

Beleidsregels (herziening)

Herstelbesluit Woongebied Valkenhorst

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	3
1.1.	Aanleiding	3
1.2.	Plangebied.....	3
1.3.	Inrichting plangebied.....	4
1.4.	Onderwerpen beleidsregels	5
1.5.	Toetsing en beoordeling beleidsregels	6
1.6.	Leeswijzer.....	7
2.	Beleidsregel 'Beeldkwaliteit'	8
2.1.	Inleiding	8
2.2.	Inhoud van deze beleidsregel.....	8
2.3.	Hardheidsclausule	8
2.4.	Wijziging van deze beleidsregel.....	8
3.	Beleidsregel 'Inrichting openbare ruimte'	9
3.1.	Inleiding	9
3.2.	Inhoud van deze beleidsregel.....	9
3.3.	Hardheidsclausule	9
3.4.	Wijziging van deze beleidsregel.....	9
4.	Beleidsregel 'Duurzaamheid'	10
4.1.	Inleiding	10
4.2.	Inhoud van deze beleidsregel.....	12
4.3.	Wijziging van deze beleidsregel.....	15
5.	Beleidsregel 'Evenwichtig woningaanbod'	16
5.1.	Inleiding	16
5.2.	Inhoud van deze beleidsregel.....	17
5.3.	Wijziging van deze beleidsregel.....	19

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

De gemeente Katwijk werkt, samen met andere partijen, aan de transformatie van het voormalige Marine Vliegkamp Valkenburg tot een hoogwaardig woon-, werk- en recreatiegebied. Voor dit hoogwaardige gebied wordt in dit document de naam 'Woongebied Valkenhorst' gehanteerd. Om deze ontwikkeling te kunnen sturen, stelt de gemeente een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte vast (ook wel Chw-bestemmingsplan genoemd). Dit Chw-bestemmingsplan heeft betrekking op het plangebied zoals dat getoond wordt in de navolgende figuur. De regels van dat Chw-bestemmingsplan bevatten open normen. Dat wil zeggen dat niet alle eisen die gesteld worden aan de transformatie direct en concreet in de regels vastgelegd zijn. Met andere woorden, er is een document nodig om de open normen te kunnen interpreteren bij het maken van plannen voor de (gedeeltelijke) transformatie van de voormalige Marine Vliegkamp Valkenburg. Daardoor ontstaat flexibiliteit voor de concrete planuitwerking gedurende de planperiode. Dit document bevat alle beleidsregels die dienen ter uitleg van regels die zijn opgenomen in het Chw-bestemmingsplan en het bijbehorend herstelbesluit met naam 'Herstelbesluit Woongebied Valkenhorst' met identificatienummer NL.IMRO.0537BPVLKplvherz-VA01. Waar in deze beleidsregels geduid wordt op het Chw-bestemmingsplan wordt tevens geduid op voornoemd herstelbesluit. Paragraaf 1.4 beschrijft welke beleidsregels dit document bevat.

1.2. Plangebied

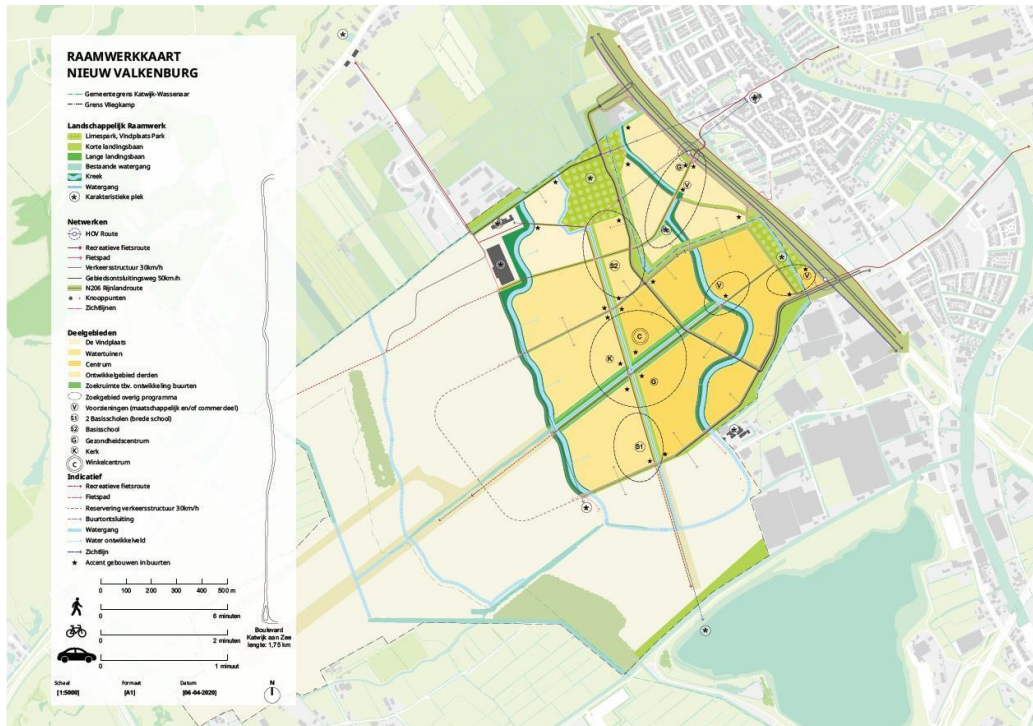
Deze beleidsregels hebben betrekking op onderstaand plangebied. Dit is hetzelfde plangebied als voor het Chw-bestemmingsplan. De beleidsregels hebben geen werking buiten het plangebied.



Figuur 1.1 Plangebied Woongebied Valkenhorst

1.3. Inrichting plangebied

Uiteindelijk moet het Woongebied Valkenhorst ruimte bieden aan 5.600 woningen alsmede maximaal 5 hectare aan bedrijfsfuncties gericht op onderzoek naar onderwijs over en ontwikkeling van sensorbased technologie/sensorbased bedrijvigheid, onbemande systemen en op afstand bedienbare luchtvaartuigen. Daarnaast worden in het plangebied commerciële voorzieningen, maatschappelijke voorzieningen alsmede bijbehorende functies zoals groenvoorzieningen, waterlichamen en infrastructuur mogelijk gemaakt. Figuur 1.2 toont de hoofdlijnen van de voorgenomen ontwikkeling van het Woongebied Valkenhorst.



Figuur 1.2 Stedenbouwkundige hoofdstructuur van het Woongebied Valkenhorst (KCAP, 2020)

In hoofdzaak bestaat de ontwikkeling van het Woongebied Valkenhorst uit twee fasen. Voor de eerste fase (grenzend aan de N206 en geaccentueerd met de felle kleuren in figuur 1.2) is een concreet plan en programma bekend. In deze fase wordt ruimte geboden aan de bouw van maximaal 3.500 woningen met bijbehorende voorzieningen en functies. De tweede fase (lichter gekleurd op figuur 1.2) gaat op termijn ruimte bieden aan de bouw van maximaal 2.100 woningen. Te zijner tijd wordt voor deze tweede fase een concreet plan gemaakt en wordt een concreet programma bepaald. Tot die tijd mogen de activiteiten doorgaan die nu op de gronden van de tweede fase plaatsvinden. Bij het maken van de plannen voor de tweede fase wordt bepaald hoe deze activiteiten ingepast kunnen worden.

1.4. Onderwerpen beleidsregels

Tabel 1.1 toont welke beleidsregels van toepassing zijn verklaard in de functies in het Chw-bestemmingsplan “Woongebied Valkenhorst” en het herstelbesluit. Als er in een vak bij een bepaalde combinatie van een beleidsregel met een functie een 'x' staat, dan is de beleidsregel van toepassing op die functie.

Tabel 1.1 Beleidsregels

Beleidsregel/functie	'Gemengd'	'Groen'	'Natuur'	'Verkeer - Verblijfs- gebied'	'Verkeer'	'Water'	'Woon- gebied - 1'	'Woon- gebied - 2'
Beeldkwaliteit	x	x					x	x
Inrichting openbare ruimte	x	x		x	x	x	x	x
Duurzaamheid	x	x		x	x	x	x	x
Evenwichtig woningaanbod	x						x	x

Tabel 1.2 toont welke beleidsregels met bijbehorende open normen opgenomen zijn in het Chw-bestemmingsplan “Woongebied Valkenhorst”.

Tabel 1.2 Beleidsregels en open normen

Beleidsregel	Open norm
Beeldkwaliteit	Hoogwaardige beeldkwaliteit
Inrichting openbare ruimte	Hoogwaardige inrichting openbare ruimte
Duurzaamheid	Duurzame ontwikkeling
Evenwichtig woningaanbod	Evenwichtig woningaanbod

De bovengenoemde open normen zoals opgenomen in het Chw-bestemmingsplan “Woongebied Valkenhorst” met identificatienummer NL.IMRO.0537.bpVLKplv-VA01 en het bij dat Chw-bestemmingsplan behorend herstelbesluit met de naam ‘Herstelbesluit Woongebied Valkenhorst’ met identificatienummer NL.IMRO.0537BPVLKplvherz-VA01. Dit betekent niet dat de beleidsregels onderdeel uitmaken van het genoemde Chw-bestemmingsplan en het herstelbesluit. De beleidsregels geven weliswaar uitleg aan de open normen, maar worden separaat van het Chw-bestemmingsplan en het herstelbesluit vastgesteld. Zij kunnen ook (individueel of gezamenlijk) gewijzigd worden. Iedere beleidsregel in dit document is opgenomen in een separaat hoofdstuk.

