

5
0008 A

BESTEMMINGSPPLAN 'DE MIENT / KOOLTUIN'

TOELICHTING

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	5
1.1 Een nieuw bestemmingsplan	5
1.2 Voorgeschiedenis	5
1.3 Relatie tussen de ontwikkelingsvisie en het bestemmingsplan	5
1.4 Doel van het plan	6
1.5 Opzet van het bestemmingsplan	7
1.6 Begrenzing van het plangebied	9
2. LAND EN TUINBOUW	11
2.1 Inleiding	11
2.2 Algemene trends	11
2.3 Land- en tuinbouw in de Mient/Kooltuin	11
2.4 Land- en tuinbouw in de gemeente Katwijk	12
2.5 Conclusies	13
3. NIET-AGRARISCHE FUNCTIES	15
3.1 Inleiding	15
3.2 Burgerwoningen en de niet-agrarische bedrijven	15
3.3 Militaire functies	16
3.4 Sport- en perifere functies	17
3.5 Overige functies	17
4. ACTUELE WAARDEN	19
4.1 Abiotische waarden	19
4.2 Hydrologische waarden	19
4.3 Natuurlijke en landschappelijke waarden	20
4.4 Archeologische waarden	20
4.5 Cultuurhistorische waarden	20
4.6 Milieu aspecten	21
4.7 Waterparagraaf	27
5. BELEIDSKADER	31
5.1 Rijksbeleid	31
5.2 Regionaal beleid	32
5.3 Gemeentelijke plannen	38

6.	integrale visie op de Mient/Kooltuin	43
6.1	Probleemdefinitie	43
6.2	De ambities	44
6.3	De gebiedsvisie	47
7.	JURIDISCHE OPZET VAN HET PLAN	55
7.1	Algemene opzet	55
7.2	Afstemming met milieubeleid	56
7.3	Toelichting op de plankaart	56
7.3.1	Plankaart	58
7.4	Toelichting op de voorschriften	60
8.	FINANCIËLE VERANTWOORDING	67
9.	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	69
9.1	Inleiding	69
9.2	Overzicht van de gevolgde procedure	69
9.3	Weergave van de zienswijzen	69
9.4	Inhoud van de schriftelijke zienswijzen en het commentaar	71
9.5	Inhoud van de mondelinge zienswijzen en het commentaar	91
10.	OVERLEG EX ARTIKEL 10 BRO	93
11.	HANDHAVING EN UITVOERING	111
11.1	Handhaving	111
11.2	Uitvoering	112
BIJLAGE:	Akoestisch onderzoek wegverkeer	

1. INLEIDING

1.1 Een nieuw bestemmingsplan

De laatste jaren is de druk op het gebied 'De Mient/Kooltuin' vanuit verschillende zijden toegenomen. Zowel agrarische, agrarisch verwante, als allerlei stadsrandfuncties hebben hun oog laten vallen op het gebied. Er liggen diverse concrete aanvragen en aanspraken bij de gemeente. Bijvoorbeeld vanuit de landbouw.

Een van de huidige in het gebied aanwezige functies is een militaire basis. Het ministerie van Defensie heeft een aantal barakken aan de oostzijde van de Wassenaarseweg buiten militair gebruik gesteld en overgedragen aan de Dienst der Domeinen.

Het 'Plan Valkenburcht' is het plan voor het (marine)vliegveld Valkenburg en omgeving. Hierin wordt gesproken van het zogenaamde 'Mientbos'. Binnen een aan te leggen groenzone krijgen, naast de bestaande bebouwing, sport en recreatie een plaats. Voor de defensiegebouwen nabij de toegangsweg van het vliegveld wordt gedacht aan een nieuw gebruik voor wonen en werken.

1.2 Voorgeschiedenis

Mede naar aanleiding van het verzoek om de verplaatsing van het tuincentrum Moerkerk van de Katwijkerbroek naar 'De Mient/Kooltuin' is medio 1997 onder andere besloten tot de gedeeltelijke herziening van het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied 1977'. Op 20 mei 1998 is de concept-ontwikkelingsvisie 'De Mient/Kooltuin' bij de gemeente gepresenteerd. Hierin staat het ruimtelijk beleid van de gemeente voor 'De Mient/Kooltuin' verwoord.

Omdat er in de tussentijd ook werd gewerkt aan een plan voor het marinevliegveld Valkenburg en omgeving, is de concept ontwikkelingsvisie 'De Mient/Kooltuin' voorlopig stop gezet. Nadat het plan Valkenburcht gereed is gekomen is de herziening van het bestemmingsplan weer ter hand genomen. De geactualiseerde ontwikkelingsvisie is in 2000 vastgesteld en op 7 juni 2000 besproken in de klankbordgroep. De WLTO en het HHR hebben schriftelijk haar zienswijze kenbaar gemaakt

1.3 Relatie tussen de ontwikkelingsvisie en het bestemmingsplan

Het vigerende plan 'Landelijk Gebied' geeft voor mogelijke en toekomstige ontwikkelingen in 'De Mient/Kooltuin', zowel in functionele als in kwalitatieve zin, onvoldoende houvast. Daarvoor is het plan te verouderd (het is in 1977 vastgesteld) en sluit de gehanteer-

de bestemmingsmethodiek niet meer aan bij de meer ontwikkelingsgerichte eisen van deze tijd.

Om greep te krijgen op alle nieuwe ontwikkelingen en een nieuw kader op te stellen voor de ruimtelijke inrichting van het gebied heeft de gemeente een beleidsvisie voor 'De Mient/Kooltuin' laten opstellen. Deze beleidsvisie dient als basis voor het voorliggende bestemmingsplan. Het bestemmingsplan vormt eigenlijk de juridische vertaling van het ruimtelijk beleid, zoals dat is neergelegd in de ontwikkelingsvisie voor 'De Mient/Kooltuin'.

1.4 Doel van het plan

Volgens artikel 10 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening legt een gemeente in een bestemmingsplan vast wat de best passende functie van de grond is (de bestemming) met daarbij behorende voorschriften omtrent het gebruik van de grond en de zich daarop bevindende opstallen. De centrale doelstelling van het bestemmingsplan is 'een zodanige regulering van het ruimtegebruik dat de ontwikkelingen die binnen een bepaalde functie plaatsvinden niet ten koste gaan van de belangen van andere functies of aanwezige waarden in het plangebied'.

Met reguleren alleen wordt echter geen duurzame structuur bereikt, noch behouden. Dit blijkt wel uit het feit dat in de afgelopen jaren ondanks planologische bescherming veel waarden in het buitengebied verloren zijn gegaan onder een toenemende druk van de zogenaamde dynamische functies, zoals stads- en dorpsuitbreiding, verkeer, intensieve vormen van zowel landbouw als recreatie.

Er moet nu méér gedaan worden dan alleen reguleren van het ruimtegebruik. In het bestemmingsplan moeten niet alleen de bestaande waarden en individuele en algemene belangen worden beschermd, maar moet ook het kader voor gewenste ontwikkelingen worden geboden. Mede daarom is voor 'De Mient/Kooltuin' een integrale gebiedsvisie geformuleerd (zie hoofdstuk 6) waarin de gemeente aangeeft welke ontwikkelingsrichting voor 'De Mient/Kooltuin' zij voor ogen heeft. Het kader wordt hierbij gevormd door de beleidsdoelen van de hogere overheden, welke op gemeentelijk niveau geconcretiseerd moeten worden. Daarnaast heeft de gemeente eigen beleidsdoelen geformuleerd.

In het bestemmingsplan kan dus een duidelijk onderscheid gemaakt worden tussen de beleidsvisie en het juridisch gedeelte. De beleidsvisie vormt de motivering van het plan op basis van onderzoek van de bestaande situatie en mogelijke en gewenste ontwikkelingen. In het juridisch plan worden de functies en waarden in het buitengebied veilig gesteld (het bieden van rechtszekerheid) en wordt het juridisch kader gegeven voor de verwezenlijking van de beleidsvisie. Om nieuwe ontwikkelingen mogelijk te maken is gebruik gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid.

1.5 Opzet van het bestemmingsplan

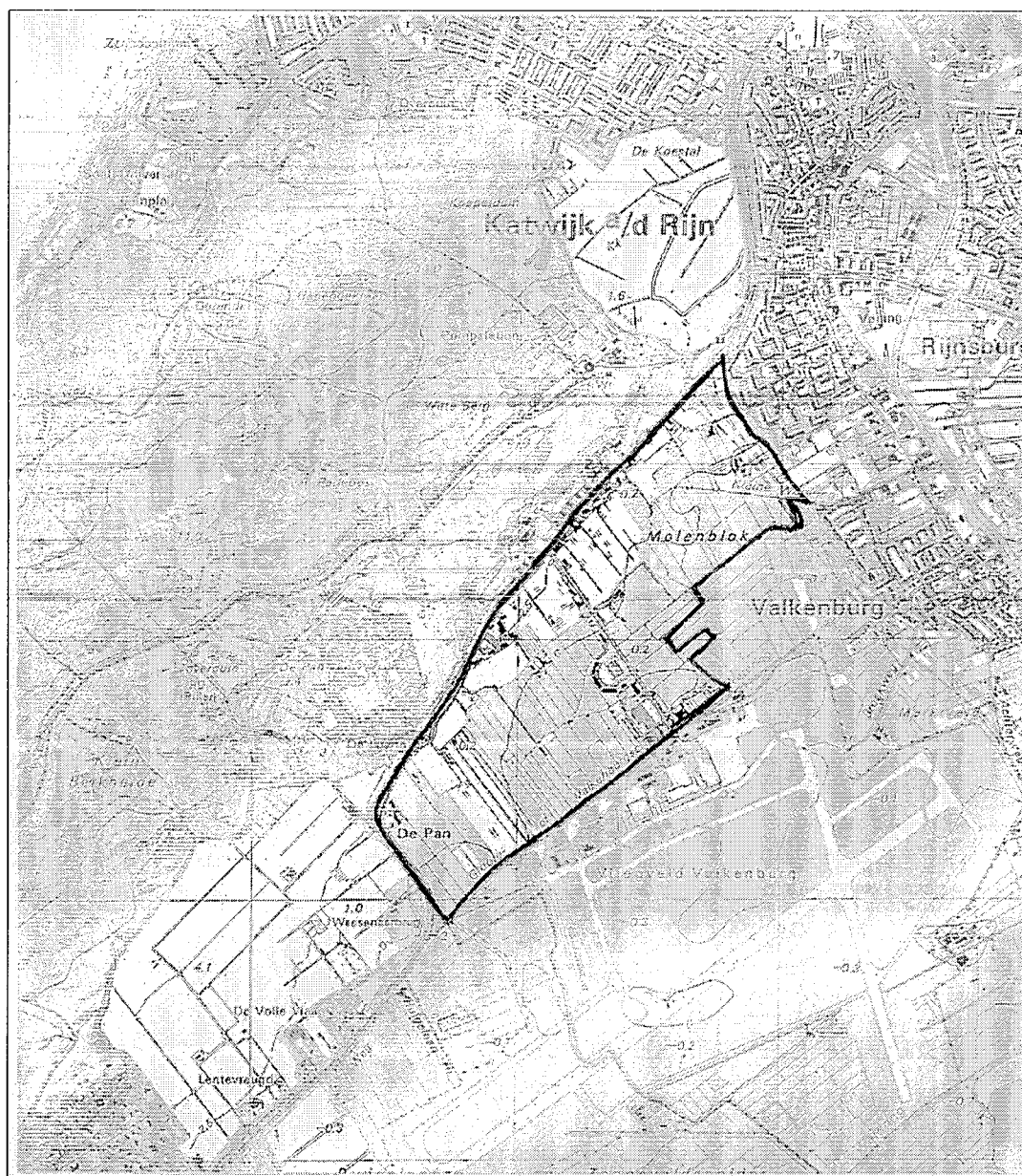
Het bestemmingsplan buitengebied bestaat uit de volgende onderdelen:

- deze toelichting;
- de voorschriften;
- de plankaart.

Voorafgaand aan het bepalen van het ruimtelijk beleid, dat vastgelegd wordt op de bestemmingsplankaart en in voorschriften, is de bestaande situatie in het buitengebied geanalyseerd en de problematiek beschreven. Zoals reeds eerder aangegeven, is dat gebeurd in de ontwikkelingsvisie 'De Mient/Kooltuin'.

Om een goed beeld te krijgen van het huidige gebruik van het gebied en om inzicht te krijgen in de wensen die leven omtrent het grondgebruik is in het kader van de ontwikkelingsvisie in december 1999 een enquête gehouden onder de grondbezitters in het plangebied. De respons was erg hoog, (bijna 80% van de verstuurde enquêtes is beantwoord) waardoor het verkregen beeld nauwkeurig is. De oppervlakte grond binnen het gebied dat hiermee gedekt is, komt op ruim 70%. De gegevens die uit de enquête naar voren zijn gekomen, zijn verwerkt in de analyse in hoofdstuk 2, de analyse van de land- en tuinbouw in het gebied. De niet-agrarische functies worden in hoofdstuk 3 besproken

In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de bestaande waarden. In hoofdstuk 5 volgt een overzicht van het planologische kader, waarin dit plan tot stand is gekomen. In hoofdstuk 6 wordt de integrale visie uiteen gezet. Hierbij hebben de voorgaande hoofdstukken als basis gediend. In hoofdstuk 7 wordt de juridische opzet van het plan toegelicht, in hoofdstuk 8 de financiële verantwoording, in hoofdstuk 9 de maatschappelijke uitvoerbaarheid en tenslotte in hoofdstuk het overleg ex artikel 10 Bro.



Kaart 1. Begrenzing plangebied

1.6 Begrenzing van het plangebied

Het gebied 'De Mient/Kooltuin' maakt deel uit van het buitengebied van de gemeente Katwijk en ligt ingeklemd tussen de bebouwde kom van Katwijk (noordelijke grens), het duingebied (westelijke grens), het (marine)vliegkamp Valkenburg (oostelijke grens), respectievelijk de gemeentegrens (zuidelijke grens). De oppervlakte van dit gebied (exclusief de Wassenaarseweg) bedraagt ca. 124 hectare.

De ligging en begrenzing van het plangebied is aangegeven op kaart 1.

2. LAND EN TUINBOUW

2.1 Inleiding

De agrarische sector beslaat veelal een groot deel van de gronden in het buitengebied. Iedere vorm van agrarisch gebruik stelt zijn eigen eisen aan de locatie en de inrichting van de ruimte. Om in het bestemmingsplan 'De Mient/Kooltuin' tegemoet te komen aan de gewenste landbouwkundige ontwikkelingen en om ongewenste ontwikkelingen en aantasting van andere waarden te voorkomen, is een goede analyse van de landbouwkundige situatie van belang. Om deze reden wordt zowel een kenschets gegeven op basis van CBS-gegevens als op basis van gegevens van een in 2000 gehouden enquête.

2.2 Algemene trends

De ontwikkelingen in de land- en tuinbouw laten zien dat er een groeiende tendens is naar intensivering en schaalvergroting. In de tuinbouw (hier sierbloemteelt) en bloembollenteelt betekent dit deels een omschakeling naar glastuinbouw en een behoefte aan meer ondersteunend glas. Voor de graasdierbedrijven (rundveehouderij) betekent dit vergroting van het areaal cultuurgrond. Een duurzame land- en tuinbouw vanuit milieuoogpunt betekent, dat wordt voldaan aan de meest recente milieueisen en zorg voor toekomstige ontwikkeling op milieugebied. In de glastuinbouw kan hierbij gedacht worden aan zaken als regenwaterbuffering, energie-efficiëntie en biologische bestrijding. Voor de gronden vormt ontsmetting een belangrijk milieuaspect.

2.3 Land- en tuinbouw in de Mient/Kooltuin

Grondgebruik

Uit de enquête uit 2000 is naar voren gekomen dat van de circa 91 hectare agrarische grond in het gebied, 44% wordt gebruikt als grasland¹. De overige gronden zijn voor tuinbouw in gebruik. Op een deel van deze tuinbouwgrond staan kassen. In totaal is circa 72.000 m² kas aanwezig.

¹ De oppervlakte grasland die in tabel 2.1 is aangegeven, betreft grasland dat zowel bij agrarische bedrijven als hobbymatig (bijvoorbeeld als paardenweide) in gebruik is.

Verkaveling en eigendom

De agrarische percelen in het gebied zijn klein en sterk versnipperd, zowel ruimtelijk als in eigendom. In het totaal zijn er 65 personen in het gebied eigenaar van een deel van de grond. De gemiddelde grootte van het eigendom bedraagt ca. 2,2 hectare. Exclusief de 4 grootste eigenaren (defensie, gemeente Katwijk, Stichting gast- en weeshuis en Stichting Bedrijfspensioenfonds voor de Bouwnijverheid) bedraagt de gemiddelde eigendomsomvang slechts 1,6 hectare.

Agrarisch functioneren

Van de 65 eigenaren hebben slechts 11 hun adres in het gebied (woon of werkadres). Op basis van de gegevens die uit de geretourneerde enquêteformulieren naar voren zijn gekomen, blijkt dat slechts 5 volwaardige agrarische bedrijven² het adres in het gebied hebben. In het vigerende bestemmingsplan (1977) zijn 9 agrarische bedrijfscentra aangegeven. Het gemiddelde eigendom van deze bedrijven in het gebied bedraagt rond de 4,3 hectare. Er bestaat momenteel geen inzicht in eventuele pachtverhoudingen.

Economisch gezien is tuinbouw in dit gebied de belangrijkste bedrijfstak. De bedrijfseconomische omvang is sterk afhankelijk van de aard van de teelt. Uit de CBS Landbouwtellingen van 2001 blijkt dat de belangrijkste in Katwijk geteelde producten in open grond zijn: tulpen en narcissen. Onder glas zijn dit: lelies (met op afstand anthuriums, anjers en chrysanten, zantedeschia's).

2.4 Land- en tuinbouw in de gemeente Katwijk

Tabel 2.2: De verdeling van de agrarische bedrijven over oppervlakte- en Nge³-klassen.

Opp. Cultuurgrond (hectare)	0-1	1-5	5-10	10-20	20-50	50-100	>100
Aantal bedrijven	8	18	3	2	2	0	0
Aantal Nge	0-12	12-20	20-40	40-70	70-100	>100	
Aantal bedrijven	10	4	4	6	3	6	

Bron: CBS Landbouwtellingen 2001

² Niet alle enquêteformulieren zijn geretourneerd. Van de geretourneerde formulieren is het aantal Nge's berekend op basis van de ingevulde gegevens over het areaal landbouwgewassen en het aantal stuks vee. Bedrijven met meer dan 40 Nge worden als volwaardig aangemerkt.

³ Een Nederlandse Grootte-eenheid (Nge) is een economische maatstaf waarin de omvang van een agrarisch bedrijf en de afzonderlijke productierichtingen binnen een bedrijf worden uitgedrukt. Een Nge is gebaseerd op de saldi per dier of per hectare gewas. Daartoe worden bruto standaard saldi (bss) berekend als het verschil tussen de opbrengsten en bepaalde specifieke kosten, in een gemiddeld jaar onder normale omstandigheden.

Een analyse van de landbouwkundige structuur in de gehele gemeente Katwijk leert dat veel bedrijven een kleine oppervlakte cultuurgrond en een kleine gemiddelde bedrijfseconomische omvang hebben. In 2001 kunnen de meeste agrarische bedrijven gekenmerkt worden als niet-volwaardig (< 40 Nge).

Het totale aantal bedrijven is in de jaren voorafgaand aan 2001 afgenomen; in 1998 waren er nog 42 bedrijven, tegen 33 in 2001. In de telling van 1998 zijn echter nog bedrijven meegerekend in het gebied Zanderij/Westerbaan, waar inmiddels geen agrarische bedrijven meer gevestigd zijn.

Tabel 2.3: De verdeling van de agrarische bedrijven over de hoofdtypen.

	Akkerbouw	Tuinbouw	Graasdier	Hokdier	Combinatie
Verdeling bedrijven (%)	18	73	9	0	0
Gemiddeld aantal Nge	20	63	20	-	0

Bron: CBS Landbouwtellingen 2001

De voor de bollenstreek belangrijke tuinbouwsector heeft in Katwijk een kleine omvang. De gemiddelde oppervlakte van tuinbouwbedrijven in Katwijk was het afgelopen jaar ruim 3 hectare. Dit komt redelijk overeen met het gemiddelde in de Provincie Zuid Holland. Deels komt dit door de matige bedrijfsstructuur van veel glastuinbouwbedrijven in de provincie. In Nederland als geheel is het gemiddelde tuinbouwbedrijf veel groter, 6 hectare gemiddeld. De tuinbouw is een in Nederland sterk groeiende sector. In Zuid Holland, waar de sector van oudsher sterk vertegenwoordigd is, is de totale oppervlakte grond voor de tuinbouw de afgelopen 5 jaar met 1,6 % gestegen. De gemeente Katwijk laat een tegenovergesteld beeld zien. Hier nam het areaal cultuurgrond t.b.v. de tuinbouw met bijna een derde deel af (32%).

2.5 Conclusies

Uit een globale (visuele) verkenning van de overige gebieden in relatie tot De Mient/Kooltuin blijkt dat de agrarische structuur in het gebied vrij zwak is. Het gebied kent enkele volwaardige bedrijven, maar vooral veel nevenberoepsbedrijven. Het gevolg is dat de gemiddelde bedrijfsomvang van de aanwezige bedrijven beperkt is. In de afgelopen jaren is de hoeveelheid beschikbare grond binnen de gemeente sterk afgenomen.

3. NIET-AGRARISCHE FUNCTIES

3.1 Inleiding

In De Mient/Kooltuin komt naast de land- en tuinbouw een grote variatie aan functies voor, waarvan het grondgebruik sterk verschilt. Een overzicht naar oppervlakte van de meest voorkomende functies in het gebied is te vinden in tabel 3.1.

Tabel 3.1: De verdeling van de oppervlakte cultuurgrond over de functies (exclusief de Wassenaarseweg).

Functie	Oppervlakte	Percentage
Grasland (zowel agrarisch als hobbymatig)	54.3	44
Tuinbouw en bollenteelt	36.5	29
Defensie (incl. 1 ^e Mientlaan)	18.3	15
Volkstuinen	3.8	3
Sport/water	4.2	3
Wonen/tuin	2.1	2
Overige bedrijven	4.7	4
Water	0.3	0
Totaal	124.2	100

3.2 Burgerwoningen en de niet-agrarische bedrijven

Het aantal burgerwoningen in De Mient/Kooltuin is gering. De meeste van de woningen zijn gelegen aan de randen van het gebied (Wassenaarseweg). Naast de burgerwoningen komt in het gebied een aantal niet-agrarische bedrijven voor: een horecagelegenheid, een hoveniersbedrijf, een tuincentrum, twee agrarische nevenbedrijven (loonbedrijven), een houthandel annex veehouderij, een loonwerkersbedrijf annex paardenhouderij en een hoefsmederij annex paardenhouderij. Naast de huidige niet-agrarische functies zijn er diverse zogenaamde principeverzoeken voor niet-agrarische activiteiten ingediend. 'De Mient/Kooltuin' is in de afgelopen jaren gebruikt als uitplaatsingsgebied voor bedrijven die elders door verstedelijking in de knel zijn gekomen. Een actueel voorbeeld is een mogelijke verplaatsing van een paardenpension naar dit gebied.

3.3 Militaire functies

In De Mient/Kooltuin komen vele militaire gebouwen voor als gevolg van de nabijheid van het (marine)vliegveld Valkenburg. Het totale grondgebied van defensie in De Mient/Kooltuin beslaat circa 18 hectare. Op het (marine)vliegveld Valkenburg is grootschalige bebouwing aanwezig met een grote visuele invloed in het plangebied, met name in het zuiden van het plangebied. De militaire gebouwen in het plangebied zelf zijn geconcentreerd langs de 1^e Mientlaan en de Wassenaarseweg. Een deel van de gebouwen heeft architectonische waarde. Militaire gebouwen met speciale functies zijn: een school, een gebouw voor de marechaussee en een commandantsgebouw. Een deel van de militaire barakken langs de Wassenaarseweg wordt voorlopig verhuurd aan de gemeente. De invloed van de militaire functies in en rond het plangebied is groot, zowel qua bebouwing als ook in het landschapsbeeld. De vrijkomende defensiegebouwen aan de oostzijde van de Wassenaarseweg vragen speciale aandacht in verband met een functiewijziging.

De barakken langs de Wassenaarseweg, ten noorden van de toegangsweg van het vliegveld, zijn niet meer in gebruik door het vliegveld Valkenburg en worden door de gemeente gehuurd voor een periode van twee jaar met de mogelijkheid van verlenging. De Dienst der Domeinen is voornemens de barakken te verkopen. De gemeente wil de barakken in de huurperiode gebruiken voor opslagdoeleinden door een aantal verenigingen en door de gemeente. De gemeente zal zorgdragen voor het onderhoud van de barakken. Deze barakken krijgen de rechtstreekse bestemming 'Maatschappelijke doeleinden' met een wijzigingsbevoegdheid naar 'Agrarische doeleinden'. In de voorschriften is de bestemming 'Maatschappelijke doeleinden' toegevoegd.

Als op termijn de barakken en omliggende gronden worden verkocht zal de gemeente zich inspannen voor een koppeling van de barakken met de achterliggende percelen. Deze intentie is neergelegd in een brief aan de Agrarische Commissie Katwijk van 3 december 2002.

Voor de barakken aan weerszijde van de Wassenaarseweg loopt de procedure tot plaatsing op de rijksmonumentenlijst met daarnaast een vergelijkbare procedure voor plaatsing op de provinciale monumentenlijst. Wanneer de barakken op één van deze lijsten wordt geplaatst dan worden de barakken beschermd en zal er geen sprake zijn van sloop. Worden de barakken niet geplaatst dan zullen de gebouwen die niet voor defensiedoeleinden nodig zijn op enig moment worden afgestoten. Het is dan aan de nieuwe eigenaar om te beslissen of het gebouw wordt gehandhaafd of geamoveerd.

3.4 Sport- en perifere functies

Naast de meer commerciële niet-agrarische bedrijvigheid komen er in het gebied nog andere niet-agrarische functies voor, te weten: twee volkstuintencomplexen en een sportcomplex. Het sportcomplex van de KRV heeft een capaciteit van 3 velden en accommodatie. Daarnaast is er op het terrein van Defensie één sportveld en twee tennisbanen van de vereniging MVKV. Gelet op de huidige ledenaantallen is deze capaciteit onvoldoende. Daarnaast ligt een toename van het ledental -en dus aan benodigde capaciteit door de realisering van de uitbreidingswijk Zanderij/Westerbaan ten noordwesten van 'De Mient/Kooltuin'- in de lijn der verwachting. Voor de uitbreiding van het sportcomplex 'De Kooltuin' zijn twee velden aangelegd. Een andere sociaal-culturele functie die kampt met een structurele ruimtenood -weliswaar buiten het plangebied- wordt gevormd door de Katwijkse verenigingen. Enkele verenigingen hebben al een oog laten vallen op één van de vrijkomende defensiegebouwen aan de oostzijde van de Wassenaarseweg.

3.5 Overige functies

Door het gebied lopen de eerste en de tweede Bergambachtleiding. De eerste ligt dwars door De Mient, terwijl de tweede enkele jaren geleden langs het fietspad langs de Wassenaarseweg is gelegd. De belangrijke gas-, water- en elektraleidingen lopen parallel aan de N206. Ook ligt over De Mient/Kooltuin door de nabijheid van het (marine)vliegveld Valkenburg, een invliegfunnel. De geluidscontourlijnen van het (marine)vliegveld als gevolg van de Wet geluidhinder liggen over het plangebied, alsmede etmaalwaarde contouren van proefdraaiende vliegtuigen. Tenslotte ligt de meest westelijke punt van het plangebied binnen veiligheidszone C van de munitieopslagplaats 'De Kom', terwijl het zuidelijke deel binnen veiligheidszone C van de munitieopslagplaats van Vliegveld Valkenburg ligt.

4. ACTUELE WAARDEN

4.1 Abiotische waarden

Bij Katwijk 'breekt' de Oude Rijn door de duingordel langs de Noordzee heen om uit te stromen in zee. Op geomorfologische kaarten en bodemkaarten is dit zeer fraai te zien. De duinen en strandwallen bestaan uit zandgronden en liggen parallel aan de kust; de (voormalige) bedding van de rivier bestaat uit klei en is oost-west georiënteerd.

Het plangebied ligt op de overgang tussen deze twee gebieden en is daardoor grofweg in twee helften te verdelen. In een strook parallel aan de duinen en de Wassenaarseweg maken de gronden deel uit van de duinzoom. Deze bestaat uit laaggelegen, zandige gronden die reeds lang als cultuurgrond worden gebruikt.

Het oostelijk deel van het plangebied maakt deel uit van het gebied langs de Oude Rijn met zeekleiafzettingen. Het zijn vooral vochtige gronden die qua structuur tussen zand- en kleigrond in liggen (zavelgronden).

4.2 Hydrologische waarden

Grondwater

De specifieke ligging van het plangebied leidt tot een eveneens kenmerkende hydrologische situatie.

De duinzoom kent sterke kwel, die op de strandwallen in het duingebied is geïnfiltreerd. Het is zeer schoon kwelwater met lage chloride- en nutriëntengehalten. Verder van de duinen af, in het oostelijke deel van het plangebied is de kwel zwakker, maar ook het hele jaar door aanwezig. Zoute kwel komt in het plangebied niet voor.

Oppervlaktewater

Het oppervlaktewatersysteem in het gebied wordt volledig door mensenhand gestuurd. In natte perioden watert het systeem via talrijke poldersloten af op de boezem, in dit geval de Groote- of Valkenburgse watering en de Oude Rijn. In droge perioden wordt er water uit de Oude Rijn ingelaten, dat anders van samenstelling en kwaliteit is dan het kwelwater. Over het algemeen is het oppervlaktewater in het gebied en de omgeving van matige tot slechte kwaliteit; alleen langs de duinzoom is het van betere kwaliteit omdat het daar gemengd wordt met het hoogwaardige kwelwater.

4.3 Natuurlijke en landschappelijke waarden

In het plangebied is geen duidelijke ecologische structuur (samenhang ontbreekt) aanwezig. De natuurwaarden zijn derhalve beperkt. De aanwezige beplanting is soortenarm. Het gebied kan qua schaal een beperkte functie voor omliggende natuurgebieden vervullen. Bij een wens voor natuurlijke invulling van het gebied kan slechts gedacht worden aan een natuurlijke functie als uitloper van het duingebied en in aansluiting op de natuurontwikkeling ten zuiden van het plangebied (Lentevreugd).

Het landschapsbeeld wordt in sterke mate bepaald door de aanwezige bebouwing. Met name de grootschalige hallen op het (marine)vliegveld Valkenburg hebben een grote visuele invloed. Langs de Wassenaarse weg is eveneens veel bebouwing aanwezig. Deze is in het algemeen groen ingekleed. Het merendeel van deze bebouwing bestaat uit barakken. Naast woonbebouwing langs de wegen zijn er (in het veld) vele kleinere kassen aanwezig. Deze kleinschalige gebouwen in het verder open gebied en de verspreide groenelementen rond overige functies (volkstuinten en sportvelden) leveren een versnipperd (landschaps)beeld op. De open gebieden zijn met name te vinden in het noorden en zuidoosten van het gebied.

4.4 Archeologische waarden

'De Mient – Kooltuin' is volgens in de Cultuurhistorische Hoofdstructuur van Zuid-Holland en op de door het Rijk uitgegeven Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden een gebied met een redelijk hoge tot zeer hoge trefkans op aanwezigheid van archeologische waarden. Daarom dient in het geval van bouw- en inrichtingswerkzaamheden een standaard archeologische inventarisatie eventueel in combinatie met een verkennend booronderzoek uitgevoerd te worden. Afhankelijk van de daaruit blijkende aanwezige waarden kan dit leiden tot aanpassing van de plannen met inbegrip van bescherming van deze waarden dan wel opgraving.

4.5 Cultuurhistorische waarden

Enkele barakken van het ministerie van Defensie zijn cultuurhistorisch waardevol. Sommige gebouwen hebben op zich architectonische waarde, maar vooral het complex in zijn geheel heeft cultuurhistorische waarde. Het complex is gebouwd in 1942 en is vrij gaaf. De bebouwing en vooral de situering zijn karakteristiek.

Voor het gehele complex "Marinevliegveld Valkenburg" heeft de "Nederlandse Federatie voor Luchtvaartarcheologie" (NFLA) op 10 maart 1998 bij de minister van OCW een verzoek ingediend tot aanwijzing als rijksmonument. Het verzoek is mede ondertekend door het "Cuypersgenootschap" en de "Stichting Menno van Coehoorn". Het plaatsingsverzoek

is op 10 januari 2001 door de staatssecretaris van het ministerie van OCW afgewezen. Hiertegen is door de "NFLA" en het "Cuypersgenootschap" een bezwaarschrift ingediend. Het bezwaarschrift is door de staatssecretaris op 28 januari 2002 ongegrond verklaard en het besluit van 10 januari 2001 is gehandhaafd. Bezwaarden hebben vervolgens beroep ingesteld. Op 25 februari 2003 heeft de rechtbank te Roermond het beroep van de "NFLA" niet ontvankelijk en het beroep van het "Cuypersgenootschap" ongegrond verklaard.

