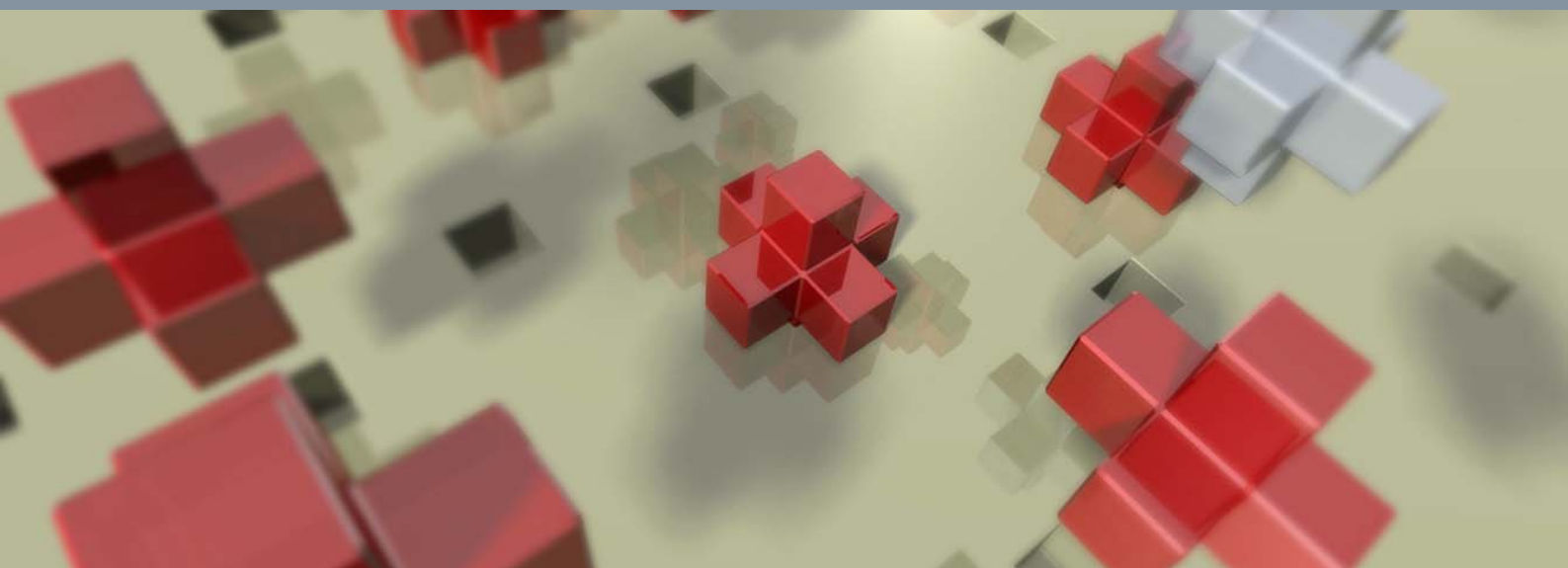


Uitwerkingsplan 'Rijnsoever-Noord, fase 1'

Gemeente Katwijk



Uitwerkingsplan 'Rijnsoever-Noord, fase 1'

Gemeente Katwijk

Rapportnummer: 211x02721.046876_1_6

Datum: 12 oktober 2010

Contactpersoon opdrachtgever: De heer M. Overing

Projectteam BRO: Joost van Kippersluis, Jeroen Miellet,
Gineke Schalken

Concept: 27 november 2008, 15 december 2008

Voorontwerp: 3 juni 2009

Ontwerp: 25 augustus 2009
03 september 2009
05 november 2009
29 juni 2010

Vaststelling: 19 oktober 2010

Trefwoorden: -

Bron foto kaft: BRO Abstract (17)

Beknopte inhoud: -

BRO
Hoofdvestiging
Postbus 4
5280 AA Boxtel
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
F +31 (0)411 850 401

Toelichting

1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Ligging plangebied	5
1.3 Vigerend bestemmingsplan	5
1.4 Leeswijzer	5

DEEL A – PLANOPZET

2. RUIMTELIJK - STEDENBOUWKUNDIGE PLANOPZET	9
2.1 Inleiding	9
2.2 Functionele structuur	9
2.3 Ruimtelijke structuur	11
2.4 Openbare ruimte	12
2.5 Groenstructuur	13
2.6 Verkeersstructuur	14
2.7 Beeldkwaliteit	17
3. JURIDISCHE PLANOPZET	19
3.1 Inleiding	19
3.2 Wro en planvorm	19
3.3 Systematiek van de regels	21
3.3.1 Inleidende regels	21
3.3.2 Bestemmingsregels	22
3.3.3 Algemene regels	22
3.4 Procedure uitwerkingsplan	23

DEEL B – VERANTWOORDING

4. LEEFMILIEU EN BELEMMERINGEN	27
4.1 Inleiding	27
4.2 Bedrijven en milieuzonering	27
4.3 Geluidhinder	28
4.4 Waterhuishoudkundige aspecten	29
4.5 Externe veiligheid	32

4.6 Kabels en leidingen	32
4.7 Luchtkwaliteit	32
4.8 Bodem	34
4.9 Natuur en ecologie	36
4.10 Archeologie en cultuurhistorie	39
4.11 Afval en energie	40
 5. UITVOERBAARHEID	 41
5.1 Grondexploitatie	41
5.2 Planschade	41
 6. PROCEDURE	 43

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

In het noordelijk deel van de gemeente Katwijk wordt het plan 'Rijnsoever-Noord' ontwikkeld. In de huidige situatie bestaat het gebied uit diverse functies (twee bedrijven met bedrijfswoning, drie sportvoorzieningen en één burgerwoning). In de nabije toekomst zal het gebied ontwikkeld worden als woongebied.

De ontwikkeling van het gebied 'Rijnsoever-Noord' tot woongebied is juridisch - planologisch verankerd in het bestemmingsplan 'Rijnsoever-Noord' van de gemeente Katwijk (vastgesteld op 26 april 2007 door de gemeente Katwijk). Het bestemmingsplan bevat merendeels globale, uit te werken bestemmingen, die voorzien in de ontwikkeling van onder meer woningen, groen en infrastructuurvoorzieningen.

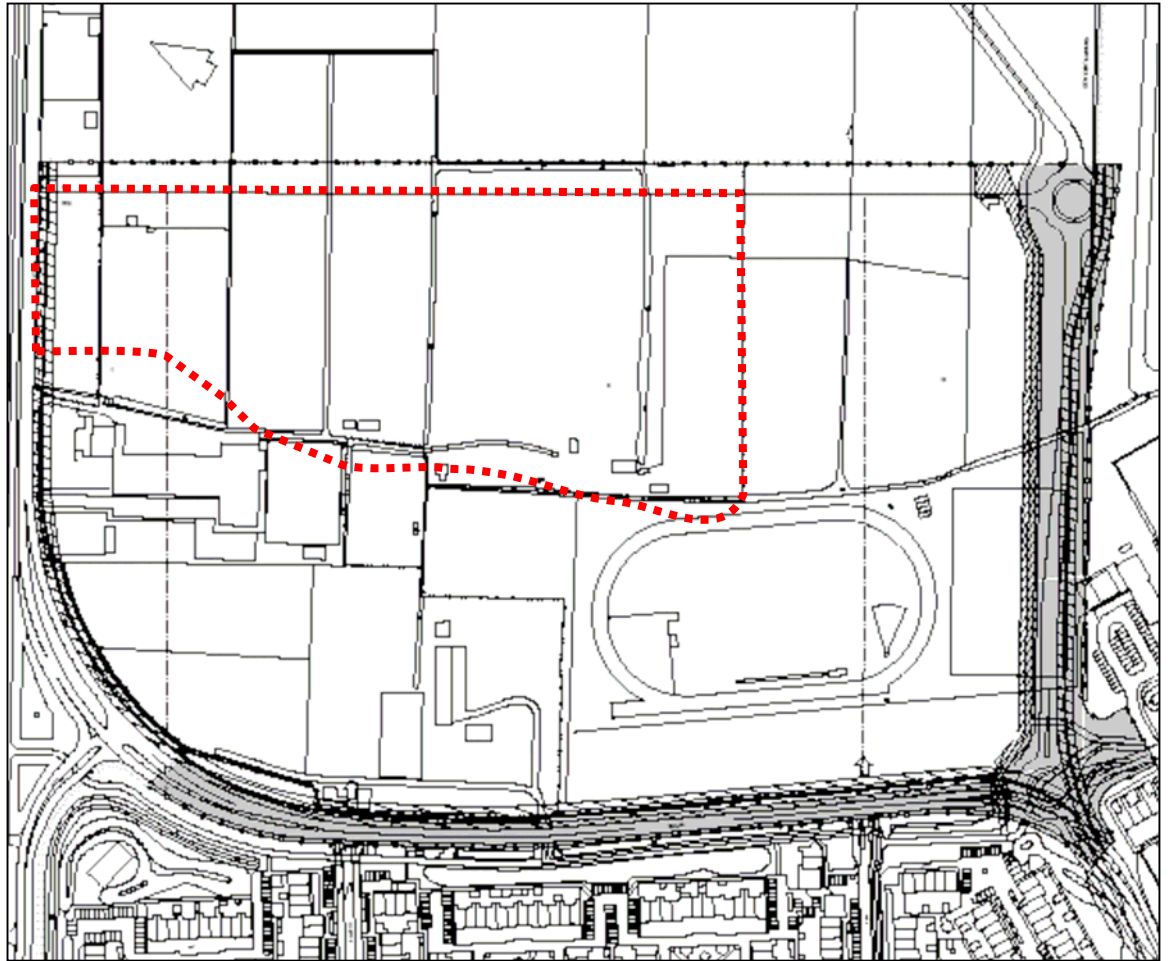
Om gevolg te geven aan de ontwikkeling van het gebied wil de gemeente Katwijk tot uitwerking van het gebied 'Rijnsoever-Noord' overgaan. Met onderhavig uitwerkingsplan is de planologisch - juridische verankering van uitwerkingsplan 'Rijnsoever-Noord, fase 1' voorzien. Onderhavig plan is daarmee een uitwerking (artikel 3.6, lid 1b Wet ruimtelijke ordening) van een gedeelte van het bestemmingsplan 'Rijnsoever-Noord'.

Het stedenbouwkundig ontwerp¹ dient als basis voor de ontwikkeling van dit bestemmingsplan. Het basisplan uit 2006 is tweemaal aangepast (in 2008 en 2010). Het definitieve plan bevat echter een paar afwijkingen ten opzichte van de laatste update:

- geen verspringing in rooilijn in de dwarsstraten;
- andere indeling bij de twee-onder-een-kapwoningen;
- extra woning in blok met rijwoningen in de noordelijk randweg;
- minder woonwagenstandplaatsen;
- de afwijkingen ten opzichte van het beeldkwaliteitplan zijn;
- geen lessenaarkappen bij de parkrandwoningen en de woningen aan noordelijke randweg.

Alle wijzigingen zijn in overleg met supervisor stedenbouw tot stand gekomen en de bouwplannen zijn in overleg met een gedelegeerde van de welstandscommissie besproken

¹ Stedenbouwkundig ontwerp Katwijk Rijnsoever noord. Bureau Alle Hosper – landschapsarchitectuur en stedenbouw – september 2006 .