Het plan moet zich kunnen aanpassen aan veranderende maatschappelijke en economische omstandigheden gedurende de ontwikkeling van het plangebied nadat het Chw-bestemmingsplan is vastgesteld. Invulling van het Woongebied Valkenhorst zal meerdere jaren in beslag nemen en met deze werkwijze kan ingespeeld worden op de actualiteit.

1.5. Toetsing en beoordeling beleidsregels

Als open normen uitgelegd worden door een beleidsregel is er sprake van een dynamische verwijzing. Beleidsregels zijn regels (die niet opgenomen zijn in het Chw-bestemmingsplan of herstelbesluit) die gedurende de planperiode gewijzigd kunnen worden. Als er gebruik wordt gemaakt van beleidsregels, dan moet worden getoetst aan en worden beoordeeld op basis van de beleidsregels die gelden ten tijde van de aanvraag om een omgevingsvergunning. De navolgende alinea's lichten dit nader toe.

De beleidsregels maken duidelijk wat verstaan wordt onder de open normen in het Chw-bestemmingsplan. Bij het voorbereiden van een aanvraag om een omgevingsvergunning kunnen initiatiefnemers op basis van de beleidsregels bepalen hoe hun voornemen voldoet aan de open normen. Vervolgens beoordeelt het bevoegd gezag of er daadwerkelijk voldaan wordt aan de open norm.

Als nieuw beleid wordt vastgesteld worden de eisen aanvullend toegevoegd voor vaststelling van het Chw-bestemmingsplan 'Herstelbesluit Woongebied Valkenhorst'.

1.6. Leeswijzer

Hoofdstuk 2 in dit document bevat de beleidsregels over de beeldkwaliteit van gebouwen. In hoofdstuk 3 zijn de beleidsregels voor de inrichting van de openbare ruimte opgenomen. Hoofdstuk 4 bevat de beleidsregels over duurzame ontwikkeling. Hoofdstuk 5 bevat de beleidsregels over de ontwikkeling en instandhouding van een evenwichtig woningaanbod.

De beleidsregels kennen een vergelijkbare opbouw. In de eerste paragraaf van het hoofdstuk wordt een algemene toelichting gegeven. Deze toelichting beschrijft de overwegingen en de noodzaak van het opstellen van de beleidsregel. De tweede paragraaf (met de titel 'inhoud van deze beleidsregel') bevat de regels waarmee uitleg gegeven wordt aan de open normen in het Chw-bestemmingsplan. Deze paragraaf bestaat steeds uit subparagrafen die beschrijven wanneer er voldaan is aan de open norm. Waar nodig is in deze subparagrafen ook in meer detail beschreven waarom regels gesteld zijn. De derde paragraaf beschrijft tot slot hoe de beleidsregel vastgesteld wordt en hoe de beleidsregel gewijzigd kan worden.

2. Beleidsregel 'Beeldkwaliteit'

2.1. Inleiding

De beleidsregel bevat het kader voor de beeldkwaliteit van nieuwe bouwwerken in het Woongebied Valkenhorst. Nieuwe bebouwing moet voldoen aan de beeldkwaliteitseisen die in deze beleidsregel gesteld worden. De beleidsregel heeft daarom een algemene werking voor de bouwwerken in de functies 'Gemengd', 'Groen', 'Woongebied-1' en 'Woongebied-2' uit het Chw-bestemmingsplan "Woongebied Valkenhorst". Om te kunnen bepalen of een initiatief of bouwplan leidt tot de beoogde hoogwaardige beeldkwaliteit van bebouwing, worden bij het indienen van een bouwplan de randvoorwaarden uit deze beleidsregel als toetsingskader gehanteerd.

De ontwikkeling van het Woongebied Valkenhorst vindt plaats gedurende een lange periode: er wordt nu uitgegaan van een ontwikkelperiode van in totaal circa 20 jaar. Dit betekent, dat het Chw-bestemmingsplan de ruimtelijke uitgangspunten en kaders moet stellen voor een lange periode, waarin de woon- en leefbehoefte van (toekomstige) bewoners kan wijzigen. Het is niet mogelijk om nu, op voorhand, exact aan te geven welke effecten deze veranderende behoefte heeft op de beeldkwaliteit. Er is daarom behoefte aan enige flexibiliteit in de ontwikkeling van het Woongebied Valkenhorst. Deze flexibiliteit mag echter niet onbegrensd zijn. Om die reden zijn aspecten zaken als de maximale bouwhoogte van (woon)gebouwen en het programma dat gerealiseerd moet worden vastgelegd in de regels van het Chw-bestemmingsplan "Woongebied Valkenhorst". De criteria die betrekking hebben op de verschijningsvorm van bouwwerken zijn in deze beleidsregel vastgelegd zodat zij aangepast kunnen worden als veranderende behoeften daar aanleiding toe geven.

2.2. Inhoud van deze beleidsregel

In de regels van het Chw-bestemmingsplan "Woongebied Valkenhorst" is in artikelen 4, 5, 10 en 11 (artikelen 5, 6, 11 en 12 in het 'Herstelbesluit Woongebied Valkenhorst') bepaald dat er sprake moet zijn van een 'hoogwaardige beeldkwaliteit'. Deze beleidsregel bepaalt wat onder een hoogwaardige beeldkwaliteit verstaan wordt. Van een dergelijke ontwikkeling is sprake als voldaan wordt aan het bepaalde in deze beleidsregel, uitsluitend voor zover de inhoud van deze beleidsregel betrekking heeft op de aanvraag van een omgevingsvergunning. Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de (gedeeltelijke) ontwikkeling van het Woongebied Valkenhorst moet aangetoond worden hoe aan de navolgende eis voldaan wordt.

Van een hoogwaardige beeldkwaliteit is sprake als voldaan wordt aan de beeldkwaliteitseisen zoals die voor het (deel)gebied waar bebouwing gerealiseerd wordt geformuleerd zijn in het document met de naam 'Valkenhorst Katwijk, kwaliteitsboek'.

2.3. Hardheidsclausule

Afwijkingen van de uitgangspunten zoals gegeven in het kwaliteitsboek (bijvoorbeeld in de situering van rooilijnen en maatvoeringen) zijn mogelijk en worden niet als wijziging van het kwaliteitsboek of deze beleidsregel aangemerkt indien:

- a. aangetoond is dat de afwijking noodzakelijk is om ruimte te bieden voor de realisatie van een project van groot belang (zoals een HOV-baan langs de N206);
- b. de onderlinge samenhang tussen onderdelen van het raamwerk en de buurten zoals beschreven in het kwaliteitsboek niet wordt aangetast;
- c. geen afbreuk wordt gedaan aan de kwaliteitsomschrijvingen van het raamwerk en de buurten uit het kwaliteitsboek.

2.4. Wijziging van deze beleidsregel

De beleidsregel 'Beeldkwaliteit' die onderdeel uitmaakt van de 'Beleidsregels Woongebied Valkenhorst' kan na de vaststelling van dit plan uitsluitend door de gemeenteraad worden gewijzigd. In hoofdstuk 3 van de regels van het Chw-bestemmingsplan "Woongebied Valkenhorst" zijn de procedurele bepalingen voor het wijzigen van beleidsregels opgenomen.

3. Beleidsregel 'Inrichting openbare ruimte'

3.1. Inleiding

De beleidsregel bevat het kader voor de inrichting van de openbare ruimte van het Woongebied Valkenhorst. De openbare ruimte die in de nieuwe wijk gerealiseerd wordt, moet voldoen aan de eisen die in deze beleidsregel gesteld worden. De beleidsregel heeft daarom een algemene werking voor de functies 'Gemengd', 'Groen', 'Verkeer', 'Verkeer – Verblijfsgebied', 'Water', 'Woongebied - 1' en 'Woongebied – 2' uit het Chw-bestemmingsplan "Woongebied Valkenhorst". Om te kunnen bepalen of een initiatief of bouwplan leidt tot de beoogde hoogwaardige inrichting van de openbare ruimte, worden bij het indienen van een bouwplan de randvoorwaarden uit deze beleidsregel als toetsingskader gehanteerd.

De eisen aan de inrichting van de openbare ruimte zijn opgenomen in het kwaliteitsboek dat voor de ontwikkeling van het Woongebied Valkenhorst gemaakt is. Voor de inhoudelijke normstelling is dan ook een verwijzing naar dit kwaliteitsboek opgenomen.

3.2. Inhoud van deze beleidsregel

In de regels van het Chw-bestemmingsplan "Woongebied Valkenhorst" is in artikelen 4, 5, 7, 8, 9, 10 en 11 (artikelen 5, 6, 8, 9, 10, 11 en 12 in het 'Herstelbesluit Woongebied Valkenhorst') bepaald dat er sprake moet zijn van een 'hoogwaardige inrichting van de openbare ruimte'. Deze beleidsregel bepaalt wat onder een hoogwaardige inrichting van de openbare ruimte verstaan wordt. Van een dergelijke ontwikkeling is sprake als voldaan wordt aan het bepaalde in deze beleidsregel, uitsluitend voor zover de inhoud van deze beleidsregel betrekking heeft op de aanvraag van een omgevingsvergunning. Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning die (mede) betrekking heeft op de inrichting van de openbare ruimte die in het kader van de (gedeeltelijke) ontwikkeling van het Woongebied Valkenhorst aangevraagd wordt, moet aangetoond worden hoe aan de navolgende eisen voldaan wordt.