Bij brief van 10 april 2003 hebben de NFLA, het "Cuypersgenootschap" en de "Stichting Menno van Coehoorn" de staatssecretaris van OCW, op basis van nieuwe feiten, verzocht wederom het gehele complex "Marinevliegkamp Valkenburg" aan te wijzen als rijksmonument alsook de "Stützpunktgrupe Katwijk" (een complex uit WOII bestaande uit bunkers en luchtafweergeschut).

De verenigingen "NFLA", het "Cuypersgenootschap" en de "Stichting Menno van Coehoorn" hebben daarnaast op 26 juni 2002 een verzoek bij de provincie Zuid-Holland ingediend tot plaatsing van het complex "Marinevliegkamp Valkenburg" op de provinciale monumentenlijst. Op 26 juni 2003 heeft de gemeenteraad inzake dat verzoek besloten de provincie negatief te adviseren.

Bij brief van 10 april 2003 hebben de verenigingen de provincie ook verzocht de zogenaamde "Stützpunktgrupe Katwijk" op de provinciale monumentenlijst te plaatsen. De verzoeken tot plaatsing op de rijksmonumentenlijst en provinciale monumentenlijst zijn daardoor qua inhoud identiek aan elkaar.

In de Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland wordt de overgang tussen het duingebied en het buitengebied als een landschappelijke contrastzone aangemerkt.

In de nota Belvédère wordt het streven verwoord cultuurhistorische waarden – gebouwde monumenten, historische landschappen en archeologische resten – in het ruimtelijk beleid te integreren, zodat deze als inspiratiebron kunnen dienen en richtinggevend kunnen zijn voor de inrichting van de ruimte. In deze nota zijn de zgn. 'Belvédère-gebieden' aangegeven, gebieden met hoge cultuurhistorische en landschappelijke waarden. Het bestemmingsplan 'De Mient-Kooltuin' valt in één van deze gebieden.

4.6 Milieu aspecten

Vermesting / verzuring

Vermesting en verzuring zijn belangrijke milieuaspecten ten aanzien van de veeteelt in het gebied. Verzurende stoffen komen in de lucht door uitstoot van industrie, elektriciteitscentrales, het verkeer en de landbouw. Zij slaan in droge en natte vorm (met regen) neer op de bodem en de vegetatie. De belangrijkste emissiebron in het buitengebied is de landbouw. Hierbij gaat het om de emissie van ammoniak. De laatste jaren zijn er al veel emissiereducerende maatregelen genomen.

Begin 2002 is de Wet Ammoniak en Veehouderij vastgesteld. Deze wet regelt onder meer dat in een verzuringgevoelig gebied alsmede binnen een afstand van 250 m¹ daaromheen geen nieuwe veehouderijen mogen worden gevestigd en dat bestaande veehouderijen het aantal dierplaatsen in beginsel niet meer mogen uitbreiden (artikel 6). Binnen de gemeente Katwijk zijn de Noord- en Zuidduinen aangewezen als verzuringgevoelig gebied. Voor die bedrijven geldt dus de beperking die de wet oplegt. Voor dit bestemmingsplan heeft dit verder geen consequenties. Mochten de veehouderijen willen uitbreiden dan moet de bouwvergunning op grond van artikel 52 Woningwet aangehouden worden totdat de milieuvergunning verleend is. Aangezien de Wet Ammoniak en Veehouderij in artikel 7 een aantal uitzonderingen noemt, wanneer wel een milieuvergunning kan worden verleend, zijn de veehouderijen binnen de 250 meter van het verzuringgevoelige gebied, op dezelfde wijze als de overige bedrijven in het gebied behandeld. De veehouderij aan de Kooltuinweg ligt overigens buiten een afstand van 250 m van dit gebied.

Vermesting vindt plaats als er meer voedingsstoffen aan de bodem worden toegevoegd dan planten kunnen opnemen. Er ontstaat dan een overschot aan voedingsstoffen in bodem en water, die schadelijk is voor ecosystemen. Voedselarme omstandigheden en de daarvoor karakteristieke vegetatie verdwijnt. De belangrijkste bron van vermesting is de aanwending van dierlijke mest.

'De Mient/Kooltuin' grenst aan het natuurmonument Berkheide. Dit gebied is aangewezen als speciale Beschermingszone in het kader van de Habitatrichtlijn. Verder grenst het plangebied aan het natuurontwikkelingsgebied Lentevreugd in de gemeente Wassenaar. De ontwikkelingen in de veehouderij dienen ten aanzien van deze milieu aspecten in dit kader te worden gezien.

Verstoring

Verstoring is de directe hinder aan de woon- en leefomgeving van mensen en aan natuurgebieden. In het buitengebied kan hinder bestaan uit geluidhinder, stankhinder en veiligheid. Verstoring door geluidhinder treedt in het plangebied vooral op door de aanwezigheid van de N206 en de Wassenaarseweg en de nabijheid van de vliegbasis Valkenburg. Gelet op de externe werking ingevolge de Natuurbeschermingswet dient o.a. de invloed van de functies in het plangebied gezien te worden ten aanzien van het natuurmonument Berkheide.

Verdroging

Verdroging vindt plaats wanneer de waterafvoer groter is dan de wateraanvoer. Hierdoor ontstaan allerlei ongewenste gevolgen als vochttekort en veranderingen in het systeem van kwel en infiltratie. Verdroging heeft vooral gevolgen voor grondwaterafhankelijke natuurgebieden en vochtminnende soorten. Waterafvoer en onttrekking wordt bevorderd door cultuurtechnische ingrepen zoals drainage en ontwatering en drinkwaterwinning en beregening. De landbouw heeft hier grote invloed. In verband met de waterhuishouding is

de relatie van het plangebied met het achterliggende duin- en strandwallengebied van belang.

Bodem

Op grond van het Besluit op de ruimtelijke ordening maakt bodemonderzoek expliciet onderdeel uit van de voorbereidingen van een bestemmingsplan. Ook ingevolge de Woningwet dient bij een aanvraag voor bouwvergunning te worden aangetoond dat de grond geschikt is voor de beoogde functie.

Een ernstige verontreiniging van de bodem op het perceel Wassenaarseweg (voormalig vatenopslagterrein) wordt door monitoring gecontroleerd. Deze locatie is onder code 235/0004 opgenomen in het provinciaal Geïntegreerd Werkprogramma Bodemsanering 2002-2004 en zal binnen het budget van de Wet bodembescherming eerst na 2015 worden gesaneerd.

Het gebruik binnen het plangebied is overwegend agrarisch. Andere gebruiksvormen zijn militaire doeleinden (woon- en kantoorgebruik) en sportterreinen. In het plangebied hebben in het verleden reeds bodemonderzoeken plaatsgevonden, voortvloeiend uit bouwplannen en milieubeheervergunningen.

Er is geen bodemverontreiniging bekend of te verwachten. Deze hypothese zal in de praktijk worden getoetst op grond van de Bouwverordening, de Wet Milieubeheer als ook in het kader van grondtransacties.

Habitatrichtlijngebied Berkheide

De westzijde van het plangebied grenst aan het duingebied Meyendel-Berkheide, dat is aangemeld als Habitatrichtlijngebied. De Habitatrichtlijn schrijft voor dat niet alleen de speciale beschermingszones zelf, maar ook de gebieden daarbuiten beschermd moeten worden tegen negatieve effecten op de planten en dieren die binnen de speciale beschermingszone voorkomen (de zogenaamde 'externe werking'). Negatieve effecten zijn vooral aan de orde als in het plangebied verstorende activiteiten plaats vinden (lawaaï, lichthinder) die de rust of het dag-nachtritme van de flora en fauna verstoren. Daarnaast kan er sprake zijn van veranderingen in de waterhuishouding die een negatief effect hebben. Daarbij moet met name gedacht worden aan het onttrekken van water aan de duinen, waar verdroging van natte duinvalleien reeds een zware aanslag heeft gedaan op de oorspronkelijke flora. De 'laatste resten' vochtig duingebied zijn zeer belangrijk in het behoud van zeldzame duinflora.

Hoewel de aanwijzing op dit moment nog niet formeel rond is omdat de Europese commissie nog geen officiële communautaire lijst heeft vastgesteld, moet er op grond van de jurisprudentie wel vanuit gegaan worden dat het beschermingsregime uit de Habitatrichtlijn rechtstreekse werking heeft.

Bestaand gebruik

Voor het plangebied betekent dat, dat activiteiten en ingrepen die een effect op het aangrenzende gebied hebben, mede beoordeeld moeten worden op de Habitatrichtlijn. Allereerst moet worden beoordeeld of het bestaande gebruik de kwaliteit van de natuurlijke habitats en de habitats van soorten niet verslechtert en er geen storende factoren opstreden, voor zover die factoren gelet op de doelstellingen van de Habitatrichtlijn een significant effect zouden kunnen hebben. De bestaande activiteiten in het plangebied hebben geen negatief effect op het aangrenzende Habitatrichtlijngebied. Via het aanlegvergunningstelsel is geregeld dat het draineren van gronden door middel van het graven van watergangen of het aanleggen van drainagestelsels alleen is toegestaan als daardoor geen water aan de duinen wordt onttrokken.

Nieuwe ontwikkelingen

Op grond van artikel 6 lid 3 en 4 Habitatrichtlijn moet onderzocht worden of dit bestemmingsplan nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt die significante gevolgen kunnen hebben voor het gebied Berkheide. De nieuwe ontwikkelingen die dit plan mogelijk maakt zijn:

- hergebruik van militaire complexen ten behoeve van maatschappelijke functies of bedrijfswoning, appartementen/kantoren, uitbreiding tuincentrum en sport en recreatievoorzieningen;
- hergebruik van agrarische percelen en gebouwen ten behoeve van recreatieve functies of een landgoed.

Gezien de aanwezigheid van het vliegveld Valkenburg in de nabijheid van het plangebied zullen de gevolgen van genoemde ontwikkelingen, zoals geluidsoverlast en verkeersaan-trekkende werking, nauwelijks leiden tot een extra belasting van de speciale beschermingszone. Bij het aanleggen van recreatieve functies neemt de gemeente maatregelen om te zorgen dat de lichthinder geen schadelijke gevolgen kan hebben voor het gebied. Dit zal geregeld worden in de voorschriften.

Hiermee is voldaan aan de habitattoets in die zin dat de nieuwe projecten in dit bestemmingsplan geen significante gevolgen zullen hebben voor het gebied Berkheide.

Geluid

Luchtvaartgeluid

Een gedeelte van Vliegveld Valkenburg is een inrichting als bedoeld in art. 41 van de Wet geluidhinder. De grenswaardecontour is op de plankaart aangegeven. Binnen de vastgestelde 50 dB(A)-contour zijn geen woningen of andere geluidgevoelige bestemmingen geprojecteerd.

Verkeersgeluid

Binnen plangebied zijn geen nieuwe woningen geprojecteerd. Echter, burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen voor de bouw van een eerste bedrijfswoning bij

een volwaardig agrarisch bedrijf. Het betreft verspreide woningen die om redenen van bedrijfsvoering ter plaatse noodzakelijk zijn.

Binnen het plangebied zijn drie verkeerswegen aanwezig: de Wassenaarseweg, de Ir. Tjalmaweg en de 1e Mientlaan. Volgens artikel 74 van de Wet geluidhinder moet het verkeersgeluid langs die wegen worden beoordeeld. De hoogst toelaatbare geluidbelasting vanwege een weg op te bouwen woningen mag ten hoogste 50 dB(A) bedragen. Indien wordt voldaan aan het gestelde in het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen kunnen G.S. conform artikel 83, 1e lid, een hogere waarde vaststellen dan 50 dB(A) tot een maximum van 55 dB(A) in buitenstedelijk gebied. Volgens het 4e lid van dat artikel kan voor agrarische bedrijfswoningen nog eens 5 dB(A) extra worden toegelaten.

Zoals gesteld is de exacte locatie van te bouwen bedrijfswoningen niet bekend. Daarom is met behulp van prognoseberekeringen (SRM1-2002) bepaald waar de 50, 55 en de 60 dB(A) contouren liggen.

Uit akoestisch onderzoek (bijlage) blijkt het volgende:

- Bedrijfswoningen langs de 1e Mientlaan kunnen voldoen aan de voorkeurswaarde van 50 dB(A) wanneer de rooilijn op ten minste 16 m uit het hart van de weg ligt.
- De potentiële bouw mogelijkheden langs de Wassenaarseweg liggen binnen de 50 dB(A)-contour. Om de geluidbelasting op een gevel terug te brengen tot die 50 dB(A) kunnen in het algemeen maatregelen worden getroffen aan de bron, in de overdracht en bij de ontvanger.
Maatregelen aan de bron (bijv. stiller wegdek) zijn voor een enkele woning uit economisch oogpunt niet haalbaar. Ook maatregelen in de overdracht zijn voor verspreide woningen niet realistisch. En vergroting van de afstand tussen weg en woning is in deze situatie uit planologisch en bedrijfseconomisch oogpunt ongewenst. Een situering van de woningen met een gevelbelasting van 55 tot 60 dB(A) is wel praktisch haalbaar.
- Agrarische bedrijfswoningen langs de Kooltuinweg mogen niet op minder dan 78 m uit het hart van die weg worden gebouwd, omdat de gevelbelasting de hoogst toelaatbare waarde van 60 dB(A) overschrijdt.

Langs de Wassenaarseweg en de Kooltuinweg kunnen agrarische bedrijfswoningen worden gerealiseerd met een gevelbelasting van ten hoogste 60 dB(A), omdat wordt voldaan aan de voorwaarden van het 'Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen'. Hiervoor dient wel een procedure hogere grenswaarde te worden gevolgd. Gelet op de verkaveling in het gebied en de huidige bedrijfsvestigingen wordt de hogere waarde van 60 dB(A) aangevraagd voor maximaal 10 bedrijfswoningen. Tevens wordt in de bestemmingsplanvoorschriften en/of op de plankaart de rooilijn voor bedrijfswoningen bepaald overeenkomstig het voorgaande.

Luchtkwaliteit

Op basis van de Wet milieubeheer zijn, bij Algemene maatregelen van bestuur, kwaliteitsdoelstellingen geformuleerd in het belang van het voorkomen en beperken van de luchtverontreiniging. Deze kwaliteitsdoelstellingen zijn in Europees verband vastgesteld en gebaseerd op gezondheidkundige grondslagen.

In het Besluit luchtkwaliteit zijn de doelstellingen vertaald naar grenswaarden voor de stoffen koolmonoxide (CO), benzeen (C₆H₆), stikstofdioxide (NO₂), fijn stof (PM₁₀), lood en zwaveldioxide (SO₂).

Het luchtkwaliteitsbeleid is gericht op een tweetal sporen, te weten:

- a. het brongerichte beleid, dat betrekking heeft op de reductie van emissies en
- b. het effectgerichte beleid, waardoor wordt voorkomen dat blootstelling aan verontreinigde lucht plaatsvindt.

In het kader van de ruimtelijke ordening kan aan het effectgerichte beleid inhoud worden gegeven. Hierbij kan de volgende doelstelling worden geformuleerd: het voorkomen van schadelijke gezondheidseffecten bij bewoners en aanwezigen van verblijfplaatsen, door bij de planning van die verblijfplaatsen of bij de planning van bronnen, rekening te houden met luchtverontreiniging die door die bronnen wordt gegenereerd. Alvorens tot zonering kan worden overgaan, moet worden vastgesteld of een luchtkwaliteitsnorm – nu of in de toekomst – wordt overschreden.

Bronnen voor luchtverontreiniging zijn verkeer (lokaal ook parkeergarages), industrie, bodem (saneringen), verbrandingsemissies en luchtvaart. Een deel van de verontreinigingen komt van buiten de gemeentegrenzen. Die achtergrondwaarden worden gemeten in het Landelijk Meetnet Luchtkwaliteit (LML), dat wordt beheerd door het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieuhygiëne (RIVM). De gemeente is hiervoor aangewezen op de meetgegevens van de agglomeratie Den Haag/Leiden. Deze achtergrondwaarden worden ook bij de beoordeling van de lokale luchtkwaliteit betrokken.

Burgemeester en wethouders hebben op 16 juli 2002 de rapportage voor de luchtkwaliteit in de gemeente Katwijk vastgesteld. Voor het plangebied geldt het volgende:

- Het plangebied werd niet beoordeeld, omdat het gebied buiten de bebouwde kom is gelegen.
- Binnen het plangebied zijn of komen geen bedrijven die een relevante luchtverontreiniging veroorzaken.

Externe veiligheid

Door het plangebied loopt een hogedruk-aardgasleiding. De veiligheid rond hogedruk-aardgasleidingen is beschreven in de circulaire 'Zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen' van VROM (DGMH/B nr. 0104004 van 26 november 1984).

Leiding	Netwerk	Diameter	Ontwerpdruk	Beschermingszone	Veiligheidszone
Aardgas	Ned. Gasunie	12 inch	39,9 bar	4 m	30 m

De ligging van de leiding is op de plankaart aangegeven. In artikel 16 van de voorschriften is het gebruik van de beschermingszone geregeld.

4.7 Waterparagraaf

Beleidskader

Nota planbeoordeling

In de Nota planbeoordeling 2001 zijn kwaliteits- en kwantiteitscriteria opgenomen waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen. Bestemmingsplannen dienen een waterparagraaf te bevatten waarin aangegeven staat op welke wijze in het bestemmingsplan rekening is gehouden met relevante aspecten van duurzaam waterbeheer. De waterbeheerder dient hierbij in een vroeg stadium betrokken te worden.

Plan Valkenburcht

In het plan Valkenburcht is water een belangrijk element. Er wordt ruimte gereserveerd voor de mogelijkheid van waterbuffering van schoon water uit de duinen. Het gebied tussen het woongebied Valkenburcht en de duinen fungeert als schakel tussen het woongebied en de duinen. Bij uitvoering van het plan zal daar waar de landschappelijke openheid gehandhaafd blijft (noord en zuidzijde) landbouw de economische structuur bepalen en water de basis zijn voor de ecologische structuur in de Mient. Dit sluit aan bij de ontwikkeling van het plan. In het plan zijn geen maatregelen opgenomen die deze ontwikkeling tegengaan.

Ontwerp Deelstroomgebiedvisie Midden-Holland

Het ontwerp geeft weer welke problemen in de waterhuishouding in het werkgebied Midden Holland optreden en waar deze het beste opgelost zouden kunnen worden. In de gebieden langs de duinen is hoog kwalitatief water beschikbaar. De Mient sluit aan op het duingebied Berkheide. Vanuit dit gebied treedt kwel op. Dit schone duinwater kan worden opgevangen en vastgehouden. In droge perioden kan dit water dan weer benut worden op plaatse waar waterbehoefte is.

Het plan Valkenburcht voorziet in deze opvang en kan gebruikt worden voor buffering.

Gebiedsgerichte aanpak Katwijk Den Haag

Voor het gebied tussen Katwijk en Den Haag is onder regie van de provincie Zuid-Holland gewerkt aan een gebiedsgerichte aanpak voor de duinen en strandwallen. Hierin zijn projectmaatregelen opgenomen die in eerste instantie doorlopen tot 2005. Het jaar 2005 is belangrijk omdat dan meer duidelijkheid wordt verwacht over de toekomst van (marine)vliegkamp Valkenburg. In het Plan van Aanpak (april 1999) wordt

- Gestreefd naar het vergroten van waterretentie
- Stimulering van agrarisch natuurbeheer

Strategische Watervisie Den Haag Katwijk

Door de werkgroep Waterbeheer van het gebiedsgericht project Den Haag – Katwijk is een Strategische Watervisie opgesteld ten behoeve van het waterbeheer. In de strategische visie wordt gedefinieerd wat waterbeheerders verstaan onder duurzaam waterbeheer en aan welke voorwaarde moet worden voldaan om zo'n duurzaam watersysteem in de toekomst te kunnen realiseren. Het doel van de strategische visie is te kunnen dienen als toetsingskader en als visie op de eigen activiteiten van waterbeheerders.

Op de plankaart van de strategische visie is het gebied Den Haag – Katwijk ingedeeld in twee deelgebieden die een hydrologische eenheid vormen. "De Mient/Kooltuin" valt binnen een van deze deelgebieden. In een strook parallel aan de Wassenaarseweg maakt "De Mient/Kooltuin" deel uit van de duinzoom, een gebied met sterke kwel van zeer goede kwaliteit. Het gebruik en de inrichting van het gebied dient afgestemd te zijn op het kwelwater. De natuurwaarden hangen hier sterk mee samen.

Het oostelijk deel maakt deel uit van het zeekleigebied Oude Rijn. Dit gebied is in principe geschikt voor iedere vorm van landgebruik.

Waterstructuurplan 2010 Den Haag Katwijk

Het Waterstructuurplan is een voorstel voor een aangepaste waterstructuur. De afstemming van watervraag en wateraanbod is een centraal thema. Het opvangen en bufferen van water uit de duinen is onderdeel van het plan. De Mient is gelegen langs de duinvoet en is als zodanig een gebied waar de waterstructuur op de waterbehoefte kan worden ingericht. Buffering is gedacht op het huidige vliegveld Valkenburg en het Valkenburgse Meer. Van deze maatregelen moeten de geohydrologische consequenties nog in kaart gebracht worden.

Het voornemen is het boezemland af te sluiten van het boezemwater. Door afsluiting van het systeem van de boezem wordt het vuilere boezemwater niet meer in het gebied ingelaten. Hiervoor moet compensatie gevonden worden. Dit is niet in het bestemmingsplan gereserveerd.

In het afgesloten boezemland zal flexibel peilbeheer worden ingesteld.

Baggerplan Katwijk

In "De Mient/Kooltuin" zijn een aantal wateren in onderhoud bij de Gemeente Katwijk. Van deze wateren is de waterbodemkwaliteit vastgesteld. Het betreft klasse 2 specie. Voor het op de kant zetten van deze specie zijn geen vergunningen, toestemmingen e.d. vereist. Indien de klasse 2 specie niet binnen een strook van 20 meter langs de watergang kan worden verwerkt dient ontheffing van het verspreidingsbeleid bij de provincie te worden aangevraagd. Van deze wateren zal de baggerspecie binnen de planperiode van het baggerplan worden verwerkt.

Taakverdeling

In het bestemmingsplangebied zijn watergangen en sloten aanwezig. Deze staan in verbinding met de Oude Rijn en maken als zodanig onderdeel uit van de boezem. Het gebied is in zijn geheel gelegen in boezemland en daarmee is het Hoogheemraadschap verantwoordelijk voor zowel het waterkwaliteits- als waterkwantiteitsbeheer.

De gemeente heeft de taak beheer van de gemeentelijke riolering in het gebied.

Via aanlegvergunningstelsel in de voorschriften van het bestemmingsplan is geregeld dat het draineren van gronden door middel van het graven van watergangen of het aanleggen van drainagestelsels alleen is toegestaan als daardoor geen water aan de duinen wordt onttrokken.

Karakterisering watersysteem

Oppervlaktewater

Het gebied wordt omsloten door, aan de westzijde het duingebied Berkheide, aan de noordzijde door de N206, aan de oostzijde vliegveld Valkenburg en aan de zuidzijde door het natuurontwikkelingsgebied Lentevreugd.

De belangrijkste wateren binnen het gebied zijn de Grote of Valkenburgse watering en de Kleine watering. Via duiker en sifon onder N206 sluiten de wateren aan op Oude Rijn. Bij Kleine Watering en de Grote of Valkenburgse watering is aan de zijde van de Oude Rijn een kering tegen inundatie aanwezig.

Aan de zuidzijde is een verbinding met Lentevreugd en in Wassenaar bij de Kaswatering en Wassenaarse watering.

Bij een overschot aan water watert het systeem via talrijke poldersloten af op de boezem naar de Oude Rijn

Bij een tekort aan water kan het gebied gevoed worden vanuit de boezem van Rijnland.

De kwaliteit van het boezemwater is minder dan de kwaliteit van het kwelwater waardoor bij voeding een kwaliteitsachteruitgang ontstaat.

Grondwater

De kwel vanuit het duingebied Berkheide worden via een slotenstelsel en de bovengenoemde watering afgevoerd. Het is zeer schoon kwelwater met lage chloride- en nutriëntengehalten.

Zoute kwel komt in het plangebied niet voor.

Riolering

In het gebied zijn bedrijfswoningen met droogweerafvoer via drukriolering en persriolering van het Marine vliegveld Valkenburg en vrijvervalriolen aanwezig. Het rioolwater van het marine vliegveld en de bedrijfswoningen wordt getransporteerd naar de riolering in de Molenwijk. Een gedeelte van de riolering van het vliegveld wordt op het vliegveld zelf gezuiverd. Voor enkele woningen die nog niet zijn aangesloten op de riolering worden, binnen het kader van sanering ongezuiverde afvalwaterlozingen buitengebied, aan de hand van de mogelijkheden oplossingen gezocht.

Natuurvriendelijk oevers

Bij de aanleg van oevers heeft de aanleg van natuurvriendelijke oevers de voorkeur.

Glastuinbouw

Volgens AMVB worden hier voorwaarden aan gesteld.

Het bestemmingsplan geeft aan dat het gebied achter de barakken mogelijkheden heeft voor de bouw van kassen. Bij een concrete aanvraag voor de bouw van een kas zal worden bezien of voldaan kan worden voor de van toepassing zijnde maatregelen in de AMVB welke in de plaats komt van de Wvo en het besluit tuinbouwbedrijven met bedekte teelt.

Zo moet drainagewater worden opgevangen en hergebruikt in een reservoir van 500m³, bedrijfswater op het riool worden aangesloten. Overtollig water mag op de riolering worden aangesloten indien over de wijze van lozing overeenstemming is tussen de gemeente en lozer en Rijnland.

Compensatie wordt actueel op het moment van vergunningaanvraag.

Bedrijven

In het gebied zijn als bedrijfsdoeleinden aangegeven:

- restaurant
- hovenier
- tuincentrum
- agrarische loon en verhuurbedrijf
- houthandel annex veehouderij
- paardenhouderij annex loonbedrijf
- paardenhouderij annex hoefsmederij

Bij toename van het verhard oppervlak zal compensatie plaats vinden.

Duurzaam bouwen wordt actueel op het moment van vergunningaanvraag.

5. BELEIDSKADER

5.1 Rijksbeleid

Vijfde Nota over de Ruimtelijke Ordening

In de Vijfde Nota over de Ruimtelijke Ordening (nog niet vastgesteld; stand van zaken mei 2002) is het ruimtelijke ordeningsbeleid voor de komende 20 tot 30 jaar vastgelegd. Uitgangspunt is dat de ruimtebehoefte zoveel mogelijk wordt geacommodeerd maar dat er gezocht wordt naar mogelijkheden om tegelijkertijd ruimtelijke kwaliteit te waarborgen.

Om de kwaliteit van stad en land te verbeteren wordt een contourenbeleid geïntroduceerd waarbij een onderscheid wordt gemaakt tussen rode contouren rond bebouwd gebied, groene contouren rond waardevolle groene gebieden en balansgebieden die tussen rode en groene contourgebieden liggen.

In het kader van het Pact van Teylingen zijn de rode contouren reeds getrokken en vervolgens vastgelegd in het Streekplan Zuid-Holland West. Hoewel de groene contouren nog definitief getrokken moeten worden, kan reeds vastgesteld worden dat het agrarisch gebied van De Mient/Kooltuin als balansgebied wordt aangeduid. Het voorliggende bestemmingsplan is de juridische vertaling van de ontwikkelingsvisie die de gemeente voor dit balansgebied heeft opgesteld.

In de Stellingsnamebrief Nationaal Ruimtelijk Beleid van de minister van VROM is opgenomen dat het marinevliegkamp vooralsnog tot 2020 niet beschikbaar komt voor verstedelijking omdat de daarvoor benodigde gelden ontbreken. Inmiddels is in het kader van de bezuinigingen voorgesteld om het vliegkamp Valkenburg per 1 januari 2004 op te heffen. Op verzoek van de Tweede Kamer wordt onderzoek verricht naar onder meer mogelijkheden om tot internationale samenwerking op het gebied van de inzet van de maritieme patrouille vliegtuigen te komen en de mogelijkheden van alternatieve (mogelijk civiele) oplossingen voor de Orions uitgevoerde kustwachtteken. In verband daarmee is de door de Defensie gewenste sluiting van het vliegkamp verschoven naar 1 januari 2005. Of het vliegkamp Valkenburg daadwerkelijk wordt gesloten moet nog blijken. Vooralsnog zijn de wijzigingsbevoegdheden in het bestemmingsplan gehandhaafd.

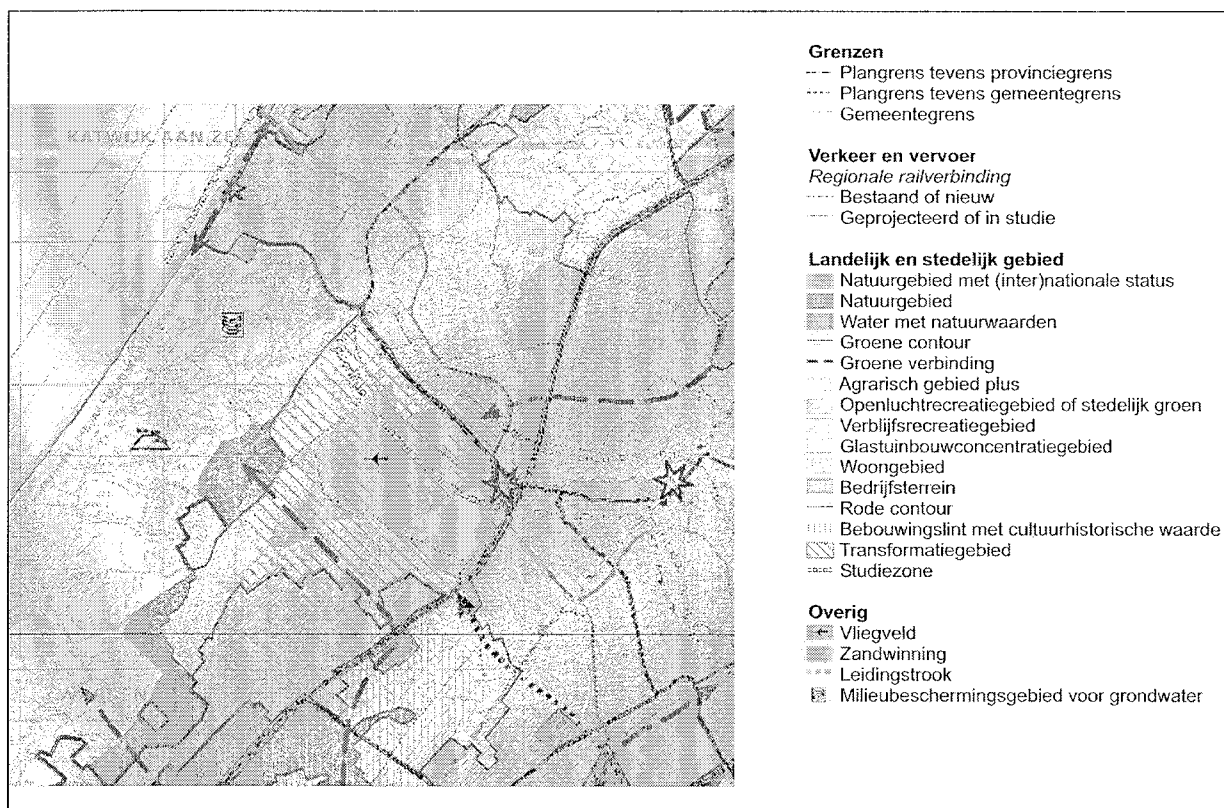
Uit de brief van de minister van Defensie van 12 februari 2004 blijkt dat het besluit om het Marinevliegkamp te sluiten in stand blijft. De drie studies naar alternatieven, waaronder multinationale samenwerking met maritieme patrouillevliegtuigen en civiele exploitatiemogelijkheden van het vliegkamp boden geen uitgangspunten voor een andere beslissing.

Nota Belvédère

In 1999 is de Nota Belvédère uitgebracht door vier ministeries: Onderwijs, Cultuur en Wetenschappen, Landbouw, Natuurbeheer en Visserij, Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu en Verkeer en Waterstaat. De Nota was onder andere bedoeld als bouwsteen voor de Vijfde Nota Ruimtelijke Ordening en streeft ernaar dat de cultuurhistorische identiteit sterker richtinggevend wordt voor de inrichting van de ruimte. Het rijksbeleid moet daarvoor goede voorwaarden scheppen.