Figuur 1. Aanduiding ligging plangebied, vigerend bestemmingsplan 'Rijnsoever – Noord '(2007)

1.2 Ligging plangebied

Het voorliggende uitwerkingsplan heeft betrekking op het op pagina 4 aangegeven plangebied (figuur 1).

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Zoals eerder al aangegeven, is voor het gehele gebied het bestemmingsplan 'Rijnsoever-Noord' van de gemeente Katwijk van toepassing (vastgesteld op 26 april 2007 door de gemeente Katwijk). Onderhavig plangebied is in het vigerend bestemmingsplan bestemd als 'Wonen uit te werken' (WU).

Op pagina 4 is de plankaart van het bestemmingsplan 'Rijnsoever-Noord' opgenomen. De plangrenzen van onderhavige uitwerking zijn daarop aangegeven.

1.4 Leeswijzer

Het uitwerkingsplan bestaat uit drie delen: één plankaart waarop de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven, planregels waarin de regels voor de op de plankaart vermelde bestemmingen zijn opgenomen en een toelichting waarin de achtergronden van het uitwerkingsplan zijn beschreven. De plankaart vormt samen met de regels het bindende deel van het uitwerkingsplan.

In de 'toelichting' worden de keuzes die in het uitwerkingsplan worden gemaakt nader gemotiveerd en verantwoord. In dit plan ligt de nadruk op ontwikkeling van het gebied. Er zal in de toelichting tevens beknopt aangegeven worden hoe de ontwikkeling van Fase 1 zich verhoudt tot de ontwikkeling van de gehele woonwijk.

De toelichting van dit uitwerkingsplan is omwille van de leesbaarheid en de toegankelijkheid in twee delen geknipt: een deel Planopzet (A) en een deel Verantwoording (B). Deel A (planopzet) gaat in op de visie, de doelstellingen en de stedenbouwkundige en juridische opzet van het plan. De mogelijke en gewenste ontwikkelingen in het plangebied zijn in dit deel weergegeven. Om een indruk te krijgen van wat met het plan en met de regels wordt beoogd is het lezen van dit deel voldoende. Deel B (verantwoording) omvat de achtergrond, toelichting en motivering op de gemaakte keuzes die uiteindelijk hebben geleid tot de planopzet. Alle benodigde onderzoeken, verantwoordingen zijn in het kader van het bestemmingsplan 'Rijnsoever-Noord' uitgevoerd. Voor zover relevant worden deze onderzoeken kort aangehaald. Het hoofdstuk beleidskader is in onderliggend uitwerkingsplan komen te vervallen. De beleidskaders, zoals beschreven in het bestemmingsplan 'Rijnsoever-

Noord', zijn van toepassing. De voorgenomen ontwikkeling past binnen de gestelde kaders van het rijk, provincie en gemeente.

DEEL A – PLANOPZET

2. RUIMTELIJK - STEDENBOUWKUNDIGE PLANOPZET

2.1 Inleiding

Onderliggend hoofdstuk beschrijft de stedenbouwkundige opzet en achterliggende ruimtelijke en programmatische uitgangspunten van het uitwerkingsplan ten behoeve van het ontwikkelen van een hoogwaardig woongebied in het gebied Rijnsoever-Noord fase 1.

Uitgangspunt voor de ontwikkeling is het op 26 april 2007 door de raad vastgestelde vigerend bestemmingsplan 'Rijnsoever-Noord' en het stedenbouwkundig ontwerp². Het ontwerp is verder uitgewerkt in een aanvullende studie naar parkeren (appendix parkeren, februari 2007), een beeldkwaliteitplan voor de bebouwing (maart 2007) en een beeldkwaliteitplan voor de openbare ruimte (juni 2007). Deze plannen zijn allemaal ge-update en aangepast op basis van de vervolgstudies zodat alles op elkaar afgestemd is en geen tegenstrijdigheden bevat. De laatste update van de plankaart van het stedenbouwkundig ontwerp is van februari 2010.

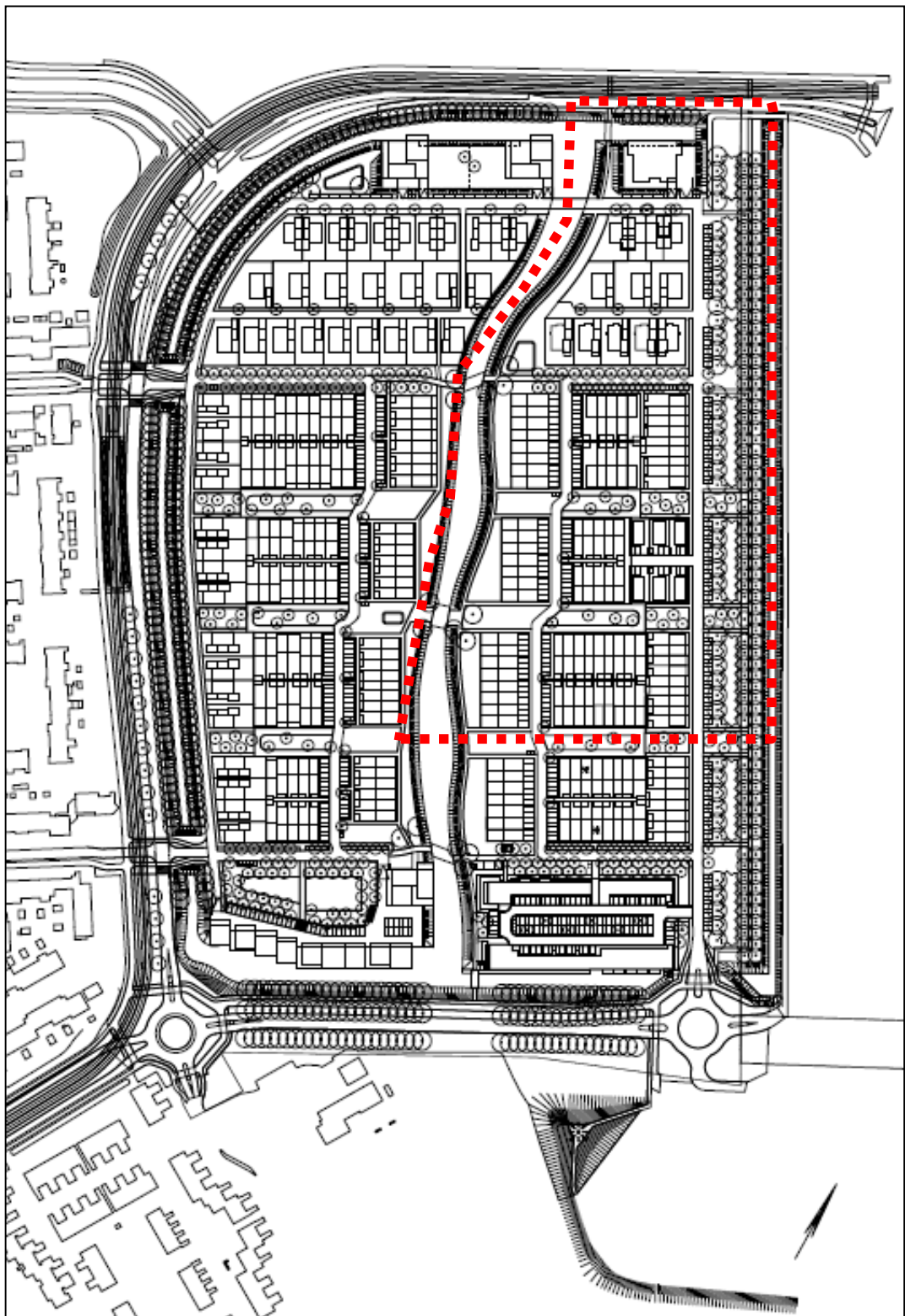
2.2 Functionele structuur

Het stedenbouwkundig plan voor Rijnsoever-Noord bestaat uit de ontwikkeling van 437 woningen (figuur 2). Fase 1 omvat de realisatie van ongeveer 113 woningen. Het westelijk deel van fase 1 voorziet in de bouw van woningen in het duurdere segment. Het oostelijk deel van fase 1 is meer gericht op de ontwikkeling van rijwoningen (zie onderstaande tabel).

Type woonbebouwing	Aantal
Vrijstaand	8
Twee – onder – één kap	4
Rijwoningen	79
Urban villa's	16
Woonwagens	6
Totaal	113

Naast woonbebouwing voorziet het stedenbouwkundig plan in de benodigde infrastructuur voorzieningen, groenvoorzieningen en voorzieningen in de openbare ruimte.

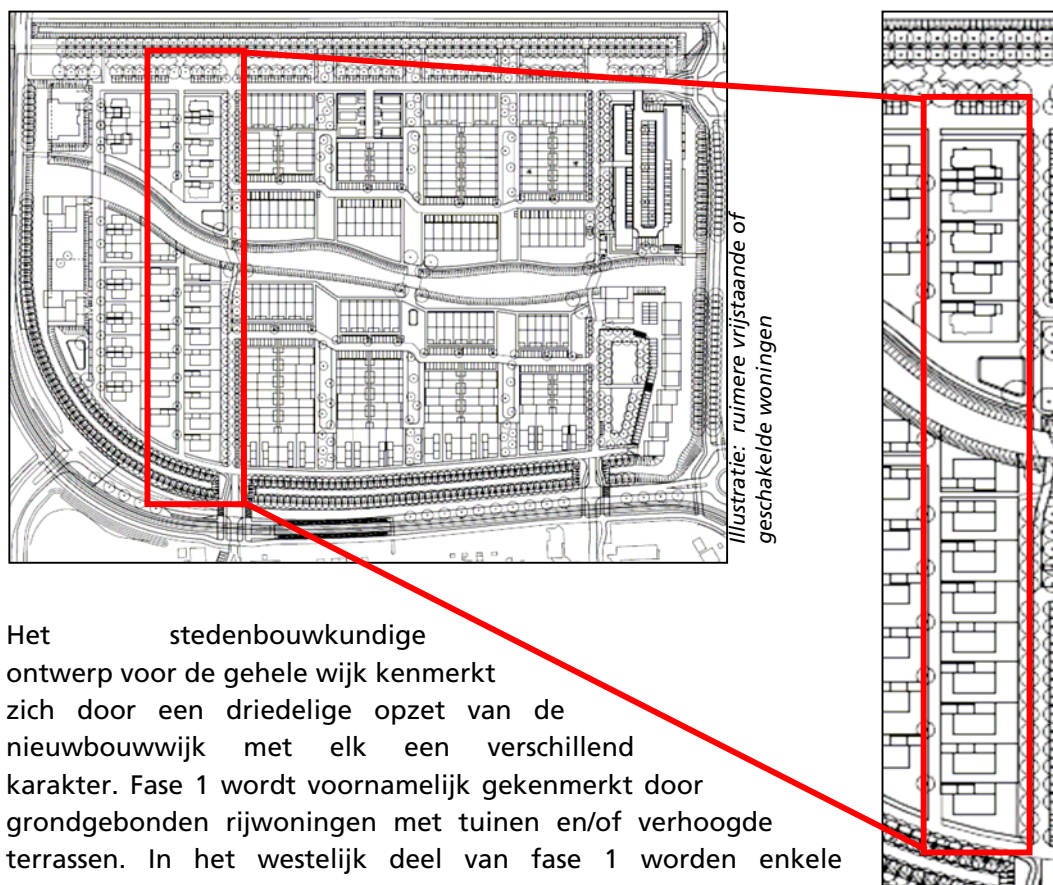
² Stedenbouwkundig Ontwerp Katwijk Rijnsoever Noord, Bureau Alle Hosper, d.d. september 2006 – update april 2008.