Er is sprake van een hoogwaardige inrichting van de openbare ruimte als voldaan wordt aan de navolgende eisen zoals deze vervat zijn in het document met de naam 'Valkenhorst Katwijk, kwaliteitsboek':

1. er wordt voldaan aan de eisen zoals die voor het (deel)gebied waar bebouwing gerealiseerd wordt geformuleerd zijn in het bovengenoemde kwaliteitsboek;
2. er wordt voldaan aan de eisen zoals die voor het (deel)gebied waar werken, geen bouwwerkzaamheden zijnde, uitgevoerd worden, geformuleerd zijn in het bovengenoemde kwaliteitsboek;
3. er wordt voldaan aan de eisen met betrekking tot wegcategorisering en bijbehorende inrichtingsprincipes zoals die geformuleerd zijn in het 'profielenboek' zoals opgenomen in bijlage 4 van het onder 1 en 2 genoemde kwaliteitsboek.

3.3. Hardheidsclausule

Afwijkingen van de uitgangspunten zoals gegeven in het kwaliteitsboek (bijvoorbeeld in de situering van rooilijnen en maatvoeringen) zijn mogelijk en worden niet als wijziging van het kwaliteitsboek of deze beleidsregel aangemerkt indien:

- a. aangetoond is dat de afwijking noodzakelijk is om ruimte te bieden voor de realisatie van een project van groot belang (zoals een HOV-baan langs de N206);
- b. de onderlinge samenhang tussen onderdelen van het raamwerk en de buurten zoals beschreven in het kwaliteitsboek niet wordt aangetast;
- c. geen afbreuk wordt gedaan aan de kwaliteitsomschrijvingen van het raamwerk en de buurten uit het kwaliteitsboek.

3.4. Wijziging van deze beleidsregel

De beleidsregel 'Inrichting openbare ruimte' die onderdeel uitmaakt van de 'Beleidsregels Woongebied Valkenhorst' kan na de vaststelling van dit plan uitsluitend door de gemeenteraad worden gewijzigd. In hoofdstuk 3 van de regels van het Chw-bestemmingsplan "Woongebied Valkenhorst" zijn de procedurele bepalingen voor het wijzigen van beleidsregels opgenomen.

4. Beleidsregel 'Duurzaamheid'

4.1. Inleiding

De gemeente Katwijk wil het Woongebied Valkenhorst ontwikkelen tot een wijk die toonaangevend is op het gebied van duurzaamheid. In het Woongebied Valkenhorst moet sprake zijn van een ontwikkeling richting duurzaam werken, wonen en leven in een hoogwaardige en groene leefomgeving. Concreet betekent dit dat er gestreefd wordt naar:

- Een duurzame woonwijk met 5.600 woningen, met ruimte voor recreatie en natuurbeleving.
- Een wijk die in zijn geheel minimaal energieneutraal zal zijn.
- Elektriciteit die in en vlakbij het gebied duurzaam wordt opgewekt.
- Woningen en andere gebouwen die geen gasaansluiting meer krijgen.
- Verwarming en koeling door middel van (bij voorkeur collectieve) warmte-koudeopslag.
- Een wijk waarin het gebruik van materialen en grondstoffen zoveel mogelijk circulair is.
- Een wijk waar maatregelen in het kader van klimaatadaptatie zijn doorgevoerd, zodat de kans op wateroverlast, hittestress en/of droogte wordt geminimaliseerd.
- Een wijk waarin zichtbaar gedacht is aan biodiversiteit en ecologische structuurelementen (verbindingen).

Het Woongebied Valkenhorst wordt gedurende een periode van circa 20 jaar ontwikkeld. Het is goed mogelijk dat de door de gemeente en het Rijk gestelde eisen met betrekking tot duurzaamheid voor het einde van de ontwikkeling van het Woongebied Valkenhorst al aangescherpt zijn. Deze beleidsregel kan daarom in de loop van de tijd worden herijkt en uitgebreid, waarmee wordt voorzien in de gewenste flexibiliteit.

Omdat het Woongebied Valkenhorst de overgang vormt tussen een bijzonder duingebied en de oude kern Valkenburg zijn in deze beleidsregel ook uitgangspunten voor natuurinclusief bouwen geformuleerd. Het doel van dergelijk bouwen is om de ecologische waarden zoals die nu in het plangebied aanwezig zijn te behouden en te versterken.

De basis voor de beleidsregel duurzaamheid ligt in de Omgevingsvisie Katwijk en in de Duurzaamheidsagenda. De gemeente onderschrijft daarin de ambities uit de klimaatakkoorden en de landelijke richtlijnen en programma's en conformeert het eigen beleid daaraan. Drie doelstellingen van het gemeentelijk beleid zijn daarbij met name van belang:

1. Energieneutraal en klimaatbestending Katwijk in 2050.
2. Duurzame en veilige mobiliteit.
3. Benutten van Katwijkse historische en landschappelijke kwaliteiten en erfgoed.

De navolgende alinea's lichten deze doelstellingen toe. In deze toelichtingen zijn de uitgangspunten voor de voorwaarden zoals geformuleerd in paragraaf 4.2 opgenomen.

Energieneutraal, klimaatbestendig en circulair Katwijk in 2050

Deze doelstellingen vallen uiteen in specifieke doelen en ambities op het gebied van energieneutraliteit en klimaatbestendigheid en circulariteit. Deze doelen en ambities worden als volgt concreet:

Energieneutraal:

De ambitie is om 'Valkenhorst' te ontwikkelen tot een energieneutrale wijk. Uitgangspunt daarbij is dat het (toekomstig) energieverbruik binnen het plangebied volledig wordt gedekt door energie die uit duurzame energiebronnen of restbronnen die binnen het gebied of in de directe nabijheid ervan wordt opgewekt. Dit met uitzondering van de energie ten behoeve van mobiliteit. Gebouwen zijn gasloos en energiezuinig. Verwarming en koeling gebeurt door toepassing van duurzame bronnen. Door middel van monitoring wordt bewustwording van het energiegebruik in zowel de bouw- als gebruiksfase bewerkstelligd. Het Woongebied Valkenhorst moet door efficiënte energiebesparing, eigen opwekking, benutting van beschikbare bronnen en opslag van energie een zo hoog mogelijk energierendement krijgen, met zo laag mogelijke kosten voor de bewoner. Lokaal opgewekte energie wordt zoveel mogelijk in het plangebied benut. Dit geldt niet alleen voor de eindsituatie voor het gehele gebied, maar ook voor elke deelontwikkeling afzonderlijk.

Voor de opwek direct gekoppeld aan de gebouwen en woningen is het minimale uitgangspunt de energiebehoefte voor de gebouwen en woningen minus de hulpenergie voor warmtevoorziening (met uitzondering van een bronnet en/of individuele warmte/koude systemen). De hulpenenergie voor de warmtevoorziening, voor koeling en de openbare ruimte wordt bij voorkeur opgewekt via windturbines of andere bronnen in of in de directe omgeving van het plangebied. Bij de planvorming is de totale energiebehoefte van de nieuwe wijk berekend. Eveneens is bepaald hoeveel energie in het in het plangebied opgewekt kan worden. Hiermee is beoogd de omvang van de energiestromen en het totale energiegebruik in relatie tot het – verbruik te bepalen.

De realisatie van een warmtenet in het ‘Woongebied Valkenhorst’ is mogelijk als voldaan wordt aan de eisen uit deze beleidsregel en het beleid waar in deze beleidsregel naar verwezen wordt. Voor de warmte- en koudevoorziening voor de wijk geldt ook een afzonderlijk (toekomstig) Warmteplan.

Klimaatbestendig: De gemeente Katwijk is medeondertekenaar van het convenant Bouw Adaptief. De inrichting van het gebied en de gebouwen en woningen is klimaatadaptief. Concreet wil dit zeggen dat het overtollige hemelwater bij een extreme maatgevende bui niet tot wateroverlast mag leiden en waterschade aan panden en wateroverlast voor bewoners wordt voorkomen. Het verwerken van hemelwater volgt de trits vasthouden, bergen, afvoeren. Daarmee krijgt het water in de ondergrond, riolering, watergangen of andere buffers een dusdanige verblijftijd dat de kans op droogte wordt beperkt. Goed voorraadbeheer van (grond)water is de basis om de leefomgeving in Valkenhorst na inrichting klimaatbestendig te houden. Het gaat daarbij om het afstemmen van vraag- en aanbod van water in droge en natte perioden (circulair waterbeheer). Klimaatbestendig maken betekent ook dat de openbare ruimte zo ingericht wordt dat hittestress zoveel mogelijk voorkomen wordt. Aanvullend wordt ingezet op de ontwikkeling van aaneengesloten groenstructuren die gezamenlijk een robuust ecosysteem vormen.

Circulair: De gemeente Katwijk volgt het rijksbeleid op het gebied van circulariteit, met als doel om in 2050 100% circulair te zijn. De inzet bij nieuwe ontwikkelingen is om al zoveel mogelijk circulair te zijn. Het principe wordt daarbij gebruikt om grondstoffen die het gebied in komen zoveel mogelijk in het gebied te houden of als hoogwaardige en her te gebruiken grondstof zo dicht mogelijk bij het gebied aan te wenden. Circulariteit betekent ook dat bij de uitwerking van het gebied voor zowel de openbare ruimte als de gebouwen aandacht moet zijn voor de mate van milieubelasting van materialen en de wijze waarop materialen worden gefabriceerd en bevestigd. Tevens is een overweging dat gebouwen en het gebied zodanig worden gebouwd en ingericht dat het in de toekomst veranderen van functies eenvoudig uitvoerbaar is. We hanteren daarbij ook het principe dat het plangebied en de gebouwen een voorraadschuur kunnen zijn voor toekomstige ontwikkelingen en dat de materialen dus eenvoudig geoogst kunnen worden. Onder circulariteit valt ook het zuinig gebruik van schoon drinkwater en de beperking van (huishoudelijk) afvalwater en de wijze waarop dit wordt gezuiverd en zo mogelijk wordt hergebruikt (nieuwe sanitatie). Ook richt circulariteit zich op de wijze waarop in de wijk met afvalstoffen wordt omgegaan. Naast het grondstoffenbeleid van de gemeente wordt daarbij ook verwezen naar de notitie ‘Circulair Valkenhorst’ als inspiratiedocument.

