. De SvB "functiemenging" is teruggebracht tot een lijst van bedrijven die in het plangebied wenselijk zijn. In de SvB "functiemenging" zijn daarom alleen de bedrijfsactiviteiten opgenomen die passen binnen de bestemming "Gemengd".

Conclusie

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat de bedrijven in de directe omgeving van de beoogde woonwerven door het plan niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt. Ter plaatse van de beoogde woningen zal sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Wegverkeerslawaa

Toetsingskader

Normstelling

Langs alle wegen - met uitzondering van 30 km/h-wegen en woonerven- bevinden zich op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) geluidszones waarbinnen de geluidhinder vanwege de weg getoetst moet worden.

De breedte van de geluidszone is afhankelijk van het aantal rijstroken en van binnen of buiten stedelijke ligging. Op basis van jurisprudentie dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening ook bij 30 km/h-wegen de aanvaardbaarheid van de geluidsbelasting te worden onderbouwd.

Nieuwe situaties

Voor de geluidsbelasting aan de buitengevels van woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen binnen de wettelijke geluidszone van een weg geldt een voorkeursgrenswaarde van 48 dB. In bepaalde gevallen is vaststelling van een hogere waarde mogelijk.

Hogere grenswaarden kunnen alleen worden verleend nadat is vastgesteld dat maatregelen om de geluidsbelasting aan de gevel van geluidsgevoelige bestemmingen terug te dringen onvoldoende doeltreffend zijn, dan wel overwegende bezwaren ontmoeten van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard. Deze hogere grenswaarde mag de uiterste grenswaarde niet te boven gaan. Voor de beoogde buitenstedelijke ontwikkeling geldt een uiterste grenswaarde van 53 dB. Wanneer de gestelde uiterste grenswaarde wordt overschreden, biedt de Wgh de mogelijkheid woningen te realiseren met een dove gevel, dat wil zeggen, een gevel met slechts incidenteel te openen delen. De geluidswaarde binnen de woningen (binnenwaarde) dient in alle gevallen te voldoen aan de in het Bouwbesluit neergelegde norm van 33 dB.

30 km/h-weg

De Wet geluidhinder kent geen geluidsnormen voor 30 km/h-wegen. Een verzoek tot vaststelling van hogere grenswaarden is voor deze geluidsbron daarom niet mogelijk.

Ter onderbouwing van de aanvaardbaarheid van de geluidsbelasting wordt bij gebrek aan wettelijke normen aangesloten bij de benaderingswijze die de Wet geluidhinder hanteert voor gezonde wegen. Vanuit dat oogpunt worden de eerder vermelde voorkeursgrenswaarde en de uiterste grenswaarde uit de Wgh als referentiekader gehanteerd.

Onderzoek

De ontwikkeling is gelegen binnen de geluidszone van de Bankijkerweg en Voorhousterweg. Deze wegen kennen in de huidige situatie een maximum snelheid van 60 km/h.

In de nieuwe situatie (2020) conform bestemmingsplan Vinkenwegzone wordt het snelheidsregime van deze wegen verlaagd naar 50 km/h. Derhalve hebben deze wegen een geluidszone van 250 m, uitgaande van twee rijstroken en een buitenstedelijke ligging.

De woonwerkeenheden worden aan de zijde van de Bankijkerweg en de Voorhousterweg voorzien van een dove gevel. Deze dove gevels worden gerealiseerd om milieuhinder als gevolg van het direct ten noorden gelegen bedrijventerrein te voorkomen. Het begrip "dove gevel" is opgenomen in artikel 1 van de planregels.

Een dove gevel hoeft niet te worden getoetst aan de Wgh. Om deze reden wordt de geluidbelasting als gevolg van het verkeer op de Bankijkerweg en de Voorhousterweg op de gevels van de woonwerkeenheden niet getoetst aan de normen uit de Wgh.

Ten noorden van de woningen ligt langs de Bankijkerweg een ventweg (30 km/h en tevens woonerf). De Wet geluidhinder kent geen geluidsnormen voor 30 km/h-wegen. Het aantal verkeersbewegingen op de ventweg is verwaarloosbaar. Op de noordgevels van de woonwerkeenheden zal sprake zijn van een aanvaardbare geluidbelasting.

Conclusie

De gevels aan de noordzijde van de woningen worden doof uitgevoerd en aan de zuidzijde bevinden zich geen geluidsbronnen die zullen leiden tot een onaanvaardbare geluidbelasting. Ter plaatse van de woningen wordt voldaan aan de normen uit de Wgh, hogere waarden zijn dan ook niet noodzakelijk. Gesteld kan worden dat er sprake is van een aanvaardbaar akoestisch klimaat.

Luchtkwaliteit

Toetsingskader

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door de Wet milieubeheer luchtkwaliteitseisen (ook wel Wet luchtkwaliteit genoemd, Wlk). De Wlk bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in onderstaande tabel weergegeven³. De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet.

Grenswaarden maatgevende stoffen Wlk

stof	toetsing van	grenswaarde	geldig
stikstofdioxide (NO ₂)	jaargemiddelde concentratie	60 µg/m ³	2010 tot en met 2014
	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	vanaf 2015
fijn stof (PM ₁₀) ¹⁾	jaargemiddelde concentratie	48 µg/m ³	tot en met 10 juni 2011
	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	vanaf 11 juni 2011
	24-uurgemiddelde concentratie	max. 35 keer p.j. meer dan 75 µg/m ³	tot en met 10 juni 2011

³ Dit betreffen de grenswaarden na de door de Europese Commissie verleende derogatie (7 april 2009) aan Nederland voor uitstel om te voldoen aan de luchtkwaliteitsnormen.

	24-uurgemiddelde concentratie	max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg/m ³	vanaf 11 juni 2011
--	-------------------------------	---	--------------------

- 1) Bij de beoordeling hiervan blijven de aanwezige concentraties van zeezout buiten beschouwing (volgens de bij de Wlk behorende Regeling beoordeling Luchtkwaliteit 2007)

Op grond van artikel 5.16 van de Wlk kunnen bestuursorganen bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit (zoals de vaststelling van een bestemmingsplan) uitoefenen indien:

- De bevoegdheden/ontwikkelingen niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden (lid 1 onder a);
- de concentratie in de buitenlucht van de desbetreffende stof als gevolg van de uitoefening van die bevoegdheden per saldo verbetert of ten minste gelijk blijft (lid 1 onder b1);
- bij een beperkte toename van de concentratie van de desbetreffende stof, door een met de uitoefening van de betreffende bevoegdheid samenhangende maatregel of een door die uitoefening optredend effect, de luchtkwaliteit per saldo verbetert (lid 1 onder b2);
- de bevoegdheden/ontwikkelingen niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht (lid 1 onder c);
- het voorgenomen besluit is genoemd of past binnen het omschreven Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een vergelijkbaar programma dat gericht is op het bereiken van de grenswaarden (lid 1 onder d).

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van een bestemmingsplan uit oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens tevens rekening gehouden met de luchtkwaliteit.

Onderzoek

In het Besluit niet in betekenende mate is vastgelegd dat woningbouwontwikkelingen tot 1.500 woningen (bij één ontsluitingsweg) niet hoeven te worden getoetst aan de eisen uit de Wlk. In dit geval gaat het om 70 woonwerkenheden waarbij uitgaande van 6 mvt/etmaal per woonwerkenheid de totale verkeersproductie maximaal 420 mvt/etmaal zal bedragen. Bij een dergelijke relatief lage verkeersproductie draagt het plan 'niet in betekenende mate' bij aan de concentraties luchtverontreinigende stoffen langs de ontsluitende wegen.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt inzicht gegeven in de luchtkwaliteit ter plaatse van de beoogde woonwerkenheden. De gemeente is een kustplaats met ruim 60.000 inwoners, omsloten door de Noordzee en bestaande uit het duingebied, verstedelijkt gebied en een agrarisch buitengebied. De achtergrondconcentraties worden voornamelijk bepaald door de regionale luchtkwaliteit in de agglomeratie Den Haag/Leiden. Binnen de gemeente zijn geen (industriële) puntbronnen aanwezig. Het onderzoek naar de luchtkwaliteit heeft zich dan ook toegespitst op het verkeer binnen de gemeente.