Figuur 2. Impressie stedenbouwkundig verkavelingsplan, Rijnsoever-Noord, Fase 1

2.3 Ruimtelijke structuur

De hoofdstructuur van het stedenbouwkundig plan is ontleend aan de landschappelijk oude stroomrichting van de Oude Rijn. Het ontwerp kent een centraal gelegen groenzone met een grote waterpartij die van west naar oost door het hart van de nieuwe woonwijk loopt. Fase 1 wordt aan de zuidwestzijde begrensd door deze centrale groenzone.



Het stedenbouwkundige ontwerp voor de gehele wijk kenmerkt zich door een driedelige opzet van de nieuwbouwwijk met elk een verschillend karakter. Fase 1 wordt voornamelijk gekenmerkt door grondgebonden rijwoningen met tuinen en/of verhoogde terrassen. In het westelijk deel van fase 1 worden enkele vrijstaande en geschakelde woningen op grotere kavels gerealiseerd. Langs de Zwarteweg is een urban villa met luxe appartementen gesitueerd met uitzicht op het golfterrein van de ESA. Daarnaast wordt in het oostelijk deel van het plangebied ruimte gereserveerd voor zes woonwagendplaatsen.

Van noord naar zuid zijn parallel lopende groene ruimtes gecreëerd die uitmonden in de centrale groenzone van de gehele wijk. De centrale zone is de belangrijkste openbare ruimte voor de gehele wijk. De groenzone krijgt een doorlopende langzaam verkeersroute en een aantal verblijfs- en speelplekken. Het groene karakter wordt doorgezet in autoluwe woonstraten die eindigen in de groenzone. Deze 'straten' bestaan uit woonpaden, die voor laden en lossen te gebruiken zijn en uit een

brede grasstrook met losse bomen. Samen met de centrale zone vormt dit een groene kamstructuur.



Illustratie: duinvilla's

Het autoverkeer is zoveel mogelijk van de groene kamstructuur gescheiden door de invalswegen van de wijk langs de noordrand en zuidrand te situeren. Fase 1 wordt verder ontsloten via lussen waaraan de parkeerplaatsen liggen. De grote kavels in het westelijke deel zijn te bereiken via eenvoudige woonstraatjes.

2.4 Openbare ruimte

Rijnsoever Noord wordt een groene en kindvriendelijke wijk. In het plan komt een grote oppervlakte groene buitenruimte die zoveel mogelijk gescheiden is van het autoverkeer. De parkstraten krijgen groene middenvlakken waar in het zicht van de woning gespeeld kan worden. In deze middenvlakken kunnen inrichtingselementen worden geplaatst die speelaanleidingen vormen, zoals grote keien in het gras. Naast de 'informele' speelruimte is aan de zuidwest kant van het plangebied een speelplek gesitueerd. De plek bestaat uit een aantal eenvoudige toestellen, een zitplek en een hekwerk. Om dit hekwerk komt een haag.

Het stedenbouwkundig plan gaat uit van een samenhangend stelsel van buitenruimtes die nauw samenhangen met de bebouwing die onder te verdelen zijn in een duidelijke hiërarchie:

'Oost-west' georiënteerd landschappelijk raamwerk:

- bosstrook Katwijk – Noordwijk;
- centrale parkzone;
- Biltlaan.

'Noord-zuid' lopende straten en hoven:

- park-, woon-, en vizierstraten;
- (binnen)hoven en buitenruimtes rond appartementen.

'Oost-west' gekoppelde parkeercoffers

- parkeercoffers in de bouwblokken van het middendeel.

2.5 Groenstructuur

De groene woonomgeving staat centraal in het wijkontwerp.

Randen

Het stedenbouwkundig plan gaat uit van geheel groene randen. Voor Fase 1 geldt dat langs de Zwarteweg laanbeplanting (bomenrijen) wordt gesitueerd. Aan de noordkant van fase 1 (grenzend aan het Noordwijkse bedrijventerrein) komt een circa 30 meter brede buffer die grotendeels als groenstrook wordt ingericht. Aan de Noordwijkse zijde wordt een pad met doorgaande laanbeplanting aan beide zijden gerealiseerd. Achter de bomenrij bevindt zich een strook bosplantsoen (struiken en kleine bomen). Deze bosplantsoen-blokken zijn tegenover de bouwblokken van Rijnsoever-Noord gelegen en onttrekken het bedrijventerrein aan het zicht van de woningen. Het bosplantsoen wordt ter plaatse van (park)straten onderbroken.

Centrale parkzone

Grenzend aan de zuidkant van fase 1 wordt een centrale parkzone gerealiseerd bestaande uit een grote meanderende waterpartij met aan beide zijden grasvlakken en flauwe taluds. Ten noorden van de waterpartij komt een vrij in het gras liggend wandelpad. De boombeplanting in de centrale parkzone wordt geconcentreerd rond de bruggen.

Straten

De vizierstraten worden als scheidende elementen tussen de verschillende stedenbouwkundige karakters (buurten) versterkt door laanbeplanting aan weerszijden van de rijbaan. In de parkstraten is de boombeplanting op informele wijze in het middenvlak geplaatst. Hierbij neemt de dichtheid van de bomen van de randen naar centrale parkzone af. Aandachtspunt is het voorkomen dat langs de woonpaden in het groene middenvlak geparkeerd kan worden. De overige straten krijgen straatbomen in plantgaten die in de verharding zijn uitgespaard.

Parkeerkoffers

Het parkeren vindt in het middendeel grotendeels plaats in parkeerkoffers. Ten aanzien van deze parkeerkoffers dient voorkomen te worden dat dit 'kale steenvlaktes vol blik' worden. Om de parkeervakken worden hagen voorgesteld. Deels worden deze hagen tegen de kopgevels van de rijwoningen geplant. Daarnaast moeten op de koppen van de parkeervakken en ter plaatse van uitgangen van achterpaden een boom worden gesitueerd.

Groene erfgrenzen

Voor de rijwoningen wordt voorgesteld om bij de diepere voortuinen hagen te maken. Bij ondiepe voortuinen kan de haag gecombineerd worden met een hekwerk. Bij de (half)vrijstaande woningen is meer ruimte op de kavel. Hier kunnen struiken die goed passen bij het karakter van de binnenduinrand, op de erfgrenzen worden aangeplant. Op een aantal kwetsbare plekken waar achtertuinen aan de hoofdstructuur grenzen en om de woonwagenstandplaatsen zijn begroeide hekwerken een robuuste maar wel groene oplossing, voor de erfscheidingen.

2.6 Verkeersstructuur

RijnGouweLijn

In het stedenbouwkundig plan zijn twee mogelijke tracés gereserveerd voor de RijnGouweLijn.

Toegangen Rijnsoever-Noord

Voor auto's zal de nieuwe wijk op een drietal plekken ontsloten worden: via een nieuwe rotonde op de Verlengde Biltlaan (ook te gebruiken voor de ontsluiting van sportfuncties op de stort) en via de Biltlaan op een tweetal plekken (ter hoogte van Schorpioen en Pollux).

Interne ontsluiting Rijnsoever-Noord

Een interne rondweg (de Ringstraat), die zoveel mogelijk langs de rand van de wijk loopt, verbindt de hierboven genoemde wijktoegangen met elkaar. Vanuit deze rondweg worden de woonbuurten ontsloten.

Autoluwe wijk

Er is naar gestreefd om de woningen zoveel mogelijk aan de centrale groenzone en in 'groene', autoluwe straten te situeren.

Nooddiensten

Voor ambulances, brandweer en politie is aan de Zwarteweg een extra wijktoegang mogelijk (fietspad) in de noordwesthoek.

Paden

In Rijnsoever-Noord is een uitgebreid netwerk van paden ontworpen. Deze zijn zowel voor voetgangers als fietsers te gebruiken. De centrale groenzone heeft aan weerszijden van de waterpartij een pad. Over de centrale watergang komen oversteken in de vorm van bruggen. In het middendeel van het plangebied - de parkstraten - lopen woonpaden langs de huizen. De woningen worden vanaf deze paden ontsloten. De paden zijn 3,50 meter breed waar auto's zijn toegestaan (alleen laden en lossen) en 2 meter breed bij de overige delen. De woonpaden zijn allemaal verbonden met de paden van de centrale parkzone. Aan de Noordwijkse zijde van de bosstrook komt een eenvoudig wandelpad met laanbeplanting. Langs de Ringstraat komen traditionele trottoirs. Vanaf deze trottoirs worden tevens woningen ontsloten. In de eenvoudige woonstraten aan de westzijde kunnen voetgangers zich gewoon op de rijbaan bewegen maar is wel voorzien in een afwijkend vormgegeven 'uitwijkstrook'.

Fietsers

Vanaf de Zwarteweg wordt in de noordwestpunt van het plangebied een extra doorsteekje voor fietsverkeer gemaakt. Door de woonwijk zelf komen geen vrijliggende fietspaden te lopen. De fietsers kunnen gebruik maken van de rijbanen en, op informele wijze, van de paden. Vanwege het te verwachten gebruik door fietsverkeer zijn de paden die noord- en zuidzijde van de 'vizierstraten' (in het verlengde van Pollux en Schorpioen) met elkaar verbinden, breder dan de overige paden (3 m breed).

Parkeernormen

Voor de verschillende categorieën woningen worden verschillende parkeernormen gehanteerd:

Type woonbebouwing	Parkeerplaats / woning
Goedkoop	1,6
Midden	1,8
Duur	2,0

In deze normen is voor alle prijsklassen een aandeel bezoekers van 0,5 parkeerplaats per woning opgenomen. Deze bezoekersparkeerplaatsen dienen in de openbare ruimte te worden gerealiseerd.

Toerekening parkeren eigen terrein

De duurdere woningen op grote kavels krijgen een oprit en garage op eigen terrein. Omdat de praktijk leert dat deze parkeerplaatsen niet altijd worden gebruikt, tellen deze niet volledig mee. In Rijnsoever-Noord krijgen de duurdere woningen twee opstelplaatsen op een extra brede of een extra lange oprit en een inpandige garage. Theoretisch zijn dit drie parkeerplaatsen maar dit wordt gerekend als 1,3 parkeer-

plaats (0,5 parkeerplaats/opstelplaats op de oprit + 0,3 parkeerplaats voor de inpan-dige garage). Bij een norm van 2 parkeerplaatsen per woning moet voor deze types nog 0,7 parkeerplaats in de openbare ruimte worden gesitueerd (het bezoekersaan-deel + klein deel eigen gebruik).