In de nota zijn 'Belvédèregebieden' geselecteerd, waarbinnen subsidies beschikbaar gesteld worden voor versterking van de cultuurhistorische waarden in relatie tot de ruimtelijke ordening. 'De Mient/Kooltuin' maakt deel uit van het Belvédèregebied 'Den Haag-Wassenaar', dat is geselecteerd op grond van het voorkomen van een uniek, oorspronkelijk strandwallenlandschap dat rijk is aan landgoederen in combinatie met open veengebied en polders.

5.2 Regionaal beleid



Figuur 5.1: Streekplan Zuid-Holland West

Streekplan Zuid-Holland-West (februari 2003)

In dit streekplan presenteert de provincie een samenhangende visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Zuid-Holland West voor de periode tot 2015. Het streekplan is van toepassing op de gemeenten in de samenwerkingsorganen Duin- en Bollenstreek en Leidse Regio en het Stadsgewest Haaglanden.

Deelgebied Duin- en Bollenstreek

De Duin- en Bollenstreek is het meest noordelijke deelgebied van het streekplangebied Zuid-Holland West en omvat het duingebied ten noorden van Katwijk en het landinwaarts gelegen bollenteeltgebied bij Sassenheim, Hillegom en Lisse. In het zuiden wordt het begrensd door het stedelijk gebied van de as Leiden-Katwijk.

De bollenstreek krijgt de status van provinciaal landschap. De inzet is behoud en versterking van het open bollens]landschap en vitaal houden van de aan de bollenteelt gerelateerde bedrijvigheid. Hiermee wordt aangesloten bij het Pact van Teylingen en het reeds vastgestelde landschapsbeleidsplan. Om verdichting van de streek te voorkomen worden rode contouren rond de kernen getrokken.

Tussen Katwijk en Noordwijk is de ontwikkeling van een groene corridor voorzien van ten minste 600 m. De duinen zijn aangewezen als beschermingsgebied voor stilte en voor grondwater. De Noord- en Zuiddünen liggen binnen de groene contour. In deze gebieden zijn slechts in uitzonderingsgevallen ingrepen mogelijk. De camping De Noordduinen en het parkeerterrein liggen buiten de groene contour.

De kustgemeenten (Noordwijk en Katwijk) zijn primair aangewezen om de gewenste toeristische versterking van de streek te accommoderen. Structurele uitbreiding van de verblijfsrecreatie en een grootschalige natuurontwikkeling in de binnenduinstrand in de bollenstreek is niet gewenst (aantasting bollenareaal).

Voor het wonen streeft de provincie naar ontwikkeling en verbetering van het woningbestand op basis van migratie saldo nul. In de periode 2000-2015 bedraagt in de Leidse Regio en Duin- en Bollenstreek (één woningmarkt) de vraag naar woningen 27.000. Het aanbod bedraagt eveneens 27.000 (inclusief locatie vliegveld Valkenburg). Dit betekent dat in de Duin- en Bollenstreek gebouwd gaat worden voor de opvang van de Leidse regio. Voor de periode 2015-2020 is dat aanbod niet bekend en wordt een vraag verondersteld van 9.000 woningen.

De woningen moeten worden gerealiseerd binnen de rode contouren. De provincie wil het bouwen in uitleggebieden beperken en binnendorpse mogelijkheden benutten. Voorhout vervult thans een opvangfunctie voor de Duin- en Bollenstreek en de Leidse Regio. De provincie gaat er vanuit dat aan het eind van de streekplanperiode de opvangfunctie kan worden overgenomen door het vliegveld Valkenburg. Wanneer de ruimtevraag niet binnen de regio of het streekplangebied kan worden opgevangen dan moet binnen de Deltametropool naar alternatieven worden gezocht.

Het openbaar vervoer wil de provincie versterken door onder andere de aanleg van de Rijn Gouwe lijn. De bestaande infrastructuur moet beter worden benut en verder zullen nieuwe of vernieuwde wegen optimaal worden ingepast.

Voor het stedelijk gebied is het van belang dat de kwaliteit van het nabije landelijk gebied wordt gehandhaafd en waar nodig versterkt. De cultuurhistorische waarden moeten beschermd worden, de toegankelijkheid stad-land moet verbeterd worden en het verblijfsklimaat moet verbeterd worden.

Vanaf 2010 kan de locatie Valkenburg vrijkomen voor woningbouw, ervan uitgaande dat de huidige luchthavenfunctie kan worden opgeheven. Dit gebied is aangegeven als transformatiegebied (zie hierna).

Transformatiegebied vliegveld Valkenburg

Vooruitlopend op besluitvorming door het Rijk over de verplaatsing van de militaire activiteiten is de transformatie van vliegveld Valkenburg tot woon- en werklocatie in dit streekplan opgenomen. De locatie biedt mogelijkheden voor afwisselende woon- en werkmilieus in relatie met de infrastructuur en de knoop Leiden-West.

De glastuinbouwlocatie De Mient (Katwijk) maakt deel uit van het transformatiegebied. Voor de locatie De Mient wordt er aan gedacht om plannen te ontwikkelen die passen in het kader van het groenblauwe raamwerk.

De provincie beveelt aan een intergemeentelijk structuurplan op te stellen waarin de ligging van de bouwlocatie in groter verband is aangegeven, op grond waarvan afzonderlijke bestemmingsplannen kunnen worden opgesteld.

In het nieuwe streekplan zijn ten opzichte van het vorige steekplan de volgende zaken min of meer gecontinueerd. De rode contouren (voorheen de verstedelijkingscontouren), de deelgebieden uit de groenstructuur en de zogenaamde VINEX/VINAC afspraken. Nieuw in het streekplan zijn, in navolging van de 5^e Nota over de Ruimtelijke Ordening, het positioneren van Zuid-Holland West als onderdeel van de Deltametropool, de aandacht voor het water en de groene contouren, de aandacht voor stedelijke vernieuwing en woonmilieudifferentiatie, de aanwijzing van de duurzame glastuinbouwlocatie, de aanwijzing van de bollenstreek als provinciaal landschap en een selectief ontwikkelingsbeleid voor bedrijfsterreinen.

Een belangrijk onderdeel van dit nieuwe streekplan is de locatie vliegveld Valkenburg. De provincie gaat er nog steeds vanuit dat deze locatie binnen de planperiode beschikbaar komt voor verstedelijking. Gelet op de standpunten van de regeringspartijen over het vliegveld is dit niet aannemelijk maar zolang er nog geen aangepaste of bijgestelde 5^e Nota Ruimtelijke Ordening is, blijft het van belang om alert te reageren. Vanuit de stuurgroep Valkenburg 2010 zal namens de vier deelnemende gemeenten op dit onder-

deel worden gereageerd. De insteek van deze reactie is het bepleiten van de handhaving van het vliegekamp Valkenburg en het behoud van de openheid.

Als het vliegekamp niet wordt verplaatst dan heeft dit vergaande consequenties voor het ontwerp streekplan omdat de bouwlocatie Valkenburg een substantieel aandeel woningen (aantallen worden overigens niet genoemd) moet leveren om een migratiesaldo nul in de woningmarkt Duin- en Bollenstreek en Leidse Regio te bereiken. Een zelfde verhaal geldt voor de bedrijventerreinen. Ook de studiezone Stedelijke As Leiden-Katwijk is voor een belangrijk deel afhankelijk van de verstedelijking van het vliegekamp.

Barakken langs de Wassenaarseweg

De provincie wil de barakken als onderdeel van de Atlantikwall beschermen en behouden. De gemeente is voor sloop van de barakken langs de westzijde van de Wassenaarseweg omdat hier dan natuurontwikkeling kan plaatsvinden als compensatie voor het duingebied dat verloren gaat door de aanleg van de Westerbaan. Het gaat om 4 ha. Dit blijft de insteek van de gemeente.

Het DHZ terrein waarin het kamp ligt is 7 ha groot. Het barakkencomplex zelf inclusief het park beslaat ongeveer de helft van het oorspronkelijke terrein van 7 ha. Dat houdt in dat er bij het behoud van het kamp nog voor ca 1 ha compensatie nodig is. De provincie kan in overweging worden gegeven om de compensatie-eis te laten vervallen dan wel af te zwakken.

Natuurontwikkeling de Mientkant

Het betreft het gebied waar de barakken staan. De vraag is op welke wijze het behoud van de barakken en de natuurontwikkeling is te combineren. Dit blijkt niet uit het streekplan.

Glastuinbouwlocatie De Mient

Het middengebied van De Mient-Kooltuin, gelegen achter de defensiebarakken, is op de streekplankaart opgenomen als bestaande glastuinbouwlocatie. In het streekplan is dit glastuinbouwgebied als niet duurzaam aangemerkt. Bovendien ligt dit gebied in het transformatiegebied vliegekamp Valkenburg.

In het bestemmingsplan Landelijk Gebied heeft dit gebied de bestemming 'Agrarische Doeleinden, kassen toegestaan'. In het bestemmingsplan 'De Mient-Kooltuin' krijgt dit gebied grotendeels dezelfde bestemming. Alleen ter plaatse van het zogenaamde Mientbos zijn de mogelijkheden voor kassen vervallen. Dit gedeelte is als grasland in gebruik.

Wanneer de provincie de glastuinbouw wil afbouwen voor groene buffer en waterberging dan zullen daarvoor de concrete voorstellen moeten worden afgewacht. Niet aannemelijk is dat dit op korte termijn zal plaatsvinden. Zeker niet als het vliegekamp Valkenburg niet wordt verplaatst.

Nota Planbeoordeling (2002)

In deze nota zijn algemene criteria voor toetsing van ruimtelijke plannen opgenomen. Relevante criteria voor De Mient/Kooltuin zijn:

- Voor de binnenduinenranden de strandwallen en strandvlakten wordt gestreefd naar handhaving en verdere ontwikkeling van de natuurlijke en landschappelijke kwaliteiten. De ontwikkeling van de landbouw moet in deze gebieden worden afgestemd op de waarden van natuur en landschap.
- Het ruimtelijk beleid in het landelijk gebied is gericht op het zoveel mogelijk weren van bebouwing voor niet-agrarische of niet-reële agrarische bedrijven.
- Om een verdere toename van burgerbouw in het landelijk gebied te voorkomen, worden bedrijfswoningen stringent op noodzaak daarvan voor het bedrijf getoetst.
- De provincie streeft naar duurzame ontwikkeling van de landbouw, handhaving en versterking van de (inter)nationale concurrentiepositie en verbetering van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving.
- Aantasting van de agrarische structuur door versnippering van cultuurgronden of gebruik voor niet-agrarische functies dient zoveel mogelijk voorkomen te worden.
- Het provinciale beleid is gericht op concentratie van glastuinbouw om een verdere verdichting van het landschap te voorkomen.
- Uitgangspunt voor een agrarisch bouwperceel is in principe een omvang van 1 hectare.
- Bestaande glastuinbouwbedrijven buiten de glastuinbouwconcentratiegebieden en gelegen in kwetsbaar agrarisch gebied (bufferzones) mogen niet verder uitbreiden.
- Het geschikt maken van grond voor permanente bollenteelt op zand door middel van bezanden, omspuiten of omzetten, is niet toegestaan buiten bollen concentratiegebieden in verband met de milieuproblematiek.

Beheersgebiedsplan Zuid Holland

Sinds januari 2000 zijn voor agrarisch natuurbeheer en natuurontwikkeling de subsidieregelingen van het Programma Beheer van kracht. Op provinciaal niveau is –conform de vereisten van het Programma Beheer– het beheersgebiedsplan Zuid Holland gemaakt, waar ‘De Mient/Kooltuin’ deel van uitmaakt. In dit plan bestaat de mogelijkheid voor het afsluiten van beheersovereenkomsten volgens de ‘Ruime Jasmethode’. Binnen een afgebakend gebied kan er voor een beperkt aantal hectaren subsidie verkregen worden voor agrarisch natuurbeheer volgens het principe ‘wie het eerst komt, het eerst maalt’.

Hierdoor is het mogelijk voorkomende natuurwaarden te beschermen door middel van (agrarisch) natuurbeheer. Het gaat hierbij vooral om waardevolle vegetaties op slootkanten en oevers en de waarde van het gebied als foerageer- en broedgebied voor weiden en watervogels.

Pact van Teylingen

In 1996 is voor de Duin- en Bollenstreek het Pact van Teylingen opgesteld. In dit rapport worden de gewenste toekomstige ontwikkelingen voor het gebied geschetst. Het plan is

gericht op een duurzame toekomst van het Duin- en het Bollengebied. De Mient/Kooltuin ligt aan de rand van het plangebied van het Pact van Teylingen.

Belangrijke uitkomsten van het Pact van Teylingen zijn:

- Het kenmerkende landschap van de Duin- en Bollenstreek moet behouden en verbeterd worden.
- Beperkte uitbreidingsmogelijkheden binnen en in aansluiting op het bestaande glastuinbouwgebied in Rijnsburg en Valkenburg.
- Handhaving, verbetering van het kenmerkende, open en kleinschalige landschap van de streek door een aantal concrete voorstellen die nader worden uitgewerkt in een landschapsbeleidsplan.
- Beperkingen aan ondersteunend glas in het bollengebied (maximaal 3000 m²).
- Realiseren van een natuurontwikkelingsgebied bij de thans als bollengebied in gebruik zijnde locatie Lentevreugd (Wassenaar).
- Uitplaatsen van functioneel strijdige functies.
- Tegengaan van tweede bedrijfswoning.

In 2001 is het Pact geëvalueerd met alle betrokken partijen, inclusief partijen die niet bij de opstelling betrokken waren, zoals het reguliere (c.q. niet-agrarische) bedrijfsleven en woningbouwcorporaties. Bij evaluatie zijn de uitgangspunten van het Pact weer bevestigd: instandhouding van de Duin- en Bollenstreek met zijn kenmerkende landschap en bollencomplex. Op onderdelen zijn aanpassingen aangebracht die met name betrekking hebben op een verbreding van de ruimtelijk-economische visie en op grotere aandacht voor de zuidelijke bollenstreek.

Landschapsbeleidsplan Duin- en bollenstreek

Als vervolg op het Pact van Teylingen is in 1997 het Landschapsbeleidsplan Duin- en Bollenstreek opgesteld. Dit plan mikt op het voorkomen van verrommeling op de overgang tussen de duinen en het cultuurlandschap. Het landschap in De Mient/Kooltuin maakt deel uit van de strandvlakte die gelegen is tussen de strandwallen en het estuarium van de Oude Rijn. De scherpe overgang tussen het duin- en bollengebied, dat zich in De Mient/Kooltuin uit in de overgang tussen besloten en open gebied, dient behouden te blijven en waar mogelijk hersteld te worden. De zichtas die loopt over het vliegveld en vanaf de Wassenaarseweg is waar te nemen, is hierbij een belangrijk element. Specifieke uitspraken voor het gebied De Mient/Kooltuin worden verder in het plan niet gedaan.

Gebiedsgerichte aanpak Katwijk-Den Haag

Voor het gebied tussen Katwijk en Den Haag is onder regie van de provincie Zuid-Holland gewerkt aan een gebiedsgerichte aanpak voor de duinen en strandwallen. Hierin zijn projectmaatregelen opgenomen die in eerste instantie doorlopen tot 2005. Het jaar 2005 is belangrijk omdat dan meer duidelijkheid wordt verwacht over de toekomst van (marine)vliegveld Valkenburg. In het Plan van Aanpak (april 1999) wordt

- de multifunctionaliteit van landgoederen onderkend;

- gestreefd naar het vergroten van waterretentie;
- stimulering van agrarisch natuurbeheer;
- gestreefd naar het openhouden van de Duivenvoorde-corridor.

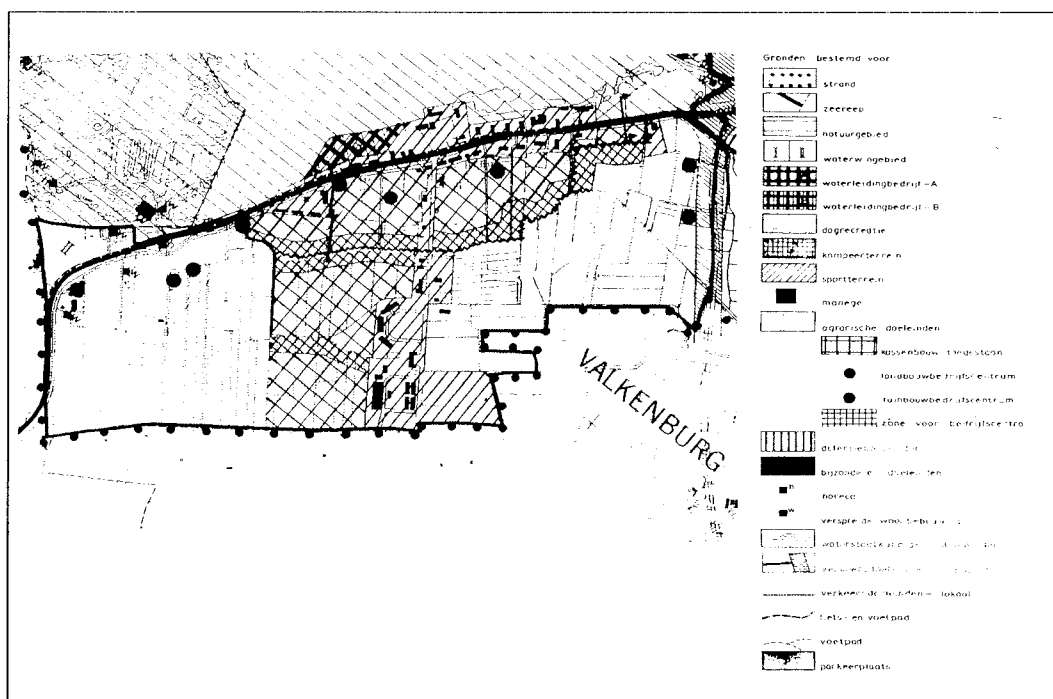
Verkenningssstudie Rijn Gouwe West

Het gebied rond Leiden en ten westen daarvan leidt al jaren aan toenemende verkeersproblemen. De toenemende congestie in dit gebied heeft zijn weerslag op de leefbaarheid in het gebied en voor de economische vitaliteit van de binnenstad van met name Leiden. Daarnaast functioneert het openbaar vervoer in de regio niet goed. Een mogelijke oplossing van deze problemen is gegeven in de 'Verkenningssstudie Rijn Gouwe West en Oost'. Hierin worden een tweetal opties gegeven voor de uitwerking van de planstudie, een sneltram- of trein (light rail of light train). Deze dienen te lopen vanaf Gouda naar Noordwijk aan zee. Tussendoor doet de sneltram- of trein onder andere de plaatsen Leiden en Katwijk aan. Wanneer deze variant doorgaat komt de sneltram aan de noordzijde in het plangebied.

Duurzaamheid glastuinbouwlocaties

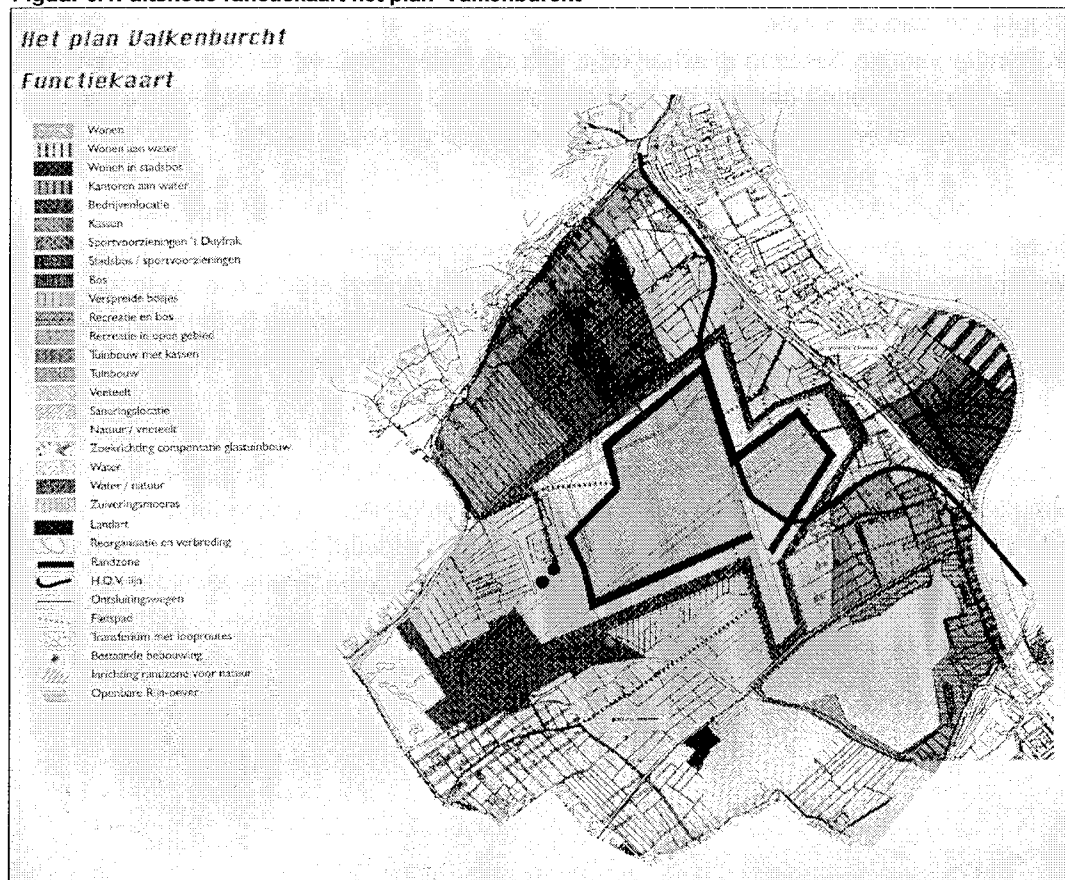
Op basis van de huidige situatie in 'De Mient/Kooltuin' en het beleid van de provincie en gemeente wordt het plangebied niet aangemerkt als een locatie voor de ontwikkeling van duurzame glastuinbouw.

5.3 Gemeentelijke plannen



Figuur 5.2: Bestemmingsplan Landelijk gebied gemeente Katwijk.

Figuur 5.4: uitsnede functiekaart het plan 'Valkenburcht'



Valkenburcht 'Het plan voor (marine)vliegkamp Valkenburg en omgeving'

Het regeerakkoord 1998 van het tweede kabinet Kok stelt dat de consequenties van woningbouw op het (marine)vliegkamp Valkenburg en de alternatieven voor de marineluchtvaart onderzocht moeten worden. De consequenties van woningbouw zijn door de gemeenten Katwijk, Wassenaar en Valkenburg uitgewerkt in het plan 'Valkenburcht'. De Mient/Kooltuin vormt het noordwestelijk deel van het plangebied en fungeert in dit plan deels als uitloopgebied voor deze eventueel nieuwe woningbouwlocatie en verder als agrarisch buitengebied.

Het zogenaamde Mientbos, gelegen in het midden van 'De Mient/Kooltuin', geeft invulling aan de sport- en recreatiebehoefte dat het nieuwe woongebied, de Burcht, genereert. Het Mientbos is de schakel tussen de Burcht en de duinen. Binnen een aan te leggen boszone krijgen, naast de bestaande bebouwing, sport en recreatie een plaats, gemengd met functies als wonen en werken. Bebouwing zal incidenteel zijn, bestaande uit solitaire kantoren en woonbebouwing (dit betreft functiewijziging van de defensiegebouwen langs de 1^e Mientlaan). Er is vooral ruimte voor de opvang van recreatieve functies, zoals sportvoorzieningen en volkstuinen. Ook doet het bos dienst als uitloopgebied en worden

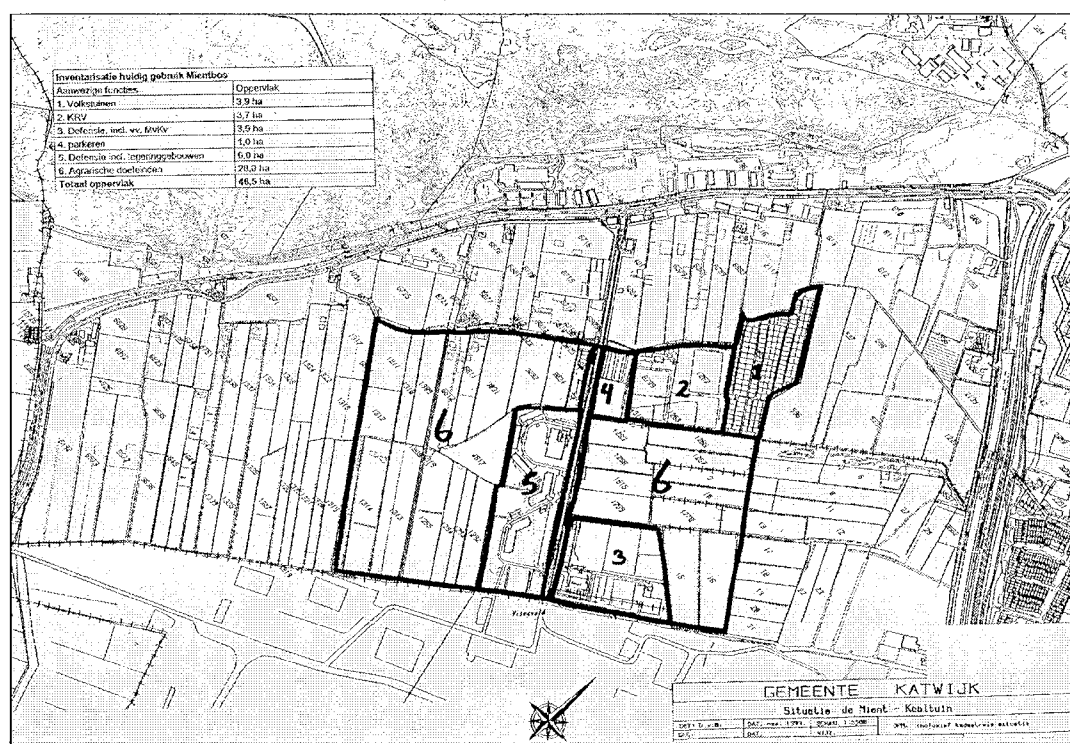
wandelmogelijkheden gecreëerd. De boszone met daarin een ontsluitingsweg, is tevens de 'oprijlaan' van de Burcht.

De breedte van de boszone is afhankelijk van de beleving vanaf de Wassenaarseweg. Een nadere detaillering bepaalt de precieze situering, waarbij de zichtlijnen die van belang zijn voor het ervaren van de openheid vanaf deze weg sturend zijn.

De overige gronden binnen De Mient/Kooltuin blijven in de visie van het plan 'Valkenburcht' in agrarisch gebruik. Voor de gronden die zijn gelegen tussen het Mientbos en de Wassenaarseweg zijn ontwikkelingen voor glastuinbouw mogelijk. De overige gronden zijn deels voorzien voor tuinbouw en veeteelt, zij het onder voorwaarde dat geen afbreuk wordt gedaan aan essentiële zichtlijnen richting het groene gebied en de Burcht.

Het Mientbos sportief ingekleurd (mei 2000)

In de voorbereiding van het bestemmingsplan 'De Mient/Kooltuin' is een inventarisatie gehouden van en mogelijkheden voor sportieve en recreatieve voorzieningen in het Mientbos. Deze inventarisatie ("het Mientbos sportief ingekleurd") is gehouden door een daartoe in het leven geroepen werkgroep en is gereed gekomen in mei 2000.



In het plan is de bestaande capaciteit van de sport- en recreatiemogelijkheden onderzocht alsmede de toekomstige behoefte van deze voorzieningen. De bestaande capaciteit voor sport- en recreatievoorzieningen is 32,6 hectare.

Ten behoeve van de behoefte ontwikkeling van de Katwijkse bevolking aan sport- en recreatievoorzieningen concludeert de werkgroep, dat de huidige omvang van het voorzieningenpakket anno 2000 een fors tekort laat zien, met name op het onderdeel voetbal. Bij een autonome groei laat de behoefte een lichte toename zien. Boven op de autonome groei is extra behoefte aan voorzieningen als gevolg van bebouwing van het vliegveld Valkenburg voorzienbaar. Dat houdt dus een verdere groei in van het voorzieningenpakket.

Een tweede conclusie is de noodzaak van uitplaatsing van sportvoorzieningen bij de ontwikkeling van het gebied Rijnsoever Noord. Naast de ruimtelijke beslag van de sport- en recreatievoorzieningen dient ook optimalisatie van het gebruik van voorzieningen plaats te vinden.

De werkgroep komt aan de hand van de conclusies tot een aantal aanbevelingen ten aanzien van de inrichting van het gebied:

- rekening houden met een aanzienlijk ruimtebeslag in het Mientbos;
- ontwikkeling van voetbalmogelijkheden ten noorden van de 1^e Mientlaan, de overige voorzieningen voornamelijk ten zuiden van deze weg.

6. INTEGRALE VISIE OP DE MIENT/KOOLTUIN

6.1 Probleemdefinitie

Uit de voorgaande hoofdstukken blijkt dat in 'De Mient/Kooltuin' een aantal essentiële kwaliteiten ontbreekt. Het gaat hier met name om:

- de matige structuur van de land- en tuinbouw in het gebied;
- het ontbreken van ecologische kwaliteiten;
- het versnipperde landschapsbeeld;
- het versnipperd eigendom;
- veel niet-agrarische functies.

Het gebrek aan duidelijke kwaliteiten maakt het gebied 'kwetsbaar' voor invloeden van buiten. Dit blijkt uit het feit dat de structuur van het gebied onder druk staat o.a. vanwege een groot aantal bouwplannen in het gebied. Daarnaast wordt het gebied voor vele andere functies geschikt geacht (o.a. woningbouw, glastuinbouw, recreatie). Concreet gaat het om de volgende zaken:

- aanvragen voor vestiging van agrarisch verwante activiteiten, zoals een paardenpensioen en een manege;
- diverse aanvragen voor de bouw van (bedrijfs)woningen in het gebied;
- vrijkomen van defensiebarakken aan de Wassenaarseweg;
- verplaatsing of vestiging van nieuwe sportvoorzieningen;
- mogelijk uitloophet gebied van nieuwe woningbouwlocatie na sluiting van (marine)vlieghet gebied Valkenburg.

Vanwege het diverse en versnipperde gebruik zal de autonome ontwikkeling van het gebied waarschijnlijk leiden tot een verdergaande afname van de kwaliteit. Het gebied verliest zijn samenhang, krijgt een rommelige aanblik en kan sluipenderwijs ruimte bieden aan -voor dit gebied- ongewenste functies. De relatieve openheid tussen de diverse bestaande en nieuwe stedelijke gebieden en de duinen, komt daarmee meer en meer onder druk te staan. Het gebied verdient samenhang en een eigen identiteit. Nieuwe landschappelijke waarden kunnen ontwikkeld worden en nieuwe functies moeten het gebied een impuls geven. Het versnipperd eigendom en gebruik van het gebied maakt een dergelijke aanpak niet eenvoudig. De aanpak geeft daarom niet alleen een inhoudelijke visie op de ontwikkeling, maar geeft ook sturing aan het proces om deze ontwikkelingen daadwerkelijk te realiseren.

In paragraaf 6.2 worden de belangrijkste ambities voor het plangebied geformuleerd. Het gaat hier om de ambities waar de ontwikkelingsvisie in ieder geval een oplossing voor dient te bevatten. In paragraaf 6.3 wordt de gebiedsvisie die noodzakelijk is belicht.

6.2 De ambities

Het gemeentebestuur acht het van groot belang dat het gebied De Mient/Kooltuin:

1. samenhang en een eigen identiteit krijgt, waardoor ongewenste ontwikkelingen kunnen worden tegengehouden;
2. een oplossing biedt voor het capaciteitsgebrek van het huidige sportveldencomplex en vestigingsmogelijkheden biedt voor te verplaatsen of nieuwe sportvoorzieningen;
3. ruimte biedt aan perifere ontwikkelingen, zoals de vestiging van een paardenpension en manege;
4. ruimte biedt aan duurzame land- en tuinbouw;
5. een eventuele ontwikkeling van het plan 'Valkenburcht' niet in de weg staat.

Om deze ambities te kunnen verwezenlijken zijn verschillende oplossingsrichtingen mogelijk. In onderstaande uitwerking worden deze oplossingsrichtingen per afzonderlijke ambitie aangegeven. Hierbij wordt steeds aangegeven wat de oplossingsrichting is indien het (marine)vliegkamp behouden blijft én wat de oplossingsrichting is indien het (marine)vliegkamp opgeheven wordt en het plan 'Valkenburcht' wordt uitgevoerd.

Samenhang en identiteit

De ambitie 'samenhang en identiteit' betekent dat het plangebied een te onderscheiden eenheid moet gaan vormen tussen Katwijk, (marine)vliegkamp Valkenburg en het duinengebied. Zeker wanneer in de toekomst het (marine)vliegkamp eventueel haar functie gaat verliezen, kan dit gebied aantrekkelijk worden als recreatief uitloopgebied voor de nieuwe stedelijke functies. Niet voor niets is het plangebied opgenomen in het Structuurplan Katwijk 2000 als bufferzone.