Duurzame en veilige mobiliteit

Wandel- en fietsnetwerk en (hoogwaardig) openbaar vervoer krijgen prioriteit. Woonwijken worden autoluw ingericht. De directe omgeving is te bereiken via aantrekkelijke, autoluwe wandel- en fietsroutes en met het hoogwaardig openbaar vervoer. Inzet van nieuwe duurzame alternatieven, waaronder elektrisch autorijden en fietsen wordt aangemoedigd door het verder ontwikkelen van laadinfrastructuur. Elektrisch vervoer (fiets, auto en ov) wordt gefaciliteerd. Op termijn is het beleid gericht op een innovatieve openbaarvervoerverbinding (een railverbinding) te realiseren teneinde een aansluiting te maken op het landelijk spoorwegennetwerk. Er wordt tevens ruimte gemaakt voor initiatieven op het gebied van deelmobiliteit als duurzaam alternatief voor het particulier autobezit. Inwoners en bezoekers krijgen een volwaardig alternatief voor de auto.

Benutten van Katwijkse historische en landschappelijke kwaliteiten en erfgoed

Duurzaamheid is meer dan energiebesparing en bestaat ook uit het behouden en ontwikkelen van biodiversiteit. . Natuurinclusief bouwen houdt rekening met bestaande en toekomstige ecologische waarden in een (stedelijk) gebied. Voor de ontwikkeling van het Woongebied Valkenhorst zijn daarom ook doelstellingen op het gebied natuurinclusief bouwen geformuleerd. Dit om de wijk zo duurzaam mogelijk te maken en te laten fungeren als overgangs- en verbindingzone tussen het bijzondere duingebied en de bestaande kern Valkenburg en het behoud of ontwikkelen van soorten (flora en fauna). Dit kan door inrichting van de (hoofd)structuur, maar ook met voorzieningen aan en in gebouwen. De ontwikkeling van het Woongebied

Valkenhorst biedt kansen om dit natuurinclusief bouwen toe te passen, zodat de ecologische waarden in en rondom het plangebied versterkt kunnen worden.

De gemeente Katwijk past het instrumentarium van GPR toe als het gaat om de beoordeling van de duurzaamheidsprestaties van activiteiten, zowel voor het ontwerp als het proces tot realisatie. Zowel voor bouw (GPR-Gebouw) als voor de gebiedsontwikkeling (GPR-Gebied). Er geldt een minimum prestatie-eis, maar een hogere ambitie. Voor GPR-Gebouw worden daarbij de volgende scores als realistisch gezien:

- | | |
|---------------------|---------------------|
| o Energie | 9 of zelfs 10 (NOM) |
| o Milieu | 7 |
| o Gezondheid | 8 |
| o Gebruikskwaliteit | 8 |
| o Toekomstwaarde | 8 |

4.2. Inhoud van deze beleidsregel

In de regels van het Chw-bestemmingsplan “Woongebied Valkenhorst” is in artikelen 4, 5, 7, 8, 9, 10 en 11 (artikelen 5, 6, 8, 9, 10, 11 en 12 in het ‘Herstelbesluit Woongebied Valkenhorst’) bepaald dat er sprake moet zijn van een ‘duurzame ontwikkeling’. Deze beleidsregel bepaalt wat onder duurzame ontwikkeling verstaan wordt. Van een dergelijke ontwikkeling is sprake als voldaan wordt aan het bepaalde in deze beleidsregel, uitsluitend voor zover de inhoud van deze beleidsregel betrekking heeft op de aanvraag van een omgevingsvergunning. Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de (gedeeltelijke) ontwikkeling van het Woongebied Valkenhorst moet aangetoond worden hoe aan de navolgende eisen voldaan wordt. Hierbij wordt benadrukt dat duurzaamheidsmaatregelen die nu modern, in de tijd achterhaald kunnen zijn.

4.2.1. Algemeen

Er is sprake van een duurzame ontwikkeling als door toepassing van de instrumenten GPR-Gebouw en GPR-Gebied of een vergelijkbare methodiek wordt aangetoond, dat:

- vergunningaanvragen voor bouwen en inrichten vergezeld gaan van en voldoen aan de toetsbare indieningsvereisten, conform bijlage 1.
- op gebouwniveau op alle aspecten van GPR-Gebouw ten minste een score van 7 wordt bereikt (N.B. de ambities liggen hoger) en
- op gebiedsniveau op alle aspecten van GPR-Gebied ten minste voldoende wordt gescoord (N.B. de ambities liggen hoger)

4.2.2. Energie

Op het gebied van energie is sprake van duurzame ontwikkeling als voldaan wordt aan de volgende eisen:

- nieuwe gebouwen en woningen voldoen minimaal aan de BENG-eisen;
- nieuwe gebouwen en woningen zijn volledig (aard)gasloos;
- nieuwe gebouwen en woningen scoren op het aspect energie van GPR-gebouw een 7,5 of hoger (N.B. de ambitie ligt hoger);
- energieopwekking (inclusief warmtevoorziening en koeling) gebeurt met behulp van duurzame bronnen, waarbij energieneutraliteit (opwek is tenminste gelijk aan verbruik) het uitgangspunt is, met dien verstande dat:
 - dit geldt voor het totale plangebied, maar ook voor de te ontwikkelen deelgebieden;
 - energieneutraliteit betekent dat op jaarbasis het energieverbruik in het plangebied, exclusief mobiliteit, gelijk is aan de energieopwekking in het plangebied de directe omgeving van het plangebied, met dien verstande dat het energieverbruik bestaat uit het gebouwgebonden energieverbruik en het gebruikgebonden energieverbruik alsmede uit het energieverbruik van de openbare voorzieningen en de hoofdstructuur in het openbaar gebied.
- van het bepaalde onder d kan na akkoord van het bevoegd gezag worden afgeweken als is aangetoond dat energieneutraliteit op het niveau van het totale plangebied of het niveau van het deelgebied niet haalbaar is;
- toepassing van warmte- en koude-opslag ten behoeve van warmte- en koudevoorziening moet voldoen aan het bodemenergieplan en het bodeminterferentieplan;
- Bij het aanbrengen van een warmtenet nabij drinkwaterleidingen moet voorkomen worden dat opwarming van het drinkwater optreedt.

- h. bij het plaatsen van windturbines nabij gasleidingen moet voldaan worden aan het beleid van Gasunie transport services zoals vervat in 'Het beleid van Gasunie transport services inzake het veilig plaatsen van windturbines bij haar gasinfrastructuur' van 31 juli 2015 of een opvolger van dat beleid die geldt op het moment van de aanvraag van een omgevingsvergunning voor het realiseren van een of meer windturbines;
- i. bij het realiseren van zonneparken nabij gasleidingen moet voldaan worden aan de uitgangspunten zoals Gasunie transport services die hanteert in het document 'Uitgangspunten ter voorkomen van beïnvloeding van gasleidingen door nabijgelegen zonneparken (06/01/2020 versie 4)' van 6 januari 2020 of een opvolger van dat beleid die geldt op het moment van de aanvraag van een omgevingsvergunning voor het realiseren van een zonnepark.

4.2.3. Mobiliteit

Op het gebied van mobiliteit is sprake van duurzame ontwikkeling als voldaan wordt aan de volgende eisen:

- a. bij het ontwerpen en inrichten van de openbare ruimte zijn de doelstellingen van de 'Katwijkse Agenda Mobiliteit' als uitgangspunt aantoonbaar gehanteerd (met name prioriteit aan fietsers, voetgangers en openbaar vervoer);
- b. er zijn in openbare ruimte laadvoorzieningen voor elektrische voertuigen die voldoen aan de 'Beleidsregels voor oplaadinfrastructuur elektrische voertuigen in de openbare ruimte van Katwijk'.

4.2.4. Klimaatadaptatie

Op het gebied van klimaatadaptatie is sprake van duurzame ontwikkeling als voldaan wordt aan de volgende eisen:

- a. zowel voor het particulier eigendom als de openbare ruimte zijn maatregelen getroffen, zodat voldaan wordt aan het streefbeeld zoals opgenomen in tabel 4.1;
- b. indien van het streefbeeld van tabel 4.1 wordt afgeweken is gemotiveerd hoe er invulling wordt gegeven aan een vergelijkbare of betere klimaatadaptatie in plan en ontwikkeling;
- c. door middel van onderzoek en modelvorming is aangetoond dat wordt voldaan aan de ontwateringseisen en negatieve effecten op de omgeving worden voorkomen;
- d. een rioleringsplan is opgesteld, dat door de gemeente is goedgekeurd;
- e. de aansluiting op de riolering conform de 'Aansluitverordening Katwijk' is uitgevoerd.

Ter inspiratie over de mogelijke maatregelen wordt verwezen naar de informatie van het Deltaplan Ruimtelijke Adaptatie (www.ruimtelijkeadaptatie.nl) en het Convenant Klimaatadaptief Bouwen (www.bouwadaptief.nl).