De woonwagens krijgen twee opstelplaatsen op de standplaats. Deze tellen samen voor 1,0 parkeerplaats (0,5 parkeerplaats/opstelplaats op de oprit). Bij een norm van 1,6 parkeerplaats per woonwagen moet voor deze types nog 0,6 parkeerplaats in de openbare ruimte worden gesitueerd (het bezoekersaandeel + klein deel eigen ge-bruik).

Aan de parkeerplekken op eigen terrein zijn onderstaande randvoorwaarden van toepassing:

- dubbelbrede oprit is min. 6,0 meter breed en 5,5 meter diep;
- dubbellange oprit is min. 3,5 meter breed en 10,0 meter diep;
- inwendige breedtemaat garage: 3,6 meter.

Parkeren zuidoostelijk deel fase 1

In het middendeel komen de meeste autoluwe parkstraten voor. Daarom is voor dit deel een parkeerroute ontworpen die voert langs een aantal parkeerkoffers (tussen twee parkstraten gelegen), waarin 16-18 auto's kunnen worden geparkeerd. Ook aan de Ringstraat, die langs de koppen van de parkstraten loopt, kan geparkeerd worden (haaks parkeren tegen de bosstrook). Bewoners kunnen via de 'lusjes' in parkstraten wel voor hun huis laden en lossen, maar parkeren doen ze op beperkte afstand (maximale afstand: 50 meter). Uitzondering hierop vormen de herenhuizen (aan het centrale park gelegen). Deze hebben parkeren op eigen erf en een inpan-dige garage. De woonwagenstandplaatsen krijgen een eigen parkeertoegang vanaf de Ringstraat, met parkeervakken op de standplaats.

Parkeren noordwestelijk deel fase 1

Bij de duurdere woningen kunnen de auto's zoveel mogelijk op eigen terrein gepar-keerd worden. Deze woningen zijn dan ook altijd aan eenvoudige, voor auto's toe-gankelijke, woonstraten gesitueerd. Bij de urban villa is er voorzien in een halfver-diepte parkeerkelder. Deze parkeerkelder bevindt zich onder en naast het bouwvo-lume van de urban villa. De parkeerkelder is niet openbaar toegankelijk. In de straat die langs de urban villa's loopt (Ringstraat-west) zijn langsparkeervakken gelegen.

Parkeerbilans fase 1

In fase 1 komen circa 113 woningen in verschillende prijsklassen. Op basis van de parkeernormen zijn hiervoor 209 parkeerplaatsen nodig. In fase 1 is ruimte gevon-den voor 214 plaatsen. Fase 1 voorziet derhalve in voldoende parkeergelegenheid.

Conclusie

Uit de parkeerbilans blijkt dat er in fase 1 geen tekort zal zijn aan parkeergelegen-heid. Er worden in deze fase voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd.

2.7 Beeldkwaliteit

Het Beeldkwaliteitplan Bebouwing vormt de intermediair tussen het Stedenbouwkundig Plan Rijnsoever Noord (september 2006 / update april 2008) en de ontwerpen van de woningen. In dit Beeldkwaliteitplan worden het ruimtelijk-, architectonische beeld en het ambitieniveau voor de te realiseren bebouwing omschreven. Voor de openbare ruimte is een vergelijkbaar document vervaardigd (Beeldkwaliteitplan Openbare Ruimte, juli 2007, update april 2008). Beide documenten vormen samen met het geactualiseerde stedenbouwkundig plan een volledig pakket dat de gemeente Katwijk gebruikt als leidraad en toetsingkader.

3. JURIDISCHE PLANOPZET

3.1 Inleiding

Het vigerend bestemmingsplan betreft het bestemmingsplan 'Rijnsoever-Noord' dat is vastgesteld op 26 april 2007 door de gemeente Katwijk. Met het voorliggende plan geeft het college van burgemeester en wethouders uitvoering aan de uitwerkingsplicht zoals deze is neergelegd in artikel 3 van het bestemmingsplan 'Rijnsoever-Noord', het moederplan.

De uitwerking heeft betrekking op het plandeel 'Wonen (uit te werken)' die op de plankaart van het moederplan is aangeduid met -WU-. Deze globale bestemming moet door burgemeester en wethouders nader worden uitgewerkt in een zogeheten uitwerkingsplan. Bij de nadere uitwerking van de bestemming dient het college van burgemeester en wethouders zich te houden aan de door de raad vastgestelde regels. Het uitwerkingsplan vormt dan ook geen zelfstandig nieuw bestemmingsplan omdat het beleidskader, de essentiële elementen van het programma, door de gemeenteraad van Katwijk reeds is vastgesteld. Bij de uitwerking wordt de "globale" bestemmingregeling vervangen door een uitgewerkte bestemmingsregeling welke de basis vormt voor een directe bouwtitel.

De in deze toelichting beschreven planopzet is juridisch-planologisch vertaald in een bestemmingsregeling, die bindend is voor overheid en burgers. Het uitwerkingsplan bestaat uit een plankaart en regels en is voorzien van een toelichting. De regels en plankaart vormen het juridisch bindende deel, terwijl de toelichting geen juridische binding heeft, maar moet worden beschouwd als handvat voor de uitleg en de onderbouwing van de opgenomen bestemmingen.

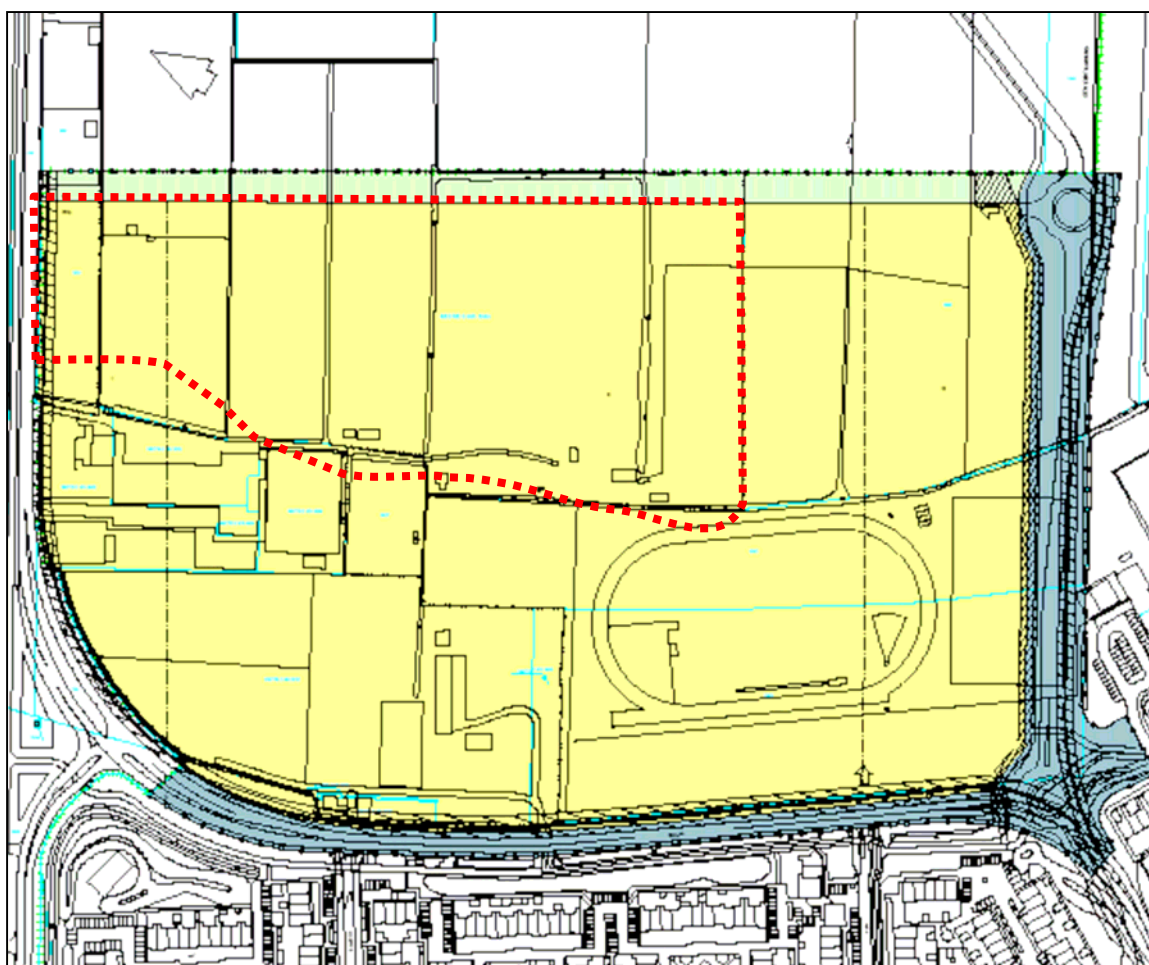
De regels bevatten het juridische instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De plankaart heeft een rol voor toepassing van de regels, alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen.

3.2 Wro en planvorm

Wet ruimtelijke ordening (Wro)

Het moederplan 'Rijnsoever Noord' is vastgesteld en goedgekeurd onder het regime van de oude WRO. Per 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in

werking getreden. Ingevolge de Invoeringswet Wro (art 9.1.5, lid 2) blijft het regime van de oude WRO van toepassing op (de procedure van) uitwerkingsplannen, waarvan het ontwerp binnen een jaar na dat tijdstip ter inzage ligt (tot 1 juli 2009). Ten aanzien van onderhavig uitwerkingsplan kan dus geen gebruik meer worden gemaakt van de oude WRO procedure. Zodoende zal het uitwerkingsplan vastgesteld worden op grond van de nieuwe Wro. Op grond van artikel 8.1.2. mag het plan wel worden ingericht, vormgegeven en beschikbaar gesteld worden zowel conform de oude WRO als de Wro. Wat betreft de terminologie is aangesloten bij de termen uit de nieuwe Wro. In dit plan wordt daarom gesproken van 'planregels' en zijn voor de verbeelding de meest actuele RO standaarden gehanteerd.



Figuur 3. Bestemmingsplan 'Rijnsoever-Noord' (2007), het moederplan
(rood = grens onderliggend uitwerkingsplan)

Het uitwerkingsplan 'Rijnsoever-Noord, fase 1' bevat het juridisch-planologisch instrumentarium voor de uitwerking van de regeling uit het moederplan 'Rijnsoever – Noord' ten behoeve van een nieuw woongebied. Bij de 'indeling en opzet' van het uitwerkingsplan wordt reeds aangesloten bij de DURP-standaarden 2008.

Dat betekent dat de term 'regels', 'onthefingen' en dergelijke worden gehanteerd.

Gekozen is voor het uitwerken van een gedeelte van de nieuw te realiseren woonwijk, omdat voor dat gedeelte de randvoorwaarden bekend zijn. Door de uitwerking in het onderhavige plan wordt de eindvorm definitief vastgelegd.

3.3 Systematiek van de regels

In deze paragraaf worden de systematiek van de regels en de wijze waarop de regels gehanteerd dienen te worden, uiteengezet. Deze bepalingen zijn ten behoeve van de leesbaarheid als bijlage bij het bestemmingsplan bijgevoegd.

De regels van het uitwerkingsplan bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen. Voor de inhoudelijke systematiek is aangesloten bij de regeling uit het moederplan 'Rijnsoever-Noord' waarbij met name rekening is gehouden met de uitwerkingsregels.