Voor een duurzame inrichting van het gebied zijn samenhang en identiteit belangrijk. Met name als het (marine)vliegkamp gehandhaafd blijft, is het belangrijk dat door een duurzame inrichting het gebied 'op eigen kracht' ongewenste ontwikkelingen moet kunnen tegengaan. Een versterking van de identiteit kan plaatsvinden door in het gebied 'waarden' te ontwikkelen die maatschappelijk als belangrijk worden gekwalificeerd, zoals bijvoorbeeld natuur- en landschapswaarden. De waarden dienen een zodanige omvang of volume te hebben, dat deze ook ruimtelijk herkenbaar is en daarmee een bijdrage levert aan de identiteit van het gebied. Daarnaast is het belangrijk dat de waarden in het gebied zoveel mogelijk tijdloos zijn. Vooral de functionele waarden (zoals gebouwen) kunnen in de tijd afnemen. Natuur- en landschapswaarden kunnen in de tijd juist toenemen. Ook samenhang is belangrijk voor de duurzame inrichting van het gebied. Samenhang betekent een goede combinatie van een ecologische structuur en een economische structuur. Bij de ecologische structuur kan gedacht worden aan versterking van de natuurlijke en landschappelijke kwaliteiten. Een economische structuur geeft een plaats aan kapitaalsintensieve land- en tuinbouw en andere maatschappelijk gedragen functies die belang hebben in het gebied (bijvoorbeeld sportvoorzieningen). De concurrentiekracht

van de land- en tuinbouw ten opzichte van stedelijke functies moet echter niet worden overschat.

In het plan 'Valkenburcht' wordt de identiteit en samenhang uitgewerkt door De Mient/Kooltuin als schakel te laten fungeren tussen het eventueel toekomstig woongebied de Burcht en de duinen. Ook hierbij worden natuur- en landschapswaarden ontwikkeld in de vorm van bosachtige elementen die centraal in het gebied worden geplaatst. De keuze voor deels recreatieve functies in het bosgebied ligt voor de hand om de recreatieve druk richting duinen tegen te houden. In de noordelijk en zuidelijk van het bosgebied gelegen gebieden is het belangrijk dat de landschappelijke openheid gehandhaafd blijft. In deze gebieden zal de landbouw de economische structuur bepalen en water de basis zijn voor de ecologische structuur.

In beide oplossingsrichtingen is de samenhang tussen de ecologische structuur en de economische structuur belangrijk. Deze samenhang kan uitgewerkt worden door beide structuren direct met elkaar te confronteren, waardoor financiële middelen kunnen worden gegenereerd. Het gaat hierbij om het concept 'rood voor groen': door in het gebied, beperkt en gericht, bepaalde (economische) functies toe te laten, kunnen (met de opbrengst hiervan) natuurlijke en landschappelijke waarden worden gerealiseerd. De functies die worden toegelaten moeten belang hebben bij de te realiseren waarden en de meerwaarde zien van de specifieke omgevingskwaliteit. Een goed voorbeeld is het concept 'nieuwe landgoederen'. Een nieuw landgoed moet minimaal 10 ha groot zijn en voor minstens 30% uit bos bestaan. Bovendien geldt hiervoor een (fiscale) eis dat ze minimaal 25 jaar bestaan. Door het opnemen van een nieuw landgoed op een zorgvuldig uitgekozen locatie, ontstaat een duurzame inrichting. Te denken valt aan een landgoed aan de zuidkant van het in het plan 'Valkenburcht' geprojecteerde Mientbos. De hoeveelheid groen zal aanzienlijk toenemen.

Het plan Valkenburcht

Het regeerakkoord 1998 van het tweede kabinet Kok stelt dat de consequenties van woningbouw op het (marine)vliegkamp Valkenburg en de alternatieven voor de marineluchtvaart onderzocht moeten worden. De consequenties van woningbouw zijn door de gemeenten Katwijk, Wassenaar en Valkenburg uitgewerkt in het plan 'Valkenburcht'. De Mient/Kooltuin vormt het noordwestelijk deel van het plangebied en fungeert in dit plan deels als uitloopegebied voor deze eventueel nieuwe woningbouwlocatie en verder als agrarisch buitengebied.

Zolang er geen duidelijkheid is over het al dan niet verplaatsen van het (marine)vliegkamp is de gemeente van mening dat –zonder afbreuk te doen aan de overige ambities– de inrichting van het gebied De Mient/Kooltuin voldoende mogelijkheden in zich moet hebben om het plan 'Valkenburcht' eventueel te realiseren. Dit betekent dat recreatieve en sportfuncties verplaatst kunnen worden naar locaties nabij de 1e Mientlaan en dat de openheid van het landschap in het noordelijk en zuidelijk deel van het plangebied gehandhaafd moet blijven.

Oplossing voor sportvoorzieningen

Een belangrijke ruimtevraag in het gebied is de uitbreiding van de mogelijkheden voor sportvoorzieningen. Het gaat hierbij niet alleen om de uitbreiding van het sportpark 'De Kooltuin', maar ook om vestigingsmogelijkheden voor te verplaatsen of nieuwe sportvoorzieningen.

Uitbreiding van de capaciteit van het bestaande sportpark 'De Kooltuin' met twee velden in de richting van het voetbalveld van MVKV is gerealiseerd. Hierbij moet ook gedacht worden aan de bijbehorende opstellen, zoals lichtmasten, dug outs, extra kleedruimten e.d. Zowel het sportpark 'De Kooltuin' als het veld van MVKV worden ontsloten door de 1^e Mientlaan en zijn goed bereikbaar vanuit Katwijk. Daarnaast worden mogelijkheden geboden voor het vestigen van te verplaatsen of nieuwe sportvoorzieningen nabij de 1^e Mientlaan.

Dit laatste sluit ook aan bij de mogelijkheden die in de het plan 'Valkenburcht' worden voorgestaan. Indien het plan uitgevoerd wordt, zal het geprojecteerde Mientbos ruimte bieden aan een breed scala aan sport- en recreatieve voorzieningen. Ook zal een uitbreiding van de bestaande sportcomplexen op grotere schaal plaats moeten vinden om de extra capaciteit uit de nieuwe woningbouwlocatie op te kunnen vangen.

Ruimte voor perifere functies

De Mient/Kooltuin is in de afgelopen jaren gebruikt als uitplaatsingsgebied voor bedrijven die elders door verstedelijking in de knel zijn gekomen. Een actueel voorbeeld is een mogelijke verplaatsing van een paardenpension naar dit gebied. Andere voorbeelden van perifere functies zijn: tuincentra, sportvoorzieningen e.d. De functionele invulling is veelal voorop komen te staan. Deze functionele invulling mag niet ten koste gaan van de kwaliteit van het gebied. Zoals bij de ambitie 'samenhang en identiteit' naar voren is gekomen moet het gebied 'op eigen kracht' ongewenste ontwikkelingen kunnen tegenhouden. Dit betekent niet dat uitplaatsing van functies naar dit gebied niet meer kan plaatsvinden; het betekent wel dat uitplaatsing van in het gebied passende functies plaats kan vinden. Te denken valt aan sport of recreatieve voorzieningen.

Indien het plan 'Valkenburcht' uitgevoerd wordt, kan in het te ontwikkelen Mientbos op grotere schaal ruimte geboden worden aan diverse functies welke elders in de knel zitten. Het gaat hierbij om perifere functies, zoals sport, recreatie en volkstuinen. Dit betekent dat het plangebied ook fysiek geschikt moet zijn/worden gemaakt voor de diverse functies. Van belang hierbij is bijvoorbeeld een goede ontsluiting maar ook een goede landschappelijke inrichting. Deze inrichting is nodig om een kwalitatief kader te bieden voor de verschillende functionele invullingen.

Ruimte voor duurzame land- en tuinbouw

De huidige agrarische structuur in het gebied is zwak. Het gebied kent enkele volwaardige bedrijven, maar vooral veel nevenberoepsbedrijven. Het gevolg is dat de gemiddelde

bedrijfsomvang van de aanwezige bedrijven beperkt is. Ook het gemiddelde areaal cultuurgrond per bedrijf is beperkt; de percelen zijn klein en het eigendom sterk versnipperd.

De ontwikkelingen in de land- en tuinbouw laten zien dat er een groeiende tendens is naar intensivering en schaalvergroting. In de tuinbouw (hier sierbloemteelt) en bloembollenteelt betekent dit deels een omschakeling naar glastuinbouw en een behoefte aan meer ondersteunend glas. Voor de graasdierbedrijven (rundveehouderij) betekent dit vergroting van het areaal cultuurgrond. Een duurzame land- en tuinbouw vanuit milieuoogpunt betekent, dat wordt voldaan aan de meest recente milieueisen en zorg voor toekomstige ontwikkeling op milieugebied. In de glastuinbouw kan hierbij gedacht worden aan zaken als regenwaterbuffering, energie-efficiëntie en biologische bestrijding. Voor de gronden vormt ontsmetting een belangrijk milieuaspect.

Zowel met het voortbestaan van het (marine)vliegkamp als met de realisering van het plan 'Valkenburcht' moet in het gebied De Mient/Kooltuin ruimte zijn voor perspectiefvolle bedrijven die voldoen aan de meest recente milieueisen. Voor de vestiging van perspectiefvolle agrarische bedrijven is echter een structurele herschikking van eigendom en schaalvergroting noodzakelijk. Een probleem hierbij is de hoge verwachtingswaarde van de grond, waardoor de grondprijs stijgt. Dit maakt uitbreiding van de volwaardige bedrijven niet goed mogelijk. Het voortouw voor structurele herschikking en schaalvergroting moet door de (agrarische) sector zelf genomen worden. Eventueel kan de Stichting Kavelruil hier een rol in vervullen, gezien de kennis die de Stichting heeft van dit gebied en van het gebied in groter verband. De rol van de gemeente beperkt zich tot het, waar mogelijk, bieden van planologische ruimte.

In de hoofdstukken 2 en 3 zijn de functies en waarden in het buitengebied geïnventariseerd. Vanuit iedere functie en kwaliteit zijn er wensen voor het bestemmingsplan 'De Mient/Kooltuin'. Enerzijds is het bestemmingsplan het instrument om waardevolle aspecten veilig te stellen; anderzijds kan het bestemmingsplan ruimte bieden aan ontwikkelingen voor verbetering van het gebied. De integrale visie geeft het gewenste beeld voor het buitengebied. De integrale visie vormt de basis voor de bestemmingskeuze en het daarop geënte beleid voor het buitengebied.

6.3 De gebiedsvisie

Bij het formuleren van de integrale visie is onder meer rekening gehouden met:

- de huidige (ruimtelijke) structuur van het gebied;
- het huidige (grond)gebruik;
- het ruimtelijk beleid van Rijk, provincie en het sectorale beleid;
- de ruimtelijke claims op het gebied;
- de enquête onder de grondeigenaren De Mient/Kooltuin.

De verschillen in het plangebied, zoals gesignaleerd in de analyse, bieden goede aanknopingspunten voor een combinatie van de eerder aangegeven ambities. Het plangebied heeft voldoende mogelijkheden voor het versterken van de eigen identiteit. Door aan te sluiten op de gebiedskenmerken is een samenhangende visie met een duidelijk samenhangend eindbeeld ontstaan. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen het eindbeeld indien het (marine)vlieggkamp gehandhaafd blijft en het eindbeeld indien het (marine)vlieggkamp verdwijnt en het plan 'Valkenburcht' gerealiseerd wordt. In beide gevallen kunnen de ambities in de verschillende delen van het plangebied tot hun recht komen.

Voor de toekomstige kwaliteit van het gebied als zelfstandige eenheid tussen Katwijk en Wassenaar en tussen de eventueel toekomstige woningbouw op het (marine)vlieggkamp en het duingebied hecht het gemeentebestuur aan een krachtige duurzame inrichting. Aan deze duurzame inrichting kan inhoud worden gegeven door centraal in het gebied structurele groenelementen te realiseren in de vorm van bosachtige landschapselementen en ten weerszijde daarvan het gebied open te houden. Op deze manier krijgt het gebied een landelijke en groene uitstraling: de functies centraal in het gebied worden landschappelijk (groen) ingepast, terwijl de nog bestaande karakteristieke landschappelijke openheid in het gebied behouden blijft.

Concreet betekent dit, dat indien het (marine)vlieggkamp gehandhaafd blijft, aan weerszijden van de 1^e Mientlaan ruimte wordt geboden aan uitbreiding van de sportvelden en eventueel aan te verplaatsen of nieuwe sport- of recreatievoorzieningen. Ten denken valt aan bijvoorbeeld de verplaatsing van een paardenpension naar dit gebied. Deze ontwikkelingen dienen vergezeld te gaan van een landschappelijke inpassing. In het noordelijk en zuidelijk deel van het plangebied blijft de agrarische functie het belangrijkste. Er wordt wel aandacht gegeven aan de landschappelijke openheid die deze gebieden nog hebben. Dit betekent dat (teeltondersteunende) kassen niet zijn toegestaan.

Indien het (marine)vlieggkamp verdwijnt en het plan 'Valkenburcht' wordt gerealiseerd, wordt rond de 1^e Mientlaan een boszone ontwikkeld waarin op grotere schaal mogelijkheden worden geboden voor sport en recreatieve elementen. In het gebied liggen goede potenties voor stadsrandfuncties. Aan de zuidzijde van de boszone kan op termijn ruimte worden gevonden voor één nieuw landgoed. Het gebied tussen de boszone en de Wassenaarseweg leent zich, gezien de bestaande functies en karakteristiek, uitstekend voor (glas)tuinbouw. Het noordelijk en zuidelijk deel van het plangebied blijven open, wat betekent dat het agrarisch grondgebruik gecontinueerd kan worden. Tevens is het van belang dat parallel aan de Groote- of Valkenburgse watering de bodem beschermd wordt, zodat hier op termijn bij uitvoering van het plan 'Valkenburcht' voorwaarden voor natte natuur ontwikkeld kunnen worden.

Samenhang en identiteit

De samenhang en identiteit komen tot uiting in de duurzame inrichting van het gebied. Door centraal in het plangebied bosachtige landschapselementen of -bij uitvoering van plan 'Valkenburcht'- een centraal bosgebied te realiseren, krijgen bestaande functies en eventuele nieuwe perifere (recreatieve) functies een landschappelijke inpassing en dus groene uitstraling. Door -bij uitvoering van plan 'Valkenburcht'- ook tussen het bosgebied en de Wassenaarseweg mogelijkheden voor glastuinbouw te bieden kan in de open gebieden aan weerszijden van het bosgebied de nog bestaande karakteristieke landschappelijke openheid behouden blijven. Het gebied krijgt daarmee een meer groen en landelijk karakter.

Het plan Valkenburcht

De voorgestelde duurzame inrichting van het plangebied stemt overeen met hetgeen in het plan 'Valkenburcht' wordt uitgewerkt. Ook indien het (marine)vliegkamp gehandhaafd blijft, staan de voorgestane ontwikkelingen de realisatie van het plan op de langere termijn niet in de weg. De te ontwikkelen bos(achtige)zone met daarin sport- en recreatievoorzieningen kan bij realisatie van het plan 'Valkenburcht' alsnog als uitloopgebied voor het nieuwe woongebied fungeren. Door de open gebieden aan weerszijden van het bosgebied blijft het zicht vanuit het eventuele woongebied op de duinen behouden en kan vanaf de Wassenaarseweg de openheid van het landschap ervaren worden.

Oplossing voor sportvoorzieningen

Bij de uitbreiding van de sportvelden heeft uitbreiding van het sportpark De Kooltuin in de richting van het veld van MVKV de voorkeur. Beide sportvoorzieningen bevinden zich in de te ontwikkelen bos(achtige)zone. Ook indien het (marine)vliegkamp gehandhaafd blijft moeten de sportvelden een landschappelijke inpassing krijgen. De gemeente stelt zich actief op bij deze uitbreiding, in de zin dat twee extra velden zijn aangelegd. Bij de ontwikkeling van plan 'Valkenburcht' kunnen de sportvoorzieningen verder uitbreiden. De sportverenigingen hebben via de 1^e Mientlaan een goede ontsluiting op de Wassenaarseweg. Ook gezien de ontwikkeling van het nieuwe woongebied Zanderij/Westerbaan gaat de voorkeur uit naar een locatie met een goede aansluiting op de Wassenaarseweg.

Ook te verplaatsen of nieuwe sport- en recreatieve voorzieningen worden mogelijkheden geboden nabij de 1^e Mientlaan. Voorwaarde is wel dat deze ontwikkelingen een landschappelijke inpassing krijgen die past bij de structuurversterking van het gebied.

Ruimte voor perifere functies

Indien het (marine)vliegkamp gehandhaafd blijft, wordt aan de behoefte aan ruimte voor perifere functies slechts in beperkte mate tegemoet gekomen door in het gebied grenzend aan de 1^e Mientlaan mogelijkheden te bieden voor sport- en recreatieve functies, zoals een paardenpension. Bij realisatie van het plan 'Valkenburcht' kan aan de behoefte aan ruimte voor perifere functies vorm worden gegeven in het te ontwikkelen bosgebied. In het bosgebied wordt ruimte geboden aan functies als recreatie, sport en volkstuinen.

Daarnaast is -onafhankelijk van de ontwikkelingen rond het (marine)vliegkamp- perifeer hergebruik van de barakken aan het noordelijk deel van de Wassenaarseweg mogelijk. Gezien de omvang van de gebouwen kunnen wellicht één of meerdere barakken dienst doen als verenigings- 'verzamelgebouw' om de kwalitatieve en kwantitatieve ruimtenood van Katwijkse instellingen en verenigingen op te lossen. De vrijkomende barakken lenen zich, wat architectuur betreft, uitstekend voor (bedrijfs)woningen. De geluidbelasting van de Wassenaarseweg is echter zodanig dat een burgerbewoning niet mogelijk is. De geluidbelasting op de barakken varieert van 56 tot 61 dB(A). De voorkeurswaarde ligt echter op 50 dB(A) met een ontheffingsmogelijkheid tot 55 dB(A); voor agrarische bedrijfswoningen geldt een ontheffingsmogelijkheid tot 60 dB(A). Door technische voorzieningen kan de geluidbelasting eventueel worden teruggebracht. Indien het in het kader van onderhoud en beheer wenselijk is het wegdek van de Wassenaarseweg aan te passen, zou het wenselijk zijn ZOAB aan te brengen. Hierdoor zal een aantal barakken wel voor woonfunctie in aanmerking komen. De kosten hiervan staan echter in geen verhouding tot de baten. Bovendien moet worden bedacht dat bij eventuele ontwikkeling van een woonwijk de verkeersintensiteiten op de Wassenaarseweg sterk zullen toenemen. Een en ander betekent dat alleen wordt uitgegaan van een functie voor de barakken als bedrijfswooning voor de naastgelegen tuinbouwbedrijven. Een ander mogelijk gebruik is het benutten van de barakken voor opslagruimte voor agrarische bedrijven.

Ruimte voor duurzame land- en tuinbouw

De huidige planologische regeling zoals vastgelegd in het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied' uit 1977 biedt mogelijkheden voor de vestiging van glastuinbouwbedrijven voor het gebied grenzend aan de 1^e Mientlaan. De daarbij behorende maatvoering van glasopstanden is gericht op glas ten behoeve van vollegrondsbollenteelt.

Uit het oogpunt van duurzame ontwikkeling is door een duurzame sterke land- en tuinbouwkundige structuur in het gebied ruimte voor twee soorten bedrijfsontwikkeling. Dit is onafhankelijk van de ontwikkelingen omtrent het (marine)vliegkamp. Rondom de 1e Mientlaan is ruimte voor verdere ontwikkeling van de glastuinbouw, aansluitend op de reeds aanwezige structuur.

In het zuidelijk deel ligt verdere ontwikkeling van de vollegrondsteelt voor de hand. De sterk versnipperde eigendomssituatie is hierbij een grote complicatie die de gewenste vergroting van het bedrijfsareaal in de weg staat. De vraag naar meer glas (intensivering) is hiervan een bewijs. Uit ruimtelijk oogpunt is een structurele ontwikkeling van de glastuinbouw in dit segment van het plangebied ongewenst. Hierdoor komt de gewenste te behouden openheid van het landschap in gevaar. Tevens zal parallel aan de Groote- of Valkenburgse watering de bodem (en grondwatersituatie) beschermd worden, zodat bij uitvoering van het plan 'Valkenburcht' natte natuur ontwikkeld kan worden.

Voor de vestiging c.q. ontwikkeling van perspectiefvolle agrarische bedrijven is een structurele herschikking van eigendom noodzakelijk. Het op gang brengen van de grondmobiliteit voor herstructurering van het zuidelijke deel van het plangebied vraagt een grote inzet. Verwacht wordt dat de agrarische sector zelf het voortouw zal nemen.

Nevenactiviteiten

Voor de vestiging van perspectiefvolle agrarische bedrijven is echter een structurele herschikking van eigendom en schaalvergroting nodig. Onderkend wordt dat door de hoge verwachtingswaarde de grondprijs in dit gebied is gestegen waardoor een herschikking van eigendom en schaalvergroting niet eenvoudig is. Het voortouw hiervoor moet door de agrarische sector zelf worden genomen.

Gelet op het bovenstaande is het voor de agrarische bedrijven wenselijk om mogelijkheden te hebben voor nevenactiviteiten, met als doel extra inkomensvorming mogelijk te maken. Daarbij kan worden gedacht aan agrarische nevenactiviteiten, semi-agrarische nevenactiviteiten en niet agrarische nevenactiviteiten.

Agrarische nevenactiviteiten zijn in het algemeen zonder meer toelaatbaar, met uitzondering van glastuinbouw. Kassen zijn alleen toegestaan daar waar dit op de plankaart is aangegeven. In De Mient-Kooltuin zijn kassen alleen mogelijk in het gebied direct achter de barakken en bij twee bedrijven buiten het concentratiegebied.

Bij toelaatbare semi-agrarische nevenactiviteiten, mits er sprake is van een ondergeschiktheid aan het agrarische bedrijf, kan gedacht worden aan een paardenstalling of -pension, paardrij-activiteiten of loonwerkactiviteiten, de bereiding van producten van de eigen boerderij (bijvoorbeeld kaas) en de kleinschalige verkoop daarvan.

Voor een paardenstalling en -pension moet gelet op de 'Wet Ammoniak en veehouderijen' overigens een afstand van minimaal 250 meter uit het duingebied worden aangehouden. Maneges als nevenactiviteit zijn niet toegestaan omdat voor deze activiteit over het algemeen een manege met een binnenbak moet worden gebouwd. Bovendien is dan geen sprake meer van een ondergeschikte nevenactiviteit.

Bij toelaatbare niet-agrarische nevenactiviteiten kan worden gedacht aan de stalling van caravans en opslag van goederen van andere bedrijven in leegstaande bedrijfsgebouwen (geen kassen zijnde), verhuur van fietsen en niet agrarische beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten aan huis (bijvoorbeeld een kantoor of adviesbureau)

Deze activiteiten kunnen voor de agrarische bedrijven, dus niet in geval van hobbymatig gebruik van de gronden, een verbreding van de economische basis van het bedrijf betekenen en daarmee een bijdrage leveren aan de duurzaamheid van de bedrijven.

Om te voorkomen dat de nevenactiviteiten geleidelijk aan de overhand krijgen op de agrarische activiteiten en de agrarische omgeving, landschap en natuur schade ondervinden dienen de activiteiten plaats te vinden binnen de bestaande bebouwing, geen kassen zijnde. Per bedrijf mag maximaal 200 m² worden benut voor de nevenactiviteiten, exclusief een eventuele buitenrijbaan ingeval van paardrij-activiteiten. Per bedrijf is maximaal één buitenrijbaan toegestaan. De maximale omvang van een buitenrijbaan mag maximaal 20.00 x 40.00 meter bedragen.

Met vrijstelling kunnen beperkte bouwmogelijkheden worden geboden voor semi-agrarische activiteiten. Gelet op de gewenste openheid in 'De Mient-Kooltuin' geldt dit uitsluitend voor de agrarische bedrijven gelegen in het gebied waar kassenbouw is toegestaan. De maximale oppervlakte bedraagt 75 m².

Kamperen bij de boer is eveneens een mogelijkheid voor extra inkomensvorming en is uitsluitend toegestaan binnen de agrarische bouwpercelen. Het maximum aantal standplaatsen en de maximale periode is conform de Wet op de Openluchtrecreatie.

Ruimte voor ruimte

De provincie Zuid-Holland heeft de nota 'Ruimte voor Ruimte' opgesteld. In deze nota zijn drie regelingen opgenomen voor het realiseren van woningen als compensatie / financiering voor het slopen van gebouwen / kassen in het buitengebied. Er moet dan sprake zijn van gehele bedrijfsbeëindiging en sanering van vrijkomende agrarische gebouwen, niet agrarische bedrijfsgebouwen en kassen buiten de duurzame concentratie-gebieden voor glastuinbouw.

In hoofdlijnen komt er op neer dat voor de sloop van agrarische of niet-agrarische bedrijfsgebouwen per 1.000 m² één woning mag worden gerealiseerd met een maximum van 3. Voor glastuinbouwbedrijven van beperkte omvang buiten de duurzame glastuinbouw geldt dat voor de sloop van kassen per 5.000 m² één woning mag worden gerealiseerd met een maximum van 3.

De compensatiewoningen kunnen zowel ter plekke als elders worden opgericht. Bij voorkeur geschiedt de locatiekeuze volgens de volgende prioritering:

1. compensatie elders, geconcentreerd binnen de bebouwingscontour;
2. compensatie elders, geconcentreerd buiten de bebouwingscontour;
3. compensatie ter plekke.

De inhoudsmaat voor de woningen bedraagt 600 m³, zijnde de maximale inhoud van burgerwoningen in het buitengebied.

De verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, ingeval van nieuwbouw buiten de contour (geconcentreerd of ter plekke) dient gemotiveerd te worden in een goede ruimtelijke onderbouwing, waarin aandacht is besteed aan de beeldkwaliteit.

De ontwikkelingsmogelijkheden van agrarische bedrijven in de omgeving mogen niet worden belemmerd door de bouw van de burgerwoningen.

In de nota zijn per regeling goedkeuringscriteria opgenomen waaraan moet worden voldaan om daadwerkelijk van de regeling gebruik te kunnen maken.

De provincie Zuid-Holland wil met de ruimte-voor-ruimte-regeling een bedrage leveren aan het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit in het landelijk gebied door de sloop van (agrarische) bedrijfsgebouwen en kassen die niet in het landschap passen. Om dit doel te bereiken mogen in ruil voor het definitief en substantieel slopen van het bedrijfsgebouwen en kassen, op passende locaties een of meer compensatiewoningen worden gebouwd. In voorkomende gevallen kan door bedrijven in De Mient-Kooltuin gebruik worden gemaakt van een van deze regelingen. Gelet op de (niet)agrarische bedrijven in dit gebied is de verwachting dat dit niet vaak zal gebeuren.

Indien een bedrijf gebruik wil maken van de regeling dan zal het verzoek daartoe moeten getoetst aan de vele criteria in de nota. Ingeval een bedrijf gebruik kan maken, dan kan daaraan medewerking worden verleend met toepassing van een in dit plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid.

7. JURIDISCHE OPZET VAN HET PLAN

7.1 Algemene opzet

Inleiding

Dit hoofdstuk bevat de concrete vertaling van het beleid (zoals tot uitdrukking is gekomen in de voorafgaande hoofdstukken) in het juridisch gedeelte van het bestemmingsplan (de plankaarten en de voorschriften).

Het bestemmingsplan 'De Mient-Kooltuin' bestaat uit de volgende onderdelen:

- *De toelichting:*
De inventarisatie en ontwikkelingsvisie op het gebied, aangevuld met een toelichting op de juridische opzet.
- *De voorschriften:*
hierin zijn de regels opgenomen met betrekking tot het gebruik en de bebouwingsmogelijkheden van de gronden.
- *De plankaart:*
Hierop staan de rechtstreekswerkende (mede-)bestemmingen en differentiatievlakken, alsmede de ontwikkelingen.

De opzet van het plan

Het bestemmingsplan is een juridisch plan, dat bindend is voor de burgers en voor de overheid. Bij de overwegingen over de gewenste opzet van het bestemmingsplan staat men voor het dilemma dat er enerzijds een duidelijke behoefte is aan minder regelgeving⁴. Anderzijds bestaat er een groot spanningsveld tussen de ontwikkelingsdrang van bepaalde functies in het gebied - in het bijzonder de land- en tuinbouw -, de druk van buitenaf op het gebied en het beschermen of tot ontwikkeling brengen van natuur- en landschapswaarden. Het recht doen aan alle verschillende belangen die in het gebied spelen vraagt op een aantal onderdelen juist om een vrij vergaande regelgeving.

Uit oogpunt van een zo breed mogelijke belangenbehartiging en rechtszekerheid voor burgers is voorliggend plan opgezet als een gedetailleerd plan. De rechtstreekswerkende bestemmingen zijn aangegeven op de plankaart.

Daarnaast moet het plan flexibel zijn om op toekomstige ontwikkelingen in te spelen. Daarvoor zijn vrijstellings- en wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Deze regelingen bieden weliswaar ruimte voor bepaalde ontwikkelingen, er kunnen echter geen rechten en/of plichten aan worden ontleend. De intenties voor het te voeren beleid zijn opgeno-

⁴ Hierop wordt in de nota 'Bestemmen met beleid' uitvoerig ingegaan (uitgave van het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, 1989).

men in de Beschrijving in hoofdlijnen en - waar ze kunnen worden vertaald naar bepaalde gebieden - aangegeven op de plankaart met de aanduidingen 'A' tot en met 'I' en 'GHI'.

Systematiek voorschriften/bestemmingen

Zoals gezegd komen de belangenbehartiging en rechtszekerheid tot uitdrukking op de plankaart met bijbehorende voorschriften. Op basis van de plankaart zijn de bestemmingen te onderscheiden in twee categorieën. De eerste categorie omvat bestemmingen die meestal grotere oppervlakten beslaan, zoals agrarische doeleinden. De tweede categorie bestaat uit bestemmingen met een veel kleinere oppervlakte of lijnvormige bestemmingen. Deze hebben veelal een specifieke functie, zoals de recreatieve voorzieningen, de diverse militaire instellingen en de wegen.

De verschillende functies hebben op de plankaart R-AO-0031 allemaal een specifieke kleur (= bestemming) gekregen. Voor de functies waarbij bebouwing voorkomt zijn op de plankaart tevens aanwijzingen opgenomen over te bouwen oppervlakte en bouwhoogten. In de betreffende voorschriften wordt daarnaar verwezen.

7.2 Afstemming met milieubeleid

In het rijks- en provinciale beleid wordt het belang van een geïntegreerd ruimtelijk en milieubeleid benadrukt. Daarmee wordt bedoeld dat de doelen van het milieubeleid ook in het ruimtelijk beleid worden meegenomen. De milieukwaliteit bepaalt in hoge mate de ruimtelijke kwaliteit en daarmee de gebruiksmogelijkheden van de grond.

Niet alle milieuaspecten worden uitputtend geregeld in de specifieke milieuwetten. Juist omdat voor steeds meer bedrijven algemene regels gelden in plaats van vergunningplicht is het bestemmingsplan hét toetsingskader voor de planologische inpassing. Een aanvullende regeling in het bestemmingsplan is dan ook gerechtvaardigd.

In het plan zijn glastuinbouw en open grondsteelt aanwezig. Daar waar binnen de bestemming agrarische doeleinden kassen zijn toegestaan levert die bestemming geen conflict op met de bestemming woondoeleinden. De afstand tussen die bestemmingen is ruim voldoende. Nieuwe woningen kunnen slechts na vrijstelling worden toegelaten onder voorwaarde dat het bedrijfsgebonden woningen zijn.

7.3 Toelichting op de plankaart

In deze paragraaf wordt toegelicht wat het doel is van de plankaart, welke bestemmingen of aanduidingen op de kaarten staan aangegeven en hoe tot deze bestemmingen is gekomen. In tabel 7.1 is hiervan een overzicht gegeven.

Tabel 7.1: Overzicht plankaart

Kaart	Onderscheidingen	Gebieden/functies
Plankaart	bestemmingen	• agrarische doeleinden • militaire doeleinden • recreatieve doeleinden • volkstuinen • verkeersdoeleinden • bedrijfsdoeleinden • woondoeleinden • nutsvoorzieningen • maatschappelijke doeleinden • water
	aanduidingen binnen de bestemmingen	• kassen tot 5.000 m² • kassen tot 10.000 m² • wijzigingsbevoegdheid A, B, C, D, E, F, G, H, I, RGL • B1: restaurant • B2: hovenier • B3: tuincentrum • B4: agrarisch loon- en verhuurbedrijf • B5: houthandel annex veehouderij • B6: Paardenhouderij annex loonbedrijf • B7: Paardenhouderij annex hoefsmederij
	aanduidingen bestemmingen	• bouwvlak • ↔ : één bouwvlak vormend • bedrijfswoning • recreatiewoning • lokale weg • waterkering • maximaal toegestane goot- en nokhoogte in meters • maximaal toegestane bebouwingsoppervlak in m² • voormalig vatenopslagterrein • watertransportleiding • gastransportleiding • woning

Plankaart : Bestemmingen en aanduidingen

De bestemmingen zijn afgeleid uit het gebruik (de aanwezige functies). Via een wijzigingsbevoegdheid kunnen deze bestemmingen gewijzigd worden. In het plan zitten een aantal wijzigingsbevoegdheden, bijvoorbeeld om het hergebruik van vrijkomende agrarische gebouwen en militaire complexen te regelen. Verder is het onder andere mogelijk via een wijzigingsprocedure een landgoed in het plangebied te ontwikkelen of de sport-

en recreatievoorzieningen uit te breiden. De wijzigingsbevoegdheden worden hieronder nader toegelicht.