Op 13 mei 2008 heeft het college van Katwijk de Rapportage Luchtkwaliteit 2007 vastgesteld. Dit rapport betreft de rapportage over de luchtkwaliteit van de gemeente voor het jaar 2007 conform de Wet milieubeheer. Nagegaan is of er sprake is van overschrijdingen van de wettelijke luchtkwaliteitsnormen uit bijlage 2 van de Wet milieubeheer voor de luchtverontreinigende stoffen: stikstofdioxide (NO₂), koolmonoxide (CO), fijn stof (PM), en benzeen (CH).

Er werd geconcludeerd dat in het plangebied, het buitengebied, geen sprake is van overschrijding van luchtkwaliteitsnormen.

Conclusie

De Wlk staat de uitvoering van het project niet in de weg. Het plan voldoet uit het oogpunt van luchtkwaliteit aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening.

Externe veiligheid

Toetsingskader

Bij ruimtelijke plannen wordt ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten gekeken, namelijk:

- bedrijven waar opslag, gebruik en/of productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of leidingen.

In het externe veiligheidsbeleid wordt doorgaans onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken⁴⁾ en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen.

Onderzoek

Volgens de informatie op de provinciale risicokaart bevinden zich in de directe omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen. Ook vindt geen transport van gevaarlijke stoffen plaats over de weg, het water of het spoor.

Wel is ten oosten van het plangebied een tweetal hoofdaardgastransportleidingen gelegen. Het gaat om een leiding van 12 inch met een druk van 40 bar (minimale afstand tot de geprojecteerde woningen is 120 meter) en een leiding van 36 inch met een druk van 66 bar (minimale afstand tot de geprojecteerde woningen is 300 meter). Voor ruimtelijke plannen in de omgeving van gasleidingen zijn de afstanden uit de circulaire Zonering langs hogedrukaardgasleidingen (1984) van belang. Momenteel wordt deze circulaire herzien. Hierbij worden ook de aan te houden veiligheidsafstanden opnieuw bekeken. Met deze afstanden zal worden aangesloten bij de risiconormering uit het Bevi.

Op basis van de Circulaire dient voor de 12 inch leiding rekening te worden gehouden met een toetsingsafstand van 30 meter en voor de 36 inch leiding met een toetsingsafstand van 115 meter. De toetsingsafstand is de afstand die zoveel mogelijk dient te worden aangehouden tot kwetsbare objecten. De geprojecteerde woonwkeenheden liggen buiten de toetsingsafstand.

Op basis van het nieuwe beleid dient rekening te worden gehouden met het PR en GR. Volgens de informatie op de risicokaart ligt de PR 10-6 contour niet buiten de leidingen. Daarnaast zijn de gevolgen van het plan voor de personendichtheid in het gebied rond de leidingen verwaarloosbaar. De realisatie van de woonwkeenheden heeft geen relevante gevolgen voor de hoogte van het groepsrisico.

Conclusie

Uit het oogpunt van externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor de uitvoering van het plan.

Natuurbescherming

In of nabij het plangebied is geen natuurgebied of aangrenzende zone aanwezig waarop de Vogel- en Habitatrichtlijn of de Natuurbeschermingswet van toepassing is. Ook is in of nabij het plangebied geen (provinciaal) milieubeschermingsgebied aanwezig. Deze natuurgebieden liggen op grote afstand van het plangebied en worden niet beïnvloed door de ingreep.

4) Dat wil zeggen vierentwintig uur per dag en gedurende het gehele jaar.

Flora en Fauna

Voor de soortenbescherming is de Flora- en faunawet van toepassing. Deze wet is gericht op de bescherming van dier- en plantensoorten in hun natuurlijke leefgebied. De Flora- en faunawet bevat onder meer verbodsbepalingen met betrekking tot het aantasten, verontrusten of verstoren van beschermde dier- en plantensoorten, hun nesten, holen en andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfsplaatsen. De wet maakt hierbij een onderscheid tussen 'licht' en 'zwaar' beschermde soorten. Indien sprake is van bestendig beheer, onderhoud of gebruik, gelden voor sommige, met name genoemde soorten, de verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet niet. Er is dan sprake van vrijstelling op grond van de wet. Voor zover deze vrijstelling niet van toepassing is, bestaat de mogelijkheid om van de verbodsbepalingen ontheffing te verkrijgen van het Ministerie van Landbouw, Natuur en Visserij. Voor de zwaar beschermde soorten wordt deze ontheffing slechts verleend, indien:

- er sprake is van een wettelijk geregeld belang (waaronder het belang van land- en bosbouw, bestendig gebruik en dwingende reden van groot openbaar belang);
- er geen alternatief is;
- geen afbreuk wordt gedaan aan een gunstige staat van instandhouding van de soort.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient in het geval van zwaar beschermde soorten of broedende vogels overtreding van de Flora en faunawet voorkomen te worden door het treffen van maatregelen, aangezien voor dergelijke situaties geen ontheffing kan worden verleend.

Dit bestemmingsplan voorziet in de sloop van bestaande gebouwen en er komen nieuwe woonwkeenheden voor terug. De benodigde werkzaamheden ten behoeve van deze ontwikkeling kunnen leiden tot aantasting van te beschermen flora en fauna.

Soortenbescherming

De huidige ecologische waarden zijn vastgesteld aan de hand van foto's van het plangebied, algemene ecologische kennis en verspreidingsatlassen/gegevens (Broekhuizen, 1992; Limpens, 1997, www.ravon.nl, FLORON, 2002, en www.waarneming.nl) waarin de waarnemingen zijn aangegeven. In het verleden is veldonderzoek uitgevoerd. Dit is echter te lang geleden om nog conclusies aan te mogen verbinden.

Planten

Op basis van bekende verspreidingsgegevens en de aanwezige biotopen kan worden gesteld dat het plangebied geen bijzondere of beschermde soorten herbergt.

Vogels

Het braakliggende terrein herbergt mogelijk broedvogels van de rode lijst zoals patrijs, kneu en graspieper. In de te slopen gebouwen broeden mogelijk huismus, spreeuw, zwarte roodstaart of gierzwaluw. Nader veldonderzoek in het broedseizoen zal dit moeten aantonen.

De aantasting en verstoring van vogels dient te worden voorkomen door werkzaamheden buiten het broedseizoen (broedseizoen is globaal van 15 maart tot en met 15 juli) te laten starten.

In tabel 1 staat aangegeven welke beschermde soorten er binnen het plangebied (naar verwachting) voorkomen en onder welk beschermingsregime deze vallen.

Tabel 1: Beschermde soorten binnen het plangebied en het beschermingsregime

vrijstellingsregeling Ffw categorie 1	ontheffingsregeling Ffw	
	categorie 2	categorie 3
egel, mol en veldmuis	alle soorten inheemse vogels	alle vleermuizen
bruine kikker, groene kikker en gewone pad		rugstreeppad

Er zal geen ontheffing nodig zijn voor de soorten uit categorie 1 waarvoor een vrijstelling van de verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet geldt.

Mogelijk zijn zwaar beschermde vleermuizen, de rugstreeppad (categorie 3), danwel vogels met een vaste nestplaats (categorie 2) binnen het plangebied aanwezig. Aan de hand van actueel veldonderzoek wordt vastgesteld of er vaste rust-, verblijfs- of voortplantingsplaatsen en/of primaire vliegroutes of primaire foerageergebieden van deze soorten aanwezig blijken. Indien deze aangetast worden door toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen, dan dient overtreding van de Flora- en faunawet voorkomen te worden door ontheffing te verkrijgen van het Ministerie van Landbouw, Natuur en Visserij en/of het treffen van mitigerende en compenserende maatregelen.

Conclusie

Indien de vereiste maatregelen worden genomen zal de Flora- en faunawet de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg staan.