Hieronder worden de systematiek, opbouw en indeling van de regels kort toegelicht.

3.3.1 Inleidende regels

Begrippen

In deze bepaling zijn omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Begripsbepalingen zijn alleen nodig voor begrippen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.

Wijze van meten

Om op een eenduidige manier afstanden, oppervlakten en inhoud van gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de plankaart geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden.

3.3.2 Bestemmingsregels

In het tweede hoofdstuk komen bestemmingen aan de orde. Het onderhavige bestemmingsplan bevat 7 bestemmingen (groen, tuin, verkeer-verblijfsgebied, verkeer, water, wonen en wonen-woonwagendstandplaats).

De opbouw van de bestemmingen ziet er als volgt uit:

- *bestemmingsomschrijving*: de omschrijving van de doeleinden. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende functies;
- *bouwregels*: daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- *onthefving van de bouwsregels*: burgemeester en wethouders kunnen door middel van het verlenen van een ontheffing, bepaalde (onderdelen van) bouwwerken, die conform de bestemmingsomschrijving niet zijn toegestaan, toch toestaan. De criteria, die bij toepassing van deze bevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven;
- *specifieke gebruiksregels*: in dit onderdeel is aangegeven welke vormen van gebruik in ieder geval strijdig zijn met de bestemming. Daarbij zijn niet alle mogelijke strijdige gebruiksvormen genoemd, maar alleen die, waarvan het niet op voorhand duidelijk is dat deze in strijd zijn met de bestemming. Het gaat hierbij in feite om een aanvulling op de in de bestemmingsomschrijving genoemde doeleinden;
- *onthefving van de gebruiksregels*: burgemeester en wethouders kunnen door middel van het verlenen van een ontheffing, bepaalde vormen van gebruik, die conform de bestemmingsomschrijving niet zijn toegestaan, toch toestaan. De criteria, die bij toepassing van deze bevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.

3.3.3 Algemene regels

- *Anti-dubbeltelbepaling*: deze bepaling is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld;
- *Algemene bouwregels*: deze bepaling bevat een algemene regeling voor ondergronds bouwen, ondergeschikte bouwdelen. Daarnaast is een bepaling opgenomen waarin staat aangegeven welke onderwerpen van de bouwverordening wel van toepassing zijn;
- *Algemene procedureregels*: in deze bepaling staat aangegeven welke procedure dient te worden gevolgd bij de voorbereiding van een besluit tot het stellen van nadere eisen en het toepassen van een ontheffings- en een wijzigingsbevoegdheid.

3.3.4 overgangs- en slotregels

- *Overgangsrecht*: bouwwerken welke op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaan (of waarvoor een bouwvergunning is aangevraagd) mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bebouwingsregels. De overgangsbepaling houdt niet in dat het bestaand, illegaal opgerichte, bouwwerk legaal wordt, noch brengt het met zich mee dat voor een dergelijk bouwwerk alsnog een bouwvergunning kan worden verleend. Burgemeester en wethouders kunnen in beginsel dus nog gewoon gebruik maken van hun handhavingsbevoegdheid;
- Het gebruik van de grond en opstallen, dat afwijkt van de regels op het moment van inwerkingtreding van het plan mag eveneens worden voortgezet;
- Een hardheidsclausule is opgenomen zodat burgemeester en wethouders ontheffing kunnen verlenen van het overgangsrecht voor gebruik;
- *Slotregel*: deze bepaling geeft aan op welke manier de regels kunnen worden aangehaald.

3.4 Procedure uitwerkingsplan

De te volgen procedure voor het uitwerkingsplan luidt als volgt:

Burgemeester en wethouders moeten met toepassing van artikel 3.6, lid 1b van de Wet ruimtelijke ordening het moederplan uitwerken. Een besluit tot planuitwerking mag pas worden vastgesteld nadat belanghebbenden in de gelegenheid is gesteld tegen het ontwerp van het uitwerkingplan zienswijzen naar voren te brengen. Op de voorbereiding van het besluit is afdeling 3.4 Awb (uniforme openbare voorbereidingsprocedure) van toepassing.

DEEL B – VERANTWOORDING

4. LEEFMILIEU EN BELEMMERINGEN

4.1 Inleiding

De ruimtelijke ordening moet nadrukkelijk rekening houden met de gevolgen van ruimtelijke ingrepen voor het milieu en de beperkingen die milieuaspecten opleggen. In de praktijk is een bestemmingsplan vaak het belangrijkste middel voor afstemming tussen milieuaspecten en ruimtelijke ordening.

Alle benodigde milieuhygiënische onderzoeken zijn in het kader van het bestemmingsplan 'Rijnsoever-Noord' uitgevoerd. Voor zover relevant worden deze onderzoeken hier kort samengevat.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden zoals woonwijken. Om het begrip hanteerbaar te maken, is gebruik gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG³. Bedrijven zijn opgenomen in een tabel die is ingedeeld in milieucategorieën, waarbij per bedrijf is aangegeven wat de afstand tot een rustige woonwijk dient te zijn (de zogenoemde afstandentabel). Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. In het algemeen wordt door het aanbrengen van een zonering tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden.

Doorwerking in dit plan

Het bestemmingsplan heeft in hoofdzaak betrekking op een woongebied. Teneinde deze woonfunctie te beschermen dient aandacht te worden geschonken aan mogelijk conflicterende bestemmingen.

De bestaande bedrijven binnen het plangebied worden opgeheven en er komen geen nieuwe bedrijven terug. Ten westen van het plangebied zijn de ESTEC en het Space Center en ten oosten een sportcomplex (hockey) aanwezig. Naar hun aard en milieubelasting vormen deze inrichtingen geen beperking voor het plangebied.

³ Bedrijven en milieuzonering, VNG, april 2009

Aan de noordkant van het plangebied grenst het Noordwijkse bedrijventerrein 's-Gravendijk. Op dat bedrijventerrein worden bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2 toegestaan en met vrijstelling van milieucategorie 3 mits de milieubelasting minimaal gelijkwaardig is aan de rechtstreeks toegestane bedrijven (was milieucategorieën 1, 2 en 3 rechtstreeks). Op een grotere afstand (100 meter) is milieucategorie 3 bedrijven rechtstreeks toegestaan. Door deze milieuzonering leveren de inrichtingen geen hinder op voor de woningen in het plangebied.

4.3 Geluidhinder

Bij de vaststelling of herziening van een bestemmingsplan dient aandacht geschonken te worden aan het wegverkeergeluid. Ingevolge de Wet geluidhinder zijn alle wegen zoneplichtig met uitzondering van 30-km gebieden en woonerven.

Wegverkeergeluid

In het kader van het vigerende bestemmingsplan 'Rijnsoever-Noord' is onderzoek uitgevoerd naar geluidhinder van wegverkeer. Het onderzoek is gericht op de geluidbelasting ter plaatse van geluidgevoelige bestemmingen in het plangebied. Uit akoestisch onderzoek⁴ blijkt dat binnen het te ontwikkelen woongebied de voorkeurswaarde van 50 dB(A) wordt overschreden. Maatregelen aan de bron of in de overdracht zijn niet afdoende om de voorkeurswaarde te realiseren. Omdat ook andere maatregelen om stedenbouwkundige, verkeerskundige, landschappelijke of financiële redenen niet mogelijk of wenselijk zijn, dient voor het aantal woningen waarvan de voorkeurswaarde wordt overschreden, een hogere grenswaarde te worden vastgesteld. De hogere waarden zijn hiervoor inmiddels verleend. In onderstaande tabel zijn de geluidbronnen, de gewenste hogere grenswaarden en de aantallen woningen weergegeven:

Tabel 1 Geluidbronnen, gewenste hogere grenswaarden en aantallen woningen.

Bron wegverkeergeluid	Hogere grenswaarde	Aantal	Bestemming
Verlengde Biltlaan	50 tot 60 dB(A)	144	Woningen
Biltlaan	50 tot 56 dB(A)	31	Woningen
Biltlaan	61 dB(A)	5	Woningen
Zwarteweg	50 tot 60 dB(A)	57	Woningen

Nieuwe wetgeving

Per 1 januari 2007 is de gewijzigde Wgh van kracht. In de nieuwe wet wordt gesproken over een voorkeursgrenswaarde van 48 dB (A) in plaats van 50 dB(A). Aangezien het akoestisch onderzoek is uitgevoerd in een vergevorderd stadium van de bestemmingsplanprocedure valt een en ander onder de overgangsregeling

⁴ Gemeente Katwijk, Openbare Werken nummer 2006/07, d.d. 13 november 2006

behorend bij de bedoelde wijziging van de Wgh. Dit betekent dat voor het akoestisch onderzoek de Wgh zoals die luidde voor 1 januari 2007 van toepassing is.

Geluid overig

Uit het oogpunt van industrielawaai, railverkeergeluid en luchtvaartgeluid is geen geluidhinder te verwachten. Dit houdt in dat voor het plangebied geen beperkingen gelden.

4.4 Waterhuishoudkundige aspecten

In opdracht van de gemeente Katwijk is door Syncera B.V. een watertoets opgesteld voor de nieuwbouwlocatie Rijnsoever-Noord⁵. In deze waterparagraaf zijn de eisen ten aanzien van het watersysteem samengevat.

Provincie Zuid-Holland

De Nota Regels voor Ruimte uit 2005 vormt met de streekplannen het beoordelingskader van Gedeputeerde staten voor gemeentelijke ruimtelijke plannen. Voor alle ruimtelijke plannen (o.a. bestemmingsplannen) en besluiten geldt de watertoets. Deze dienen een waterparagraaf te bevatten. Initiatiefnemers van ruimtelijke plannen moeten in een vroegtijdig stadium van het planvormingsproces de waterbeheerder(s) betrekken. In de waterparagraaf staat aangegeven op welke wijze in het bestemmingsplan rekening is gehouden met relevante aspecten van duurzaam waterbeheer.

Hoogheemraadschap van Rijnland

In de Leidraad Planvorming stedelijk gebied en Nota Waterneutraal bouwen is een aantal eisen en randvoorwaarden voor de (her)inrichting van het stedelijk watersysteem opgenomen. In de nota Waterneutraal bouwen zijn eisen met betrekking tot de wateroverlastproblematiek in het boezemgebied van Rijnland opgenomen waaronder de 15 %-regel. Waterneutraal bouwen is ook gemeentelijk beleid.

Taakverdeling

Het Hoogheemraadschap van Rijnland heeft een taak voor wat betreft de afvoer van hemelwater in het bestemmingsplan. De gemeente heeft de taak voor de afvoer van het hemelwater en het beheer van de gemeentelijke riolering die in het gebied komt.

Ecologie

Het handhaven van de bestaande (grond)waterstanden ten opzichte van maaiveld beperkt de veranderingen in de waterhuishouding van het gebied zoveel mogelijk.

⁵ Watertoets nieuwbouwlocatie Tussengebied / Rijnsoever-Noord Gemeente Katwijk, Syncera, d.d. 8 november 2006

In het grensgebied is een groenstrook van circa 30 meter breed gepland om voldoende ruimte en afscherming te creëren tussen het bedrijventerrein in Noordwijk en het plangebied. Tevens is de bedoeling dat deze strook een ecologische verbindingzone vormt tussen het duingebied en de hoofdgroenstructuur langs de provinciale weg (N206). De geplande watergang versterkt de verbindingzone.