Voorts zijn op de plankaart differentiaties opgenomen ten behoeve van ondergrondse leidingen en een voormalig vatenopslagterrein.

De agrarische en niet-agrarische bedrijven zijn eveneens aangegeven op de plankaart. Aangezien de plankaart op een schaal van 1:2500 is kan voldaan worden aan de vereiste nauwkeurigheid bij het vastleggen van de bestaande functie en de uitbreidingsmogelijkheden in de vorm van een bouwvlak.

De schaal is eveneens geschikt om gedetailleerde bestemmingen als burgerwoningen nauwkeurig weer te geven.

Vervolgens zijn de toekomstige ontwikkelingen via wijzigingsbevoegdheden op de plankaart opgenomen. Op de kaart staan verschillende gebieden waar een wijzigingsbevoegdheid aan is gekoppeld:

- A: de wijziging van de bestemming Agrarische doeleinden naar Landgoed
- B: de wijziging van de bestemming Agrarische doeleinden naar Recreatieve doeleinden
- C: de wijziging van de bestemming Militaire doeleinden naar Appartementen / Kantoren
- D: de wijziging van de bestemming Militaire doeleinden naar Recreatieve doeleinden
- E: de wijziging van de bestemming Militaire doeleinden ten behoeve van hergebruik van de gronden/opstallen
- F: de wijziging van de bestemming Militaire doeleinden naar Bedrijfsdoeleinden (B3)
- G: de wijziging van de bestemming Agrarische doeleinden naar Militaire doeleinden
- H: de wijziging van de bestemming Maatschappelijke doeleinden naar Agrarische doeleinden
- I: de wijziging van de bestemming Volkstuinen naar Agrarische doeleinden
- GHI: De wijziging van de bestemming Verkeersdoeleinden naar Light Rail.

Bestemmingskeuze

Het vaststellen van de bestemmingen, zoals aangegeven op de plankaart, heeft plaats op basis van de feitelijke functie van het terrein en het beheer.

7.3.1 Plankaart

Toelichting op de bestemmingen

Op basis van het voorgaande worden de volgende bestemmingen onderscheiden:

Agrarische doeleinden

De bestemming 'Agrarische doeleinden' is toegekend aan alle percelen die in agrarisch gebruik zijn.

Overige bestemmingen

Naast de bestemming 'Agrarische doeleinden' bevat de plankaart ook een aantal meer gedetailleerdere bestemmingen die de bestaande situatie vastleggen. Het gaat hier om de bestemmingen militaire doeleinden, recreatieve doeleinden, volkstuinen, verkeersdoeleinden, bedrijfsdoeleinden, woondoeleinden, nutsvoorzieningen, maatschappelijke doeleinden en water.

Methode van bouwvlaktoekenning bij agrarische bedrijven

Bij het toekennen van bouwvlakken is mede uitgegaan van de gegevens uit de enquêtes, die in december 1999 zijn uitgevoerd. Op basis van de gegevens over de economische grootte van het bedrijf (aantal Nge's) zijn de agrarische bouwvlakken toegekend. Als eerste is bekeken of er sprake is van volwaardige agrarische bedrijvigheid, nevenberoepsbedrijf dan wel van hobbymatige activiteiten. Bedrijven groter of gelijk aan 40 Nge worden in het algemeen beschouwd als volwaardige bedrijven c.q. volwaardige bedrijven met de arbeidsomvang van tenminste één volwaardige arbeidskracht.

Bij het toekennen van bouwvlakken heeft onder meer als uitgangspunt gegolden, dat de continuïteit van de reële en volwaardige agrarische bedrijven gedurende de planperiode moet zijn veiliggesteld. Andere uitgangspunten die bij de maatgeving een rol gespeeld hebben zijn:

- de bestaande bebouwing;
- het type bedrijf;
- de economische grootte van het bedrijf uitgedrukt in Nge;
- de ligging in het plangebied, met name ten opzichte van de openheid.

In sommige gevallen liggen de bedrijfsgebouwen en/of de bedrijfswoning zo ver uit elkaar, dat een zogenaamd 'bouwvlak op afstand' wordt toegekend. Met een pijl wordt aangegeven welke bouwvlakken 'bij elkaar horen'. Bij bouwvlakken op afstand mag het gezamenlijke oppervlak van de bouwvlakken de maximale maat niet overschrijden.

Niettemin kan het voor sommige bedrijven noodzakelijk zijn om gedurende de planperiode hun bouwvlak te vergroten.

Bouwvlaktoekenning bij niet-agrarische bedrijven

Voor elk niet-agrarisch bedrijf wordt een bouwvlak toegekend (waarbinnen de bebouwing is toegestaan). Daarnaast wordt voor elk bedrijf afzonderlijk een maximaal te bebouwen oppervlakte en de maximale goot- en nokhoogte van bedrijfsgebouwen vastgesteld. Dit komt overeen met het huidige oppervlak plus 10 procent en de huidige goot- en nokhoogte. Tevens kan de goot- en nokhoogte met een vrijstelling verhoogd worden.

Voor het volkstuincomplex van de vereniging 'Ons Genoegen' en het sportpark 'De Kooltuin' is een bebouwingsvlak opgenomen waarbinnen de accommodaties kunnen worden opgericht.

7.4 Toelichting op de voorschriften

De systematiek van de voorschriften

De systematiek van de voorschriften kan worden samengevat aan de hand van de hoofdstukindeling. De voorschriften zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken.

- Hoofdstuk I 'Inleidende Voorschriften' gaat in op de begripsomschrijvingen, de wijze van meten c.q. berekenen en de regeling van de verhoudingen tussen de bestemmingen.
- In hoofdstuk II van de voorschriften - 'Rechtstreekswerkende bestemmingen'- wordt een regeling gegeven voor de bestaande functies in het plangebied die positief zijn bestemd. Bepaald is welke vormen van gebruik en bouwwerken rechtstreeks (dus zonder voorafgaande wijziging of vrijstelling) zijn toegestaan. Indien een bepaalde vorm van bebouwing past binnen de doeleinden van de bestemming en voldaan is aan de bouwvoorschriften, dan kan hiervoor in de regel zonder meer een bouwvergunning worden verleend.
- In hoofdstuk III van de voorschriften - 'Ontwikkelingen'- wordt aangegeven welke vormen van gebruik en bouwwerken na vrijstelling of wijziging van het plan toelaatbaar zijn. Daarbij vormt de Beschrijving in hoofdlijnen het toetsingskader.
- Tenslotte zijn in hoofdstuk IV de algemene voorschriften weergegeven (overgangsbepalingen, algemene bepalingen, etc.).

ARTIKELSGEWIJZE TOELICHTING

Hoofdstuk I Inleidende voorschriften

Artikel 1 - Begripsomschrijvingen

In dit artikel is omschreven wat in onderhavig plan onder een aantal van de in de voorschriften gebruikte begrippen wordt verstaan.

Artikel 2 - Wijze van meten

In dit artikel is vastgelegd hoe bij de toepassing van de bouwvoorschriften van onderhavig plan moet worden gemeten.

Artikel 3 - Verhouding tussen de bestemmingen

Elk perceel binnen het plangebied heeft in ieder geval een bestemming, maar kan daarnaast tevens een aanduiding hebben. Er zijn twee aanduidingen onderscheiden, t.w. leidingen en voormalig vatenopslagterrein. In artikel 3 en 9 is de onderlinge rangorde tussen de bestemmingen en aanduidingen vastgelegd.

Indien een bestemming samenvalt met de aanduiding 'leidingen', geldt het bepaalde ten aanzien van de aanduiding leidingen ('leidingen gaan voor'). Ook in dat geval zijn de voorschriften van de (mede)bestemmingen alleen van toepassing indien ze niet strijdig zijn met het bepaalde ten aanzien van de aanduiding 'leidingen'.

Hoofdstuk II Rechtstreekswerkende bestemmingen

Bestemmingen

Artikel 4 – Agrarische doeleinden

Artikel 4 geeft de doeleinden en bouwvoorschriften binnen de bestemming 'Agrarische doeleinden'. Het gebruik moet overeenstemmen met de in lid 1 gegeven doeleinden. Ander gebruik is op grond van artikel 16 verboden. Binnen deze bestemming mag uitsluitend gebouwd worden ten behoeve van een doelmatige agrarische bedrijfsvoering.

Binnen de bestemming agrarische doeleinden zijn alle bestaande volwaardige agrarische bedrijven in het plangebied aangeduid met een bouwvlak.

Er mag uitsluitend worden gebouwd binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken en de aanduiding 'kassen toegestaan'.

Binnen het bouwvlak en de aanduiding 'kassen toegestaan' mogen bedrijfsgebouwen en één bedrijfswoning worden gebouwd, indien dit op de kaart is aangeduid. Bedrijven die vallen onder de aanduiding 'kassen tot 10.000 m² toegestaan' mogen een overeenkomstig oppervlak aan kassen realiseren. Twee bedrijven vormen hierop een uitzondering vanwege de ligging en verkregen rechten. Deze bedrijven mogen rechtstreeks tot 5000 m² kassen bouwen.

Omschakeling naar niet-grondgebonden en glastuinbouwbedrijven is niet toegestaan. Verder zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die nodig zijn voor de agrarische bedrijfsvoering toegestaan.

In het plangebied ligt een recreatiewoning. De recreatiewoning is evenals de bedrijfswoningen aangemerkt als medegebruik en is op de plankaart aangeduid.

De bouwvoorschriften regelen de maximale inhoud en de maximale goot- en nokhoogte van een recreatiewoning. Aangezien het een bestaande solitaire recreatiewoning betreft is de bestaande inhoud tevens het maximaal toelaatbare.

Tevens is binnen de bestemming de aanduiding 'leidingen' aangegeven. Deze aanduiding omvat alle aanwezige leidingen binnen de bestemming.

De voorschriften zijn erop gericht de grond binnen de aanduiding, die nodig is voor onderhoudswerkzaamheden aan de leidingen e.d. te vrijwaren van bebouwing. In verband daarmee geldt binnen de aanduiding een algeheel bouwverbod, zijn in artikel 18 bepaalde vormen van gebruik verboden en zijn in artikel 19 bepaalde werken en werkzaamheden aan een aanlegvergunningplicht onderworpen.

Verder is een aantal gebieden aangeduid waaraan een wijzigingsbevoegdheid gekoppeld is (zie artikel 14 jo. 15).

Artikel 5 – Militaire doeleinden

Deze bestemming omvat alle gronden die in gebruik zijn door defensie. De barakken aan de Wassenaarseweg en de militaire functies rond de 1^e Mientlaan vallen hieronder. Verder is een aantal gebieden aangeduid waaraan een wijzigingsbevoegdheid gekoppeld is (zie artikel 14 jo.15).

Artikel 6 - Recreatieve doeleinden

Deze bestemming omvat de sportvelden van de KRV en de percelen die de gemeente voor uitbreiding van de sportvelden heeft aangekocht. Op de plankaart zijn aangegeven de maximale goot- en nokhoogten en de maximaal te bebouwen oppervlakte binnen het bouwvlak.

Artikel 7 – Volkstuinen

Deze bestemming heeft betrekking op twee volkstuincomplexen in het plangebied. Gebouwen voor gemeenschappelijk gebruik zijn toegestaan binnen het bebouwingsvlak.

Artikel 8 - Verkeersdoeleinden

De bestemming 'Verkeersdoeleinden' omvat alle binnen het plangebied voorkomende wegen. De voorschriften zijn gericht op instandhouding van de bestaande functies. Binnen deze bestemming is ook een voorziening aangebracht voor de realisatie van een toekomstige ontwikkeling: de aanleg van een fiets- en voetgangerstunnel.

Voor een toelichting over de aanduiding 'leidingen' wordt verwezen naar de toelichting bij artikel 3 en 4.

Artikel 9 - Bedrijfsdoeleinden

Deze bestemming heeft betrekking op de bestaande niet-agrarische bedrijven binnen het plangebied. Alle typen bedrijven zijn in de doeleinden apart aangeduid door middel van een codering van B1 tot en met B7.

De bebouwing dient te worden opgericht binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak. De maximaal toegestane bebouwde oppervlakte voor niet-agrarisch verwante bedrijven is de bestaande omvang van de bebouwing plus 10 procent. De bestaande goot- en nokhoogte van de gebouwen (geen woning zijnde), zijn de maxima-

le goot- en nokhoogte. Nieuwe bedrijfswoningen ten behoeve van niet agrarische bedrijven zijn niet toegestaan.

Verder is de maximale hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde geregeld.

De bedrijven hebben rechtstreeks 10 procent uitbreidingsruimte gekregen.

Voor een toelichting over de aanduiding 'leidingen' wordt verwezen naar artikel 3 en 4.

Artikel 10 - Woondoeleinden

Deze bestemming heeft betrekking op alle in het plangebied voorkomende burgerwoningen. De voorschriften zijn gericht op instandhouding van de bestaande woningen.

De bouwvoorschriften bevatten onder andere regels voor de maximale inhoud van het hoofdgebouw en het maximale oppervlak van de (aangebouwde) bijgebouwen. Deze regelingen worden in het onderstaande toegelicht:

- per woonperceel mag maximaal 600 m³ aan bebouwing aanwezig zijn. Dit betreft zowel de woning als eventuele bijgebouwen;
- * de inhoud van de woning is hiermee vrij zolang de totale inhoud van alle gebouwen de 600 m³ niet overschrijdt. Woningen inclusief bijgebouwen die een grotere inhoud hebben mogen niet uitbreiden. Op percelen waar de gezamenlijke inhoud kleiner is dan 600 m³ mogen tot deze inhoud uitbreiden;
- * herbouw is uitsluitend toegestaan op de bestaande bouwlocatie (fundering), maar hiervan kan onder bepaalde voorwaarden vrijstelling verleend worden, o.a. indien het wenselijk is voor het verkeersbelang of een beter woonmilieu.

Oppervlakte van bijgebouw:

- * het maximaal toegestaan oppervlak bedraagt in beginsel 50 m².

Artikel 11 – Nutsvoorzieningen

Deze bestemming regelt een bestaande nutsvoorzieningen aan de noord west zijde van het plangebied. De voorschriften zijn afgestemd op de bestaande situatie.

Artikel 12 – Maatschappelijke doeleinden

Deze bestemming regelt de doeleinden en bouwvoorschriften van een aantal barakken aan de Wassenaarseweg.

Artikel 13 - Water

Dit artikel regelt de watergangen De Valkenburgse en Maandagse Watering. Een strook van 5 meter, langs deze watergangen hebben de aanduiding "waterkering" gekregen. Binnen deze strook zijn ten behoeve van deze aanduiding uitsluitend met een vrijstelling bouwwerken, geen gebouwen toegestaan met een hoogte van 6.00 meter.

Bouwwerken ten behoeve van de hoofdbestemming zijn op deze gronden (met vrijstelling) toelaatbaar voor zover het belang van de waterkering hierdoor niet onevenredig wordt geschaad.

Hoofdstuk III: Ontwikkelingen

Artikel 14 - Vrijstellings- en wijzigingsbevoegdheden en de bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen

In dit artikel is geregeld dat burgemeester en wethouders bevoegd zijn vrijstelling te verlenen dan wel het plan te wijzigen. In twee tabellen is aangegeven op welke activiteiten de vrijstellings- en wijzigingsbevoegdheden betrekking hebben. In enkele gevallen is voorafgaand aan de vrijstelling of wijziging het inwinnen van advies en/of een verklaring van geen bezwaar van Gedeputeerde Staten verplicht gesteld. In de vierde kolom van de tabel is aangegeven welk onderdeel van de toetsingscriteria in artikel 15 in ieder geval een rol dient te spelen in de afweging van de verschillende belangen c.q. onder welke voorwaarden vrijstelling kan worden verleend danwel de bestemming kan worden gewijzigd. Burgemeester en wethouders zijn tevens bevoegd ten aanzien van situering en afmetingen van gebouwen en bouwwerken nadere eisen te stellen.

Artikel 15 – Toetsingscriteria ontwikkelingen

In dit artikel zijn de toetsingscriteria verwoord, die het kader vormen voor de toepassing van de in artikel 14 opgenomen flexibiliteitsbepalingen.

Hoofdstuk IV: Algemene voorschriften

Artikel 16 - Algemene bepaling met betrekking tot het gebruik

Deze bepaling verbiedt alle gebruik van grond en opstallen, dat in strijd is met de aan de grond gegeven bestemming. Of bepaalde vormen van gebruik strijdig zijn met de bestemming moet worden afgeleid uit de doeleinden. Daarnaast worden enkele met name genoemde gebruiksvormen als strijdig met de bestemming aangemerkt. Deze verboden hebben alleen betrekking op bepaalde vormen van grondgebruik.

Bovendien wordt het zogenaamde kleinschalig kamperen, als bedoeld in de Wet op de openluchtrecreatie (Wor) in het hele plangebied alleen met vrijstelling toegestaan.

Artikel 17 - Overgangsbepalingen

In dit artikel worden regels gegeven over bouwwerken die afwijken van het bestemmingsplan en voor het gebruik van gronden dat afwijkt van het bestemmingsplan, maar ten tijde van de tervisielegging van het plan reeds bestaan. Deze bouwwerken blijven gehandhaafd en kunnen onder bepaalde voorwaarden worden veranderd, uitgebreid of herbouwd. Het afwijkende gebruik mag worden voortgezet.

Artikel 18 - Algemene bepaling omtrent belemmeringen

Dit artikel regelt de bebouwings- en gebruiksmogelijkheden van gronden die vallen onder de diverse belemmeringen zoals weergegeven op de plankaart. De volgende belemmeringen zijn aanwezig:

- gas- (diameter 150 mm en 40 bar) en watertransportleidingen (diameter van 80 tot 120 cm);
- invliegfunnel marinevliegkamp Valkenburg;
- 50 en 55 dB(A) etmaalwaardecontouren rondom het marinevliegkamp;
- veiligheidszones munitieopslag vliegkamp Valkenburg en De Kom (B en C).

Deze belemmeringen leggen beperkingen op aan het gebruik en de bebouwingsmogelijkheden die op grond van de overige bestemmingen zijn toegekend uit het oogpunt van een veilige woon- en werkomgeving.

In principe geldt dat voor de militaire belemmeringen beperkingen worden opgelegd aan functies die (grote) groepen mensen aan gevaar kunnen blootstellen zoals bijvoorbeeld kampeerterreinen. Of beperkingen opleggen aan de maximale bouwhoogten zoals in het geval van de invliegfunnel.

Voor de leidingen geldt dat geen bouwwerken mogen worden opgericht in een bepaald gebied aan weerszijden van de leiding. Dit om gevaar, schade en hinder voor alle betrokkenen te vermijden. Bij de gastransportleiding gaat het om een strook van 4 meter, gemeten uit het hart van de leiding en bij de watertransportleiding om een strook van 5 meter, eveneens gemeten uit het hart van de leiding.

Artikel 19 - Aanlegvergunningen

Een aanlegvergunning is een door burgemeester en wethouders schriftelijk verleende toestemming om bepaalde werken of werkzaamheden uit te voeren, onder in het bestemmingsplan vastgestelde nadere criteria. Zonder aanlegvergunning is het verboden de bedoelde werken en/of werkzaamheden uit te voeren. De werken en werkzaamheden zijn toegestaan wanneer zij verband houden met de doeleinden van de aan de gronden gegeven bestemming en de overige aanwezige waarden en kwaliteiten niet

onevenredig worden geschaad. Hiertoe kunnen aan de aanlegvergunning nadere voorwaarden worden verbonden.

In de voorschriften is aangegeven welke werken en werkzaamheden aanlegvergunningplichtig zijn. Hieronder vallen ook werkzaamheden die mogelijk de aanwezige archeologische waarden kunnen aantasten.

De verplichting tot een aanlegvergunning is voor een aantal bestemmingen uitgesloten. Het betreft hier de bouwvlakken van de bestemmingen 'Agrarische bedrijfsdoeleinden', 'Bedrijfsdoeleinden', de bestemmingen 'Militaire doeleinden', 'Recreatieve doeleinden', 'Volkstuinen' en 'Verkeersdoeleinden'. Ten slotte is het stelsel eveneens niet van toepassing op de gronden met de aanduiding 'Woondoeleinden', 'Nutsvoorzieningen' en 'Maatschappelijke doeleinden'.

Artikel 20- Procedureregeling

Dit artikel bevat de procedureregelingen voor de toepassing van de wijzigings- en vrijstellingsbevoegdheden en de aanlegvergunningverlening.

Artikel 21 - Strafbepaling

Dit artikel stelt het handelen in strijd met het overgangsrecht, de gebruiksbepaling of de aanlegvergunningbepaling strafbaar.

Artikel 22 - Anti-dubbeltelbepaling

Deze bepaling heeft tot doel te voorkomen dat een bouwvoorschrift meerdere keren wordt toegepast op een zelfde bouwwerk of complex van bouwwerken met bijbehorend perceel, waardoor de bedoelingen van het bestemmingsplan door die betreffende locatie c.q. situatie teniet worden gedaan. Hetzelfde geldt voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden.

Artikel 23 - Titel

Hierin wordt de titel genoemd waaronder de voorschriften van het onderhavige plan kunnen worden aangehaald.

8. FINANCIËLE VERANTWOORDING

In dit bestemmingsplan gaat het hoofdzakelijk om het actualiseren van het bestaande bestemmingsplan. Daarnaast maakt het een aantal ontwikkelingen mogelijk, waarbij de gemeente betrokken is.

Één van de belangrijkste voorwaarden voor deze ontwikkelingen in 'De Mient / Kooltuin' is de financiële maakbaarheid. Kunnen de kosten gedekt worden door opbrengsten en zo niet waar moet de overige dekking vandaan komen (subsidies, algemene middelen)?

De kostenkant wordt in sterke mate bepaald door twee factoren: de kosten van grondverwerving en de kosten van aanleg van de sportaccommodatie.

Wat betreft de kosten van grondverwerving is er mede door de stedelijke druk op het gebied, weliswaar nog vage, verwachtingswaarde die tot uitdrukking komt in de grondprijzen. Anticiperend op een mogelijke toekomstige functieverandering naar woningbouw na het sluiten van het (marine)vliegkamp Valkenburg, hebben bepaalde bedrijven reeds strategisch percelen grond verworven. Een tweede in financiële zin complicerende factor ten aanzien van de grondverwerving is het sterk versnipperde eigendom.

Een andere aspect bij de grondverwerving is dat bij nieuwe sport- en recreatieve functies in het gebied van de investeerders wordt geëist dat een deel van de door hen aangekochte grond wordt gebruikt voor duurzame landschappelijke inpassing dat anticipeert op een eventuele uitvoering van het plan 'Valkenburcht'. Dit betekent dat niet alleen geïnvesteerd moet worden in groen, maar wellicht ook in extra grond.

Wat betreft de tweede factor (aanleg van de sportvelden) zijn de kosten van ontwikkeling van groenvoorzieningen (buiten de verwerving) beperkt in verhouding tot de kosten voor aankoop van de grond.

Een mogelijke vermindering van de kosten voor de gemeente Katwijk kan de ontwikkeling van een landgoed zijn. Landgoederen zijn, onder condities, interessante beleggingsobjecten met een hoge tot zeer hoge marktwaarde. De landgoedeigenaar investeert zelf in de landschappelijke vormgeving van het landgoed, wat een uitstraling heeft naar het gehele plangebied. Een nadeel is dat men bewust kiest voor het toestaan van één (of meerdere) burgerwoningen in het buitengebied.

9. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

9.1 Inleiding

Op grond van de Inspraakverordening dient ter afronding van de inspraakprocedure een eindverslag te worden gemaakt. Het eindverslag moet in ieder geval bevatten:

- een overzicht van de gevolgde procedure;
- een weergave van de zienswijzen die mondeling en schriftelijk naar voren zijn gebracht;
- het commentaar op de zienswijzen waarbij met redenen omkleed wordt aangegeven op welke aspecten al dan niet tot aanpassing van het voorontwerp bestemmingsplan zou kunnen worden overgegaan.

9.2 Overzicht van de gevolgde procedure

Het voorontwerp bestemmingsplan 'De Mient-Kooltuin' heeft met ingang van maandag 6 januari 2003 2000 gedurende vier weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon een ieder schriftelijk op het voorontwerp bestemmingsplan reageren. Daarnaast is op maandag 20 januari 2003 een inspraakavond gehouden in het gemeentehuis.

9.3 Weergave van de zienswijzen

Schriftelijke zienswijzen zijn ontvangen van:

1. De heer P. van Tol, Valkenburgseweg 26, 2223 KD KATWIJK ZH, d.d. 15 december 2002, ingekomen 17 december 2002, aangevuld bij brief, d.d. 3 februari 2003, ingekomen 3 februari 2003.
2. Maatschap Van Tol / Weidema, Bloemendaalseweg 176, 2051 GK OVERVEEN, d.d. 10 januari 2003, ingekomen 17 januari 2003.
3. De heer W.H. van 't Wout, Fresiastraat 18, 2223 XA KATWIJK ZH, d.d. 14 januari 2003, ingekomen 17 januari 2003.
4. De heer M.P.M. van Paridon, Siegenlaan 16, 2231 PA RIJNSBURG, d.d. 18 januari 2003, ingekomen 23 januari 2003.
5. De heer C. van der Gugten, Zwarteweg 71, 2221 DA KATWIJK ZH, 27 januari 2003, ingekomen 29 januari 2003.
6. Mevrouw B. van der Marel - Van Dijk, Boulevard 7, 2225 AA KATWIJK ZH, d.d. 27 januari 2003, ingekomen 29 januari 2003.

7. De heer N. Th. van der Marel, Veereinde 14, 2223 EN KATWIJK ZH, 27 januari 2003, ingekomen 29 januari 2003.
8. Fa. C. Hogewoning & Zn., Kooltuinweg 19, 2223 LC KATWIJK ZH, d.d. 27 januari 2003, ingekomen 29 januari 2003.
9. Mevrouw H.F. Houwaard - Van der Marel, Meerburgkade 28, 2225 VA KATWIJK ZH, d.d. januari 2003, ingekomen 29 januari 2003.
10. DAS Rechtsbijstand, Postbus 23000, 1100 DM AMSTERDAM, d.d. 29 januari 2003, ingekomen 30 januari 2003.
11. Gebrs. A., H. en J. Heemskerk B.V., p/a Overrijn 30, 2223 EP KATWIJK ZH, 27 januari 2003, ingekomen 31 januari 2003.
12. Fa. A.J.G. van Paridon & Zn, Valkenburgseweg 63, 2223 KB KATWIJK ZH, d.d. 28 januari 2003, ingekomen 31 januari 2003.
13. Katwijkse Ontwikkelings Maatschappij B.V., Postbus 94, 2220 AB KATWIJK ZH, d.d. 30 januari 2003, ingekomen 31 januari 2003.
14. De heer P.C.T. van Tol, Wassenaarseweg 75C, 2223 LA KATWIJK ZH, d.d. 14 januari 2003, ingekomen 3 februari 2003.
15. Belangenvereniging Mient-Kooltuin, p/a Wassenaarseweg 71, 2223 LA KATWIJK ZH, d.d. 28 januari 2003, ingekomen 3 februari 2003.
16. De heer C.L. van Paridon, Noordwijkerweg 30, 2223 AC KATWIJK ZH, d.d. 26 januari 2003, 3 februari 2003.
17. Gebrs. A. en H. Durieux, p/a Duinoordweg 26, 2224 CB KATWIJK ZH, d.d. 29 januari 2003, ingekomen 3 februari 2003.
18. De heer T. Ouwehand, Synthese 2, 2224 RC KATWIJK ZH, d.d. 29 januari 2003, ingekomen 3 februari 2003.
19. Agrarische Commissie Katwijk, p/a Wassenaarseweg 75A, 2223 LA KATWIJK ZH, d.d. 30 januari 2003, ingekomen 3 februari 2003.
20. De heer P. van der Gugten, Wassenaarseweg 77C, 2223 LA KATWIJK ZH, d.d. 30 januari 2003, ingekomen 3 februari 2003.
21. De heer J. van Rijn, Parklaan 12, 2225 SP KATWIJK ZH, d.d. 31 januari 2003, ingekomen 3 februari 2003.
22. De Lorijn Raadgevers o.g., Postbus 145, 6650 AC DRUTEN, d.d. 31 januari 2003, ingekomen 3 februari 2003, aangevuld bij brief, d.d. 2 mei 2003, ingekomen 6 mei 2003.
23. De heer P. Wischmeijer, Spinozalaan 12, 2231 SR KATWIJK ZH, d.d. 31 januari 2003, ingekomen 3 februari 2003.
24. De heer C.A.P. Moerkerk, Wassenaarseweg 71A, 2223 LA KATWIJK ZH, d.d. 31 januari 2003, ingekomen 3 februari 2003.
25. Stichting Rechtsbijstand, Postbus 186, 2260 AD LEIDSCHENDAM, d.d. 31 januari 2003, ingekomen 3 februari 2003.
26. De heer H. van Ginkel, Wassenaarseweg 77B, 2223 LA KATWIJK ZH, ongedateerd, ingekomen 3 februari 2003.
27. VOF P. B. en IJ. Van Rijn, p/a Rijnstraat 130, 2223 EB KATWIJK ZH, ongedateerd, ingekomen 3 februari 2003.

28. De heer D. Parlevliet, Nachtegaallaan 42, 2224 JH KATWIJK ZH, d.d. 31 januari 2003, ingekomen 4 februari 2003.
29. De heer J.T.C. van Paridon, Kooltuinweg 15, 2223 LC KATWIJK ZH, ongedateerd, ingekomen 5 februari 2003.
30. Van der Geer en Partners B.V., Postbus 3223, 2220 CE KATWIJK ZH, d.d. 10 februari 2003, ingekomen 11 februari 2003.

9.4 Inhoud van de schriftelijke zienswijzen en het commentaar

Indeling zienswijzen

1. Verruimen of wijzigen van de bestemming 'Agrarische doeleinden' in de bestemming 'Semi-agrarische doeleinden' of 'Bedrijfsdoeleinden'.

Reclamenten nrs. 1, 6, 12, 14, 15, 17, 19, 23, 25, 29 en 30 zijn van mening dat de bestemming 'Agrarische doeleinden' moet worden verruimd dan wel worden gewijzigd in een semi-agrarische bestemming. Reclamant 25 vindt dat ook niet-agrarische functies moeten worden toegestaan. Als redenen worden onder meer aangevoerd dat de agrarische bedrijfsvoering moeilijker wordt en dat schaalvergroting door ruilverkaveling en grondverwerving niet reëel is.

Het ontwikkelen van nevenactiviteiten, als voorbeeld wordt genoemd het veredelen van agrarische producten, kan bijdragen aan een meer rendabele bedrijfsvoering. In de meeste zienswijzen wordt gesproken over een verruiming c.q. verbreding van de agrarische bestemming zonder dit nader toe te lichten dan wel te motiveren.

Commentaar

In de toelichting van het voorontwerp bestemmingsplan is geconstateerd dat in het gebied 'De Mient-Kooltuin' een aantal essentiële kwaliteiten ontbreekt. Onder andere wordt genoemd de matige structuur van de land- en tuinbouw.

Een van de ambities van dit bestemmingsplan voor het gebied is dan ook ruimte te bieden aan een duurzame land- en tuinbouw. Gelet op de ontwikkelingen in de land- en tuinbouw die een groeiende tendens laten zien naar intensivering en schaalvergroting betekent dit in de tuinbouw een omschakeling naar glastuinbouw en daardoor een behoefte aan meer ondersteunend glas. Voor de graasdierbedrijven (veehouderijen) betekent dit vergroting van de cultuurgrond.

Voor de vestiging van perspectievolle agrarische bedrijven is echter een structurele herschikking van eigendom en schaalvergroting nodig. Onderkend wordt dat door de hoge verwachtingswaarde de grondprijs in dit gebied is gestegen waar-

door een herschikking van eigendom en schaalvergroting niet eenvoudig is. Het voortouw hiervoor moet door de agrarische sector zelf worden genomen.

Gelet op het bovenstaande is het voor de agrarische bedrijven wenselijk om mogelijkheden te hebben voor nevenactiviteiten, met als doel extra inkomensvorming mogelijk te maken. Daarbij kan worden gedacht aan agrarische nevenactiviteiten, semi-agrarische nevenactiviteiten en niet agrarische nevenactiviteiten.