Bodem

Bodemonderzoek maakt onderdeel uit van de voorbereidingen van een bestemmingsplan. Ook ingevolge de Woningwet dient bij een aanvraag voor bouwvergunning in beginsel te worden aangetoond dat de grond geschikt is voor de beoogde functie.

Uit het Bodeminformatiesysteem van de gemeente Katwijk blijkt dat in het plangebied meerdere bodemonderzoeken zijn verricht. Naar verwachting zal er nog een restverontreiniging van olie aanwezig zijn op perceel met kadastrummer RBGo2C05112. Op basis van de kaarten en het onderzoek lijkt die resterende verontreiniging te klein om een belemmering te vormen in de ontwikkelplannen.

Conclusie

Alle betreffende bodemrapporten zijn beoordeeld en de conclusie luidt dat er geen ernstige bodemverontreinigingen aanwezig zijn die de realisatie van de beoogde bestemming kunnen belemmeren.

Duurzame ontwikkeling

Klimaatprogramma

Het klimaatprogramma kent onder meer een relatie met ruimtelijke ordening, doordat bij ontwikkelingen vanaf 50 woningen de kansen voor CO₂-reductie in aanmerking genomen dienen te worden en vanaf 200 woningen een energievisie ontwikkeld dient te worden. Doel hierbij is om te komen tot 18 -100 % reductie van de CO₂-uitstoot, afhankelijk van de schaal van de ruimtelijke ontwikkeling.

Duurzaam bouwen

De gemeente Katwijk hanteert de Regionale DuBoPlus Richtlijn 2008 als maatlat voor duurzaam bouwen bij projecten [woningbouw, utiliteitsbouw en de grond-, weg- en waterbouw voor zowel nieuwbouw als beheer (renovatie)]. De nagestreefde kwaliteit en duurzaamheid van het project dienen op basis van een overeenkomst tussen de gemeente en de ontwikkelaar geborgd te worden.

De richtlijnen voor duurzaam bouwen zijn niet verplicht en gaan verder dan de wet vereist. De gemeente stimuleert partijen echter wel om aan de richtlijnen te voldoen door het gratis beschikbaar stellen van de Gemeentelijke Prestatie Richtlijn voor gebouwen voor het berekenen van de kwaliteit en duurzaamheid. Voor de woning- en utiliteitsbouw worden de resultaten gepresenteerd in een schoolcijfer (1-10). Een 7 is de streefwaarde van het dubo-beleid.

De duurzaamheidprestatie van een gebouw (woning/utiliteit) heeft betrekking op de volgende thema's:

- Energie: een 10% betere energieprestatie en 25% CO²-reductie;
- Materialen: het toepassen van duurzame materialen en beperken van de materialisatie;
- Water: bevorderen van waterbesparende maatregelen;
- Afval: beperken van afval en bevorderen hergebruik;
- Gezondheid: gezond binnenklimaat;
- Woon- en gebruikskwaliteit en toekomstwaarde.

Gemeentelijk klimaatbeleid

In het gemeentebestuur zijn enkele taakstellingen opgenomen die bij concrete plannen dienen te worden uitgewerkt. Het gaat om de volgende punten:

- opstellen van een energievisie voor (samenhangende) ontwikkelingslocaties met 250 woningen of meer en het realiseren van een EPL van ten minste 7,2;
- het aanscherpen van de EPC-norm uit het Bouwbesluit met 5-10% voor ontwikkellocaties (opnemen in exploitatieovereenkomsten);
- zoveel mogelijk zongericht verkavelen.

Conclusie

Bij ontwikkelingen binnen het plangebied dienen de randvoorwaarden en de ambities voor duurzaam bouwen te worden meegenomen. Er wordt naar gestreefd om een bovenwettelijke EPC-score te halen.

5.3.4. Water

Huidige situatie water

De grondsoort van het gebied is een goed doorlatende lichte zavelgrond van het type tuineerdgronden, met een grondwatertrap IV, wat inhoudt dat de gemiddelde laagste grondwaterstand op 0,80 m. tot 1,20 m. onder het maaiveld ligt en de gemiddelde hoogste grondwaterstand op dieper dan 0,40 m. onder maaiveld. De maaiveldhoogte ter plaatse van de Bankijkerweg is NAP +0.85m. Het waterpeil van de boezem (Oegstgeesterkanaal) is ca. NAP -0,60m. (zomer en winterpeil). Bij dit peilbeheer bedraagt de drooglegging van het gebied minimaal 1.20 m. Gezien de maaiveldhoogte en de afstand tot de duinen zal er in dit gebied geen of nauwelijks kwel voorkomen.

Het waterlopenstelsel in en rond het plangebied bestaat in de huidige situatie uit een onregelmatig georiënteerd netwerk van smalle en ondiepe sloten, die in droge perioden deels droog komen te staan. De afvoer in het gebied wordt ook gehinderd door de aanwezigheid van te krappe en/of verzakte duikers. De ontwatering van het boezemwatersysteem is in de richting van het Oegstgeesterkanaal, dat ook zorgt voor het op peil houden van de grote waterlopen.

Randvoorwaarden gewenste ontwikkelingen

In overleg met de waterbeheerder zijn voor de aan te leggen waterhuishoudkundige situatie de volgende randvoorwaarden opgesteld:

- in de Keur is een beschermingszone opgenomen langs de waterlopen;
- handhaving van de (toekomstige) beschermingszone langs het Oegstgeesterkanaal;
- veranderingen van het waterpeil zijn ongewenst;
- de stabiliteit van de waterkering moet worden gewaarborgd. Nadelige effecten op de stabiliteit moeten worden voorkomen;

- de afvoer van hemelwater afkomstig van dakoppervlakken en wegen met een lage verkeersintensiteit moet afgekoppeld worden van de riolering en direct lozen op open water.

Riolering

In de Bankijkerweg is een hemelwaterriool en een droog weer afvoer stelsel aanwezig. Het verharde oppervlak dient op het hwa stelsel te worden aangesloten en het afvalwater op het dwa stelsel.

Waterneutraal bouwen

De 3 trapsstrategie, uit Waterbeheer 21^e eeuw, vasthouden – bergen – afvoeren is uitgangspunt bij waterneutraal bouwen.

Voor maatregelen dient de hieronder genoemde volgorde te worden aangehouden:-

1. Voorkomen van afvoer d.w.z. minimalisatie van het verhard oppervlak en regenwater vasthouden op de plek waar het valt;
2. Benutten van regenwater t.b.v. drinkwaterbesparing (grijswatercircuit);
3. Infiltreren van regenwater t.b.v. grondwateraanvulling;
4. Afvoer naar en berging in het oppervlaktewater.

Voorbeelden zijn:

- bouwtechnische voorzieningen zoals bergingskelders, grijswatercircuits;
- toepassen grasdaken;
- toepassen half open verharding;
- toepassen flauwere taluds watergangen;
- wadi's.

Water in relatie tot ruimtelijke ontwikkelingen

De hoofdstructuur voor de waterhuishouding in het boezemwatersysteem vormt een waterloop die parallel aan het Oegstgeesterkanaal ligt. Deze waterloop staat op twee plaatsen via duikers met een diameter van minimaal 800 mm in verbinding met het Oegstgeesterkanaal. De nieuw te graven waterlopen krijgen een minimale breedte op de waterlijn van 4 meter en een totale wateroppervlakte van minimaal 200 m².

In het geheel is nog geen rekening gehouden met de eventuele verbreding of verdieping van het Oegstgeesterkanaal. Er wordt ervan uitgegaan dat dit geen negatieve invloed zal hebben op het waterbeheer, maar dit veeleer positief zal beïnvloeden.

Watercompensatie

Door de bouw neemt de oppervlakte verharding niet toe. Op de betreffende gronden hebben in het verleden tot heden kassen en bedrijfsgebouwen gestaan met een totale oppervlakte van circa 16.122 m². De toekomstige bebouwingsmogelijkheid in dit bestemmingsplan bedraagt circa 16.080 m². Dit betekent dat het niet nodig is om in de directe omgeving 15% waterberging te realiseren.