Veiligheid

In het gebied zijn geen waterkeringen aanwezig. Veiligheid is daarom geen aandachtspunt.

Grondwater

Op de locatie is sprake van grondwatertrap II* (gtII*). Dit staat voor een ondiepe grondwaterstand in de zomer, gepaard met goed beheerste grondwaterstand in de winter. Dit houdt verband met de aanwezige kavelsloten. De stijghoogte in het eerste watervoerend pakket (WVP) verloopt van 0 m NAP ten westen van de locatie tot ongeveer -0,40 m NAP op het oostelijke deel van de locatie. Verder blijkt uit TNO-gegevens dat de grondwaterstanden in en nabij het plangebied nogal variëren. Ten westen en ten oosten van het plangebied is een hoogste grondwaterstand van circa 0,60 m onder maaiveld gemeten. In het plangebied zelf is een hoogste grondwaterstand van circa 0,95 m onder maaiveld gemeten.

De geplande afstanden tussen de watergangen zijn ondanks het ophogen te groot om het grondwater te kunnen afvoeren. Dit maakt dat het aanbrengen van drainage nodig is om de gewenste ontwateringsdiepte van circa 0,85 m beneden maaiveld te verkrijgen. Dit houdt in dat het vloerpeil circa 0,15 m boven de weghoogte dient te liggen. Het definitieve drainageplan zal nog worden uitgewerkt.

Ten zuidoosten van het plangebied ligt een voormalige vuilstortplaats. Deze is bekend als ernstig verontreinigd en dat verontreinigende stoffen uitlogen. Uit onderzoeken is gebleken dat de oostelijke stromingsrichting van het grondwater deze verontreinigingen meevoert, waardoor het plangebied zelf niet is / wordt verontreinigd.

Droogweerafvoer

In de toekomstige situatie zullen circa 437 woningen gerealiseerd worden. De droogweer afvoer (DWA) wordt vanuit de nieuwbouwwijk verpompt naar het bestaand gemengde stelsel in de wijk Rijnsoever. Daarbij wordt voldaan aan de basisinspanning en het waterkwaliteitsspoor.

De droogweerafvoer zal circa 13,5 m³/h bedragen. Het ruimtebeslag betreft het te plaatsen gemaal.

Hemelwaterafvoer

De HWA wordt aangesloten op het oppervlaktewater. Al het verhard oppervlak binnen het plangebied wordt afgekoppeld en op het HWA-riool aangesloten. Voor lozing op het oppervlaktewater wordt een zuiverende voorziening aangebracht. De minimale capaciteit van de lamellen afscheider bedraagt 6,7 m³ slipopvang.

In het rioolontwerp c.q. rioolplan van deze nieuwbouwwijk is een nadere uitwerking gemaakt van het rioolstelsel. Met betrekking tot daken en goten mogen geen uitlogende materialen (bijvoorbeeld lood, zink e.d.) worden toegepast. Indien dit wel het geval is dan moeten de materialen gekoot worden. Tevens moet het gebruik van chemische onkruidbestrijdingsmiddelen voorkomen worden en moeten bewoners geïnformeerd worden.

Waterstructuur

Ten behoeve van de waterhuishouding wordt het plangebied opgedeeld in twee peilvakken, te weten een peilvak van NAP - 0,10 m (westelijk deel) en een peilvak van NAP -0,60 m (oostelijk deel). Deze waterpeilen zijn gekozen om de bestaande grondwaterstanden zoveel mogelijk te handhaven. De twee peilvakken worden van elkaar gescheiden door middel van twee stuwen. Net ten noordwesten van het plangebied is een stuw gesitueerd om een peilverschil van NAP +0,40 m naar het peilvak van NAP +0,00 m te overbruggen.

De peilvakken van NAP +0,40 m en NAP -0,10 m dienen voornamelijk om het kwelwater vanuit de duinen vast te houden. In het westelijke deel van het gebied komt de toekomstige weghoogte daardoor hoger te liggen dan in het oostelijke deel van het plangebied. In het westelijke deel is de toekomstige weghoogte NAP +1,40 m en in het oostelijke deel is de toekomstige weghoogte NAP +1,10 m.

Waterberging

Bij een toename van het verhard oppervlak moet voor elke 100 m² nieuw verhard oppervlak, ten minste 15 m² wateroppervlak gerealiseerd worden (15%-regel). In totaal neemt het verhard oppervlak toe met circa 71.000 m². Dit vereist een toename van minimaal 10.650 m² wateroppervlak. Het wateroppervlak in de toekomstige situatie neemt toe met circa 12.200 m² tot een wateroppervlak van circa 15.500 m², waarmee wordt voldaan aan de 15%-regel. Hierbij is eens per 10 jaar een peilstijging berekend van 0,22 m.

Waterkwaliteit

De verwachting is dat sprake zal zijn van een goede waterkwaliteit. Dit is gebaseerd op de praktische afwezigheid van vervuilsbronnen. Tevens zullen geen uitlogende materialen worden toegepast en is het verwachte gebruik van het terreinoppervlak weinig vervuilend. Voor een goede waterkwaliteit is een waterdiepte van 1 m belangrijk. Deze kan in de bredere gedeelten gerealiseerd worden, waarbij langs de

oevers een ondiepe plasberm in verband met de veiligheid van spelende kinderen of een natuurvriendelijke oever mogelijk is.

Beheer en onderhoud

Regelmatig baggeren (op afmeting houden) en het schoonmaken van de watergangen is noodzakelijk om de waterafvoer in stand te houden. Waar geen onderhoudspad of openbare weg aanwezig is, dient dit door de aanwonenden te worden uitgevoerd.

4.5 Externe veiligheid

Binnen het plangebied zijn geen inrichtingen gevestigd waarvoor milieukwaliteitseisen zijn gesteld volgens het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Daarnaast zijn, in of nabij het plangebied, geen objecten, leidingen of routes gevaarlijke stoffen, die in het kader van externe veiligheid bijzonder aandacht moeten krijgen.

4.6 Kabels en leidingen

In de huidige situatie ligt er een watertransportleiding van Duinwaterbedrijf Zuid-Holland in het plangebied. De leiding zal in het kader van de voorgenomen ontwikkeling verlegd worden. Het nieuwe tracé van de leiding is opgenomen in het moederplan. De leiding valt buiten onderliggend plangebied. Nader bepalingen zijn daarom in onderhavig uitwerkingsplan niet opgenomen.

4.7 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- a. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- b. een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c. een project draagt ‘niet in betekenende mate’ bij aan de luchtverontreiniging;
- d. een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Het Besluit NIBM

Deze AMvB legt vast, wanneer een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een project is NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijnstof (PM¹⁰) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel fijnstof en NO₂.

Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

- a. Aantonen dat een project binnen de grenzen van een categorie uit de Regeling NIBM valt. Er is dan geen verdere toetsing nodig, het project is in ieder geval NIBM. Dit volgt uit artikel 4, lid 1, van het Besluit NIBM;
- b. Op een andere manier aannemelijk maken dat een project voldoet aan het 3% criterium. Hiervoor kunnen berekeningen nodig zijn. Ook als een project niet kan voldoen aan de grenzen van de Regeling NIBM, is het mogelijk om alsnog via berekeningen aan te tonen, dat de 3% grens niet wordt overschreden.

In het Besluit NIBM is geregeld dat binnen de getalsmatige grenzen van de Regeling een project altijd NIBM is. Er zijn immers alleen categorieën van gevallen aangewezen, waarvan aannemelijk is dat de toename van de concentraties in de betreffende gevallen niet de 3% grens overschrijdt. Wanneer een categorie eenmaal is aangewezen, mag er zonder meer van worden uitgegaan dat deze bijdrage NIBM is.

In de Regeling NIBM is opgenomen dat een plan van minder dan 1500 (met één ontsluitingsweg) woningen niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit.

Het uitwerkingsplan heeft betrekking op de realisatie van 113 woningen. De totale ontwikkeling van 'Rijnsoever-Noord' gaat uit van de bouw van 437 woningen. Dit aantal blijft onder de 1500 woningen zoals gesteld in de Regeling NIBM. Dit betekent dat het initiatief niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van een bepaalde stof en voldoet daarmee aan de eisen zoals deze gesteld zijn in de Wet luchtkwaliteit 2007.

Daarnaast is in het kader van de ontwikkeling van 'Rijnsoever-Noord' en het opstellen van het moederplan reeds een luchtkwaliteitonderzoek uitgevoerd op basis van Besluit Luchtkwaliteit 2005. Deze wetgeving is inmiddels verouderd, maar het uitgevoerde onderzoek geeft wel een indicatie. Uit het onderzoek blijkt eveneens dat, mede als gevolg van het ontwikkelen van het plan, de grenswaarden voor luchtkwaliteit niet worden overschreden.

4.8 Bodem

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening maakt een milieukundig bodemonderzoek expliciet onderdeel uit van de voorbereidingen van een bestemmingsplan. Daarom is geïnventariseerd wat bekend is over de milieukundige bodemkwaliteit.

Het gebied Rijnsoever-Noord is in het verleden een agrarisch (akkerbouw) productiegebied geweest. Momenteel liggen veel percelen al jaren braak, terwijl een deel is ingericht met een atletiekbaan (valt buiten fase 1). Er zijn nog twee bedrijven aanwezig, te weten een paardenpension en een bloembollenbedrijf annex tennispark (vallen eveneens buiten fase 1). De bodem van het gebied is niet verdacht, er is geen bodemverontreiniging bekend.

Op de percelen van het paardenpension en het bloembollenbedrijf na is de (water)bodem van het gebied milieukundig onderzocht. Dit verkennend bodemonderzoek (uitgevoerd door milieukundig adviesbureau IDDS B.V. te Noordwijk, rapport-nr. 08019588/GGE/rap1, d.d. 30 mei 2008) heeft geresulteerd in de volgende conclusies:

1. Langs de voormalige stortplaats 's-Gravendijck:

- De grond ter hoogte van het freatisch grondwatervlak nabij de voormalige stortplaats is niet verontreinigd met zware metalen, PAK, minerale olie en EOX;
- Het grondwater is plaatselijk licht verontreinigd met chroom en nikkel en is niet verontreinigd met de overige onderzochte zware metalen, VOCl, vluchtige aromaten en minerale olie;
- Vanuit de voormalige stortplaats heeft geen verspreiding naar de onderzochte bodemcompartimenten plaatsgevonden.

2. Gedempte sloten:

- De grond ter hoogte van het freatisch grondwatervlak ter plaatse van de gedempte sloten is plaatselijk licht verontreinigd met EOX en is niet verontreinigd met zware metalen, PAK en minerale olie;
- Het grondwater is plaatselijk licht verontreinigd met arseen, zink en minerale olie en is niet verontreinigd met de overige onderzochte zware metalen, VOCl en vluchtige aromaten;
- De demping van de voormalige sloten heeft niet plaatsgevonden met bodemvreemde materialen, maar hoogstwaarschijnlijk met gebiedseigen grond (nagenoeg niet verontreinigd).