Agrarische nevenactiviteiten zijn in het algemeen zonder meer toelaatbaar, met uitzondering van glastuinbouw. Kassen zijn alleen toegestaan daar waar dit op de plankaart is aangegeven. In De Mient-Kooltuin zijn kassen alleen mogelijk in het gebied direct achter de barakken en bij twee bedrijven buiten het concentratiegebied.

Bij toelaatbare *semi-agrarische nevenactiviteiten*, mits er sprake is van een ondergeschiktheid aan het agrarische bedrijf, kan gedacht worden aan een paardenstalling of -pension, paardrij-activiteiten of loonwerkactiviteiten, de bereiding van producten van de eigen boerderij (bijvoorbeeld kaas) en de kleinschalige verkoop daarvan.

Voor een paardenstalling en -pension moet gelet op de 'Wet Ammoniak en veehouderijen' overigens een afstand van minimaal 250 meter uit het duingebied worden aangehouden. Maneges als nevenactiviteit zijn niet toegestaan omdat voor deze activiteit over het algemeen een manege met een binnenbak moet worden gebouwd. Bovendien is dan geen sprake meer van een ondergeschikte nevenactiviteit.

Bij toelaatbare *niet-agrarische nevenactiviteiten* kan worden gedacht aan de stalling van caravans en opslag van goederen van andere bedrijven in leegstaande bedrijfsgebouwen (geen kassen zijnde), verhuur van fietsen en niet agrarische beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten aan huis (bijvoorbeeld een kantoor of adviesbureau)

Deze activiteiten kunnen voor de agrarische bedrijven, dus niet in geval van hobbymatig gebruik van de gronden, een verbreding van de economische basis van het bedrijf betekenen en daarmee een bijdrage leveren aan de duurzaamheid van de bedrijven.

Om te voorkomen dat de nevenactiviteiten geleidelijk aan de overhand krijgen op de agrarische activiteiten en de agrarische omgeving, landschap en natuur schade ondervinden dienen de activiteiten plaats te vinden binnen de bestaande bebouwing, geen kassen zijnde. Per bedrijf mag maximaal 200 m² worden benut voor de nevenactiviteiten, exclusief een eventuele buitenrijbaan ingeval van

paardrijactiviteiten. Per bedrijf is maximaal één buitenrijbaan toegestaan. De maximale omvang van een buitenrijbaan mag maximaal 20.00 x 40.00 meter bedragen.

Met vrijstelling kunnen beperkte bouw mogelijkheden worden geboden voor semi-agrarische activiteiten. Gelet op de gewenste openheid in 'De Mient-Kooltuin' geldt dit uitsluitend voor de agrarische bedrijven gelegen in het gebied waar kas-senbouw is toegestaan. De maximale oppervlakte bedraagt 75 m².

Kamperen bij de boer is eveneens een mogelijkheid voor extra inkomensvorming en is uitsluitend toegestaan binnen de agrarische bouwpercelen. Het maximum aantal standplaatsen en de maximale periode is conform de Wet op de Open-luchtrecreatie.

2. Handhaven 'zone voor bedrijfscentra'.

Reclamanten nrs. 4, 12, 17 en 19 vinden dat de op de plankaart van het geldende bestemmingsplan 'Landelijk Gebied' opgenomen 'zone voor bedrijfscentra' ook in het nieuwe bestemmingsplan 'De Mient-Kooltuin' moet worden opgenomen en bij voorkeur aan de westzijde van de percelen, ook wel de koppen van de percelen genoemd.

Commentaar

Bij het maken van het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied' midden jaren zeventig is gekozen voor het behoud van de openheid van het landelijk gebied. De bestaande verspreid liggende bedrijfscentra, bestaande uit een bedrijfswoning met bijbehorende bedrijfsgebouwen, zijn op de plankaart vastgelegd als een bedrijfscentrum.

Voor de vestiging van nieuwe bedrijfscentra is op de plankaart van het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied' een 'zone voor bedrijfscentra' opgenomen die parallel loopt met een geprojecteerde lokale ontsluitingsweg ter plaatse van de oude duinvoet. Deze weg diende te zorgen voor een betere ontsluiting van de agrarische bedrijven en de toekomstige bebouwing. Deze weg is echter niet gerealiseerd en er bestaan ook geen plannen om deze weg alsnog te realiseren. In de 'zone voor bedrijfscentra' is in de planperiode geen nieuw bedrijfscentrum gevestigd.

Op een bedrijfscentrum is overigens een bedrijfswoning alleen toegestaan indien er sprake is van een volwaardig agrarisch bedrijf. In het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied' wordt voor de beoordeling van de volwaardigheid van een agrarisch bedrijf gewerkt met een systematiek van SBE's (Standaard Bedrijfseenheden).

Op de plankaart van het bestemmingsplan 'De Mient-Kooltuin' zijn wederom de bestaande bedrijfscentra met een bouwvlak op de plankaart opgenomen waarbinnen de bebouwing in principe dient te worden geconcentreerd.

De geprojecteerde ontsluitingsweg en de daaraan gekoppelde zone voor bedrijfscentra is niet meer opgenomen. Voor de volwaardig agrarische bedrijven in het gebied, waar voorheen de zone voor bedrijfscentra was geprojecteerd, is in de voorschriften een vrijstellingsregeling opgenomen voor de bouw van een agrarische bedrijfswoning.

De woning en de bedrijfsgebouwen dienen gebouwd te worden op de gronden met de aanduiding 'bouwvlak' dan wel met de aanduiding 'kassen toegestaan'. Dit betekent dat er een grotere vrijheid is voor de situering van de agrarische bedrijfswoning en bedrijfsgebouwen. In het bestemmingsplan 'De Mient-Kooltuin' wordt voor de beoordeling van de volwaardigheid van een bedrijf een advies ingewonnen bij een agrarisch deskundige.

Voor de eenduidigheid van de plankaart komen de bouwvlakken gelegen in het gebied 'kassen toegestaan' te vervallen. De aanduidingen BW (bedrijfswoning) blijven gehandhaafd. De bouwvlakken in het overige deel van 'De Mient-Kooltuin' blijven eveneens op de plankaart gehandhaafd.

3. Toestaan bedrijfswoning bij een agrarisch bedrijf.

Reclamanten nrs. 1, 4, 6, 10 en 23 vragen de mogelijkheid op te nemen om een agrarische bedrijfswoning op hun perceel te kunnen bouwen.

Reclamant 1 verwijst naar de plankaart van het vigerende bestemmingsplan 'Landelijk Gebied' waarop zijn perceel een aanduiding 'tuinbouwcentrum' heeft. Deze aanduiding is op de plankaart van het bestemmingsplan 'De Mient-Kooltuin' niet meer opgenomen.

De inspraakreactie van de reclamanten 4 en 10 betreffen hetzelfde perceel. Het gaat hier om een perceel waarop in het vigerende bestemmingsplan 'Landelijk Gebied' een 'zone voor bedrijfscentra' is opgenomen.

Reclamant 6 heeft een perceel in het zuidelijke deel van 'De Mient-Kooltuin'.

Reclamant 23 heeft een agrarisch bedrijf in het zuidelijke deel waar reeds een bedrijfswoning aanwezig is.

Commentaar

In het commentaar op de 'zone voor bedrijfscentra' is reeds ingegaan op de mogelijkheden voor de vestiging van een nieuw bedrijfscentrum (alleen in het gedeelte 'kassen toegestaan'). De situatie voor reclamanten 1 en 4 is derhalve niet gewijzigd. Zowel op grond van het bestemmingsplan 'Landelijke Gebied' als op grond van het bestemmingsplan 'De Mient-Kooltuin' is een bedrijfswoning mogelijk mits deze wordt aangevraagd voor een volwaardig agrarisch bedrijf.

Het perceel van reclamant 6 ligt buiten het gebied waar nieuwe bedrijfscentra kunnen worden gerealiseerd en derhalve is een bedrijfswoning niet mogelijk.

Voor reclamant 23 geldt dat bij een agrarisch bedrijf maximaal één bedrijfswoning is toegestaan. Indien een agrarisch bedrijf reeds beschikt over een bedrijfswoning dan kan geen tweede bedrijfswoning worden opgericht ook al zou de woning niet meer behoren tot het agrarische bedrijf. In de voorschriften is daartoe de anti-dubbeltelbepaling opgenomen. Reclamant 23 kan derhalve geen bedrijfswoning realiseren.

4. Uitbreiding dan wel opnemen óf correcte weergave bouwvlak bij agrarische bedrijven.

Reclamanten nrs. 4, 7, 8, 19 en 29 vinden dat het bouwvlak moet worden vergroot dan wel dat een bouwvlak op hun perceel moet worden toegekend. In één geval is de mening dat het bouwvlak correct op de plankaart moet worden ingetekend.

Commentaar

Op agrarische gronden zijn alleen gebouwen en andere bouwwerken toelaatbaar die noodzakelijk zijn voor een doelmatige bedrijfsvoering van volwaardig agrarische bedrijven. Op de plankaart zijn bebouwingsvlakken opgenomen die tot doel hebben de gebouwen te concentreren waardoor de openheid van het agrarisch gebied door de bouw van nieuwe bedrijfsgebouwen niet te veel wordt aangetast.

Hiervoor is reeds aangegeven dat in het gebied 'kassenbouw toegestaan' de twee bouwvlakken komen te vervallen omdat binnen de aanduiding 'kassenbouw toegestaan' bedrijfsgebouwen kunnen worden opgericht. Omdat een aantasting van de openheid in het gebied achter de defensiebarakken minder speelt, kunnen hier meer mogelijkheden worden geboden voor wat betreft de situering van de gebouwen. Het betreft de percelen van reclamanten 4 en 18.

Bij het bepalen van de bouwvlakken op de plankaart buiten het zogenaamde concentratiegebied is het uitgangspunt dat het moet gaan om volwaardige agrarische bedrijven. Binnen het bouwvlak mogen bedrijfsgebouwen worden gebouwd

(reclamanten 8 en 29). De maximale omvang van de gebouwen is geregeld in de voorschriften.

Percelen die als nevenberoepsactiviteiten worden gebruikt als teelt- of weiland hebben derhalve geen bouwvlak gekregen (reclamant nr. 7). Voor het bouwvlak op het perceel van reclamanten nrs. 8 en 29 is rekening gehouden met een concentratie van de bedrijfsgebouwen zodat de openheid van het gebied door de bouw van nieuwe bebouwing zo min mogelijk wordt aangetast. Voor de berekening van de maximaal toegestane bedrijfsbebouwing wordt uitgegaan van het bedrijfsoppervlak binnen het plangebied van het bestemmingsplan 'De Mient-Kooltuin'. De bedrijfsgebouwen kunnen worden gebouwd binnen het bouwvlak en het perceelsgedeelte met de arcering 'kassen toegestaan'.

Voor reclamant 29 is rekening gehouden met de aangevraagde en inmiddels verleende bouwvergunning voor een bedrijfsgebouw.

Een vergroting van de bouwvlakken wordt dan ook niet overwogen.

5. Verruimen dan wel opnemen mogelijkheid kassenbouw.

Reclamanten 1, 8, 19 en 23 vinden dat bij de percelen waarop kassenbouw tot 5.000 m² is toegestaan, die oppervlakte moet worden uitgebreid tot 10.000 m² en reclamant 11 vraagt om kassenbouw tot 5.000 m² op zijn perceel op te nemen.

Commentaar

In het voorontwerp bestemmingsplan 'De Mient-Kooltuin' is de bouw van kassen toegestaan in het gebied direct achter de barakken. Dit is op de plankaart met de aanduiding 'kassen tot 10.000 m² toegestaan' aangegeven. Dit is het centrale gedeelte van 'De Mient-Kooltuin'. Door de ligging achter de barakken zal de openheid van het landelijke gebied visueel niet al te zeer worden aangetast. Het beleid van de gemeente is erop gericht het noordelijke en het zuidelijke gedeelte van 'De Mient-Kooltuin' open te houden.

Bij twee bedrijven, die gelegen zijn in het meer open gedeelte van De Mient-Kooltuin, is de bouw van kassen tot 5.000 m² toegestaan. Aanleiding daarvoor was de uitspraak van de Kroon van 3 december 1984 over het besluit van Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland tot goedkeuring van het bestemmingsplan 'Landelijk gebied'. Dit zijn dus twee uitzonderingen waarbij een verdere uitbreiding van de kassen niet wordt toegestaan.

Bedrijven die meer kassen willen realiseren, dienen zich te vestigen op de locaties die zijn aangewezen voor gespecialiseerde glastuinbouw, zoals het gebied

'De Zijlhoek' in Valkenburg en het gebied 'Trappenberg/Kloosterschuur' in Rijnsburg.

De vraag tot uitbreiding van de glastuinbouw van 5.000 m² naar 10.000 m² alsmede het mogelijk maken van 5.000 m² kassen op een nieuwe locatie buiten het concentratiegebied in 'De Mient-Kooltuin' wordt daarom niet ingewilligd.

De Inspecteur van VROM heeft in zijn reactie in het kader van het overleg ex artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening over het voorontwerp bestemmingsplan 'De Mient-Kooltuin' aangedrongen op het laten vervallen van de mogelijkheid tot kassenbouw bij de twee bedrijven buiten het concentratiegebied. Aan dit verzoek is niet tegemoet gekomen.

6. Omspuiten van weiland voor permanente bollenteelt.

Reclamanten 6, 7, 9 en 21 vinden dat weilanden zouden mogen worden omgezet of omgespoten voor permanente bollenteelt.

Commentaar

Het gaat hier om weilanden in het zuidelijke deel van 'De Mient-Kooltuin'. De gronden hebben de bestemming 'Agrarische doeleinden'. Binnen deze bestemming wordt geen onderscheid gemaakt tussen veehouderijen en tuinbouwbedrijven. Omspuiten van gronden is in principe mogelijk. Wel is een aanlegvergunning nodig omdat vooraf de archeologische waarden moeten worden onderzocht.

7. Gronden met de bestemming 'Agrarische doeleinden' niet gebruiken voor recreatieve doeleinden.

Reclamant 3 is tegen de opgenomen wijzigingsbevoegdheid voor recreatieve doeleinden indien dit zou betekenen dat reclamant zijn perceel niet meer kan gebruiken voor het niet bedrijfsmatig houden en fokken van koeien, paarden en geiten etc. Indien zijn activiteiten moeten worden beëindigd voor recreatieve doeleinden dan moet een passende oplossing binnen het gebied worden gevonden.

Reclamant 18 vreest dat de recreatieve voorzieningen een negatief effect zullen hebben op de waarde van zijn perceel, gelegen dichtbij het gebied met de wijzigingsbevoegdheid, en er een grotere kans op overlast zal ontstaan.

Commentaar

In het middelste gedeelte van 'De Mient-Kooltuin' is aan weerszijden van de toegangsweg naar het marinevliegveld Valkenburg de bevoegdheid opgenomen om de bestemming 'Agrarische doeleinden' te wijzigen in de bestemming 'Recreatieve doeleinden'. De reden daarvoor is dat uit onderzoek is gebleken dat in

Katwijk behoefte is aan mogelijkheden voor uitbreiding en verplaatsing van sportieve en recreatieve functies. Het gebied waarvoor de wijzigingsbevoegdheid is opgenomen betreft een zoekgebied.

Voor het daadwerkelijk uitbreiden dan wel verplaatsen van sportieve en recreatieve functies zal overleg moeten plaatsvinden over de verwerving van de gronden. Daling van de waarde van een perceel dan wel overlast lijkt vooralsnog niet te verwachten.

8. Barakken niet gebruiken voor verenigingen maar voor semi-agrarische doeleinden en koppelen aan achterliggende percelen.

Reclamanten 1, 2, 10, 12, 16, 17, 18, 19, 25 en 29 zijn van mening dat de barakken niet gebruikt moeten worden door verenigingen. De barakken moeten worden gekoppeld met de achterliggende percelen en gebruikt worden voor (semi) agrarische doeleinden en bedrijfsdoeleinden.

Commentaar

In het voorontwerp bestemmingsplan is voor alle gebouwen van defensie, waaronder de barakken, in de Mient-Kooltuin een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming 'Defensiedoeleinden' te kunnen wijzigen voor een ander gebruik van de gebouwen en de daarbij behorende gronden. Voor een ander gebruik is in de voorschriften een prioriteitsvolgorde opgenomen. Eerst wordt gezien of de barakken nodig zijn voor welzijnsvoorzieningen waarvoor elders binnen geen ruimte kan worden gevonden. Mochten de barakken geheel of gedeeltelijk niet nodig zijn voor deze functie dan kunnen de barakken worden bestemd als 'agrarische bedrijfswoning' dan wel 'opslagruimte voor een agrarisch bedrijf'.

De barakken langs de Wassenaarseweg, ten noorden van de toegangsweg van het vliegveld, zijn niet meer in gebruik door het vliegveld Valkenburg en worden door de gemeente gehuurd voor een periode van twee jaar met de mogelijkheid van verlenging. De gemeente wil deze barakken in de huurperiode gebruiken voor opslagdoeleinden door een aantal verenigingen en door de gemeente. De gemeente zal zorgdragen voor het onderhoud van de barakken.

Als op termijn de barakken en omliggende gronden worden verkocht zal de gemeente zich inspannen voor een koppeling van de barakken met de achterliggende percelen. Deze intentie is neergelegd in een brief aan de Agrarische Commissie Katwijk van 3 december 2002.

De barakken, die thans gehuurd worden, krijgen de rechtstreekse bestemming 'Maatschappelijke doeleinden' met een wijzigingsbevoegdheid naar 'Agrarische doeleinden'. In de voorschriften is de bestemming 'Maatschappelijke doeleinden'

toegevoegd. Voor de overige barakken blijft de wijzigingsbevoegdheid gehandhaafd.

Overigens loopt een procedure voor plaatsing van de barakken op de provinciale monumentenlijst. Indien de barakken worden geplaatst dan mogen de barakken niet worden gesloopt.

9. Wijzigingsbevoegdheid voor Landgoed.

Reclamant nr. 1 is tegen het toestaan van een landgoed in 'De Mient-Kooltuin' en vindt dat het gebied open moet worden gehouden. Reclamanten nrs. 11 en 26 vragen informatie over het landgoed en de consequenties daarvan.

Commentaar

Op de plankaart is ten zuiden van het zogenaamde Mientbos een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor een eventuele vestiging van een landgoed. Een landgoed moet minimaal 10 ha groot zijn en voor minstens 30% uit bos bestaan. Het terrein moet verder voor minimaal 90% vrij toegankelijk zijn op wegen en paden. Het landgoed mag geen belemmering zijn voor het functioneren van aangrenzende agrarische bedrijven.

In het voorontwerp bestemmingsplan 'De Mient-Kooltuin' is er ook rekening gehouden met de mogelijkheid dat het vliegveld Valkenburg wordt gesloten en dat de locatie vrijkomt voor woningbouw. In die situatie houdt het gebied zijn agrarische functie en fungeert het tevens als schakel tussen het toekomstige woongebied en de duinen.

In het middelste gedeelte van 'De Mient-Kooltuin' wordt aan weerszijden van de 1^e Mientlaan gedacht aan het zogenaamde 'Mientbos', een concentratiegebied voor sportieve en recreatieve voorzieningen gelegen in een bosachtige structuur met wandel- en fietspaden. Het landgoed aan de zuidzijde van het zogenaamde 'Mientbos' kan bijdragen aan een versterking van de groenstructuur. Het 'Mientbos' en het landgoed vormen een uitloopegebied voor de toekomstige bewoners van de nieuwe woonwijk.

Voordat gebruik wordt gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid zal moeten worden beoordeeld of voldaan wordt aan de hiervoor vermelde criteria.

10. Toestaan bedrijfswoning bij niet-agrarische bedrijven.

Reclamanten nrs. 20, 24 en 25 willen een bedrijfswoning bij hun bedrijf bouwen en reclamant nr. 27 wil twee bedrijfswoningen realiseren. Door reclamanten wordt gewezen op de noodzaak van een woning bij hun bedrijf vanwege het toezicht op

de paarden (reclamant 20) en het voorkomen van diefstal (reclamanten 20, 24, 25 en 27).

Reclamant 25 merkt daarbij op dat in het huidige bestemmingsplan 'Landelijk Gebied' wel de mogelijkheid voor een bedrijfswoning op zijn perceel is vastgelegd. Dat is weliswaar bij een bedrijfscentrum voor een agrarisch bedrijf maar dat zou ook moeten gelden voor zijn hoveniersbedrijf.

Commentaar

In het buitengebied zijn bedrijfswoningen alleen toegestaan bij volwaardig agrarische bedrijven. Onder een agrarisch bedrijf wordt verstaan een bedrijf dat gericht is op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren.

Bedrijven die zich bezig houden met gebruiksgerichte paardenhouderij, zoals een pension-stal, een wedstrijdstal, verhuurbedrijven en maneges, stallen en/of oefenaccommodaties worden beschouwd als agrarisch aanverwant bedrijf, vanwege de hechte relatie met het buitengebied.

De bedrijven van reclamanten, zijnde een paardenhouderij annex loonbedrijf, een tuincentrum, een hoveniersbedrijf en een houthandel annex veehouderij, zijn geen volwaardig agrarische bedrijven. Om die reden kan een bedrijfswoning niet worden toegestaan.

Het perceel van reclamant 25 heeft in het vigerende bestemmingsplan 'Landelijk Gebied' de bestemming 'Agrarische doeleinden'. Het perceel ligt in de 'zone voor bedrijfscentra' langs de geprojecteerde lokale ontsluitingsweg. Op het perceel zou een nieuw bedrijfscentrum voor een volwaardig agrarisch bedrijf kunnen worden gerealiseerd indien het bedrijfshoofd zou kunnen aantonen dat op de datum van de tervisielegging van het ontwerp plan zijn bedrijf een bedrijfsgrootte had van 100 S.B.E. en de grond behorende bij dat bedrijf voor 100% gelegen is op gronden met de bestemming 'Agrarische doeleinden'. Aangezien het hoveniersbedrijf geen agrarisch bedrijf is, kan hiervan geen gebruik worden gemaakt. Het hoveniersbedrijf is in het nieuwe bestemmingsplan 'De Mient-Kooltuin' als zodanig bestemd.

11. Opnemen dan wel verruimen van het bouwvlak bij niet-agrarische bedrijven.

Reclamant nr. 16 vraagt op zijn perceel een bouwvlak op te nemen zodat een bedrijfsgebouw kan worden gerealiseerd voor de stalling van zijn bedrijfsmateriaal. Reclamant wijst erop dat in het verleden op zijn perceel een bedrijfsgebouw heeft gestaan. Reclamanten nrs. 20 en 25 willen meer bouwmogelijkheden voor uitbreiding van hun bedrijf.

Commentaar

In 'De Mient-Kooltuin' komen zeven niet-agrarische bedrijven voor. Deze bedrijven hebben de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden' gekregen met een nadere aanduiding van de bedrijfsactiviteiten.

Bij bestaande niet agrarische bedrijven is ingevolge de provinciale Nota Planbeoordeling, indien verplaatsing naar een geschikter locatie (stedelijk gebied of bedrijventerrein) aantoonbaar niet mogelijk is gebleken een eenmalige uitbreiding toelaatbaar tot maximaal 10 % van de bestaande bebouwingsoppervlakte. Bij uitzondering is, via vrijstelling, eenmalig 30% uitbreiding toegestaan. Deze vrijstellingsmogelijkheid is in 'De Mient-Kooltuin' evenwel niet mogelijk omdat er sprake is van een kwetsbaar gebied in de zin van de Nota Planbeoordeling (voorheen bufferzone thans regionaal park).

Aangezien op het perceel van reclamant 16 ten tijde van het maken van het voorontwerp bestemmingsplan 'De Mient-Kooltuin' geen bedrijfsopstal aanwezig is, mag niet alsnog bebouwing worden toegestaan. Aan de in het verleden aanwezige bebouwing kunnen geen rechten worden ontleend.

Voor de bedrijven die wel gebouwen op hun perceel hebben is het bestaande bebouwingsoppervlak, verruimd met 10%, op de plankaart vastgelegd. Dat het tuincentrum wel een grotere bebouwingsoppervlak heeft gekregen, komt omdat dit bedrijf binnen de gemeente Katwijk moest worden verplaatst. De vorige locatie van het tuincentrum maakt inmiddels deel uit van het bedrijventerrein Katwijkerbroek. Als verplaatser heeft dit bedrijf de mogelijkheid gekregen om de opstallen qua omvang terug te bouwen op de nieuwe locatie.

12. Vestiging paardenpension/jeugdmanege

Reclamant 5 vindt dat de verplaatsing van zijn paardenpension aan de Zwarte-weg naar 'De Mient-Kooltuin' niet concreet in het bestemmingsplan is opgenomen. Een mogelijkheid achteraf wijst reclamant af. Hij wijst erop dat de gemeente een inspanningsverplichting is aangegaan.

Reclamant 13 stelt voor een jeugdmanege mogelijk te maken op het perceel naast het tuincentrum aan de Wassenaarseweg. De stal en mestopslag zouden door ruiling van gronden gerealiseerd kunnen worden buiten de 250 meter contour ingevolge de Wet Ammoniak en Veehouderijen

Commentaar

In het voorontwerp bestemmingsplan 'De Mient-Kooltuin' is inderdaad geen concrete mogelijkheid voor de vestiging van het paardenpension opgenomen. Om het gebied ten noorden van de woonwijk Rijnsoever in de nabije toekomst te

kunnen ontwikkelen als woongebied wordt verplaatsing van het paardenpension van reclamant nr. 5 noodzakelijk geacht.

De gemeente heeft zich uitgesproken om bij het maken van het voorontwerp bestemmingsplan zich in te spannen om de vestiging van het bedrijf mogelijk te maken. Dit wil niet zeggen dat een concrete locatie moet worden aangewezen. Gelet op de beoogde vestiging van sport en recreatieve voorzieningen in het middengebied is voor dit gebied een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Het op de plankaart aangegeven gebied is dan ook het zoekgebied voor de vestiging van het paardenpension.

Reclamant nr.13 heeft voor de vestiging van het paardenpension van reclamant nr. 5 een perceel verworven in het noordelijk gedeelte van 'De Mient-Kooltuin' langs de Wassenaarseweg. De bedoeling is evenwel om dit gebied zo open mogelijk te houden. De vestiging van een paardenpension met een bedrijfswoning betekent een aantasting van de openheid dit gedeelte van het buitengebied en wordt daarom niet toegestaan.

13. Geen beperkingen voor omzetting planten houtgewas of boomkwekerij.

Reclamant nr. 7 is van mening dat het bestemmingsplan geen beperkingen mag opleveren voor het planten van houtgewas dan wel het omzetten naar boomkwekerij.

Commentaar

Het perceel van reclamant ligt in het zuidelijke gedeelte van 'De Mient-Kooltuin' en heeft de bestemming 'Agrarische doeleinden'. In artikel 17 van de voorschriften is opgenomen dat het onder meer verboden is om zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning (aanlegvergunning) houtgewassen aan te planten of grasland/ bouwland blijvend om te zetten in boomkwekerij. De werkzaamheden zijn slechts toelaatbaar als de natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en/of landbouwkundige waarden en kwaliteiten van de gronden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind. In het kader van de aanvraag aanlegvergunning zal moeten worden beoordeeld of deze vergunning kan worden verleend. De beoogde openheid van het zuidelijke gedeelte van 'De Mient-Kooltuin' zal daarbij een zwaar wegende factor zijn.

14. Verruiming bestemming 'Volkstuinen' voor bollenteelt.

Reclamant nr. 9 wil de mogelijkheid opgenomen zien om in de toekomst het volkstuinen-complex te beëindigen voor permanente bollenteelt.

Commentaar

Het volkstuintencomplex van reclamant is gelegen in het zuidelijke gedeelte van 'De Mient-Kooltuin'. Op het complex staan diverse gebouwtjes. Gelet op de agrarische gronden rondom het volkstuintencomplex ontmoet een eventuele toekomstige wijziging van de bestemming 'Volkstuinen' in de bestemming 'Agrarische doeleinden' geen bezwaar. Temeer omdat in dit gedeelte van 'De Mient-Kooltuin' openheid van het gebied wordt nagestreefd. Voor een wijziging van de bestemming wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen in de voorschriften.

15. Kas achter woning Wassenaarseweg 77b.

Reclamant nr. 11 vraagt waarom de kas achter woning Wassenaarseweg 77B niet op de plankkaart is opgenomen.

Reclamant nr. 22 wil de bestaande kas in gebruik geven bij derden en vraagt om de bestemming 'Agrarische doeleinden' te wijzigen in de bestemming 'Kassen tot 5.000 m² toegestaan'.

Reclamant nr. 26 wijst er op dat de kas achter zijn woning is gerealiseerd met een vrijstelling van het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied' voor een periode van 12 jaar. Omdat deze termijn is verstreken vraagt reclamant nr. 26 wat nu de status is van deze kas, hoe lang een en ander wordt gedoogd en welke mogelijkheden hij heeft bij een te lang gedogen om een planschadeprocedure te beginnen. Reclamant nr. 26 stelt voor de kas achter zijn woning weg te halen en het bouwvolume toe te kennen aan zijn buurman (reclamant 23) die om uitbreiding van zijn kassen heeft gevraagd.

Commentaar

Voor de bouw van kassen geldt in het bestemmingsplan het uitgangspunt dat deze zijn toegestaan tot 10.000 m² per bedrijf in het gebied achter de defensiebarakken. Daarnaast zijn bij twee bedrijven buiten dit concentratiegebied kassen toegestaan tot 5.000 m² per bedrijf. Aanleiding daarvoor was de uitspraak van de Kroon inzake de beroepschriften tegen het goedgekeurde bestemmingsplan 'Landelijk Gebied'. In 1988 is aan de heer D. van der Marel, destijds wonende Wassenaarseweg 77b, toestemming verleend voor de bouw van een kas op zijn bedrijf.

Destijds was de gedachte dat wellicht het beleid voor kassen in 'De Mient-Kooltuin' zou worden gewijzigd om zo meer ruimte te creëren voor de verhuizing van bedrijven/kassen uit gebied 'Zanderij-Westerbaan' waarvoor destijds plannen werden gemaakt voor woningbouw. Gelet hierop is voor de kas een vrijstelling ex artikel 18 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening verleend voor de periode van 12 jaar.

Inmiddels zijn de gemeentelijke inzichten voor het buitengebied veranderd. In maart 1994 is door de raad het structuurplan 'Katwijk 2000' vastgesteld. In dit plan is opgenomen dat 'De Mient-Kooltuin' een agrarische functie dient te blijven behouden, ook ingeval het vliegveld Valkenburg beschikbaar zou komen voor woningbouw. In het gebied moet geen nieuwe bebouwing worden toegevoegd zodat de openheid van het gebied niet wordt aangetast.

Bij het maken van het plan Valkenburcht voor de locatie van het vliegveld is gebleken dat grote waarde werd toegekend aan de openheid van het zuidelijke en noordelijke gedeelte van 'De Mient-Kooltuin'. Om die reden is in het voorontwerp bestemmingsplan geen mogelijkheid opgenomen voor de bouw van kassen buiten het hiervoor genoemde concentratiegebied en de twee bedrijven die hier buiten zijn gelegen.

Omdat de kas nog steeds staat op het perceel is deze op de ondergrond van de plankaart van het bestemmingsplan aangeduid. Omdat de kas met vrijstelling is gerealiseerd voor een periode van 12 jaar en deze termijn inmiddels is verstreken, is de kas niet als zodanig bestemd. De kas dient dan ook te worden afgebroken.

Het toekennen van het bouwvolume aan kassen aan een nabij gelegen bedrijf is niet mogelijk en niet gewenst.

16. Archeologie.

Reclamant nr. 28 stelt voor om een deel van 'De Mient-Kooltuin' archeologisch te beschermen omdat volgens reclamant de grafelijke hof van Katwijk/Valkenburg voor een deel in 'De Mient' ligt. Reclamant stelt voor om een vooronderzoek in te stellen om te bepalen welke gebieden nog archeologisch waardevolle restanten bevatten.

Commentaar

In de Cultuurhistorische hoofdstructuur Zuid-Holland, regio Duin- en Bollenstreek is 'De Mient-Kooltuin' aangeduid als een gebied met een redelijke tot grote kans op archeologische sporen. Op de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden is 'De Mient-Kooltuin' aangegeven als een gebied met een middelhoge trefkans. Bovendien valt 'De Mient-Kooltuin' in het Belvédère-gebied Den Haag-Katwijk.

Door de Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek en de provincie Zuid-Holland is in het overleg over het voorontwerp bestemmingsplan hier nadrukkelijk op gewezen.