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. In de huidige situatie water is aangegeven dat er sprake is van hoge grondwaterstand. Derhalve dient bij dit plan rekening gehouden te worden met grondwateroverlast. Door middel van de aanleg van drainage wordt grondwateroverlast opgelost.

Eventueel te veel aan grondwater kan direct op het oppervlaktewater worden geloosd. Indien wordt onderkelderd, wordt dit beschouwd als een bouwkundige voorziening en is het noodzakelijk dat de constructie waterdicht is.

Hemelwater

Voor de behandeling van hemelwater wijst Rijnland op de zorgplicht en op het nemen van preventieve maatregelen e.e.a. vooruitlopend op de definitieve invoering van het Besluit lozingen buiten inrichtingen. Het verdient aanbeveling daar waar mogelijk aandacht te besteden aan brongerichte maatregelen. Het argument daarbij is dat vanuit een wijder milieuperspectief preventie de voorkeur heeft boven "end-of-pipe" maatregelen.

Uitgangspunt is dat het te lozen hemelwater geen significante verslechtering van de kwaliteit van het ontvangende oppervlaktewater mag veroorzaken en emissie van vervuilende stoffen op het oppervlaktewater waar mogelijk wordt voorkomen. Door bijvoorbeeld:

- duurzaam bouwen;
- het toepassen berm- of bodempassage;
- toezicht en controle tijdens de aanlegfase ter voorkomen van verkeerde aansluitingen;
- juridische verankering van de particuliere verantwoordelijkheden (vergunningverlening);
- handhaving tijdens de beheerfase ter voorkoming van verkeerde aansluitingen (bijvoorbeeld middels controleputjes op de erfgras);
- het regenwaterriool uit te voeren met (straat)kolken voorzien van extra zand- slibvang of zakputten (putten met verdiepte bodem) op tactische plekken in het stelsel;
- adequaat beheer van straatoppervlak, straatkolken en zakputten (straatvegen en kolken/putten zuigen);
- het toepassen van duurzaam onkruidbeheer;
- aangepaste gladheidbestrijding;
- het voorkomen van afstroming van hondenuitwerpselen;
- de bewoners, gebruikers en beheerders voor te lichten over de werking van de riolering en een juist gebruik hiervan;
- het vermijden van vervuilende activiteiten op straat zoals auto's wassen en repareren en chemische onkruidbestrijding.

Duurzaam bouwen

De toepassing van uitlogbare bouwmaterialen zoals koper, zink en lood voor dakbedekking, gevelbekleding, regenwaterafvoer, drinkwaterafleidingen of straatmeubilair moet worden voorkomen zodat minder verontreinigende stoffen in het watersysteem terecht komen.

Waterbeheerplan

Voor de planperiode 2010-2015 zal het Waterbeheerplan (WBP) van Rijnland van toepassing zijn. In dit plan geeft Rijnland aan wat haar ambities voor de komende planperiode zijn en welke maatregelen in het watersysteem worden getroffen. Het nieuwe WBP legt meer dan voorheen accent op uitvoering. De drie hoofddoelen zijn veiligheid tegen overstromingen, voldoende water en gezond water. Wat betreft veiligheid is cruciaal dat de waterkeringen voldoende hoog en stevig zijn en blijven en dat rekening wordt gehouden met mogelijk toekomstige dijkverbeteringen. Wat betreft voldoende water gaat het erom het complete watersysteem goed in te richten, goed te beheren en goed te onderhouden. Daarbij wil Rijnland dat het watersysteem op orde en toekomstvast wordt gemaakt, rekening houdend met klimaatverandering. Immers, de verandering van het klimaat leidt naar verwachting tot meer lokale en heviger buien, perioden van langdurige droogte en zeespiegelrijzing. Het waterbeheerplan sorteert voor op deze ontwikkelingen.

Keur en Beleidsregels

Per 22 december 2009 is een nieuwe Keur in werking getreden, alsmede nieuwe Beleidsregels.

Een nieuwe Keur is nodig vanwege de totstandkoming van de Waterwet en daarmee verschuivende bevoegdheden in onderdelen van het waterbeheer. Verder zijn aan deze Keur bepalingen toegevoegd over het onttrekken van grondwater en het infiltreren van water in de bodem.

De "Keur en Beleidsregels" maken het mogelijk dat het Hoogheemraadschap van Rijnland haar taken als waterkwaliteits- en kwantiteitsbeheerder kan uitvoeren. De Keur is een verordening van de waterbeheerder met wettelijke regels (gebod- en verbodsbepalingen) voor:

- Waterkeringen (onder andere duinen, dijken en kaden),
- Watergangen (onder andere kanalen, rivieren, sloten, beken),
- Andere waterstaatswerken (o.a. bruggen, duikers, stuwen, sluizen en gemalen).

De Keur bevat verbodsbepalingen voor werken en werkzaamheden in of bij de bovengenoemde waterstaatswerken. Er kan een ontheffing worden aangevraagd om een bepaalde activiteit wel te mogen uitvoeren. Als Rijnland daarin toestemt, dan wordt dat geregeld in een Keurvergunning. De Keur is daarmee een belangrijk middel om via vergunningverlening en handhaving het watersysteem op orde te houden of te krijgen. In de Beleidsregels, die bij de Keur horen, is het beleid van Rijnland nader uitgewerkt.

Afvalwatertransportleiding

In het plangebied ligt de afvalwatertransportleiding (Awtl) van het afvalwatertransportgemaal Rijnsburg naar de afvalwaterzuiveringsinrichting (Awzi) Katwijk. Gronden in het plangebied zijn bestemd voor de genoemde leiding. Bij werkzaamheden binnen de voor de leiding bestemde gronden dient contact opgenomen te worden met de beheerder van de leiding.

Watertoets

Een zogenaamde "watertoets", uitgevoerd door de waterbeheerder Het Hoogheemraadschap van Rijnland, is gewenst bij de opstelling van de bestemmingsplannen. De watertoets vormt een bindende schakel tussen het waterbeheer en de ruimtelijke ordening. Doel van de watertoets is het waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen. Het Hoogheemraadschap van Rijnland heeft een positief advies afgegeven.

5.3.5. Cultuurhistorie

Binnen het betreffende gebied bevindt zich geen cultuurhistorisch waardevolle bebouwing die nadere bescherming behoeft.

5.3.6. Archeologie

Ten behoeve van het archeologisch onderzoek is een zogenaamd archeologisch bureau-onderzoek verricht (Synthegra Archeologie bv, 13 december 2002). Gebruik is gemaakt van beschikbare historische en archeologische bronnen.

Dit historisch onderzoek dient als uitgangspunt voor inventariserend archeologisch bodemonderzoek dat is uitgevoerd in het kader van de ontwikkelingsplannen (Synthegra 2006).

Eeuwenlang had het gebied rond de Vinkenweg een landbouwbestemming. Aangetoond is dat er in de Vroege Middeleeuwen sprake is geweest van bewoning.

De grens tussen Oegstgeest en Rijnsburg liep anders dan tegenwoordig. Het ambacht Oegstgeest kende een merkwaardig gevormde uitstulping in westelijke richting, de Horn genaamd. De bijzondere vorm van het gebied doet vermoeden dat er op de "horens" sprake moet zijn geweest van oude bewoning dat dan vanaf het ontstaan van beide dorpen traditioneel bij Oegstgeest gerekend was. Tussen 1841 en 1844 werd het Oegstgeestkanaal gegraven. De loop van het kanaal naar zee doorsneed de Voorhousterweg en de Noordwijkerweg. Ook de Horn werd door het kanaal gedeeld.

De scheiding tussen de noordelijke en zuidelijke helft van dit voormalig Oegstgeester gebied is dus – historisch gezien – recent en volkomen kunstmatig.

Het Oegstgeester grondgebied ten westen van de rijksweg werd in 1966 door Rijnsburg geannexeerd waarmee een einde kwam aan de grillige gemeentegrens die door de Horn gevormd werd. De landbouwbestemming maakte langzaam maar zeker plaats voor kassenteelt.