3. Onderliggende zandlaag atletiekbaan:

De grond onder de atletiekbaan is hooguit licht verontreinigd met minerale olie en is niet verontreinigd met zware metalen, PAK en EOX. Uitloging van verontreinigende stoffen heeft nagenoeg niet plaatsgevonden.

4. Resterende terreindeel:

Bovengrond:

- In de bovengrond zijn plaatselijk bijmengingen met baksteen waargenomen. Op het maaiveld en in het opgeboorde bodemmateriaal zijn zintuiglijk geen asbestverdachte materialen aangetroffen;
- De bovengrond is plaatselijk licht verontreinigd met kwik en is niet verontreinigd met de overige onderzochte zware metalen, PAK, EOX en minerale olie;
- Een duidelijke herkomst van de aangetoonde verontreinigingen is niet aan te geven.

Ondergrond:

- In de ondergrond zijn geen bijmengingen met bodemvreemde materialen waargenomen;
- In het opgeboorde bodemmateriaal zijn zintuiglijk geen asbestverdachte materialen waargenomen;
- De ondergrond is niet verontreinigd met de onderzochte zware metalen, PAK, minerale olie en EOX.

Grondwater.

- Het grondwater is plaatselijk licht verontreinigd met cadmium, chroom en minerale olie en is niet verontreinigd met de overige onderzochte zware metalen, vluchtige aromaten en VOCl;
- Een duidelijke herkomst van de aangetoonde verontreinigingen is niet aan te geven.

Gelet op de onderzoeksresultaten (overschrijdingen betreffen de streefwaarden) dient de hypothese onverdacht voor de onderzoekslocatie formeel te worden verworpen. Echter, de aangetoonde gehalten/concentraties zijn dermate gering dat aanvullend onderzoek naar het voorkomen van deze stoffen in de bodem van dit terrein conform de Wet bodembescherming niet noodzakelijk wordt geacht.

5. Watergangen:

Er is een milieukundig waterbodemonderzoek verricht naar de chemische kwaliteit van het slib in de watergangen binnen het gebied. De totale lengte van de te baggeren watergangen bedraagt ca. 1.925 meter, welke globaal in vier trajecten is opgedeeld: watergang 1 (lengte ca. 490 meter), watergang 2 (lengte ca.

390 meter), watergang 3 (lengte ca. 555 meter) en watergang 4 (lengte ca. 490 meter). Het waterbodemonderzoek leidt tot de volgende conclusies:

1. Watergang 1.
Op basis van het gehalte kwik wordt het slib ingedeeld in klasse 2.
2. Watergang 2.
Op basis van het gehalte kwik wordt het slib ingedeeld in klasse 3.
3. Watergangen 3 en 4.
Op basis van de onderzoeksresultaten wordt het slib van de onderzochte watergangen ingedeeld in klasse 0.

Voor de verwerking van het vrijkomende slib zijn de volgende verwerkingsmogelijkheden van toepassing:

- klassen 0 en 1: uitspreiden over de aangrenzende percelen;
- klasse 2: uitspreiden tot maximaal 20 meter uit de kant van de aangrenzende percelen;
- klasse 3: afvoer naar een eindverwerker c.q. toepassing in een werk onder de werkingssfeer van het Besluit bodemkwaliteit.

Er is geen sprake van verspreiding in onevenredig grote hoeveelheden.

Nadat de waterbodem uit de watergangen is verwijderd (gebaggerd) en in de watergangen een aanvulling met gebiedseigen c.q. schone grond heeft plaatsgevonden is het onderzochte gebied geschikt voor het beoogde gebruik, wonen.

4.9 Natuur en ecologie

Ecologie

Bij ecologie gaat het om de relatie tussen planten en dieren onderling alsook om de betrekking tussen plant en dier en hun omgeving. Door de vele wisselwerkingen die er bestaan tussen planten, dieren en mensen en hun omgeving ontstaat er een netwerk van onderlinge betrekkingen. Alle organismen zijn voor hun bestaan afhankelijk van dit netwerk.

In het grensgebied met Noordwijk is een groenstrook van ca. 30 meter gepland om voldoende ruimte en afscherming te creëren tussen het bedrijventerrein in Noordwijk en het plangebied. Tevens is de bedoeling dat deze strook een ecologische verbindingszone vormt tussen het duingebied en de hoofdgroenstructuur langs de provinciale weg (N206). De geplande watergang versterkt de verbindingszone.

Gebiedsbescherming

Op basis van de aard van de ingreep in het plangebied en de gebiedsspecifieke aard van de kwaliteiten in het natuurgebied Coepelduijnen en de afstand tussen beide (circa 550 meter), kan worden gesteld dat er geen negatieve invloeden zijn. Het as-

pect gebiedsbescherming is wel relevant, maar leidt niet tot beperkingen. Het plangebied maakt geen deel uit van terreinen die essentieel zijn voor het functioneren van het natuurgebied Coepelduijnen. Nader onderzoek hiernaar is niet aan de orde, er is geen vergunning in het kader van de Natuurbeschermingswet nodig.

Natuurbescherming

Er is geen natuurgebied of aangrenzende zone aanwezig waarop de Vogel- en Habitatrichtlijn of de Natuurbeschermingswet van toepassing is. Daarnaast is de bescherming van in het wild voorkomende dier- en plantensoorten geregeld in de Flora- en faunawet. Deze wet richt zich vooral op het uitvoeren van werken. Ook kunnen Gedeputeerde Staten in voorkomende gevallen beschermde leefomgevingen aanwijzen (conceptbeleid). Zo nodig zal ook voor het bouwrijp maken van een plangebied in het kader van deze wet ontheffing moeten worden aangevraagd.

Soortenbescherming

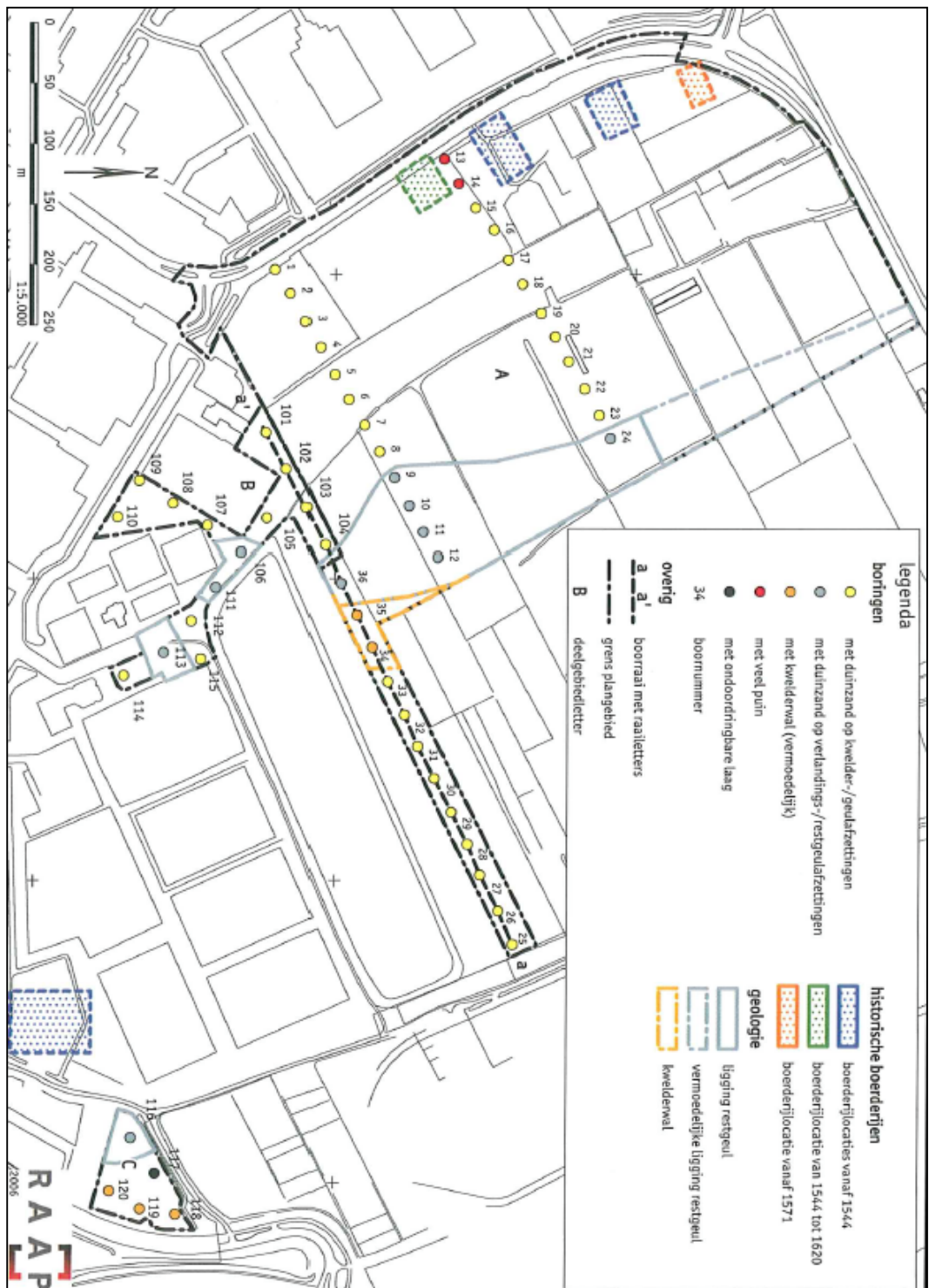
In het kader van de soortenbescherming zoals vastgelegd in de Flora- en faunawet is nader onderzoek uitgevoerd naar enkele soortengroepen van planten en dieren. De resultaten hiervan zijn opgenomen in het Projectplan Flora en Fauna Woningbouw Tussengebied Katwijk-Noordwijk⁶. De globale resultaten zijn als volgt. Er is één exemplaar van de Wilde Marjolein aangetroffen. Aangezien het hier maar één exemplaar betreft, zal de vernietiging daarvan geen gevolgen hebben voor de instandhouding van de soort. Voor het vernietigen van de Wilde Marjolein is ontheffing nodig. De ontheffing is inmiddels verleend door het Ministerie van LNV⁷.

Verder is er één broedpaar boerenzwaluwen gesignaleerd. In de schuur van de heer Van der Gugten is een nest aangetroffen. Doordat werkzaamheden buiten het broedseizoen kunnen worden uitgevoerd, zijn er in dit opzicht geen maatregelen of ontheffingen nodig. Voor de aanwezige vleermuizen geldt dat deze geen verblijfplaats in het plangebied hebben. Er zijn geen negatieve effecten te verwachten en een ontheffingsaanvraag is daarom niet nodig.

In het gebied zijn geen rugstreeppadden aangetroffen, maar de kans is aanwezig dat deze zich naar het plangebied verplaatsen. Om die reden is in dezelfde ontheffing⁷, ontheffing gevraagd voor het verplaatsen van rugstreeppadden, mochten deze in het plangebied aangetroffen worden. Tijdens de werkzaamheden in het gebied is een ecologisch werkprotocol van kracht, voor het geval dat er rugstreeppadden worden gesignaleerd. Bij een melding zal een ecooloog de padden afvangen en elders uitzetten. Dit kan op basis van de ontheffing.