Tabel 4.1 Eisen waterbeheer Woongebied Valkenhorst

Wateroverlast	
Hinder bij nat weer	
Particulier	Openbaar
Minimaal 50% van onbebouwd oppervlak is begroeid.	Bij Bui10 mag er geen water op straat voorkomen.
Streefwaarde waterberging: 40 mm/dakoppervlak.	Streefwaarde waterberging: 40 mm/openbaar verhard oppervlak.
Bergingsvoorzieningen moeten binnen 48 uur leeg zijn.	Bergingsvoorzieningen moeten binnen 48 uur leeg zijn.
De lediging vindt geleidelijk plaats, met circa 0.6l/uur/m ² ofwel: 14 mm/24 uur).	De lediging vindt geleidelijk plaats, met circa 0.6l/uur/m ² ofwel: 14 mm/24 uur).
Schade bij extreem nat weer	
Particulier	Openbaar
Hemelwater wordt bovengronds aangeboden.	Er is een bovengrondse escape naar oppervlaktewater.
Vloerpeil ligt tenminste 20 cm boven straatpeil.	Bij extreme neerslag mag er maximaal 10 cm water op straat voorkomen.
	Na extreme neerslag mag er maximaal 60 minuten water op straat voorkomen.

Lange periode nat	
Particulier	Openbaar
Geen grondwaterbemaling.	De gewenste ontwateringsdiepte onder de wegconstructie bedraagt 0,75 m. Alleen gedurende korte tijd mag deze worden overschreden.
Droogte	
Lange periode droogte	
Particulier	Openbaar
	Op openbaar terrein mag de grondwaterstand niet verder dalen dan 0,2 m onder oppervlaktewaterpeil.
Hitte	
Geen specifieke waarden, voldoende maatregelen ter voorkoming van hittestress door bewuste omgang met: - windrichting i.r.t. bebouwing, ventilatie - kleurstelling, albedo - verdamping, groen, vegetatiekeuze - verdamping, spreiding oppervlaktewater - schaduw, groen en bebouwing - groene daken	

4.2.5. Circulariteit

Op het gebied van circulariteit is sprake van duurzame ontwikkeling als voldaan wordt aan de volgende eisen:

- a. de toepassing van bouwmaterialen en grondstoffen voldoet aan de landelijke Kaderrichtlijnen op dit gebied;
- b. bij de bouw van nieuwe woningen en gebouwen wordt voldaan aan het 'Duurzaam Bouwenbeleid' van de gemeente Katwijk;
- c. een score van GPR-gebouw 7 of hoger wordt bereikt op de aspecten die betrekking hebben op circulariteit, waarbij voorkeur bestaat om gebouwen en woningen zo uit te voeren dat:
 1. de toegepaste materialen en producten zoveel mogelijk aantoonbaar losmaakbaar zijn en in de toekomst kunnen worden geoogst en voor recycling geschikt zijn of voor hergebruik geschikt kunnen worden gemaakt;
 2. een materialenpaspoort uitgewerkt is;
 3. de gebouwen adaptief zijn en op eenvoudige wijze voor een andere functie aangepast kunnen worden;
 4. woningen eenvoudig kunnen worden uitgebreid en daardoor levensloopbestendig zijn.
- d. bij de bouw van nieuwe gebouwen en woningen en aanleg van infrastructuur en voorzieningen voor zover mogelijk gebruik wordt gemaakt van bestaande bouwmaterialen uit de directe omgeving;
- e. bij toepassing van hout alleen FSC-gekeurd hout of gelijkwaardig wordt gebruikt;
- f. er geen gebruik wordt gemaakt van uitlopende materialen;
- g. de inzamelingsinfrastructuur voor huishoudelijk afval (opstelplaatsen containers, ondergrondse containers, breng- en milieuparkjes, bereikbaarheid en afstand tot de woning) is in overeenstemming met het 'Grondstoffenbeleid' van de gemeente Katwijk, e.e.a. ter nadere toetsing door de gemeente;
- h. de sanitatie (inzameling, transport en verwerking van (huishoudelijk) afvalwater) voldoet aan het 'Integraal Afvalwaterketenplan Bollenstreek (iAWKp)' en de 'Aansluitverordening Riolerings Katwijk';
- i. onderzocht is hoe wordt bijgedragen aan besparing van drinkwater en vermindering van afvalwater en de toepassing van maatregelen toetsbaar is afgewogen.

4.2.6. Natuurinclusief bouwen

Op het gebied van natuurinclusief bouwen is sprake van duurzame ontwikkeling als voldaan wordt aan de volgende eisen:

- a. onderzocht is waar en hoe natuurinclusief bouwen in plan of ontwikkeling dan wel de openbare ruimte kan worden toegepast;

- b. de uitwerking van de gebieden in het plangebied zodanig heeft plaatsgevonden dat binnen de wijk een netwerk van groene ecologische verbindingen door de wijk heen naar de omgeving ontstaat. Dit strekt zich ook uit tot de openbare ruimte en richt zich op het aanleggen van groene verbindingen in de wijk die de natuur rond de woning verbinden met omliggende groene gebieden en aansluiten op de groene ontwikkeling van de omgeving van het plangebied;
- c. deze ecologische verbindingen bij voorkeur opgebouwd zijn uit verschillende lagen, bomenstructuur, struweel en kruidenrijk grasland;
- d. de plannen voor de uitwerking van buurten en hun openbare ruimte in het plangebied voorzien in de realisatie van (een deel) van dit netwerk.

Voorbeelden van natuurinclusief bouwen zijn te vinden op deze website:

<https://www.rvo.nl/onderwerpen/duurzaam-ondernemen/gebouwen/technieken-beheer-en-innovatie/natuurinclusief-bouwen>.

4.2.7. Hardheidsclausule

Waar er in deze beleidsregels expliciete maatregelen voorgeschreven zijn, is het mogelijk om in afwijking van de voorgeschreven maatregelen gelijkwaardige maatregelen te nemen mits deze de duurzaamheid van het Woongebied Valkenhorst verder verbeteren.

4.3. Wijziging van deze beleidsregel

De gemeente Katwijk mag deze beleidsregel 'Duurzaamheid' aanpassen gedurende de planperiode van het Chw-bestemmingsplan "Woongebied Valkenhorst", zonder hiervoor het Chw-bestemmingsplan zelf te herzien of te wijzigen. Het vaststellen van deze beleidsregel is een bevoegdheid van de gemeenteraad van de gemeente Katwijk. Het wijzigen van de beleidsregel is een bevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Katwijk. In hoofdstuk 3 van de regels van het Chw-bestemmingsplan "Woongebied Valkenhorst" zijn de procedurele bepalingen voor het wijzigen van beleidsregels opgenomen.

5. Beleidsregel 'Evenwichtig woningaanbod'

5.1. Inleiding

Het Woongebied Valkenhorst wordt ontwikkeld tot een hoogwaardig woon-, werk- en recreatiegebied. Het Woongebied Valkenhorst wordt een zelfstandige, inclusieve kern binnen de gemeente Katwijk. Dat betekent dat er een kern wordt gecreëerd waar het voor elke doelgroep prettig wonen en (samen) leven is: een inclusieve woonkern met een divers en evenwichtig woningaanbod en voorzieningenprogramma waar voor elke doelgroep plek kan zijn.

Dat betekent dat voor elke inkomensgroep woningen gerealiseerd worden, zowel in het huur- als in het koopsegment. In de Woonagenda 2020-2024 Katwijk is dit uitgangspunt vertaald in een concrete verdeling van het beoogde woningprogramma over de verschillende woningcategorieën door middel van een specifieke verdeling in paragraaf 5.2.1 van deze beleidsregel. In aanvulling daarop is in paragraaf 5.2.2. een streven verwoord om de woningopbouw in de wijk nog evenwichtiger te maken teneinde tegemoet te komen aan de gemeentelijke ambitie om van het plangebied een inclusieve woonwijk te maken.

In paragraaf 5.2.3, zijn aanvullende, meer kwalitatieve criteria opgenomen die bijdragen aan een duurzaam evenwichtig woningaanbod. Omdat prijs en kwaliteit van het sociale huursegment als gevolg van het passend toewijzen uit de Woningwet niet aan elkaar gekoppeld zijn, wordt een kwalitatieve differentiatie van het beoogde sociale huuraanbod opgenomen.

Het Woongebied Valkenhorst moet zich gaan ontwikkelen naar een dorp met karakteristieke buurten. In deze buurten dienen de verschillende bewoners zich thuis te kunnen voelen, zowel gezinnen als alleenstaanden, ouderen, mensen met een fysieke of geestelijke beperking, mensen met zorgbehoefte, gemeenschappen en mensen die wonen en werken willen combineren.

Dit is de beleidsregel 'Evenwichtig woningaanbod'. De beleidsregel geeft inzicht in verdeling van de financieringscategorieën in de verschillende deelgebieden om dit evenwichtig woningaanbod te verwezenlijken. De beleidsregel is van toepassing op de functies 'Gemengd', 'Woongebied – 1' en 'Woongebied – 2' (artikel 4, 10 en 11 van het Chw-bestemmingsplan en artikelen 5, 11 en 12 van het herstelbesluit).