Strandwal

Het gebied is gelegen op de uitlopers van een aantal oude strandwallen. Deze vormden vanaf de prehistorie ideale vestigingsplaatsen voor de eerste bewoners van het gebied.

Het gebied "de Horn" is buitengewoon interessant vanwege de karakteristieke vorm en de belangrijke archeologische vondsten die in het zuidelijke deel zijn gedaan. De vondsten doen vermoeden dat dit gebied als restant van een strandwal al vroeg permanent bewoond werd.

Het strandwallengebied was zeer geschikt voor jacht, veeteelt en akkerbouw op bescheiden schaal, maar in de late Middeleeuwen was het door een periode van vernatting nog slechts geschikt als weidegebied en hooiland.

Archeologisch monument

De belangrijkste vindplaats is het vroegmiddeleeuwse grafveld dat een wettelijk beschermd archeologisch monument is. Oudere vondsten uit de omgeving tonen aan dat er al vroeg bewoning mogelijk moet zijn geweest. Uit het plangebied Vinkenwegzone zijn nagenoeg geen vondsten bekend. Dit is vermoedelijk te wijten aan het feit dat er nog geen gericht onderzoek naar archeologische resten is gedaan in het verleden. De langgerekte strandwal loopt als een dun lint midden door het plangebied. Het is hier en op de flanken van de strandwal dat de bewoningssporen en archeologisch vondstmateriaal verwacht mogen worden.

Uit de analyse blijkt dus dat er twee gebieden zijn binnen het plangebied van "Vinkenwegzone" die uit oogpunt van archeologie bijzondere waarden of verwachtingen vertegenwoordigen.

In het midden en westen van het plangebied ligt een archeologisch waardevol gebied.

Archeologisch waardevolle gebieden zijn gebieden waarvan de archeologische waarde al bepaald is aan de hand van eerder gedaan archeologisch onderzoek, meestal zijn dit de archeologische monumenten waar de provincie zeggenschap over heeft. Voor bestemmingplannen, bouw-, aanleg- en sloopvergunningen bestaat voor de archeologisch waardevolle gebieden geen vrijstellingsnorm. Indien er sprake is van voorgenomen verstoringen van de bodem is het verplicht vooraf archeologisch onderzoek uit te laten voeren. Pas na overlegging van een rapport van archeologisch onderzoek aan het bevoegd gezag kan een vergunning worden afgegeven.

In het oosten van het plangebied ligt een gebied met middelhoge of hoge archeologische verwachtingen. Onder een gebied met een hoge archeologische verwachting moet worden verstaan een gebied met een hoge of zeer hoge archeologische potentie zoals aangewezen op de Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland en de gemeentelijke archeologische verwachtingskaart van Katwijk.

Archeologische verwachtingsgebieden zijn gebieden waarvan nog geen bepaling van archeologische waarden bestaat. Daar is dus nog niet eerder archeologisch onderzoek verricht. Wel kan op basis van de geologische geschiedenis van deze gebieden een voorspelling worden gedaan over de mate van verwachting op aanwezige archeologische sporen. Deze verwachting is uitgedrukt in lage-, middelmatige- en hoge archeologische verwachting. In het geval van een lage archeologische verwachting kan geen archeologisch onderzoek voorafgaande aan de afgifte van een vergunning worden verplicht. Ten aanzien van de gebieden met een middelmatige- tot hoge archeologische verwachting is dit echter wel het geval. Het soort archeologisch onderzoek kan per gebied verschillen. Deze verschillen hangen samen met de geologische eigenschappen van het gebied en de te verwachten aard van de archeologie.

Gezien de aanwezige of mogelijk aanwezige waarden moet worden voorkomen dat er verstorende activiteiten plaatsvinden die schade berokkenen aan het archeologisch bodemarchief. De volgende activiteiten moeten in ieder geval aangemerkt worden als verstorende activiteit:

1. het plaatsen van bouwwerken;
2. het aanleggen van sloten;
3. het uitspoelen van gronden.

Het gebied van archeologische waarde en het gebied met middelhoge tot hoge archeologische verwachtingen zijn als zodanig bestemd en op de plankaart en in de planregels opgenomen.

Op basis van het door Synthegra Archeologie bv uitgevoerde historisch onderzoek kan concreet worden geconcludeerd dat op de locatie mogelijk sprake is van de aanwezigheid van een noord-zuid gerichte strandwal met bewoningssporen uit de Late IJzertijd/Vroeg-Romeinse tijd en/of de Vroege Middeleeuwen. De strandwal wordt doorsneden door het in de negentiende eeuw aangelegde Oegstgeesterkanaal.

Ten zuiden van het Oegstgeesterkanaal bevindt zich nog een uitloper van de bewuste strandwal waarop een Merovingisch grafveld gelegen is (De Horn). De verwachting op basis van vooronderzoek is dat ten noorden van het kanaal nederzettingssporen aanwezig zijn op de restanten van de strandwal, die verband houden met het Merovingische grafveld.

Op 26 en 27 april 2003 is bij de voorbereiding van het bestemmingsplan "Vinkenwegzone" grenzend aan het Oegstgeesterkanaal in het kader van het project Phytanova een inventariserend archeologisch onderzoek (AAI) verricht. Het onderzoek is verricht conform de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie en het onderzoekskader is bepaald aan de hand van het Programma van Eisen van de provincie Zuid-Holland (drs. R.P. Proos). Op grond van de onderzoeksresultaten kan worden geconcludeerd dat het westelijke en centrale deel van de onderzoekslocatie als een terrein van hoge archeologische waarde kan worden beschouwd. In het westelijke deel is er sprake van een kleiafzetting op de flank van de oude noord-zuid gerichte strandwal. De strandwal is aangetroffen op het centrale deel van de locatie over een breedte van circa 200 meter.

Het oostelijke deel van de onderzoekslocatie bestaat uit komgebied met mariene afzettingen in de vorm van afwisselende veen- en kleipakketten die onder invloed van getijdewerking in het estuarium van de Oude Rijn zijn ontstaan. Archeologische resten zijn hier vermoedelijk niet (meer) te verwachten.

Op 16 en 18 mei 2003 is door Synthegra Archeologie bv een bodemsanering archeologisch begeleid. Er konden twee locaties worden begeleid, te weten locatie 1 en 3. Op locatie 3 bevond zich een cultuurlaag in een reeds ontgraven put. Deze is waarschijnlijk te dateren in de Nieuwe Tijd, er zijn echter geen vondsten gedaan. Locatie 3 is onder archeologische begeleiding ontgraven waarbij eventuele archeologische resten gedocumenteerd konden worden. Er werden echter geen archeologische resten aangetroffen.

Op basis van een Aanvullend Archeologisch Onderzoek (AAO) zullen de precieze omvang, de verspreiding en de aard en kwaliteit van de aangetroffen cultuurla(a)g(en) nader bepaald moeten worden. Het nader onderzoek zal voorafgaand aan uitvoering van het plan plaats moeten vinden en betrekking moeten hebben op het gehele plangebied.

Het archeologisch onderzoek zal zich in eerste instantie beperken tot onderzoek op aanwezigheid van sporen en vondsten. De uitvoering van het Aanvullend Archeologisch Onderzoek dient te geschieden aan de hand van een van te voren door de gemeente Katwijk goedgekeurd Programma van Eisen. De uitvoerende is een door het College (CvAK) goedgekeurd – en door de RCE goedgekeurde instantie –

die het onderzoek op KNA-conforme wijze uitvoert. Het plan van Aanpak dient voor aanvang van de werkzaamheden voor goedkeuring aan het bevoegd gezag (gemeente) voorgelegd te worden.

Met betrekking tot het uit te voeren aanvullend archeologisch onderzoek voorafgaande aan bodemversturende activiteiten binnen de gebieden met een archeologische waarde en met een middelhoge- tot hoge archeologische verwachting binnen het plangebied Kanaalzone Noord-Oost moet gebruik worden gemaakt van archeologische proefsleuven met een dekkinggraad van circa 10% van het plangebied. Het opsporen van archeologische vindplaatsen op strandwallen, met name vindplaatsen uit de Nieuwe Steentijd, met behulp van archeologisch booronderzoek is niet accuraat genoeg gebleken om tot een betrouwbare archeologische kartering en waardering te komen.