Bij het uitvoeren van verstorende activiteiten zal daarom vooraf een archeologisch onderzoek moeten plaatsvinden. In de voorschriften van het bestemmingsplan wordt dan ook een aanlegvergunningstelsel opgenomen dat voorziet in het uitvoeren van archeologisch onderzoek vooraf aan bodemverstoringen, zoals het uitvoeren van groundbewerkingen (woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginnen) dieper dan 30 cm en het omzetten van grasland in bouwland.

17. Woningbouw.

Reclamant nr. 22 stelt, namens de Stichting Bedrijfspensioenfonds voor de Bouwnijverheid, voor het gebied te ontwikkelen voor woningbouw.

Commentaar

'De Mient-Kooltuin' heeft hoofdzakelijk een agrarische functie en ligt buiten de rode contouren van het streekplan Zuid-Holland West. In dit gebied is op dit moment ook geen woningbouw toegestaan. Ook ingeval het vliegveld Valkenburg beschikbaar komt voor woningbouw is het de bedoeling dat 'De Mient-Kooltuin' een agrarische functie behoudt. Het gebied kan dan tevens fungeren als een buffer tussen de nieuwe woonwijk en de duinen.

18. Verbetering van de infrastructuur

Reclamant nr. 1 stelt voor om de infrastructuur in het gebied te verbeteren omdat de expeditie- wagens steeds groter worden en sommige toegangen gehele dagen worden geblokkeerd.

Commentaar

Veel bedrijven zijn toegankelijk vanaf de Wassenaarseweg of de 1^e, 2^e of 3^e Mientlaan. Dit zijn de openbare wegen die door de provincie, gemeente of particulieren onderhouden moeten worden.

Andere bedrijven zijn bereikbaar via halfverharde wegen die over particulier terrein lopen en waarvoor de betreffende eigenaren zelf verantwoordelijk zijn voor het onderhoud van deze wegen.

In het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied' was de mogelijkheid opgenomen voor het aanleggen van de nieuwe ontsluitingweg door het gebied waar kassen zijn toegestaan. Deze weg was op particuliere gronden geprojecteerd en zou de ontsluiting van de aanliggende bedrijven aanzienlijk verbeteren. Deze weg is niet aangelegd en ook wordt niet voorzien dat deze weg er alsnog zal komen. In het voorontwerp bestemmingsplan 'De Mient-Kooltuin' is deze weg dan ook niet opgenomen.

19. Perceelsnummering.

Reclamant nr. 1 vindt het wenselijk dat de bedrijven en percelen in 'De Mient-Kooltuin' een duidelijke perceelsnummering krijgen.

Commentaar

Het bestemmingsplan heeft geen functie voor de nummering van percelen. Het verzoek is doorgegeven aan de afdeling Publiekszaken.

20. Opnemen stenen schuur in de bestemming woondoeleinden.

Reclamant nr. 2 verzoekt de stenen schuur behorende bij de woning Wassenaarseweg 75b ook te bestemmen als woondoeleinden.

Commentaar

De woning Wassenaarseweg 75b, een voormalig agrarische bedrijfswoning, is in het bestemmingsplan 'De Mient-Kooltuin' opgenomen met de bestemming 'Woondoeleinden'. De schuur, die volgens reclamant behoort bij deze woning, kan alsnog de bestemming 'Woondoeleinden' krijgen. De schuur geldt dan als een bijgebouw bij de woning.

21. Wijziging bestemming perceel 6881 van 'Agrarische doeleinden' in 'Woondoeleinden'.

Reclamant nr. 2 vraagt om de bestemming van het perceel naast de woning Wassenaarseweg 75b te wijzigen van 'agrarische doeleinden' in 'woondoeleinden' zodat bij beëindiging van het agrarisch gebruik het perceel kan worden toegevoegd aan de tuin van woning Wassenaarseweg 75b

Commentaar

De hoofdfunctie van het buitengebied is een agrarisch gebruik, hetzij als hoofdactiviteit van een bedrijf dan wel als nevenberoepsactiviteit. Uitgangspunt voor het opnemen van de bestemmingen is het huidige gebruik. Gelet op het agrarische gebruik van het perceel is dan ook de bestemming 'Agrarische doeleinden' opgenomen. Een bestemmingswijziging wordt niet voorgestaan.

22. 2^e Mientlaan.

Reclamant nr. 2 vraagt om de zakelijk rechten op de 2^e Mientlaan te laten vervallen.

Commentaar

Het bestemmingsplan geeft een bestemming aan de gronden in het plangebied. De 2^e Mientlaan is een openbare weg in de zin van de Wegenlegger. Daarom is deze weg opgenomen als een lokale weg met als functie voor de ontsluiting van de achterliggende percelen. Een bestemmingsplan regelt niet de zakelijke rechten die op gronden rusten.

23. Uitbouw barak gebouwd op particuliere gronden.

Reclamant nr. 2 wijst er op dat de barakken, grenzend aan zijn perceel over de lengte van de uitbouw, begin jaren tachtig voor ongeveer 2 centimeter zijn geplaatst op zijn grond. Reclamant is van mening dat de ondergrond waarop de uitbouw staat hem toebehoort.

Commentaar

Een bestemmingsplan legt onder meer de bestaande bebouwing vast en geeft daarvoor een bestemming. Voor de zakelijke rechten op de gronden en / of aansprakelijkheid dient contact te worden opgenomen met de Dienst Gebouwen, Werken en Terreinen, Directie West van het Ministerie van Defensie te Utrecht.

23. Definities.

Reclamant nr. 2 vraagt om de begrippen verkeersweg, weg en openbare weg in de begripsbepalingen op te nemen omdat deze begrippen in diverse bepalingen worden gehanteerd.

Commentaar

De gebruikte begrippen zijn nagelopen op een eenduidig gebruik en zonodig toegevoegd aan de begripsbepalingen.

25. Verruiming maximale inhoud burgerwoningen

Reclamant nr. 2 vraagt om de maximale inhoud van de burgerwoningen en bijgebouwen te verruimen van maximaal 600 m³ tot 1700 m³ voor het hoofdgebouw en de inhoud van een bijgebouw te maximaliseren, bijvoorbeeld op 25% daarvan.

Commentaar

In de provinciale nota Planbeoordeling is opgenomen dat niet-agrarische functies in het buitengebied moeten worden geweerd. De inhoud van een burgerwoning, inclusief erfbouw mag niet meer bedragen dan 600 m³. Bestaande burgerwoningen die inclusief erfbouw kleiner zijn dan 600 m³ mogen tot 600 m³ worden vergroot. Bestaande burgerwoningen inclusief erfbouw groter dan 600 m³ mogen niet verder worden uitgebreid.

Indien reeds meer dan 600 m³ bebouwing aanwezig is en de inhoud van het meerdere met minimaal de helft wordt teruggebracht, dan mag na vrijstelling de totale inhoud maximaal 750 m³ bedragen tenzij daardoor de cultuurhistorische waarden worden geschaad.

26 Inwinnen advies agrarisch deskundige

Reclamant nr. 2 vindt het niet nodig om een agrarisch deskundige in te schakelen in geval een agrarisch bouwvlak vrijkomt doordat een agrarisch bedrijf feitelijk wordt gestaakt. Reclamant vindt tevens dat betrokkenen er vanuit kunnen gaan dat de bestemming 'Agrarische doeleinden' wordt gewijzigd in de bestemming 'Woondoeleinden' voor het hergebruik van een agrarische bedrijfswoning als burgerwoning als betrokkenen hun feitelijke werkzaamheden als agrariër staken.

Commentaar

In de voorschriften is opgenomen dat bij vrijkomen van agrarische bouwvlakken eerst moet worden gezien of agrarisch hergebruik nog mogelijk is. Hierover wordt advies ingewonnen bij een agrarisch deskundige. Indien hergebruik door een agrarische bedrijf niet mogelijk is, is afstoting van de agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning of andere functie mogelijk. De vrijkomende agrarische bebouwing, met uitzondering van kassen, kan hergebruikt worden voor de vestiging van een kleinschalig niet-agrarisch bedrijf.

Voor beide functiewijzigingen is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen en daarvan kan alleen gebruik worden gemaakt indien voldaan wordt aan de voorwaarden genoemd in de beschrijving in hoofdslijnen van de voorschriften.

Omdat het gemeentelijk beleid is om het gebied 'De Mient-Kooltuin' zijn agrarische functie zoveel mogelijk te laten behouden dient een zorgvuldige afweging plaats te vinden ingeval van vrijkomende agrarische bouwvlakken. Voor deze afweging is het advies van een agrarisch deskundige onontbeerlijk. Bovendien wordt het inschakelen van een agrarisch deskundige voorgeschreven door de provincie Zuid-Holland in de Nota Planbeoordeling.

26. Bij herbouw burgerwoningen geen beperkingen voorwaarden.

Reclamant nr. 2 vindt dat bij herbouw van een burgerwoning geen beperkingen moeten worden gesteld, in die zin dat bij herbouw maximaal de bestaande maten en verhoudingen dienen te worden aangehouden. Ook het uitgangspunt dat herbouw uitsluitend is toegestaan op de bestaande bouwlocatie dient te vervallen. Ingeval van herbouw van een woning moet de meest optimale bouwlocatie binnen de woonbestemming te kunnen worden gekozen.

Reclamant stelt voor het begrip woonmilieu te vervangen c.q. aan te vullen door te bepalen dat indien een woning wordt vervangen door een kwalitatief betere woning dan de bestaande dit wordt toegestaan.

Reclamant vraagt het begrip landschappelijke inpasbaarheid nader uit te werken en te bevestigen dat de aanleg van een privé-zwembad en tennisbaan binnen de bestemming 'Woondoeleinden' is toegestaan.

Commentaar

In de voorschriften is een regeling opgenomen voor herbouw van bestaande burgerwoningen. Dit is met name van belang voor burgerwoningen met een grotere inhoud dan is toegestaan voor burgerwoningen (namelijk een maximale inhoud van 600 m³ voor de woning en de bijgebouwen).

Uitgangspunt is dat herbouw plaats vindt op de bestaande locatie (=fundering). Voor herbouw op een andere locatie kan vrijstelling worden verleend indien dit vanuit het verkeersbelang dan wel van uit een beter woonmilieu wenselijk is en onder voorwaarde van een landschappelijke inpasbaarheid. De afstand tot de weg mag nimmer meer bedragen dan noodzakelijk is in verband met het verkeersbelang dan wel het woonmilieu. Bovendien mogen eventueel in de omgeving gelegen (agrarische) bedrijven door de veranderde locatie niet worden beperkt in hun bedrijfsvoering.

Deze regeling betekent dat herbouw van de woning met maximaal dezelfde maten op de bestaande locatie zonder meer vergund kan worden. Herbouw op een andere locatie is aan een vrijstelling gebonden omdat in het kader van de vrijstelling een nadere afweging kan worden gemaakt voor de toetsingscriteria waarbij een eventueel een landschapsdeskundige kan worden ingeschakeld voor de beoordeling van de gewenste locatie.

Binnen de bestemming Woondoeleinden zijn naast een woning en de bijgebouwen toegestaan bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tuin/erf, verharding en andere bij de bestemming passende voorzieningen. Voor het plaatsen van een zwembad is een bouwvergunning vereist. Afhankelijk van de omvang van het zwembad in relatie tot de omvang van het perceel met de bestemming 'woondoeleinden' dient te worden beoordeeld of een zwembad is aan te merken als een bij de bestemming passende voorziening. Een privé tennisbaan is toegestaan. De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 3 meter bedragen.

27. Radartoren of straalzendmast

Reclamant nr. 2 is van mening dat binnen de bestemming 'Militaire doeleinden' geen radarmast of straalzendmast van 35 of 60 meter moet worden toegestaan omdat een dergelijk mast afbreuk doet aan het landschap. Mocht plaatsing rechte onafwendbaar blijken dan wordt verzocht het plan te laten voorzien in nader door de gemeente te stellen eisen zoals o.a. afstand ten aanzien van woningen etc. Verder wordt verzocht of een locatie voor de radarmast en de zendmast inmiddels is vastgesteld. Zo niet dan wordt verzocht reclamant te informeren over de voor plaatsing in aanmerking komende locaties.

Commentaar

Uit nader overleg met de Dienst Gebouwen, Werken en Terreinen, Regio west is duidelijk geworden dat een radarmast of zendmast wellicht niet nodig is en als een dergelijke mast wel nodig is de mogelijkheden worden bezien op het terrein van het marinevliegkamp Valkenburg dan wel nabij de toegangsweg naar het vliegveld waar ook de nieuwe gebouwen worden geconcentreerd. In de voorschriften zal als nadere voorwaarde worden toegevoegd dat een mast alleen nabij de 1^e Mientlaan is toegestaan.

28. Regeling bouw kassen.

Reclamant nr. 10 mist in de voorschriften een regeling voor de bouw van kassen voor zijn perceel terwijl volgens de plankaart per bedrijf maximaal 10.000 m² kassen is toegestaan.

Commentaar

Het betreffende perceel heeft op de plankaart de bestemming 'Agrarische doeleinden'. Met een differentiatievlak is aangegeven dat maximaal 10.000 m² kassen zijn toegestaan. In artikel 13, lid 6 van de voorschriften is een vrijstellingsregeling opgenomen voor het bouwen binnen de aanduiding 'kassen toegestaan'. Onder sub g van dit lid is bepaald dat de nieuwbouw van kassen is uitgesloten behoudens de bouw van de kassen bij bestaande agrarische tuinbouwbedrijven in de gebieden die zijn gedifferentieerd als 'kassen tot 10.000 m² tot een maximum van 10.000 m²'. De bouw van de kassen is aan een vrijstelling gebonden omdat vooraf advies wordt ingewonnen bij een agrarische deskundige. De advisering dient ter beoordeling van de volwaardigheid van het agrarisch bedrijf alsmede de noodzaak en de doelmatigheid van de gewenste bebouwing.

29. Ontbreken voorwaarde in voorschrift.

Reclamant nr. 16 wijst er op in artikel 13, lid 19 de voorwaarde 11 ontbreekt.

Commentaar

In de voorschriften wordt enkele malen verwezen naar de genoemde voorwaarden 2 t/m 11 in lid 19 van artikel 13. Dit moet zijn de voorwaarden 2 t/m 10. De betreffende bepalingen zijn aangepast.

9.5 Inhoud van de mondelinge zienswijzen en het commentaar

De inspraakavond op 20 januari 2003 is bezocht door 33 personen. Tijdens de avond zijn diverse vragen gesteld over het voorontwerp bestemmingsplan en beantwoord. Een aantal vragen is door de aanwezigen alsnog als een schriftelijke zienswijze ingediend en zijn bovenstaand reeds van commentaar voorzien.

10. OVERLEG EX ARTIKEL 10 BRO

Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening is het voor-ontwerp bestemmingsplan "De Mient-Kooltuin" toegezonden aan een aantal daarvoor in aanmerking komende instanties. De volgende instanties hebben op het voor-ontwerp bestemmingsplan gereageerd

1. Provinciale Planologische Commissie
2. Ministerie van Defensie, Dienst Gebouwen, Werken en Terreinen, Directie West
3. Vrom Inspectie, Regio Zuid-West
4. Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek
5. Westelijke Land- en Tuinbouw Organisatie
6. Hoogheemraadschap van Rijnland
7. Directoraat-Generaal Rijkswaterstaat, Directie Zuid-Holland
8. Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Rijnland
9. Connexxion
10. Gemeente Wassenaar

De gemeente Wassenaar heeft meegedeeld dat het voorontwerp bestemmingsplan geen aanleiding geeft tot opmerkingen. Connexxion heeft geconstateerd dat het plan geen belemmeringen vormt voor het toekomstige openbaar vervoer.

Op de overige reacties wordt hieronder ingegaan.

1. Provinciale Planologische Commissie (PPC)

Cultuurhistorie

'De Mient – Kooltuin' is volgens in de Cultuurhistorische Hoofdstructuur van Zuid-Holland en op de door het Rijk uitgegeven Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden een gebied met een redelijk hoge tot zeer hoge trefkans op aanwezigheid van archeologische waarden. Daarom dient in het geval van bouw- en inrichtingswerkzaamheden een standaard archeologische inventarisatie eventueel in combinatie met een verkennend booronderzoek uitgevoerd te worden. Afhankelijk van de daaruit blijkende aanwezige waarden kan dit leiden tot aanpassing van de plannen met inbegrip van bescherming van deze waarden dan wel opgraving.

Commentaar

De toelichting wordt aangevuld met bovenstaande tekst. Verder wordt verwezen naar het commentaar op de reactie van de Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek (zie hierna).

Verkeer en Vervoer

Het opnemen van het tracé van de Rijn Gouwe Lijn op de plankaart langs de zuidzijde van de N206 is te prematuur omdat nog onderzoek plaatsvindt naar de meest geschikte varianten tussen de A44 en de gemeenten Katwijk / Noordwijk. De voorkeur wordt gegeven om de bestemming "Verkeersdoeleinden" te voorzien van een wijzigingsbevoegdheid, waarin de aanleg van een tracé mogelijk wordt gemaakt.

Commentaar

Rekening houdend met de komst van de Rijn Gouwe Lijn is het tracé reeds op de plankaart opgenomen op de verkeerstechnisch gezien meest voor de hand liggende strook. Niettemin ontmoet het geen probleem om in plaats van een tracé op de plankaart een wijzigingsbevoegdheid voor de Rijn Gouwe Lijn op te nemen.

Water

In het bestemmingsplan dient een waterparagraaf te worden opgenomen. In deze paragraaf dient ook verslag van het overleg met het waterschap te worden opgenomen.

In de toelichting dient te worden vermeld dat de mogelijke waterbergingslocatie uit het Waterstructuurplan 2010 Den Haag-Katwijk niet alleen betrekking heeft op het vliegveld Valkenburg maar zich uitstrekt over een bredere omgeving.

De Groote of Valkenburgsche Watering en de Kleine Watering zijn boezemwateren en dienen op de plankaart de bestemming "Water" te krijgen. In de voorschriften dient de bestemming "Water" te worden toegevoegd.

De afspraken uit de strategische watervisie, uitgewerkt in het Waterstructuurplan 2010 Den Haag – Katwijk, dienen te worden geconcretiseerd.

Commentaar

Met het Hoogheemraadschap van Rijnland (HHR) is over het concept voorontwerp bestemmingsplan overleg gevoerd over de waterparagraaf en is het vermelde daarover akkoord bevonden. Het HHR heeft in haar 'overlegreactie' aangegeven dat de waterparagraaf aangevuld moet worden omdat de inzichten over de waterparagraaf zijn bijgesteld. De toelichting is aangevuld met een waterparagraaf. De tekst over de waterbergingslocatie is uitgebreid.

Beide Wateringen hebben alsnog de bestemming "Water" gekregen met een bijbehorende bestemming in de voorschriften.

De afspraken uit de strategische watervisie kunnen niet geconcretiseerd worden omdat er nog geen duidelijkheid bestaat over de financiering en de realiseerbaarheid van de afspraken. In de waterparagraaf wordt de strategische watervisie wel vermeld.

Geluidhinder

Omdat het plan de mogelijkheid biedt tot het realiseren van bedrijfswoningen dient aan het aspect wegverkeersgeluid meer aandacht worden besteed.

Commentaar

De toelichting is op dit onderdeel aangevuld.

Luchtkwaliteit

De toelichting dient aangevuld te worden met informatie over de luchtkwaliteit. De grenswaarden uit het Besluit Luchtkwaliteit dienen hierbij in acht te worden genomen.

Commentaar

De toelichting is met dit onderdeel aangevuld.

Externe veiligheid

De druk en de diameter van de aardgasleiding van de Nederlandse Gasunie dienen op de plankaart en in de voorschriften te worden vastgelegd.

Commentaar

De gasleiding heeft een diameter van 150 cm en een druk van 40 bar. De leiding is op de plankaart aangegeven. In de voorschriften is conform de Nota Planbeoordeling opgenomen dat een straal van 5 meter uit het hart van de leiding vrijgehouden moet worden van bebouwing. In de toelichting zal de druk en diameter worden vermeld.

Afstanden tussen gevoelige bebouwing

In het bestemmingsplan dienen de afstanden van glastuinbouw en -teelt tot gevoelige bestemmingen in acht te worden genomen.

Commentaar

Deze afstanden zijn alsnog opgenomen in de voorschriften (artikel 13, lid 6 sub i).

Bodem

In de toelichting dienen de resultaten van een bodemonderzoek te worden vermeld. Ingeval van overschrijding van de referentiewaarden bodemkwaliteit moeten de rapporten toegevoegd worden aan de plantoelichting, met daarbij conclusies ten aanzien van de financiële uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

Indien bij grondwerkzaamheden verontreinigd grondwater vrijkomt dient contact te worden opgenomen met de provinciale afdeling Vergunningen van de directie Groen, Water en Milieu alsmede de waterkwaliteitsbeheerder.

Commentaar

In de toelichting is meer aandacht besteed aan de bodemkwaliteit.

Glastuinbouw

De bestaande glastuinbouwbedrijven kunnen in een zekere mate uitbreiden. Deze laatste mogelijkheid dient te voldoen aan de criteria van de Nota Planbeoordeling 2002. In de voorschriften dient artikel 13, lid 6 sub G punt 1 en 2 aan deze nota te worden aangepast.

Van de plankaart kan de indruk worden verkregen dat de hele zone voor glastuinbouw kan worden volgebouwd en daarom wordt het beter gevonden om per bestaand bedrijf de uitbreidingsruimte aan te geven.

Commentaar

In het genoemde artikel zijn onder punt 1 en 2 de woorden (open gebied) komen te vervallen omdat deze woorden voor verwarring zorgen.

De wijze van aanduiding van de glastuinbouw op de plankaart is niet aangepast. Gelet op de gemiddelde omvang van de bedrijven binnen deze zone is het wenselijk dat er enige flexibiliteit aanwezig is om een proces van schaalvergroting niet onnodig te bemoeilijken.

Handhaving

Verzocht wordt een handhavingsparagraaf in het bestemmingsplan op te nemen. Het wordt wenselijk gevonden om inzichtelijk te maken of er illegale situaties zijn en zo ja of deze worden bestemd, onder het overgangsrecht worden gebracht of worden gelegaliseerd.

Commentaar

Bij het maken van het voorontwerp bestemmingsplan 'De Mient-Kooltuin' is het principe van positief bestemmen van de bestaande situatie gehanteerd. In de meeste gevallen waarin sprake is van een nieuwe bestemming ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan 'Landelijk Gebied' gaat het om de vestiging van een niet-agrarisch bedrijf waaraan de gemeente in de afgelopen planperiode medewerking heeft verleend. In de toelichting van het bestemmingsplan is een standaard handhavingsparagraaf opgenomen.

Het gemeentelijk handhavingsbeleid heeft de laatste jaren meer vorm gekregen. In 'De Mient-Kooltuin' wordt, evenals in andere delen van Katwijk, regelmatig gecontroleerd. Het handhavingsbeleid is erop gericht om illegaal gebruik en bebouwing in principe ongedaan te maken.

Voorschriften

In de begripsbepalingen ontbreekt een definitie van hervestiging.

Commentaar

Is alsnog opgenomen.

In de definitie van agrarische bedrijfsgebouwen is niet duidelijk of kassen al dan niet zijn uitgesloten.

Commentaar

Onder agrarische bedrijfsgebouwen vallen geen kassen. In de definitie is dit verduidelijkt.

Onder 'agrarische doeleinden' zijn kennelijk niet begrepen glastuinbouwbedrijven.

Commentaar

Onder agrarische doeleinden wordt verstaan de land- en tuinbouwbedrijven. De tuinbouwbedrijven in het plangebied met de aanduiding 'kassen toegestaan' kunnen afhankelijk van de ligging 5.000 of 10.000 m² kassen realiseren.

In artikel 12 is geen vrijstellingsregeling opgenomen voor de bouw van kassen binnen de bestemming "Agrarische doeleinden".

Commentaar

In tabel 1 is bij artikel 4, lid 4 "bouwen binnen aanduiding bouwvlak" aangevuld met de tekst: en aanduiding "kassen toegestaan".

In artikel 9 (Bedrijfsdoeleinden) is sprake van een aanduiding "bedrijfswoning toegestaan". Op de plankaart is deze aanduiding niet terug te vinden.

Commentaar

Het gaat hier om het pand Wassenaarseweg 79 (pannenkoekenboerderij). Deze aanduiding kon bij nader inzien vervallen aangezien er geen sprake meer is van bewoning. In de voorschriften komt alsnog de aanduiding 'bedrijfswoning toegestaan' te vervallen.

In artikel 13 (toetsingscriteria) lid 1b is onduidelijk wat moet worden bestaan onder "betrokkenheid van het bedrijf".

Commentaar

De zinsnede is inderdaad niet geheel duidelijk en bovendien niet nodig. De zinsnede is derhalve geschrapt. De formulering was overigens overgenomen uit de provinciale Nota Planbeoordeling.

In artikel 13, lid 6 is een deel van de tekst weggefallen.

Commentaar

Deze opmerking is correct. De ontbrekende tekst is alsnog opgenomen.

Wijzigingsbevoegdheden

De bepalingen in artikel 13, leden 19b en 20 maken het mogelijk de bestemming "Militaire Doeleinden" te wijzigen in onder andere de bestemmingen "Maatschappelijke doeleinden" en "appartementen / kantoren". Deze bestemmingen dienen nader omschreven te worden. Verder wordt ervan uitgegaan dat het Marinevliegkamp Valkenburg binnen de bestemmingsplanperiode niet beschikbaar komt. Verzocht wordt de betreffende wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan te schrappen met uitzondering van de barakken die door Defensie worden afgestoten.

Commentaar

In de Stellingsnamebrief Nationaal Ruimtelijk Beleid van de minister van VROM is opgenomen dat het marinevliegkamp vooralsnog tot 2020 niet beschikbaar komt voor verstedelijking omdat de daarvoor benodigde gelden ontbreken. Inmiddels is in het kader van de bezuinigingen voorgesteld om het vliegkamp Valkenburg per 1 januari 2004 op te heffen. Op verzoek van de Tweede Kamer wordt onderzoek verricht naar onder meer mogelijkheden om tot internationale samenwerking op het gebied van de inzet van de maritieme patrouille vliegtuigen te komen en de mogelijkheden van alternatieve (mogelijk civiele) oplossingen voor de Orions uitgevoerde kustwachtteken. In verband daarmee is de door de Defensie gewenste sluiting van het vliegkamp verschoven naar 1 januari 2005. Of het vliegkamp Valkenburg daadwerkelijk wordt gesloten moet nog blijken. Vooralsnog zijn de wijzigingsbevoegdheden in het bestemmingsplan gehandhaafd.

De barakken langs de Wassenaarseweg, ten noorden van de toegangsweg van het vliegveld, zijn niet meer in gebruik door het vliegkamp Valkenburg en worden door de gemeente gehuurd voor een periode van twee jaar met de mogelijkheid van verlenging. De Dienst der Domeinen is vooralsnog niet voornemens de barakken te verkopen. De gemeente wil de barakken in de huurperiode gebruiken voor opslagdoeleinden door een aantal verenigingen en door de gemeente. De gemeente zal zorgdragen voor het onderhoud van de barakken. Deze barakken krijgen de rechtstreekse bestemming 'Maatschappelijke doeleinden' met een wijzigingsbevoegdheid naar 'Agrarische doeleinden'. In de voorschriften is de bestemming 'Maatschappelijke doeleinden' toegevoegd.

Als op termijn de barakken en omliggende gronden worden verkocht zal de gemeente zich inspannen voor een koppeling van de barakken met de achterliggende percelen. Deze intentie is neergelegd in een brief aan de Agrarische Commissie Katwijk van 3 december 2002.

Overigens loopt een procedure voor plaatsing van de barakken op de provinciale monumentenlijst. Indien de barakken worden geplaatst dan mogen de barakken niet worden gesloopt.

Landgoed

Ingestemd wordt met mogelijkheid van de vestiging van een landgoed (artikel 13, lid 26) mits voldaan wordt aan de criteria van het Rijk en de provincie,

Commentaar

In de voorschriften zijn de voorwaarden opgenomen voor het kunnen toepassen van de wijzigingsbevoegd voor het vestigen van een landgoed. Deze regeling is in overeenstemming met de Nota Planbeoordeling.

Procedureregeling

In artikel 18 (Procedureregeling), lid 1 sub a is de terinzagelegging van het ontwerp-besluit gesteld op 2 weken. Dit moet 4 weken zijn.

Commentaar

De termijn is aangepast.

Financiële uitvoerbaarheid

In de financiële verantwoording wordt gesproken over kosten en opbrengsten zonder deze nader te specificeren. De financieel – economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is niet aangetoond.

Commentaar

Het bestemmingsplan is in de eerste plaats een beheersplan voor de bestaande situatie. Daarnaast is een aantal ontwikkelingen mogelijk waarvoor een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen. Het betreft het hergebruik van de barakken, de uitbreiding en vestiging van sport- en recreatievoorzieningen en een landgoed. Wanneer de gemeente zelf gebruik wil maken van een ontwikkeling dan staat in de financiële paragraaf dat dan rekening moet worden gehouden met de kosten van grond of gebouwen, verwerving en de kosten voor de realisering van een accommodatie (bij sportvoorzieningen). Met andere woorden het plan brengt zelf nog geen kosten dan wel opbrengsten met zich mee maar geeft wel aan dat daar rekening mee moet worden gehouden indien gebruik wordt gemaakt van een wijzigingsbevoegdheid. In dat geval zal de financiële haalbaarheid moeten worden aangetoond. Wanneer een particulier gebruik wil maken van de wijzigingsbevoegdheid dan dient ook de financiële uitvoerbaarheid te worden aangetoond.

2. Ministerie van Defensie, Dienst Gebouwen, Werken en Terreinen, regio West

Wijzigingsbevoegdheden

Omdat het marinevliegkamp Valkenburg binnen de planperiode niet beschikbaar komt voor andere functies wordt verzocht de aan de bestemming 'Militaire doeleinden' gegeven wijzigingsbevoegdheden C, D, E en F te laten vervallen.

Commentaar

Verwezen wordt naar het commentaar op de reactie van de PPC

Barakken, oostzijde van de Wassenaarseweg

Verzocht wordt de tekst "Het ministerie van Defensie zal een aantal barakken langs de oostzijde van de Wassenaarseweg verkopen" te wijzigen in "Het ministerie van Defensie zal een aantal barakken aan de oostzijde van de Wassenaarseweg buiten militair gebruik stellen en overdragen aan de Dienst der Domeinen".

Commentaar

Aan dit verzoek is tegemoet gekomen.

Toelichting

Verzocht wordt de zin 'Het plan Valkenburg is het plan voor het marinevliegkamp Valkenburg en omgeving' aan te vullen met de volgende tekst 'indien de militaire functie zal verdwijnen'.

Commentaar

Aan dit verzoek is tegemoet gekomen.

Voorschriften

In de voorschriften is een aantal verwijzingen niet correct opgenomen.

Commentaar

De opmerking is terecht. De voorschriften zijn aangepast.

Bestemming

Verzocht wordt het perceel, sectie B, nr. 1292, met de bestemming "Agrarische doeleinden" gelegen naast het perceel met de gebouwen nabij de toegang van het vliegveld, de bestemming "Militaire doeleinden" te geven.

Commentaar

Het perceel heeft gelet op het huidige gebruik de bestemming 'Agrarische doeleinden' gekregen. Het voortbestaan van het vliegveld Valkenburg is onduidelijk. Ingeval het vliegveld gehandhaafd blijft kan er behoefte ontstaan aan de bouw van nieuwe gebouwen. In dat geval is het wenselijk om de bebouwing te concentreren langs de 1^e Mientlaan. Het betreffende perceel sluit aan op de bestaande eigendommen van Defensie. Het ontmoet geen bezwaar om voor dit perceel een wijzigingsbevoegdheid op te nemen.

3. Vrom Inspectie, Regio Zuid-West

Wijzigingsbevoegdheden

Opgemerkt wordt dat besloten is dat verstedelijking van het terrein van het Militaire Vliegkamp Valkenburg tot 2020 niet aan de orde is. Om die reden is het prematuur een wijzigingsbevoegdheid op te nemen die beoogt andere functies toe te staan.

Commentaar

Verwezen wordt naar het commentaar op de reactie van de PPC.

Kassenbouw

Opgemerkt wordt dat het beleid van de provincie en rijk erop gericht is om verspreid glas te concentreren op duurzame glastuinbouwlocaties. Kennis is genomen van het gegeven dat in het bestemmingsplan nieuwe glastuinbouwbedrijven worden uitgesloten en dat teeltondersteunende kassen niet zijn toegestaan. Volgens de voorschriften zijn bij bestaande bedrijven (open grond) de bouw van de kassen tot 5.000 m² toegestaan. Verzocht wordt dit voorschrift te schrappen.

Commentaar

In het gebied achter de barakken langs de Wassenaarseweg is de bouw van kassen toegestaan tot 10.000 m². Verder is bij twee bedrijven, gelegen buiten het concentratiegebied, de bouw van kassen tot 5.000 m² toegestaan. Deze bedrijven dienen als gevolg van de uitspraak van de Kroon over het vigerende bestemmingsplan 'Landelijk Gebied' in 1984 de mogelijkheid te krijgen voor kassenbouw. Deze mogelijkheid is geregeld in het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied, 1^e herziening'. Beide bedrijven hebben deze mogelijkheid vrijwel volledig benut. Het voorschrift is derhalve niet geschrapt.