In het Chw-bestemmingsplan is vastgelegd hoeveel woningen in verschillende delen van het Woongebied Valkenhorst gebouwd mogen worden. De gemeente Katwijk wil voldoende aanbod van sociale huurwoningen en inspelen op de afspraken uit de Regionale Woonagenda. Sociale huurwoningen moeten duurzaam voor de doelgroep behouden blijven. Daarom zetten wij primair in op de bouw en verhuur door woningcorporaties (toegelaten instellingen). Toegelaten instellingen hebben primair tot hun taak de laagste inkomensgroepen en kwetsbare doelgroepen te huisvesten, en zijn wettelijk verplicht om passend toe te wijzen, waarmee geborgd wordt dat de huur van de woning past bij de hoogte van het inkomen, de gezinssituatie en leeftijd van de leden van het huishouden. Toegelaten instellingen zijn wettelijk verplicht om de gemeente uit te nodigen tot het maken van prestatieafspraken om zo bij te dragen aan het volkshuisvestingsbeleid van de gemeente. Het is van belang dat vraag en aanbod zo goed mogelijk op elkaar aansluiten. De regionale verhuurcijfers van Holland Rijnland Wonen laten zien dat de afgelopen jaren 75-80% onder de aftoppingsgrenzen wordt verhuurd.

Naast de prijssegmentering in sociale huur, middeldure huur, betaalbare koop, duur segment en topsegment is het van belang om vooraf kwalitatieve criteria op te nemen voor het sociale huursegment.

En dat maakt dat veel meer differentiatie van het sociaal huuraanbod op Valkenhorst gewenst is. Juist omdat met de gebiedsontwikkeling Valkenhorst een hele nieuwe kern wordt gerealiseerd en daarmee aan ieder type huishouden plaats zou moeten bieden is het relevant om na te denken over het vastleggen wat Katwijk verstaat onder een evenwichtig sociaal huuraanbod.

In het bestemmingsplan is invulling gegeven aan de wens om tot een inclusieve wijk te komen door een gedifferentieerd woningbouwprogramma op te nemen en aan de hand van prijssegmentering alle inkomensgroepen een plek te bieden. Doordat vanuit de overheid steeds strakker wordt gestuurd op het realiseren van voldoende aantallen betaalbare woningen, en door de hoge bouwkosten, staat de woningkwaliteit steeds meer onder druk. We willen voorkomen dat ontwikkelende partijen het verplichte aantal sociale huurwoningen alleen als heel kleine woning realiseren, om zo de bouwkosten te drukken. Dit zou leiden tot een heel onevenwichtig sociaal huuraanbod, terwijl ook in de sociale huur huishoudens

verschillen in grootte, samenstelling, leeftijd en inkomen. Om ook de woningkwaliteit (gebruiksoppervlakte, aantal kamers en woningtype) in het sociale huursegment te garanderen, definiëren we 5 verschillende woningtypen en een procentuele verdeling van de woningtypen in de sociale huur over de totale ontwikkeling op Valkenhorst.

Deze verdeling van woningtypen dient als uitgangspunt voor het gesprek tussen ontwikkelaar, corporatie en gemeente voor de concrete invulling van het sociale huurprogramma per ontwikkelveld. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de bepalingen in het vigerende bestemmingsplan en het stedenbouwkundig raamwerk.

De gemeente Katwijk wil dat het realiseren van woningen in het middeldure huursegment wordt opgepakt door de markt. Wanneer in de praktijk blijkt dat die opgave onvoldoende door marktpartijen wordt opgepakt, zal de gemeente Katwijk woningcorporaties actief benaderen met het verzoek de mogelijkheid om middeldure huurwoningen te realiseren te onderzoeken (binnen de wettelijke kaders met betrekking tot de markttoets). De geclusterde woonvormen voor mensen met een woonzorgbehoefte is ondergeschikt en passend binnen de woningtypen (huur- en koopsegment).

Met de huidige schaarste worden met name de lage en middeninkomens verdrongen op de woningmarkt. De gemeente Katwijk streeft er naar om betaalbare woningen te realiseren en deze langdurig voor de doelgroep te kunnen behouden. In het Chw-bestemmingsplan is nog niet vastgelegd hoe lang sociale huur woningen, middeldure huurwoningen en betaalbare koopwoningen minimaal voor de doelgroep behouden dienen te blijven. In deze beleidsregel zijn in paragraaf 5.2.5 randvoorwaarden vervat voor de toewijzing van woningtypen aan specifieke doelgroepen. De gemeente wenst samen met de markt komen tot de toepassing van financiële constructies op basis van erfpacht of verkopen onder voorwaarden om op die manier bij te dragen aan de realisatie van woningen in het middensegment en om daarmee de instandhouding voor de doelgroep te garanderen.

De vergrijzing en het rijksbeleid dat ouderen lang zelfstandig thuis kunnen blijven wonen, leiden tot een grotere behoefte aan levensloopgeschikte reguliere woningen en woonvormen die liggen tussen het zorgcentrum en de reguliere woning in, waar senioren zelfstandig kunnen wonen maar op een grotere zorgvraag voorbereid zijn.

Daarbij moet gedacht worden aan geclusterde woonvormen, complexen met grondgebonden kleinere woningen of appartementen met een ontmoetingsruimte of gemeenschappelijke tuin. Het realiseren en clusteren van levensloopgeschikte woningen is met name doeltreffend in de nabijheid van Hoogwaardig Openbaar Vervoer, commerciële en maatschappelijke voorzieningen.

In het Chw-bestemmingsplan is nog niet vastgelegd voor welke doelgroepen en in welke prijsklassen deze woningen gerealiseerd moeten worden. Sturing op de doelgroepen en prijsklassen is gewenst om de ambitie dat het Woongebied Valkenhorst een hoogwaardige en inclusieve woonwijk wordt te bereiken. Om (bij) te kunnen sturen in het behalen van deze ambitie is deze beleidsregel opgenomen.

5.2. Inhoud van deze beleidsregel

5.2.1. Evenwichtig woningaanbod Woongebied Valkenhorst

Op het gebied van het woningaanbod is sprake van een evenwichtig woningaanbod als:

- Voor de realisatie van de sociale huurwoningen voldaan wordt aan het bepaalde in het Chw-bestemmingsplan “Woongebied Valkenhorst”.
- Het woningbouwprogramma van 5.600 woningen in het plangebied de samenstelling en de indicatieve verdeling over de financieringscategorieën heeft zoals deze gegeven is in tabel 5.1;

	Totaal	‘Woongebied – 1’	‘Woongebied – 2’	‘Gemengd’
Sociale huur	1.125	1.125	0	0
Middensegment laag tot NHG Duurzaam	890	711	97	82
Overig	3.085	1.651	1.115	319
Topmilieu	500	0	424	76
Totaal	5.600	3.500	1.560	540

Tabel 5.1 Samenstelling woningbouwprogramma en indicatieve verdeling over financieringscategorieën

- c. De 890 woningen in het middensegment laag tot NHG Duurzaam ten minste op de volgende wijze verdeeld zijn over de categorieën binnen het segment:

260 huurwoningen in de categorie Middeldure huur, zoals bedoeld in de Verordening doelgroepen woningbouw Katwijk, waarvan:

- 95 woningen met een huurprijs in het lage middensegment zoals bedoeld in de 'Verordening doelgroepen woningbouw Katwijk' die niet hoger is dan de in die verordening genoemde aanvangshuurprijs ¹;
- 165 woningen met een huurprijs in het hoge middensegment zoals bedoeld in de 'Verordening doelgroepen woningbouw Katwijk' die niet hoger is dan de in die verordening genoemde aanvangshuurprijs ².

360 koopwoningen in de categorie Betaalbare koop, zoals bedoeld in de Verordening doelgroepen woningbouw Katwijk, waarvan:

- 160 woningen met een koopsom in het lage middensegment zoals bedoeld in de 'Verordening doelgroepen woningbouw Katwijk' die niet hoger is dan de in die verordening genoemde maximale koopsom ³;
- 200 woningen met een koopsom in het hoge middensegment zoals bedoeld in de 'Verordening doelgroepen woningbouw Katwijk' die niet hoger is dan de in die verordening genoemde maximale koopsom ⁴.

270 koopwoningen in de categorie Koop NHG Duurzaam, met een koopsom die niet hoger is dan de kostengrens in de voorwaarden van de Nationale Hypotheek Garantie voor nieuwbouwwoningen met aanvullende energiebesparende voorzieningen ⁵.

¹ € 910 per maand, prijspeil 2022

² € 1.040 per maand, prijspeil 2022

³ € 292.250, prijspeil 2022

⁴ € 350.750, prijspeil 2022

⁵ € 376.300, prijspeil 2022

5.2.2. Streefbeeld evenwichtige woningopbouw

Het overeengekomen programma onder 5.2.1 onder c. is wat ten minste gerealiseerd dient te worden in Woongebied Valkenhorst waarbij de gemeente Katwijk streeft naar een verdeling van de 890 woningen in het Middensegment laag tot NHG Duurzaam die evenwichtiger is en meer recht doet aan de behoefte aan betaalbare woningbouw en de ambities zoals vastgelegd in de Woonagenda 2020-2024 en de Verordening doelgroepen woningbouw Katwijk. De gemeente streeft op grond hiervan tot de volgende onderverdeling van het Middensegment laag tot NHG Duurzaam:

- a. minimaal 40% middeldure huur en als volgt evenwichtig verdeeld:

1. een huurprijs voor woningen in het lage middensegment zoals bedoeld in de 'Verordening doelgroepen woningbouw Katwijk' die niet hoger is dan de in die verordening genoemde aanvangshuurprijs ⁶;
2. een huurprijs voor woningen in het hoge middensegment zoals bedoeld in de 'Verordening doelgroepen woningbouw Katwijk' die niet hoger is dan de in die verordening genoemde aanvangshuurprijs ⁷;
3. van het evenwichtig verdelen van de onder 1 en 2 bedoelde huurwoningen is sprake als:
 - i. minimaal 30% van het aantal middeldure huurwoningen als woning in het lage middensegment zoals bedoeld onder 1 wordt gerealiseerd;
 - ii. minimaal 30% van het aantal middeldure huurwoningen als woning in het hoge middensegment zoals bedoeld onder 2 wordt gerealiseerd.