5.3.7. Verkeer en parkeren

Ontsluiting

Het eerste deel van de Voorhousterweg en de nieuwe aansluiting van de Bankijkerweg, parallel langs het kanaal, vormen de hoofdontsluiting van de Kanaalzone Noord-Oost. Deze nieuwe weg loopt door tot de uiterste oostkant van het plangebied. Hierdoor ontsluit de weg niet alleen het toekomstige woonwerkgebied, maar ook de bedrijven, die voorheen voornamelijk waren aangewezen op de route Vinkenweg/Voorhousterweg.

De woonwerkeenheden langs het Oegstgeesterkanaal worden ontsloten door een ventweg evenwijdig aan de hoofdontsluitingsweg, de Bankijkerweg. De ventweg heeft een breedte van circa 7.80 meter, inclusief de inrichting van een voetpad, parkeerplaatsen en een groenstrook van 1.50 meter.

Parkeren

Het uitgangspunt bij de parkeernormering is dat voorzien wordt in de parkeerbehoefte van de verschillende te onderscheiden functies.

In het bouwplan is de parkeernorm die binnen de gemeente geldt als uitgangspunt genomen voor de bepaling van het totaal aantal parkeerplaatsen. Deze norm bedraagt totaal 2,5 parkeerplaatsen per 100 m² bedrijfsvloeroppervlakte per woonwerkeenheid en 2,0 parkeerplaatsen per woonruimte. Doordat er meerdere functies binnen een gebouw aanwezig zijn kan soms met minder parkeerplaatsen worden volstaan dan de som van de benodigde parkeervoorzieningen. Dit ontstaat als de drukste momenten van de verschillende functies ten opzichte van elkaar zijn verschoven. Voor de reductie van het aantal parkeerplaatsen worden de aanwezigheidspercentages van de CROW-richtlijnen gebruikt. Hiermee kan de parkeernorm gereduceerd worden met 1,0 parkeerplaats, waarvan minimaal 0,5 benodigde parkeerplaats per woonwerkeenheid gerealiseerd moet worden in openbaar gebied.

5.3.8. Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de bouw van circa 70 woonwerkeenheden past binnen de vigerende beleidskaders.

HOOFDSTUK 6 JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

6.1 – Inleiding

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding 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.

6.2 – Planvorm

De bestemmingen zijn afzonderlijk en gedetailleerd geregeld in de planregels. Per bestemming is het gebruik van de gronden en het bouwen geregeld.

6.3 – Regels

De planregels bestaan uit 4 afdelingen:

- I. inleidende regels (artikel 1 t/m 2);
- II. bestemmingsregels (artikel 3 t/m 10);
- III. algemene regels (artikel 11 t/m 17);
- IV. overgangs- en slotregels (artikel 18 t/m 19).

6.3.1. 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.

6.3.2. Bestemmingsregels

Artikel 3: Gemengd

Deze gronden zijn bestemd voor woonwerkeenheden waarbij het wonen, uitsluitend in combinatie met een kantoor of een aan-huis-gebonden beroep of een consumentverzorgend bedrijf of een bedrijf die voorkomt in de categorie A of B1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten “functiemenging” (zie bijlage), centraal staat. Het gebruik gaat niet gepaard met horeca en/of detailhandel, uitgezonderd beperkte verkoop die ondergeschikt is aan de uitoefening van de betrokken kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten. Het in gebruik nemen van delen van de woonwerkeenheid voor kamerverhuurbedrijf is niet toegestaan. Voor de woonwerkeenheid gelden bepaalde bouwregels, een ontheffing van de bouwregels, specifieke gebruiksregels en ontheffingen van de gebruiksregels.

Artikel 4: Groen

Deze gronden zijn bestemd voor groen, water, speelvoorzieningen, voet- en fietspaden, kunstwerken, straatmeubilair alsmede voor (uitbreiding van) tuinen. Voor zover op de digitale verbeelding, voorheen plankaart, is aangegeven is een verbreding van het Oegstgeesterkanaal en een omlegging van de langzaamverkeersverbinding toegestaan. Voor deze gronden gelden bepaalde bouwregels. De wijzigingsregel heeft betrekking op, het verwijderen en/of wijzigen van de situering van, de afvalwatertransportleiding.

Artikel 5: Tuin

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen en parkeervoorzieningen bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen, nutsvoorzieningen en water. Voor deze gronden gelden bepaalde bouwregels.

Artikel 6: Verkeer-Verblijf

Deze aangewezen gronden zijn bestemd voor wegen en paden met een functie voor verblijf alsmede ter ontsluiting van de nabijgelegen gronden, bij deze bestemmingen behorende voorzieningen en water. Voor deze gronden gelden bepaalde bouwregels en specifieke gebruiksregels.

Artikel 7: Leiding-Water

De voor "Leiding-Water" aangewezen gronden zijn – behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) – mede bestemd voor een watertransportleiding. Voor deze gronden gelden bepaalde bouwregels, een ontheffing van de bouwregels en regels ten behoeve van de aanlegvergunning. Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

Artikel 8: Waarde-Archeologie

De voor 'Waarde – Archeologie' aangewezen gronden betreffen "een archeologisch waardevol gebied". Deze gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor doeleinden ter bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden. Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen. Voor deze gronden gelden bepaalde bouwregels en regels ten behoeve van de aanlegvergunning.

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd de digitale verbeelding te wijzigen door op de digitale verbeelding, voorheen plankaart, de aanduiding "Archeologisch Waardevol Gebied" geheel of gedeeltelijk te doen vervallen of van omvang te veranderen indien op basis van aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel er niet langer archeologische bescherming of zorg nodig is.

Artikel 9: Waarde-Archeologisch Verwachtingsgebied

De voor 'Waarde – Archeologisch Verwachtingsgebied' aangewezen gronden betreffen een gebied met "middelhoge- of hoge archeologische verwachting". Deze gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor doeleinden ter bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden. Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen. Voor deze gronden gelden bepaalde bouwregels, ontheffing van de bouwregels en regels ten behoeve van de aanlegvergunning.

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd de digitale verbeelding, voorheen plankaart, te wijzigen door:

- a. op de digitale verbeelding, voorheen plankaart, de aanduiding "Middelhoge- of Hoge Archeologische Verwachting" geheel of gedeeltelijk te doen vervallen of van omvang te veranderen indien op basis van aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie slechts sprake is van een lage archeologische verwachting of helemaal geen archeologische verwachting meer is;

- b. op gronden alsnog de aanduiding "Archeologisch Waardevol Gebied" te leggen indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse archeologische waarden zijn.

Artikel 10: Water-Waterstaatkundige functies

De voor "Water – Waterstaatkundige functies" aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor waterstaat. Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen. Voor deze gronden gelden bepaalde bouwregels en een ontheffing van de bouwregels.

6.3.3. Algemene regels

Artikel 11: Anti-dubbeltelbepaling

Deze regel dient te voorkomen dat situaties ontstaan welke niet in overeenstemming zijn met de bedoeling van het plan. Daar voor een gebouw een zeker open terrein is vereist, wordt via de anti-dubbeltelbepaling voorkomen dat eenzelfde terrein twee keer wordt "meegenomen" bij de beoordeling van een bouwaanvraag. Grond die al eerder moest worden meegeteld bij de beoordeling van een bouwplan mag niet nog eens worden meegeteld bij een nieuwe bouwaanvraag.

Artikel 12: Algemene bouwregels

Van een gebouw waarvoor de maximale goothoogte is bepaald, mag voor zover op de plankaart niet anders is aangegeven, geen deel uitsteken buiten de denkbeeldige vlakken. Deze regel is niet van toepassing op ondergeschikte bouwdelen. Bouwhoogten mogen worden overschreden met ten hoogste 10%. Ook zijn er regels opgenomen voor ondergronds bouwen.