Burgerwoningen

Opgemerkt wordt dat burgerwoningen in functioneel opzicht niet gebonden zijn aan het buitengebied. Het gemeentelijk beleid is erop gericht deze woningen in beginsel te weren. Verzocht wordt in artikel 13, lid 16 van de voorschriften de woorden 'in beginsel' te schrappen.

Commentaar

De voorschriften zijn aangepast.

Onderbouwing recreatieve doeleinden

Verzocht wordt de behoefte aan sportvelden en bijbehorende voorzieningen te onderbouwen. Nieuwe sportvelden in het buitengebied worden minder goed inpasbaar geacht indien dit gepaard gaat met de nodige bouwwerken (kleedruimten, kantines etc.).

Commentaar

Het rapport 'Het Mientbos, sportief ingekleurd' van mei 2000 bevat een inventarisatie van en mogelijkheden voor sportieve en recreatieve voorzieningen in het Mientbos. Het Mientbos is het gedeelte van De Mient-Kooltuin waar volgens het plan Valkenburg (zie toelichting bestemmingsplan) een concentratie van sportieve en recreatieve functies is gedacht.

In het rapport 'Het Mientbos, sportief ingekleurd' is de ruimtebehoefte in het jaar 2000 en in het jaar 2015 berekend. Hieruit is naar voren gekomen is dat in Katwijk, zelfs losgezien van een eventuele verstedelijking van het vliegveld Valkenburg, een grote behoefte is aan ruimte voor sportieve en recreatieve functies. De omvang van het gebied met de wijzigings-bevoegdheid is afgestemd op de toekomstige behoefte. De gebouwen voor de sport- en recreatieve voorzieningen worden zoveel mogelijk geconcentreerd.

Landgoed

Met de mogelijkheid om een landgoed te realiseren kan worden ingestemd mits het landgoed voldoet aan de criteria die hiervoor door het rijk en de provincie worden gesteld.

Commentaar

Verwezen wordt naar het commentaar op de reactie van de PPC.

Handhavingsparagraaf

Verzocht wordt in het bestemmingsplan een handhavingsparagraaf op te nemen waarin wordt vermeld welk beleid de gemeente wil gaan voeren. Verzocht wordt aan te geven welke mogelijk illegale vestigingen worden wegbestemd, onder het overgangsrecht worden gebracht dan wel worden gelegaliseerd.

Commentaar

Verwezen wordt naar het commentaar op de reactie van de PPC.

4. Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek (ROB)

Archeologie

Door het ROB wordt opgemerkt dat 'De Mient – Kooltuin' volgens de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden en de Cultuurhistorische Hoofdstructuur een gebied is met een middelhoge / redelijke kans op het aantreffen van archeologische resten. Bij het uitvoeren van verstorende activiteiten zal dan ook vooraf een archeologisch onderzoek moeten plaatsvinden. Geadviseerd wordt om in de voorschriften een aanlegvergunningstelsel op te nemen dat voorziet in het uitvoeren van archeologisch onderzoek voorafgaand aan bodemverstoringen.

Commentaar

In de toelichting is de paragraaf over archeologie verder aangevuld met de gegevens uit de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden en de Cultuurhistorische Hoofdstructuur. In de voorschriften is een aanlegvergunningstelsel opgenomen overeenkomstig het model van de ROB.

5. Westelijke Land- en Tuinbouw Organisatie (WLTO)

Algemeen

Opgemerkt wordt dat agrarische bedrijven met een relatief kleine omvang niet zo- maar als niet- volwaardig kunnen worden aangemerkt. Maatgevend voor het rendement van deze bedrijven is niet uitsluitend de oppervlakte van deze bedrijven maar veel meer hetgeen de ondernemer met deze oppervlakte en zijn bedrijf doet. Volgens de WLTO is het alleszins mogelijk om op een klein bedrijfsoppervlakte een financieel rendabel bedrijf te voeren. Dat geldt ook voor glastuinbouwbedrijven van 0,5 ha.

Commentaar

In de toelichting is geen directe relatie gelegd tussen de relatief kleine omvang van een bedrijf en het niet volwaardig zijn van het agrarische bedrijf. Wel is geconcludeerd dat de agrarische structuur in de Mient-Kooltuin vrij zwak is. Het gebied kent enkele volwaardige bedrijven, maar vooral veel nevenberoepsbedrijven.

Duurzaam perspectief

Het voorontwerp bestemmingsplan biedt volgens de WLTO voor de agrarische bedrijven in het plan-gebied te weinig toekomstperspectief. Het gebied biedt een versnipperd beeld en fungeert daardoor als vergaarbak van functies. Om verrommeling van het landelijk gebied op de lange termijn tegen te gaan is een pro actieve ontwikkelingsgerichte opstelling wenselijk. Het plan moet de agrarische bedrijven een duurzaam perspectief bieden. Dit vereist onder andere het bieden van mogelijkheden voor bedrijfsontwikkeling op bouwvlakken en mogelijkheden om de economische basis van agrarische bedrijven te verbreden.

Neventakken

De WLTO verzoekt om bij agrarische bedrijven het ontwikkelen van neventakken (agrarische en niet-agrarische) mogelijk te maken door het opnemen van een vrijstellingsbevoegdheid binnen de bestemming "Agrarische doeleinden". Tevens wordt verzoekt om kamperen bij de boer mogelijk te maken binnen de agrarische bouwpercelen voor het plaatsen van toeristische kampeermiddelen tot ten hoogste 10 kampeermiddelen in de periode van 15 maart tot 31 oktober en ten hoogste 15 toeristische kampeermiddelen in de periode van Hemelvaart tot en met Pinksteren.

Op deze wijze kan tegemoet worden gekomen aan de wens van een aantal agrarische ondernemers om hun bedrijfsactiviteiten te verbreden. Het gaat hierbij vooral

om activiteiten die passen bij de structuur van het agrarische gebied en het betreffende agrarische bedrijf. Als het gaat om niet-agrarische activiteiten kan daarbij gedacht worden aan activiteiten als het realiseren van huisverkoop, organiseren van rondleidingen en excursies over het bedrijf, creëren van ruimte om voorlichting en of educatie te geven, kamperen bij de boer, logeren bij de boer en het realiseren van beperkte zorgopvang.

Commentaar

In de toelichting van het voorontwerp bestemmingsplan is geconstateerd dat in het gebied 'De Mient-Kooltuin' een aantal essentiële kwaliteiten ontbreekt. Onder andere is gewezen op de matige structuur van de land- en tuinbouw.

Een van de ambities voor dit gebied is dan ook ruimte bieden aan een duurzame land- en tuinbouw. Gelet op de ontwikkelingen in de land- en tuinbouw die een groeiende tendens laten zien naar intensivering en schaalvergroting betekent dit in de tuinbouw een omschakeling naar glastuinbouw en een behoefte aan meer ondersteunend glas. Voor de graasdierbedrijven (veehouderijen) betekent dit vergroting van de cultuurgrond.

Voor de vestiging van perspectiefvolle agrarische bedrijven is echter een structurele her-schikking van eigendom en schaalvergroting nodig. Onderkend wordt dat door de hoge verwachtingswaarde de grondprijs in dit gebied is gestegen waardoor een her-schikking van eigendom en schaalvergroting niet eenvoudig is. Het voortouw hiervoor moet door de agrarische sector zelf worden genomen.

Gelet op het bovenstaande is het voor de agrarische bedrijven wenselijk om mogelijkheden te creëren voor nevenactiviteiten, met als doel extra inkomensvorming mogelijk te maken. Daarbij kan worden gedacht aan agrarische nevenactiviteiten, semi-agrarische nevenactiviteiten en niet agrarische nevenactiviteiten.

Agrarische nevenactiviteiten zijn in het algemeen zonder meer toelaatbaar, met uitzondering van glastuinbouw. Kassen zijn alleen toegestaan daar waar dit op de plankaart is aangegeven. In De Mient-Kooltuin zijn kassen alleen mogelijk in het gebied direct achter de barakken en bij twee bedrijven buiten het concentratiegebied.

Bij toelaatbare semi-agrarische nevenactiviteiten, mits er sprake is van een ondergeschiktheid aan het agrarische bedrijf, kan gedacht worden aan een paardenstalling of -pension, paardrij-activiteiten of loonwerkactiviteiten, de bereiding van producten van de eigen boerderij (bijvoorbeeld kaas) en de kleinschalige verkoop daarvan.

Voor een paardenstalling en -pension moet gelet op de 'Wet Ammoniak en veehouderijen' overigens een afstand van minimaal 250 meter uit het duingebied worden aangehouden. Maneges als nevenactiviteit zijn niet toegestaan omdat voor deze ac-

tiviteit over het algemeen een manege met een binnenbak moet worden gebouwd. Bovendien is dan geen sprake meer van een ondergeschikte nevenactiviteit.

Bij toelaatbare *niet-agrarische nevenactiviteiten* kan worden gedacht aan de stalling van caravans en opslag van goederen van andere bedrijven in leegstaande bedrijfsgebouwen (geen kassen zijnde), verhuur van fietsen en niet agrarische beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten aan huis (bijvoorbeeld een kantoor of adviesbureau)

Deze activiteiten kunnen voor de agrarische bedrijven, dus niet in geval van hobbymatig gebruik van de gronden, een verbreding van de economische basis van het bedrijf betekenen en daarmee een bijdrage leveren aan de duurzaamheid van de bedrijven. Om te voorkomen dat de nevenactiviteiten geleidelijk aan de overhand krijgen op de agrarische activiteiten en de agrarische omgeving, landschap en natuur schade ondervinden dienen de activiteiten plaats te vinden binnen de bestaande bebouwing, geen kassen zijnde. Per bedrijf mag maximaal 200 m² worden benut voor de nevenactiviteiten, exclusief een eventuele buitenrijbaan ingeval van paardrijactiviteiten. Per bedrijf is maximaal één buitenrijbaan toegestaan. De maximale omvang van een buitenrijbaan mag maximaal 20.00 x 40.00 meter bedragen.

Met vrijstelling kunnen beperkte bouw mogelijkheden worden geboden voor semi-agrarische activiteiten. Gelet op de gewenste openheid in 'De Mient-Kooltuin' geldt dit uitsluitend voor de agrarische bedrijven gelegen in het gebied waar kassenbouw is toegestaan. De maximale oppervlakte bedraagt 75 m².

Kamperen bij de boer is eveneens een mogelijkheid voor extra inkomensvorming en is uitsluitend toegestaan binnen de agrarische bouwpercelen. Het maximum aantal standplaatsen en de maximale periode is conform de Wet op de Openlucht recreatie.

Bouwvlakken

De WLTO vindt dat de bouwvlakken van de agrarische bedrijven te krap getekend zijn zodat er vrijwel geen uitbreidingsmogelijkheden zijn voor stal-, voer- en sleufsilos, schuur- en verwerkingsruimte. Bovendien zullen enkele ondernemers bouwwerken nodig hebben voor eventuele verbredings-activiteiten, zoals ontvangstruimte voor schoolgroepen of een winkel voor huisverkoop. Ook een goede inpassing van de gebouwen vraagt ruimte binnen het bouwvlak. Het toegestane bebouwingsoppervlak van 3.000 m² voor een melkveehouderbedrijf met een verhoging van de maximale bebouwing tot 50% van het bouwvlak is over het algemeen te weinig. De WLTO verzoekt om voor alle agrarische bedrijven een bouwvlak van 1 ha bij recht op te nemen in het bestemmingsplan. Voor uitbreiding van het bouwvlak boven 1 ha, kunnen aan de hand van een vrijstellingsbevoegdheid eventueel voorwaarden worden gesteld.

Commentaar

Op de plankaart hebben de volwaardige agrarische bedrijven met een bedrijfswoning een bouwvlak gekregen. Met de bouwvlakken wordt beoogd om de bedrijfsgebouwen te concentreren waardoor de openheid van het landelijk gebied door de bouw van nieuwe gebouwen minder wordt aangetast.

De meeste percelen met de aanduiding 'kassenbouw' hebben geen bouwvlak. Doordat de bedrijfsgebouwen binnen de aanduiding 'kassenbouw toegestaan' kunnen worden gerealiseerd, hebben de tuindersbedrijven over het algemeen een ruime mogelijkheid voor het situeren van de bedrijfsgebouwen. Wat betreft het bebouwingsmogelijkheden voor een veehouderij wordt verwezen naar de volgende alinea.

Melkveehouderijen

Voorgesteld wordt om het bebouwingspercentage van het bouwvlak te verhogen omdat het toegestane bebouwingsoppervlak van 3.000 m² voor een volwaardige veehoudersbedrijf over het algemeen te weinig is. Uitgaande van een bouwvlak van 1 ha wordt gedacht aan een bebouwingspercentage van 50%.

Commentaar

In 'De Mient-Kooltuin' is nog één veehouderij aanwezig. Dit bedrijf heeft recentelijk een bouwvergunning gekregen voor de bouw van een schuur op het perceel Kooltuinweg 15. Bij het bepalen van het bouwvlak is rekening gehouden met de reeds bekende bebouwingswens van het bedrijf en de gewenste openheid van 'De Mient-Kooltuin'.

Op het perceel Wassenaarseweg 79 was een veehouderij gevestigd. Omdat er nog geen duidelijkheid bestaat over de toekomst van het perceel en de bebouwing heeft het perceel de bestemming 'Agrarische Doeleinden' gekregen omdat een agrarisch gebruik de voorkeur heeft. De voormalige weilanden zijn thans als tuinbouwgronden in gebruik. Het bebouwingsvlak is zodanig op de plankaart ingetekend dat de bebouwing zoveel mogelijk wordt geconcentreerd om daarmee het buitengebied open te houden.

Voor beide percelen zijn de bebouwingsvlakken niet gewijzigd.

Uitbreiding van bedrijfsbebouwing binnen het bouwvlak

Verzocht wordt de vrijstellingsbevoegdheid voor het realiseren van bedrijfsbebouwing met een grondoppervlak van meer dan 200 m² binnen de aanduiding "bouwvlak" of de aanduiding "kassen toegestaan" te laten vervallen omdat de agrarische ondernemers door deze vrijstelling onnodig in hun bedrijfsontwikkeling worden beperkt. Binnen de randvoorwaarden van begrenzing van het bouwvlak en het maximale bebouwingspercentage moet een agrarische ondernemer normaal bouwplannen kunnen realiseren, voor zover deze bedrijfsbebouwing past bij de agrarische bestemming van het bouwvlak en de daarbij passende toelaatbare nevenbestemmingen.

Commentaar

De bedrijfsbebouwing van meer dan 200 m² is aan een vrijstelling gekoppeld omdat op deze wijze een advies ingewonnen kan worden bij een agrarisch deskundige. Deze advisering dient ter beoordeling van de volwaardigheid van het agrarische bedrijf en de noodzaak en de doelmatigheid van het bouwperceel, de gewenste bebouwing of werk. De inschakeling van een agrarisch deskundige is gewenst om te voorkomen dat bedrijfsgebouwen worden opgericht door niet volwaardige bedrijven. Het verzoek wordt niet ingewilligd.

Fusie en overname van tuinbouwbedrijven

Voorgesteld wordt om bij fusie en overname van tuinbouwbedrijven uit te gaan van een ontwikkelingsgericht beleid waarbij de instandhouding en de verbetering van de ruimtelijke identiteit van het gehele gebied, dus op beide locaties, het uitgangspunt moet staan. De WLTO is dan ook tegen de regeling dat ingeval van fusie en overname de bedrijfsbebouwing op de ene locatie volledig wordt gesaneerd. De vraag wordt gesteld op wiens kosten de sanering moet plaatsvinden. Opgemerkt wordt dat het saneren van bedrijfsgebouwen niet alleen in het belang van de agrariër is omdat ook de maatschappij baat heeft bij de openheid die gecreëerd wordt met de sanering van de overbodig geworden bedrijfsgebouwen. Daarnaast heeft de bewoner van de voormalige bedrijfswoning belang bij het verkrijgen van de status burgerwoning en het vrijkomende uitzicht. De WLTO is van mening dat de sanering bekostigd dient te worden door alle belanghebbenden.

Commentaar

Wanneer een fusie of overname zich voordoet is dat in de eerste plaats in het belang van de agrarische ondernemer die zijn onderneming kan uitbreiden en versterken. De sanering van de opstallen op de ene locatie behoren dan ook tot de verantwoordelijkheid van de agrarische ondernemer. De gemeente werkt daaraan mee door de planologische mogelijkheden te scheppen, maar niet in de zin dat daaraan ook een financiële bijdrage wordt verstrekt. De toekomstige bewoner van de burgerwoning levert een bijdrage door de aankoopsom van de woning. De regeling in het bestemmingsplan is vrijwel geheel overeenkomstig de voorgestelde regeling in het rapport "Actualiseringskader bestemmingsplannen buitengebied" waaraan ook de WLTO heeft meegewerkt.

Hergebruik barakken

Verzocht wordt om ten aanzien van de barakken een duidelijke keuze te maken: óf één samenhangend geheel te creëren met een duidelijke bestemming óf sloop van de gebouwen waardoor meer openheid in het gebied ontstaat met doorzichten vanaf de Wassenaarseweg. De WLTO bepleit dan ook om de wijzigingsbevoegdheid voor

de barakken te beperken tot agrarische doeleinden en geen maatschappelijke doeleinden toe te staan.

Commentaar

Voor de barakken aan weerszijde van de Wassenaarseweg loopt de procedure tot plaatsing op de rijksmonumentenlijst met daarnaast een vergelijkbare procedure voor plaatsing op de provinciale monumentenlijst. Wanneer de barakken op één van deze lijsten wordt geplaatst dan worden de barakken beschermd en zal er geen sprake zijn van sloop. Worden de barakken niet geplaatst dan zullen de gebouwen die niet voor defensiedoeleinden nodig zijn op enig moment worden afgestoten. Het is dan aan de nieuwe eigenaar om te beslissen of het gebouw wordt gehandhaafd of geamoveerd.

Verder wordt verwezen naar het commentaar op de reactie van de PPC.

6. Hoogheemraadschap van Rijnland (HHR)

Waterparagraaf

Verzocht wordt om in het bestemmingsplan een waterparagraaf op te nemen. Aandacht dient te worden besteed aan de verantwoordelijkheden ten aanzien van het water, de uitvoering van het waterstructuurplan 2010 Den Haag-Katwijk, het rioleringsstelsel in het gebied, de mogelijkheden om de eventuele negatieve effecten van de kassen in de binnenduinstrand op te heffen, de aansluiting van het bedrijfsafvalwater op de riolering en de mate waarin het oppervlak verharding toeneemt vanwege de invloed op het benodigde oppervlak open water binnen het plangebied.

Commentaar

Over de toelichting van het voorontwerp bestemmingsplan is vooraf overleg gepleegd met het Hoogheemraadschap van Rijnland. De ontwikkelingen die nadien hebben plaatsgevonden vergen een meer uitgebreide waterparagraaf. Aan dit verzoek is tegemoet gekomen.

Waterstanden

In het nieuw te ontwikkelen gebied (Mientbos / landgoed) mogen de waterstanden tijdens of na het bouwrijp maken in principe niet structureel worden verlaagd of verhoogd (grondwaterneutraal bouwen).

Commentaar

Voor kennisgeving aangenomen.

Natuurvriendelijke inrichting oevers

Het HHR streeft naar de realisatie van een natuurvriendelijke oeverinrichting langs waterlopen, met als doel de algemene kwaliteit van het watersysteem te verbeteren.

Commentaar

De meeste waterlopen in het plangebied zijn niet voorzien van een oeverbescherming. Voor kennisgeving aangenomen.

Materiaalkeuze bij nieuw- en verbouw

Om diffusie verontreiniging van het oppervlaktewater door bouwmaterialen te voorkomen dient gebruik te worden gemaakt van geschikte bouwmaterialen. Een en ander is geregeld in de leidraad aan- en afkoppelen verharde oppervlakten.

Commentaar

Voor kennisgeving aangenomen.

Watergangen

Alle watergangen dienen op de plankaart primair als water te worden bestemd. De daarbij behorende voorzieningen (duikers, gemalen etc.) en de aangrenzende onderhoudsstrook (van 3,5 meter) dienen de bestemming "waterhuishoudkundige doeleinden" te krijgen. In de voorschriften moet de bestemming worden opgenomen met bijbehorende bebouwingsbepalingen.

Commentaar

De Valkenburgse en Maandagse Watering hebben op de plankaart alsnog de bestemming "Water" gekregen. Een strook van 5 meter, langs deze watergangen hebben de aanduiding "waterkering" gekregen. Binnen deze strook zijn ten behoeve van deze aanduiding uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen toegestaan met een hoogte van 6.00 meter.

Bouwwerken ten behoeve van de hoofdbestemming zijn op deze gronden toelaatbaar voor zover het belang van de waterkering hierdoor niet onevenredig wordt geschaad.

Leidingen

Op de plankaart moeten de gronden waarin leidingen aanwezig en/of gepland zijn voor afvalwatertransportleidingen en persleidingen als zodanig worden bestemd.

Commentaar

De aanwezige gas- en waterleidingen zijn op de plankaart aangegeven.

7. Directoraat-Generaal Rijkswaterstaat, Directie Zuid-Holland

Waterparagraaf

Opgemerkt wordt dat aan de watertoets en de daaruit voortvloeiende waterparagraaf in het bestemmingsplan geen of onvoldoende aandacht is besteed.

Commentaar

Zie commentaar reactie HHR.

8. Kamer van Koophandel en Fabrieken (KVKF)

Barakken

De Kamer merkt op dat de barakken langs het noordelijke deel van de Wassenaar-seweg ook gebruikt zouden kunnen worden voor kleinschalige bedrijvigheid.

Commentaar

Voor de barakken wordt niet gedacht aan kleinschalige bedrijvigheid. Verder wordt verwezen naar het commentaar op de reactie van de PPC.

11. HANDHAVING EN UITVOERING

11.1 Handhaving

Het bestemmingsplan De Mient-Kooltuin is voor de gemeente een belangrijk instrument om vorm te geven aan het ruimtelijk beleid voor haar buitengebied. In het volgende paragraaf wordt aangegeven op welke wijze uitvoering kan worden gegeven aan een aantal gewenste ontwikkelingen. Door middel van enerzijds positieve bestemmingen en anderzijds uitsluiting van bepaalde activiteiten en functies kunnen daarnaast ongewenste ontwikkelingen worden tegengegaan. De doelstellingen van het ruimtelijk beleid kunnen echter slechts verwezenlijkt worden indien de voorschriften van het bestemmingsplan worden nageleefd. De gemeente dient daarom zelf haar voorschriften na te leven en zorg te dragen dat ook anderen deze voorschriften naleven.

Kunnen

Grondgebruikers en bewoners van het buitengebied kunnen voorschriften uit het bestemmingsplan pas (bewust) naleven als zij weten welke voorschriften gelden. Informatieverstrekking is van wezenlijk belang. Informatieverstrekking kan plaatsvinden in de vorm van informatiebijeenkomsten, publicaties of toelichting naar aanleiding van specifieke vragen. De nagestreefde sobere regelgeving en heldere formulering en toelichting van de voorschriften in het onderhavige bestemmingsplan bevordert de kennis(overdracht) van wat rechtens wel en niet toelaatbaar is.

Willen

Een tweede voorwaarde voor naleving is het creëren van een draagvlak voor beleid en daaruit voortvloeiende regelgeving. Daarnaast is gestreefd naar een duidelijke relatie tussen de regelgeving en het beleid. Een gemeente die haar eigen beleid serieus neemt draagt bij aan het verkrijgen van een groter maatschappelijk draagvlak. De gemeente kan hier blij van geven door onder meer een actieve voorlichtende rol te spelen, haar eigen voorschriften consequent toe te passen (onder meer bij het uitoefenen van de vrijstellings- en wijzigingsbevoegdheid) en op een evenwichtige wijze te reageren op overtredingen van de voorschriften.

Moeten

Grondgebruikers en bewoners van het buitengebied die niet kunnen of willen naleven zullen soms toch moeten naleven. Indien een overtreding geconstateerd wordt, kan naleving worden afgedwongen door middel van bestuursrechtelijke sancties, of de overtreding kan bestraft worden door middel van strafrechtelijke sancties. Het is noodzakelijk dat er duidelijkheid bestaat in welke gevallen, op welk moment en met welk instrument gehandhaafd zal worden: dit bevordert de rechtszekerheid en rechtsgelijkheid.

Beleidsmatige, organisatorische, technische en financiële aspecten zullen worden uitgewerkt en vastgelegd:

– beleidsmatig

In de vorm van een nota met prioriteitsstelling; aangegeven moet worden waar de prioriteit zal liggen bij handhaving. Voorts is een eenduidig optredingsbeleid tegen overtredingen van belang.

– organisatorisch

De inpassing in de gemeentelijke organisatie; ook een kwestie van organisatie is consequent aandacht voor handhaving als onderdeel van de wekelijkse vergadering van het college van Burgemeester en Wethouders en van het regelmatig overleg tussen burgemeester, justitie en politie.

Het handhavingsbeleid dient bestuurlijk ondersteund te worden door het vrijmaken van personele en financiële middelen.

– technisch

Handhaven staat of valt met een goed meet- en bewakingssysteem. Monitoring betekent het gestructureerd verzamelen en bijhouden van gegevens om:

- de uitgangssituatie vast te leggen (dit is onder meer van belang als handhaving uitloopt op procedures voor de rechtbank, of schadeclaims aan de orde komen);
- te kunnen signaleren dat er iets mis is;
- te kunnen evalueren: is het beleid goed, is bijstelling nodig?

Met de gegevens, materialen en hulpmiddelen die normaliter bij de gemeente aanwezig zijn, kan een goed monitoringssysteem worden opgezet. Voorbeelden zijn luchtfoto's uit de periode van terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan, inventarisatiekaarten en een systematische registratie van verleende bouw- en aanlegvergunningen en vrijstellingen.

Bij handhaving moet gecontroleerd worden op alle aspecten van het buitengebied, dus niet alleen op bebouwing en naleving van milieuvoorschriften, maar ook op landschappelijke en natuurwaarden. Vanuit een ambtelijk coördinatiepunt kunnen dan zo nodig nadere controles in gang worden gezet vanuit specifieke deskundigen (AID, politie, landschapsdeskundige).

11.2. Uitvoering

In hoofdstuk 1 is ingegaan op het doel van het bestemmingsplan. Daar is benadrukt dat het voorliggende plan meer nastreeft dan het beschermen van bestaande waarden en rechten. Met het plan wordt ook beoogd ontwikkelingen in gang te zetten, die moeten leiden tot een buitengebied met een hogere gebruiks- en beleevingswaarde dan op dit moment. In de hoofdstukken 2, 3 en 4 is aangegeven hoe het gesteld is met de functies en kwaliteiten van dit

moment. In hoofdstuk 6 is de integrale visie op De Mient-Kooltuin weergegeven. In het kader van de uitvoering van het bestemmingsplan dient de aandacht gericht te worden op:

- behoud van het multifunctionele karakter van het buitengebied;
- behoud en ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden in het bijzonder door verbetering van de samenhang in de ecologische en landschappelijke structuur;
- uitbreiding van de mogelijkheden voor sportvoorzieningen;
- ruimte bieden voor perifere functies;
- ruimte voor duurzame land- en tuinbouw.

Omdat het bestemmingsplan de gewenste ontwikkelingen niet kan afdwingen, zullen deze veelal langs andere wegen tot stand moeten komen. Dit maakt dat de uitvoering van het bestemmingsplan een procesmatig karakter heeft. Hierbij gaat het erom de ter beschikking staande middelen op de juiste tijd en in de juiste situatie in te zetten. De duur van dit proces is in principe gelijk aan de looptijd van het bestemmingsplan: tien jaar. Aan het einde van deze periode zouden de doelen van het bestemmingsplan bereikt moeten zijn. De beleidsuitvoering bestaat dus uit diverse activiteiten gedurende de looptijd van het bestemmingsplan, waarbij de middelen die de gemeente ten dienste staan (organisatorische, personele, materiële en financiële middelen) in (wisselende) combinatie dienen te worden ingezet.

BIJLAGE

Akoestisch onderzoek wegverkeer

Inleiding

Binnen bestemmingsplangebied "De Mient/Kooltuin" zijn geen nieuwe woningen geprojecteerd.

Echter, burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen voor de bouw van een eerste bedrijfswoning bij een volwaardig agrarisch bedrijf. Het betreft verspreide woningen die om redenen van bedrijfsvoering ter plaatse noodzakelijk zijn.

Wettelijke bepalingen

Binnen het plangebied zijn zich drie verkeerswegen aanwezig. Volgens artikel 74 van de Wet geluidhinder bevindt zich langs een weg een zone, waarbinnen het verkeersgeluid moet worden beoordeeld:

Wegnaam	Aantal rijstroken	Soort gebied	Zonebreedte
Ir. Tjalmaweg	2	Buitenstedelijk	250 m
Wassenaarseweg	2	Buitenstedelijk	250 m
1e Mientlaan	2	Buitenstedelijk	250 m

In artikel 82 van de Whg is bepaald dat, behoudens in nader omschreven gevallen, de hoogst toelaatbare geluidbelasting vanwege een weg 50 dB(A) bedraagt.

Indien wordt voldaan aan het gestelde in het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen kunnen G.S. conform artikel 83, 1e lid, een hogere waarde vaststellen dan 50 dB(A) tot een maximum van 55 dB(A) in buitenstedelijk gebied. Daarboven biedt lid 4 van dat artikel de mogelijkheid om voor agrarische bedrijfswoningen een hogere waarde tot 60 dB(A) vast te stellen.

Bepaling gevelbelasting

Zoals gesteld is de exacte locatie van te bouwen bedrijfswoningen niet bekend. Daarom is met behulp van prognoseberekeringen (SRM1-2002) bepaald waar de 50, de 55 en de 60 dB(A) contouren liggen. Voor de etmaalintensiteiten en voertuigverdelingen in die berekening zijn de gegevens uit het Integrale Verkeersplan Katwijk 1998 gebruikt. De etmaalintensiteiten voor het prognosejaar 2010 zijn vervolgens naar 2013 opgehoogd met 2 % per jaar.

Wegnaam	Etmaalinten-siteit 2013	Snelheid	50 dB(A) contour	55 dB(A) contour	60 dB(A) contour
Ir. Tjalmaweg	33000 mvt	80 km	360 m	173 m	78 m
Wassenaarseweg	16000 mvt	50 km	80 m	40 m	16 m
1e Mientlaan	2000 mvt	50 km	16 m	--	--

De contouren zijn berekend in een vrije veldsituatie.

De waarden 50, 55 en 60 dB(A) zijn inclusief aftrek ex artikel 103.

Beoordeling

Bedrijfswoningen langs de 1e Mientlaan kunnen voldoen aan de voorkeurswaarde van 50 dB(A) wanneer de rooilijn op ten minste 16 m uit het hart van de weg ligt.

De potentiële bouw mogelijkheden langs de Wassenaarseweg liggen binnen de 50 dB(A)-contour. Om de geluidbelasting op een gevel terug te brengen tot die 50 dB(A) kunnen in het algemeen maatregelen worden getroffen aan de bron, in de overdracht en aan de ontvanger.

Maatregelen aan de bron (bijv. stiller wegdek) zijn voor een enkele woning uit economisch oogpunt niet haalbaar. Ook maatregelen in de overdracht zijn voor verspreide woningen niet realistisch. En vergroting van de afstand tussen weg en woning is in deze situatie uit planologisch en bedrijfseconomisch oogpunt ongewenst. Een situering van de woningen met een gevelbelasting tussen de 55 en 60 dB(A) is wel praktisch haalbaar.

Agrarische bedrijfswoningen langs de Kooltuinweg mogen op niet minder dan 78 m uit het hart van de Ir. Tjalmaweg worden gebouwd en dan is de gevelbelasting de hoogst toelaatbare waarde van 60 dB(A). Overige bedrijfswoningen moeten op ten minste 173 m afstand blijven.

Conclusie

Langs de 1e Mientlaan is het praktisch mogelijk om bedrijfswoningen zodanig te situeren dat aan de voorkeurswaarde wordt voldaan.

Langs de Wassenaarseweg en de Kooltuinweg kunnen bedrijfswoningen worden gerealiseerd met een gevelbelasting die hoger is dan de voorkeurswaarde van 50 dB(A), omdat wordt voldaan aan de voorwaarden van het 'Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen'.

Voor agrarische bedrijfswoningen geldt een maximum van 60 dB(A), voor overige bedrijfswoningen geldt een maximum van 55 dB(A). Hiervoor dient wel een procedure hogere grenswaarde te worden gevolgd.

In de bestemmingsplanvoorschriften en/of op de plankaart moet de rooilijn voor bedrijfswoningen zijn bepaald overeenkomstig het voorgaande.