- b. minimaal 40% betaalbare koop en als volgt evenwichtig te verdelen:

1. een koopsom in het lage middensegment zoals bedoeld in de 'Verordening doelgroepen woningbouw Katwijk' die niet hoger is dan de in die verordening genoemde maximale koopsom ⁸;
2. een koopsom in het hoge middensegment zoals bedoeld in de 'Verordening doelgroepen woningbouw Katwijk' die niet hoger is dan de in die verordening genoemde maximale koopsom ⁹;
3. van het evenwichtig verdelen van de onder 1 en 2 bedoelde koopwoningen is sprake als:

- i. minimaal 30% van het aantal betaalbare koopwoningen als woning met een koopsom zoals bedoeld onder 1 wordt gerealiseerd;
- ii. minimaal 30% van het aantal betaalbare koopwoningen als woning met een koopsom zoals bedoeld onder 2 wordt gerealiseerd.

De gemeente streeft naar een nog evenwichtiger woningaanbod dan indicatief in tabel 5.1 is opgenomen, door woningen in de categorie Overig over te hevelen naar de categorie Middensegment laag tot NHG Duurzaam, al dan niet met toepassing van financiële constructies op basis van erfpacht of verkoop onder voorwaarden.

⁶ € 910 per maand, prijspeil 2022

⁷ € 1.040 per maand, prijspeil 2022

5.2.3. Gedifferentieerd woningbouwprogramma

Op het gebied van een gedifferentieerd woningbouwprogramma is er sprake van een evenwichtig woningaanbod als:

- a. Sociale huurwoningen, middeldure huurwoningen en betaalbare koopwoningen bedoeld zijn voor doelgroepen zoals bedoeld in de 'Verordening doelgroepen woningbouw Katwijk';
- b. voldaan wordt aan de instandhoudingstermijnen voor sociale huurwoningen, middeldure huurwoningen en betaalbare koopwoningen zoals bedoeld in de 'Verordening doelgroepen woningbouw Katwijk';
- c. sociale huurwoningen passend worden toegewezen in de zin van de Wet op de huurtoeslag en 75 tot 80% van de sociale huurwoningen onder de aftoppingsgrenzen worden verhuurd;
- d. een aanvraag om een omgevingsvergunning voldoet aan het Afwegingskader voor nieuwe woningbouwinitiatieven, voor zover dit Afwegingskader niet strijdig is met tabel 5.1.
- e. Sociale huurwoningen worden gerealiseerd in de volgende 5 gedefinieerde woningtypen en conform de volgende verhouding in het totale plangebied op Valkenhorst:
 - 1. Niet meer dan 10% van het aantal sociale huurwoningen wordt gerealiseerd als 1-kamerappartement met een gebruiksoppervlakte van tenminste 43 m².
 - 2. Tussen de 20 en 30% van het aantal sociale huurwoningen wordt gerealiseerd als 2-kamerappartement, met een gebruiksoppervlakte van tenminste 56 m². Tenminste 75% is levensloopgeschikt.¹⁰
 - 3. Tussen de 30 en 40% van het aantal sociale huurwoningen wordt gerealiseerd als 3-kamerappartement, met een gebruiksoppervlakte van tenminste 72 m². Tenminste 75% is levensloopgeschikt.
 - 4. Tussen de 15 en 20% van het aantal sociale huurwoningen wordt gerealiseerd als 3-kamer grondgebonden woning, met een gebruiksoppervlakte van tenminste 79 m².
 - 5. Tussen de 15 en 20% van het aantal sociale huurwoningen wordt gerealiseerd als 4-kamer grondgebonden woning, met een gebruiksoppervlakte van tenminste 112 m².

De onderlinge verhouding van woningtypen dient als uitgangspunt voor het gesprek tussen ontwikkelaar, corporatie en gemeente voor de concrete invulling van het sociale huurprogramma per ontwikkelveld, waarbij de gebruiksoppervlakte van een sociale huurwoning niet minder dan 43 m² mag bedragen. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de bepalingen in het vigerende bestemmingsplan en het stedenbouwkundig raamwerk.

⁸ € 292.250, prijspeil 2022

⁹ € 350.750, prijspeil 2022

¹⁰ Woning die geschikt is, al dan niet met aanpassingen op maat, voor ouderen of andere zorgvragers met een (lichte) lichamelijke beperking. Alle primaire voorzieningen liggen gelijkvloers of zijn zonder traplopen bereikbaar.

5.2.4. Hardheidsclausule en evaluatie

Het college kan gemotiveerd afwijken van de in paragraaf 5.2.3. sub e benoemde uitgangspunten ten aanzien van de minimale gebruiksoppervlakte van de sociale huurwoningen, indien:

- a. is gebleken dat de ontwikkeling van het (volledige) programma van het betreffende ontwikkelveld als gevolg van gewijzigde (markt)omstandigheden, zoals bijvoorbeeld de bouwkosten, de rentestand of de opbrengsten, financieel onhaalbaar is; en

- b. deze onhaalbaarheid niet op andere wijze kan worden weggenomen, zoals door fasering, subsidies, verhogen van de opbrengsten of anderszins;
- c. met dien verstande dat niet kan worden afgeweken van de minimale woninggrootte van 43 m².

De corporatie wordt in de gelegenheid gesteld om voordat deze hardheidsclausule wordt toegepast een zienswijze kenbaar te maken op grond van artikel 4:8 Awb.

Het college evalueert – in overleg met de corporatie en de betrokken ontwikkelaars/grondeigenaar(s) - ten minste iedere drie jaar de in paragraaf 5.2.3. sub e benoemde uitgangspunten ten aanzien van de minimale gebruiksoppervlakte van de sociale huurwoningen aan de hand van de actuele en te verwachten woon- en leefbehoefte van (toekomstige) bewoners en (markt)omstandigheden, alsmede het reeds in ontwikkeling gebrachte woningbouwprogramma in het totale plangebied Valkenhorst.

5.2.5. Koop- en erfpachtconstructies

Uit een door de gemeente eind 2021 uitgevoerde inventarisatie naar koop- en erfpachtconstructies heeft de gemeente geconcludeerd dat er constructies in de markt aanwezig zijn die voldoen aan de randvoorwaarden uit de 'Verordening doelgroepen woningbouw Katwijk' en die kansrijk zijn om bij te dragen aan de betaalbaarheid van het woningbouwprogramma.

Vanuit de wens van de gemeente dat voldaan wordt aan de differentiatie van het woningbouwprogramma in het middensegment zoals opgenomen in het streefbeeld onder 5.2.2., en aan een evenwichtiger opbouw van het woongebied door woningen in de categorie Overig over te hevelen naar de categorie Middensegment laag tot NHG Duurzaam, worden ontwikkelende partijen gestimuleerd om, conform de uitgevoerde inventarisatie, koop- en erfpachtconstructies toe te passen.

5.2.6 Woonkwaliteit en prettig wonen

De ontwikkeling van het Woongebied Valkenhorst vindt op een zodanig manier plaats dat er een hoogwaardige en inclusieve woonkern ontstaat. Behoud van deze kwaliteit betekent ook dat mensen veilig en prettig moeten kunnen wonen. Op dit gebied is sprake van een evenwichtig woningaanbod als:

- a. woningen voldoen aan het Politiekeurmerk veilig wonen;
- b. minimaal 25% van het totaal aantal woningen uitgevoerd wordt als levensloopgeschikte woning.

5.2.7 Innovatieve woonvormen

Verschillende generaties willen regie over hun woonsituatie. Jongeren en senioren nemen het initiatief om met gelijkgestemden de woonvormen te realiseren die niet als vanzelf uit de markt komen. Dit vraagt om het bieden van ruimte voor innovatieve woonvormen, door middel van onder meer (collectief) particulier opdrachtgeverschap, waarmee aan die wens tegemoet gekomen kan worden. In beginsel zijn innovatieve woonvormen toelaatbaar als aan de navolgende voorwaarden voldaan wordt. Op het gebied van innovatieve woonvormen is sprake van een evenwichtig woningaanbod als:

- a. het initiatief past in de ruimtelijke kaders zoals gesteld in het Chw-bestemmingsplan "Woongebied Valkenhorst" of opvolgers daarvan;
- b. er sprake is van een gegarandeerde exploitatie voor gedurende minimaal 10 jaar, blijkend uit aantoonbaar (risicodragende) investeringsmogelijkheden voor het desbetreffende initiatief;
- c. het initiatief gericht is op de lokale behoefte;
- d. het initiatief een kwalitatief woonproduct toevoegt dat aantoonbaar nog niet/beperkt aanwezig is in de gemeente Katwijk.

5.2.8 Hardheidsclausule

In overleg met en na akkoord van het bevoegd gezag kan:

- a. in afwijking van het bovenstaande een andere woningverdeling worden gehanteerd mits voldaan wordt aan het vigerend gemeentelijk woonbeleid;
- b. bij een positieve grondexploitatie het aantal woningen in het segment 'Middensegment laag tot NHG-duurzaam' zoals bedoeld in tabel 5.1 vergroot worden.