Artikel 13: Algemene wijzigingsregels

Op basis van deze regel kunnen de bestemmingen waarde-archeologie en waarde-archeologisch verwachtingsgebied wijzigen ten behoeve van verwijdering of toevoeging van de bestemming.

Artikel 14: Wro-zone-wijzigingsbevoegdheid 1

Op basis van deze regel kan de in het plan opgenomen bestemming wijzigen ten behoeve van, het verwijderen en/of wijzigen van de situering van, de afvalwatertransportleiding.

Artikel 15: Algemene procedureregels

Bij het verlenen van ontheffingen, alsmede bij de uitoefening van de wijzigingsbevoegdheid is afd. 3.4 Awb van toepassing.

Artikel 16: Overige regels

De wettelijke regelingen waarnaar in de regels wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan.

Artikel 17 : Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

De voorschriften van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9, lid 2 van de Woningwet buiten toepassing.

6.3.4. Overgangs- en slotregel

Artikel 18: Overgangsrecht

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

Artikel 19: Slotregel

HOOFDSTUK 7 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

7.1 – Vooroverleg

Het plan is in het kader van het vooroverleg ter advisering naar de diverse overleginstanties gestuurd. In totaal hebben ... instanties op het voorontwerp herziening bestemmingsplan "Kanaalzone Noord-Oost" gereageerd. In deze paragraaf worden de reacties kort weergegeven. Tevens wordt – indien van toepassing - aangegeven hoe de reacties in het plan zijn verwerkt.

7.1.1. Ingediende reacties

1. Reactie ingediend door VROM-Inspectie

Reactie overleg instantie

Per brief d.d. 25 januari 2010 met kenmerk 20100004830/26479-TV E-ZW heeft de VROM-Inspectie aangegeven dat het voorontwerp bestemmingsplan de betrokken rijksdiensten geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen, gelet op de nationale belangen in de RNRB.

2. Reactie ingediend door Tennet TSO B.V.

Reactie overleg instantie

Per brief d.d. 25 januari 2010 heeft Tennet TSO B.V. aangegeven dat zij geen eigendommen heeft in het plangebied.

3. Reactie ingediend door Hoogheemraadschap van Rijnland

Reactie overleg instantie

Per e-mail d.d. 26 januari 2010 heeft Hoogheemraadschap van Rijnland een positief advies gegeven, indien onderstaande opmerkingen worden verwerkt in het plan:

1. Verzoek om de tekstvoorstellen m.b.t. het nieuwe WaterBeheersPlan en de nieuwe Keur van Rijnland over te nemen in het plan;
2. Verzoek om de tekstvoorstellen m.b.t. hemelwater over te nemen in het plan;
3. Verzoek om de tekstvoorstellen m.b.t. afvalwatertransportleiding over te nemen in het plan.

Conclusie

De tekstvoorstellen zijn ongewijzigd opgenomen in de toelichting:-

1. in hoofdstuk 5, paragraaf 3.4 van de toelichting onder *Waterbeheersplan* en *Keur en Beleidsregels*;
2. in hoofdstuk 5, paragraaf 3.4 van de toelichting onder *Hemelwater*;
3. opmerkingen zijn geheel overgenomen in hoofdstuk 5, paragraaf 3.4 van de toelichting onder *Afvalwatertransportleiding* en in artikel 7, lid 2 en lid 3 van de planregels.

4. Reactie ingediend door de Provincie Zuid-Holland

Reactie overleg instantie

Per brief d.d. 2 februari 2010 met kenmerk PZH-2010-154633458 heeft de provincie Zuid-Holland aangegeven dat het plangebied in het streekplan Zuid-Holland West is aangegeven als "Bedrijventerrein". Conform het beleid van de provincie moeten op een bedrijventerrein bedrijven uit de hoogst mogelijke milieucategorie worden toegelaten. Mede gezien de geplande woonbebouwing aan de overzijde van het Oegstgeesterkanaal acht de provincie de beoogde overgangszone met woonwerkseenheden op het bedrijventerrein begrijpelijk.

Daarbij merkt de provincie op dat zelfstandige kantoren op een bedrijventerrein niet mogen worden toegelaten, behoudens het gestelde onder "knopen" in het provinciale interim-beleid. Op enkele punten is het plan niet conform dit beleid.

1. De provincie merkt op dat uitgangspunt dient te zijn dat de woonwerkeenheden de omliggende bedrijven niet onevenredig in hun functioneren en in hun ontwikkelingsmogelijkheden beperken. Verzocht wordt door de provincie nader in te gaan op wat de hinder(beperking) wordt van de kavels waar nog bedrijfsmatig kan worden bebouwd.
2. Ook wordt door de provincie opgemerkt dat in het plan een op het plangebied toegesneden lijst "functiemenging" uit de brochure bedrijven en milieuzonering zit. In het plan moeten de criteria of overwegingen worden opgenomen die gebruikt zijn om te komen tot deze ingeperkte lijst. Momenteel ontbreken deze overwegingen in de toelichting van het bestemmingsplan.
3. Met betrekking tot het onderwerp water geeft de provincie aan dat de nieuwe waterlopen op de verbeelding en in de regels verwerkt dienen te worden. Ook wordt opgemerkt dat het onduidelijk is hoe er rekening wordt gehouden met grondwateroverlast in het plan.
4. De wijze waarop het aspect archeologie is verwerkt in het plan heeft de instemming van de provincie. Aanvullend archeologisch onderzoek kan echter aanleiding geven tot een noodzakelijke planaanpassing. Behoud "in situ" dient uitgangspunt te zijn.

Conclusie

1. De karakterisering van de Kanaalzone als gemengd gebied past bij het geldende bestemmingsplan waarin de betreffende zone ook bedrijfswoningen zijn toegestaan. In de toelichting is omschreven dat de aangrenzende percelen ten noorden van het plangebied bestemd zijn voor bedrijven uit de milieucategorieën 1 t/m 3 ("licht") en dat dit overeenkomt met milieucategorie 3.1. De geplande woningen liggen binnen de bij deze milieucategorieën behorende maximale richtafstand van 50 meter. In het project voor de woonwerkeenheden is rekening gehouden met dit gegeven door aan de zijde van de bedrijven (en de Bankijkerweg) uit te gaan van een zogenaamde dove gevel. Ook zijn de woonverblijven en de buitenruimten bij de woningen aan de zuidzijde van de gebouwen geprojecteerd. In de toelichting is omschreven dat er in dit geval sprake is van een "gemengd gebied" en dat daardoor kan worden uitgegaan van een richtafstand van 30 meter (in plaats van 50 meter). Met de beoogde situering van de geprojecteerde woningen wordt aan deze afstand voldaan. De gevestigde bedrijven worden hierdoor niet in hun bedrijfsvoering of uitbreidingsmogelijkheden gehinderd.
2. In de bijlage van de toelichting van het bestemmingsplan is een toelichting op de Staat van Bedrijfsactiviteiten "functiemenging" opgenomen. Verder wordt in paragraaf 5.3.3. Milieu nader omschreven waarom er van deze specifieke Staat van Bedrijfsactiviteiten "functiemenging" gebruik wordt gemaakt.
3. Indien de bebouwing in het plangebied is vastgesteld kan aangegeven worden waar de watergang komt. Dit zal ongeveer op dezelfde locatie zijn waar nu een tijdelijke "greppel" ligt. De watergang aan de oostzijde van het plan is een bestaande watergang. Om deze reden zijn de watergangen niet specifiek aangegeven op de verbeelding.
Met betrekking tot grondwateroverlast kan worden aangegeven dat dit wordt opgelost door middel van de aanleg van drainage.
4. Hiervan is kennis genomen.