5.3. Wijziging van deze beleidsregel

De gemeente Katwijk mag deze beleidsregel 'Evenwichtig woningaanbod' aanpassen gedurende de planperiode van het Chw-bestemmingsplan "Woongebied Valkenhorst", zonder hiervoor het Chw-bestemmingsplan zelf te herzien of te wijzigen. Het vaststellen van deze beleidsregel is een bevoegdheid van de

Beleidsregels (herziening)
Herstelbesluit Woongebied Valkenhorst

gemeenteraad van de gemeente Katwijk. Het wijzigen van de beleidsregel is een bevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Katwijk. In hoofdstuk 3 van de regels van het Chw-bestemmingsplan “Woongebied Valkenhorst” zijn de procedurele bepalingen voor het wijzigen van beleidsregels opgenomen.

Bijlage 1: Nadere uitwerking en verificatie voor de duurzame ontwikkeling van Valkenhorst

Deze bijlage geeft aan welke eisen bij vergunningaanvraag gelden op het gebied van duurzaamheid en welke bewijsstukken en onderbouwende informatie moet worden geleverd. Voor de eisen benoemd worden, geeft deze bijlage eerst een overzicht van de basisdocumenten die gebruikt kunnen worden bij het maken van plannen/nemen van maatregelen om aan die eisen te voldoen.

Te gebruiken basisdocumenten

- Herziening Chw-bestemmingsplan Woongebied Valkenhorst, specifiek beleidsregel Duurzaamheid
- Strategische duurzaamheidsagenda
- (Toekomstig) Warmteplan Valkenhorst
- Bodemenergie- en bodeminterferentieplan Valkenhorst
- Integraal Afvalwaterketenplan Bollenstreek (iAWKp)
- Aansluitverordening Katwijk
- Hemelwaterverordening Katwijk
- Duurzaam Bouwenbeleid Katwijk
- Klimaatadaptatiestrategie
- Notitie Circulair Valkenhorst
- <https://bouwadaptief.nl/>
- <https://www.rvo.nl/onderwerpen/duurzaam-ondernemen/gebouwen/technieken-beheer-en-innovatie/natuurinclusief-bouwen>
- Groenstructuurplan Katwijk 2021
- Kanskaart Natuur in Katwijk 2021 (Soortmanagementplan fase III Vliegveld Valkenburg, of vigerende versie).
- <https://www.bouwnatuurinclusief.nl>

Algemeen

- In alle fasen van de gebiedsontwikkeling wordt aantoonbaar rekening gehouden met de eisen ten aanzien duurzaamheid en de bijdrage van de ontwikkeling aan de duurzaamheidsambitie van Valkenhorst. Bij de start van een ontwikkeling wordt hiervoor een duurzaamheidsvisie uitgewerkt en ter beoordeling aangeleverd aan de gemeente. Hierin staat beschreven op welke wijze de ontwikkelaar voldoet aan de afgesproken ambities en welke specifieke accenten in het project aan de orde zijn. De visie bevat naast een omschrijving van de doelen en ambities ook concrete maatregelen die bijdragen aan deze doelen. De maatregelen zijn vervolgens vertaald naar duurzaamheidsprestaties (in GPR of andere meetinstrumenten)
- De duurzaamheidsambities zijn contractueel doorgelegd aan aannemers en onderaannemers die in opdracht van de aannemer hebben gewerkt
- Bij oplevering/overdracht wordt een aanvullende beschrijving geleverd van de wijze waarop nieuwe bewoners/organisaties worden ondersteund bij het wonen en leven in duurzaam Valkenhorst
- Toetsing duurzaamheid moet plaatsvinden aan de hand van GPR (gebouw en gebied) of gelijkwaardig. Toetsing van de prestaties vindt plaats bij afronding van de fasedocumenten: VO, DO/Omgevingsvergunning en bij oplevering. In de VO- en DO-fase volstaat een door een erkende expert uitgewerkte berekening. Bij de oplevering dient de duurzaamheidsprestatie te worden aangetoond middels een certificaat.
- Toetsing GPR of anders moet plaatsvinden door een expert die gecertificeerd is voor het betreffende instrument. In geval van GPR Gebouw dient de expert aantoonbaar een actuele GPR-expertstatus hebben. In geval van een andere certificering moet de betreffende adviseur in bezit zijn van een erkende expertstatus.
- N.B. Bij gebruik van GPR-instrumenten kan gebruik worden gemaakt van de licentie van de gemeente.

Voor de toetsing van verschillende aspecten van de duurzaamheid worden aanvullend de navolgende bewijsstukken/controles gevraagd tijdens de beoordeling van de aangevraagde omgevingsvergunning.

Energie en warmte

- De energieprestatie van het ontwikkelingsgebied is bij de aanvraag van om een omgevingsvergunning onderbouwd met een energiebalans: opwekking versus berekend gebruik. Daarbij is het totale energiegebruik van het te ontwikkelen gebied (exclusief mobiliteit) in beeld gebracht.
- Bij de aangevraagde omgevingsvergunning is een overzicht geleverd van genomen/nog te nemen maatregelen bij negatief balansresultaat.
- Bij de aangevraagde omgevingsvergunning is een verklaring geleverd dat voldaan wordt aan de eisen en randvoorwaarden van het (toekomstig) Warmteplan Valkenhorst.

Klimaatadaptatie

- Er is bij een aanvraag om een omgevingsvergunning een uitwerking gevoegd van de maatregelen voor klimaatadaptatie (thema's hittestress, wateroverlast, droogte en waterveiligheid), zowel op particulier als op openbaar terrein, e.e.a. inclusief bijbehorende berekeningen, ontwerpen en aansluitingen op openbaar gebied en riolering. Waaronder:
 - o de wijze waarop water wordt vastgehouden in het te ontwikkelen gebied (privaat en publiek terrein);
 - o het ontkoppelen hemelwater van de riolering;
 - o voorzieningen voor waterberging in combinatie met natuur en recreatie;
 - o natuurlijke oevers;
 - o groene daken en gevels;
 - o een uitwerking van maatregelen die het voor kwetsbare groepen (o.a. senioren) mogelijk maken ook in tijden van extreme hitte toch de noodzakelijke voorzieningen te kunnen bezoeken.
- Indien van toepassing gaat de aanvraag om een omgevingsvergunning vergezeld van gebruikshandleidingen en onderhoudsplannen van aangebrachte bijzondere voorzieningen in openbaar gebied (wadi's, bergingsvoorzieningen, etc.).
- De wijze waarop (toekomstige) eigenaren worden gestimuleerd c.q. ondersteund bij het in stand houden van de aangebrachte klimaatvoorzieningen en maatregelen wordt beschreven in de omgevingsvergunningaanvraag.

Circulariteit en materialen

- De aanvraag om een omgevingsvergunning bevat een beschrijving van de wijze waarop invulling wordt gegeven aan circulariteit als er meer wordt gedaan dan vereist door de navolgende duurzaamheidsvisie. Het doel van circulariteit is het beperken van primaire grondstoffen en het sluiten van kringlopen.
- In de duurzaamheidsvisie is aangegeven hoe:
 - o bestaande producten en materialen wordt gebruikt.
 - o hernieuwbare, biobased producten worden gebruikt.
 - o gebruik wordt gemaakt van materialen die het milieu zo min mogelijk belasten.
 - o gebouwen zo zijn ontworpen dat meerdere functies mogelijk zijn zonder al te grote ingrepen (adaptieve gebouwen).
 - o bouwsystemen zijn gekozen die het mogelijk maken de bouwdelen en bouwproducten eenvoudig te vervangen of later elders te kunnen hergebruiken.
- Materialenpaspoorten zijn, na aanvraag van een omgevingsvergunning, beschikbaar voor de materialisatie in het openbaar gebied.
- Keurmerken/certificaten zijn, na aanvraag van een omgevingsvergunning, aanwezig voor gebruikt materiaal in openbaar gebied.
- Materialenpaspoorten zijn, bij oplevering van gebouwen en woningen, geleverd aan eigenaren van gebouwen en woningen.

Natuurinclusief

- Zoveel mogelijk integreren van natuur in gebouw en gebied.
- Aandacht voor soortenrijkdom, bijvoorbeeld bij beplantingsplannen.
- In de duurzaamheidsvisie moet zijn aangegeven hoe wordt voldaan aan het Soortmanagementplan voor Valkenhorst, (SMP fase III Vliegveld Valkenburg, of vigerende versie) en invulling wordt gegeven aan het Groenstructuurplan en de Kansenkaart Natuur in Katwijk.
- Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning wordt aangegeven wat hoe de natuurwaarde van het te ontwikkelen gebied na ontwikkeling beoordeeld wordt in een onafhankelijk meetsysteem voor de natuurwaarde/biodiversiteit, zoals de Natuurpuntenindex of vergelijkbaar.
- Bij het opstellen van het deel van de duurzaamheidsvisie dat betrekking heeft op natuurinclusief bouwen wordt aantoonbaar (bijvoorbeeld door vermelding in de colofon) een deskundig op het gebied van Nederlandse soorten, biotopen en natuurinclusief bouwen betrokken.
- De aanvraag om een omgevingsvergunning bevat tevens een beschrijving van de aangebrachte voorzieningen ten behoeve van natuurinclusief bouwen in particulier en op openbaar gebied.
- Voor zover in de aanvraag om een omgevingsvergunning voorzieningen voor natuurinclusief bouwen voorzien zijn in het openbaar gebied gaat die aanvraag vergezeld van de relevante gebruikshandleidingen en onderhoudsplannen voor die voorzieningen.