5. Reactie ingediend door de Kamer van Koophandel kantoor Leiden

Reactie overleg instantie

Per brief d.d. 22 januari 2010 met kenmerk SvS/10.002 heeft de Kamer van Koophandel aangegeven dat in het plan staat dat de nabij gevestigde bedrijven (Van der Gugten, Heemskerk en Horticoop) geen hinder zullen ondervinden van de nieuwe ontwikkelingen. Aangezien deze bedrijven zeer dicht bij de te realiseren woonwkeenheden liggen betwijfelt de Kamer of dit in de praktijk geen overlast oplevert. De gevestigde bedrijven mogen niet in hun bedrijfsvoering of uitbreidingsplannen worden gehinderd. Ditzelfde geldt voor de aan de overzijde van het kanaal gevestigde bedrijven van FloraHolland.

Verder merkt de Kamer op dat wanneer er onvoldoende belangstelling is voor de woonwkeenheden de bestemming niet wordt gewijzigd in woningen.

Conclusie

Zie antwoord gemeente bij de overlegreactie van de provincie Zuid-Holland onder 1.

7.2 – Zienswijzen

Het bestemmingsplan "Kanaalzone Noord-Oost" heeft vanaf 12 maart 2010 gedurende 6 weken voor de zienswijzen ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om schriftelijk en mondeling op het plan te reageren. In totaal is er één zienswijze op het plan ingediend.

7.2.1. Ingediende zienswijzen

1. Zienswijze ingediend door FloraHolland Rijnsburg

Zienswijze

Per brief d.d. 8 april 2010 met kenmerk FMR/RdV/2010-209 heeft FloraHolland de volgende zienswijze ingediend.

1. In het ontwerp bestemmingsplan wordt de relatie met de bedrijven, gelegen ten noorden van het bestemmingsplangebied, beschreven. Ook de rustige woonwijk (De Horn), gelegen ten zuiden van het bestemmingsplangebied, wordt genoemd. De relatie met het grote veilingcomplex FloraHolland, gesitueerd ten zuiden van het bestemmingsplangebied, wordt niet beschreven.

FloraHolland verzoekt om de milieuzoneringen van het veilingcomplex expliciet mee te nemen in het bestemmingsplan. Op basis van de huidige milieuzonering zal bekeken moeten worden of de ontwikkeling van de woonwkeenheden mogelijk is.

FloraHolland wil niet dat de op het veilingcomplex gevestigde bedrijven beperkt worden in hun bedrijfsvoering. Ook wil reclamant niet geconfronteerd worden met aanvullende geluidswerende maatregelen (zoals geluidschermen) die zonder bestemmingsplan "Kanaalzone Noord-Oost" ook niet nodig zouden zijn.

2. Het is FloraHolland onduidelijk of voldoende rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor toekomstige bedrijven aan de noordzijde van het bestemmingsplangebied.

FloraHolland wil niet dat de ontwikkeling van de bedrijvenbestemming beperkt wordt door de ontwikkeling van het bestemmingsplan.

Beantwoording gemeente Katwijk

1. Het veilingcomplex is gelegen in het bestemmingsplan "Kamphuiserpolder 2004". Binnen het bestemmingsplangebied zijn de volgende, hiervoor relevante, bestemmingen onderscheiden: het bestaande veilingcomplex en de aanliggende veilinggerelateerde bedrijfsbebouwing aan de noordzijde van het terrein.

Voor die delen van het bestemmingsplangebied waar bedrijven worden toegelaten anders dan de Veiling, is op grond van milieuaspecten bepaald aan welke bedrijfscategorieën het bestemmingsplan ruimte kan geven.

Binnen het gebied met de bestemming Bedrijfsdoeleinden Veiling is de veiling met bedrijfscategorie 4 gelegen. In de doeleindenomschrijving is een relatie gelegd met de milieuzonering en de categorisering vanuit milieustandpunt. Buiten het veilinggebouw zijn bedrijven toelaatbaar mits zij vermeld staan in de Staat van bedrijfsactiviteiten, behorende bij het bestemmingsplan, onder de milieucategorieën 1,2, en 3.

Via inwaartse zonering (binnen het bedrijventerrein) komt de milieuzone tot stand:

- a. Bedrijfsactiviteiten in de categorie 1 en 2 mogen uitsluitend worden gevestigd op een afstand van respectievelijk tenminste 10 m. en 30 m., gemeten uit de meest nabij gelegen woonbebouwing.
- b. Bedrijfsactiviteiten in de categorie 3 mogen uitsluitend gevestigd worden op een afstand van tenminste 50 m., gemeten uit de meest nabij gelegen woonbebouwing.
- c. Bedrijfsactiviteiten in de categorie 3, waarbij in de Staat van bedrijfsactiviteiten als grootste afstand 100 m. is opgenomen, mogen slechts worden gevestigd op een afstand van tenminste 100 m., gemeten uit de meest nabij gelegen woonbebouwing.
- d. Bedrijfsactiviteiten in de categorie 4 mogen slechts worden gevestigd op een afstand van tenminste 200 m., gemeten vanuit de meest nabij gelegen woonbebouwing.

De onder a t/m d genoemde afstanden worden bepaald door bestaande woningen. Daardoor zijn op de kortste afstand van de nieuw te bouwen woningen langs het Oegstgeesterkanaal uitsluitend bedrijven met weinig belastende activiteiten toegestaan.

De lichte bedrijven (categorie 1 t/m 2) en middelzware bedrijven (categorie 3) worden beschermende bufferzones rondom de milieugevoelige functies (woningen).

De geplande woonwerkenheden liggen, met een minimale afstand van circa 100 meter tot het veilingcomplex, buiten de bij deze categorieën behorende maximale richtafstand van 50 meter.

De milieuzoneringen reiken niet tot in het bestemmingsplangebied "Kanaalzone Noord-Oost" en worden daarom niet meegenomen in dit bestemmingsplan.

2. De aangrenzende percelen ten noorden van het bestemmingsplangebied zijn bestemd voor bedrijven uit de milieucategorieën 1 t/m 3 ("licht"). Samen met de geplande woonwerkenheden is hier sprake is van het omgevingstype "gemengd gebied". De bij de genoemde milieucategorieën behorende maximale richtafstand ten opzichte van gemengd gebied is 30 meter. De woonwerkenheden liggen, met een minimale afstand van 30 meter, op voldoende afstand

De (toekomstige) bedrijven in de directe omgeving van de beoogde woonwerkenheden worden door het plan niet in hun bedrijfsvoering beperkt.

Conclusie

Uit de ingediende zienswijze is niet gebleken dat er sprake is van strijd met een goede ruimtelijke ordening noch met het recht. De zienswijze is ongegrond verklaard.

HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Met de invoering van de Grondexploitatiewet als onderdeel van de Wet ruimtelijke ordening is het verhaal van plankosten verplicht. De wetgever acht het wenselijk dat de gemeente en ontwikkelaar het onderling eens worden over het kostenverhaal, zoals bepaalt in artikel 6.2.4. van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit kan middels een exploitatieplan dan wel een anterieure overeenkomst. Voor vaststelling van het, daarvoor in aanmerking komende, planologische besluit dient vast te liggen op welke wijze het kostenverhaal wordt gedekt. De ontwikkeling is opgenomen in een anterieure overeenkomst. De kosten voor de gemeente zijn hierdoor gedekt.

Het plangebied heeft een oppervlakte van 44,1 ha en is in zijn geheel in eigendom van projectontwikkelaars. Het gehele plangebied wordt in exploitatie genomen: het exploitatiegebied.

Ca. 53% van het exploitatiegebied is uitgeefbaar ten behoeve van de combinatie werken met wonen. De overige oppervlakte is benodigd ten behoeve van de ontsluiting, groen (met daarin opgenomen de verbreding van het Oegsteesterkanaal), water en parkeervoorzieningen.

De in het plangebied te realiseren woonwerkeenheden fungeren als kostendrager voor de te maken kosten die gemoeid zijn met de aanleg en realisatie van de openbare voorzieningen. Analyses geven aan dat de opbrengsten voldoende zijn om de te maken kosten te dekken.

De marge tussen de opbrengsten en de kosten wordt voldoende geacht om de reguliere exploitatierisico's zoals bodemvervuiling, afzetrisico's en archeologie te kunnen dekken.

Vanuit planeconomie wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling economisch uitvoerbaar is.