⁶ Projectplan Flora en Fauna Woningbouw Tussengebied Katwijk-Noordwijk6, SAB d.d. 17 juni 2006, projectnummer 87.07.07.01/60475

⁷ Ontheffing aanvraagnummer / kenmerk FF/75C/2007/0390, d.d. 26 februari 2008



Figuur 4: uitsnede kaart archeologisch onderzoek

4.10 Archeologie en cultuurhistorie

De ruimtelijke kwaliteit wordt voor een deel bepaald door de aanwezige cultuurhistorische waarden. Waardevolle structuren (landschap, nederzettingen en archeologie) en objecten zijn voor de gemeente Katwijk aangegeven op de Archeologische Verwachting- en Beleidsadvieskaart van de gemeente Katwijk.

Archeologische waarden

In opdracht van de gemeente Katwijk heeft RAAP Archeologisch Adviesbureau op 20 oktober 2006 een bureau- en verkennend booronderzoek uitgevoerd in deelgebied A in het plangebied Rijnsoever-Noord in de gemeente Katwijk. Het onderzoek diende te worden uitgevoerd omdat realisatie van de plannen zou kunnen leiden tot aantasting of vernietiging van mogelijk aanwezige archeologische resten. Doel van het onderzoek was het eventueel aanpassen en/of verfijnen van de archeologische verwachting en het waarderen van de bekende boerderijplaatsen uit de 16^e en 17^e eeuw. Dit waarderende onderzoek kon vooralsnog niet worden uitgevoerd.

Het verkennende booronderzoek heeft de ligging van het gebied in de voormalige monding van de Oude Rijn bevestigd. De bodem bestaat achtereenvolgens uit marien zand overgaand in kwelder en/of verlandingsafzettingen. Hieronder is in alle boringen beddingzand aangetroffen. De diepteligging van de top van het beddingzand varieert sterk, hetgeen de ligging in de brede monding van de Oude Rijn bevestigt. Aan de noordoostzijde van het plangebied is in een aantal boringen vermoedelijk een restgeul (restgeulen) aangetroffen. Direct ten noordoosten van de restgeul(en) is in de boringen 34 en 35 een kwelder of haakwal aangetroffen. Dit zandpakket bevindt zich op een laag kwelderafzettingen. In de top van het zandpakket lijkt alleen in boring 35 een vegetatieniveau aanwezig te zijn. Samen met de fragmenten Romeins aardewerk aangetroffen ten noorden van de boring (buiten het plangebied) wijst dit mogelijk op bewoonbaarheid van dit niveau in de Romeinse tijd. In onderhavig plangebied zijn in de boringen op dit niveau geen archeologische indicatoren aangetroffen. Ten noordoosten van de wal bestaat de bodem uit een afwisseling van kwelderafzettingen en veen. Alleen in de boringen 25 en 26 is een restant strandwal aangetroffen. De top van de strandwal is in deze boringen geërodeerd.

Conclusie

Op basis van de archeologische verwachting voor het gebied in relatie tot de geplande ingrepen wordt de volgende aanbeveling gedaan:

Ingrepen dieper dan 1,2 m -Mv in het woningbouwgebied dienen archeologisch begeleid te worden. Doel hiervan is eventueel aanwezige archeologische resten in de monding van de Oude Rijn te documenteren. Voor het uitvoeren van een archeologische begeleiding dient een Programma van Eisen opgesteld te worden opgesteld. Met betrekking tot de bevindingen van onderhavig onderzoek dient con-

tact opgenomen te worden met het archeologisch bevoegd gezag, de gemeente Katwijk.

Historische (steden)bouwkundige waarden

Volgens de gegevens van de Cultuurhistorische Hoofdstructuur bevinden zich geen historische (steden)bouwkundige waarden in het plangebied. Ook kent het gebied geen gebouwen van monumentale waarde. Op basis hiervan is nader cultuurhistorisch onderzoek niet noodzakelijk.

Historische landschappelijke waarden

De cultuurhistorische landschapskaart is opgebouwd aan de hand van de voorkomende en een aantal min of meer daarmee samenhangende ruimtelijke systemen. Het begrip systeem geeft aan dat er interactie tussen de samenstellende elementen bestaat of bestond. Het plangebied kent volgens de Cultuurhistorische Hoofdstructuur geen waardevolle historische landschappelijke waarden. Nader onderzoek hier naar is dan ook niet noodzakelijk.

4.11 Afval en energie

Energie

Klimaatverandering is uitgegroeid tot een van de belangrijkste onderwerpen in het milieubeleid. Om de klimaatverandering tegen te gaan is de Rijksoverheid op diverse fronten druk bezig om de wereldwijd afgesproken verplichtingen voor CO₂-reductie om te zetten in beleid en concrete acties. In het klimaatconvenant is een vertaalverslag gemaakt van landelijk taakstellingen naar het ontwikkelen van klimaatbeleid op lokaal niveau. Want het zijn de provincies en gemeenten die het dichtst bij de samenleving staan en daarom als bestuurslaag de meeste invloed kunnen uitoefenen op de uitstoot van CO₂. Voor de wijk Rijnsoever Noord zijn vanuit het gemeentelijke klimaatbeleid als doelstellingen geformuleerd een ECP van 0,72 en een EPL van tenminste 7,2.

Afval

Het huishoudelijk afval wordt gescheiden ingezameld, door middel van ondergrondse metrocontainers voor GFT- en voor restafval;

De methodiek van afvalinzameling brengt naast een gedragsverandering ook wijzigingen met zich mee als het gaat om inzamelmiddelen en straatmeubilair. Bij de inrichting van het openbaar gebied alsmede in de juridische opzet van het bestemmingsplan dient hiermee rekening gehouden te worden. Inpassing van milieuparken in het openbaar gebied dient op een zorgvuldige wijze plaats te vinden. Vanwege de beperkte openbare ruimte en op basis van esthetische argumenten gaat de voorkeur zelfs uit naar ondergrondse verzamelplaatsen.

5. UITVOERBAARHEID

5.1 Grondexploitatie

Een plan met 437 woningen in de beoogde woningdifferentiatie is minimaal budgettair neutraal te realiseren. Indien in het woningbouwprogramma veranderingen worden aangebracht moet – om een minimaal budgettaire grondexploitatie te kunnen realiseren en dus hetzelfde totaal aan grondopbrengsten te bereiken – een andere differentiatie worden opgezet of een andere dekking worden gevonden. De ontwikkeling van Rijnsoever-Noord kent geen excessieve risico's. Wel zijn binnen de exploitatie de reguliere ontwikkelingsrisico's aanwezig, zoals risico's in marktafzet en verwervingen.

5.2 Planschade

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een planschaderisicoanalyse⁸ uitgevoerd. Uit de analyse blijkt dat voor een aantal objecten in geringe mate een planologische slechtere situatie kan ontstaan. In de grondexploitatie is rekening gehouden met enige kosten voor planschadevergoeding.

⁸ Quickscan Planschaderisicoanalyse, Overwater Grondbeleid Adviesbureau BV, januari 2007, kenmerk 30199358/NO2/rti

6. PROCEDURE

De te volgen procedure voor het uitwerkingsplan luidt als volgt:

Burgemeester en wethouders moeten met toepassing van artikel 3.6 lid 1bWro het moederplan uitwerken. Een besluit tot planuitwerking mag pas worden vastgesteld nadat belanghebbenden in de gelegenheid zijn gesteld tegen het ontwerp van het uitwerkingplan zienswijzen naar voren te brengen. De wijze waarop belanghebbenden in de gelegenheid worden gesteld hun zienswijzen omtrent de uitwerking naar voren te brengen, staat beschreven in het moederplan. Op de voorbereiding van het besluit is afdeling 3.4 Awb (uniforme openbare voorbereidingsprocedure) van toepassing verklaard.

Regels

Inhoudsopgave

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels	3
Artikel 1 Begrippen	3
Artikel 2 Wijze van meten	7
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	9
Artikel 3 Groen	9
Artikel 4 Tuin	10
Artikel 5 Verkeer	11
Artikel 6 Verkeer - Verblijfsgebied	12
Artikel 7 Water	13
Artikel 8 Wonen	14
Artikel 9 Wonen - Woonwagenstandplaats	18
Artikel 10 Waarde - Archeologisch verwachtingsgebied (dubbelbestemming)	19
Hoofdstuk 3 Algemene regels	21
Artikel 11 Anti-dubbeltelbepaling	21
Artikel 12 Algemene bouwregels	22
Artikel 13 Algemene procedureregels	23
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	25
Artikel 14 Overgangsrecht	25
Artikel 15 Slotregel	26

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

het bestemmingsplan 'Uitwerkingsplan Rijnsoever-Noord, fase 1 ' van de gemeente Katwijk;

1.2 plankaart

de plankaart van het bestemmingsplan 'Uitwerkingsplan Rijnsoever-Noord, fase 1 ' bestaande uit de kaart 08BROBO117-V01;

1.3 aan huis gebonden beroep

een dienstverlenend beroep op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dat in een woning door de bewoner wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.4 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge deze regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.5 aanduidingsgrens

grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 aaneengebouwde woning

blokken van meer dan twee-aaneengesloten woningen;

1.7 archeologisch verwachtingsgebied

terrein dat op basis van de Archeologische Verwachtings- en Beleidskaart van de Gemeente Katwijk op de plankaart is aangeduid als gebied met Middelmatige- tot Hoge Archeologische Verwachting;

1.8 balkon

een al dan niet inpandig, geheel of gedeeltelijke overdekte bij een woning behorende buitenruimte;

1.9 bijgebouw

een al dan niet vrijstaand, niet voor bewoning bestemd gebouw, zoals een garage en een schuur, dat een functionele eenheid vormt met het hoofdgebouw;

1.10 bouwperceelsgrens

de grens van een bouwperceel;

1.11 consument verzorgende bedrijfsactiviteiten

het beroepsmatig uitoefenen van dienstverlenende bedrijvigheid gericht op de consumentverzorging doch niet zijnde een aan huis gebonden beroep, dan wel ambachtelijke bedrijvigheid gericht op consumentenverzorging, geheel of overwegend door middel van handwerk, waarbij de omvang van de activiteiten zodanig is dat, wanneer deze in een woning en daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend, de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd en de ruimtelijke uitwerking of uitstraling in overeenstemming is met die woonfunctie. Zoals: fotograaf, autorijschool (geen theorie), bloemschikker, decorateur, fietsenreparateur, goud- en zilversmid, hoedenmaker, hondentrimmer, schoonheidsspecialist/kapsalon, nagelstudio, prothesemaker en anders daarmee gelijk te stellen activiteiten;

1.12 deskundige

een door burgemeester en wethouders aan te wijzen onafhankelijke deskundige of commissie van deskundigen;

1.13 dwarskap

een kap loodrecht op de voorgevel (naar de straat gekeerde gevel);

1.14 geschakelde woning

woningen waarvan de hoofdgebouwen door middel van bijgebouwen met elkaar zijn verbonden;

1.15 gestapelde woning

een gebouw dat twee of meer geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen bevat;

1.16 hoofdgebouw

een gebouw dat op een bouwperceel door zijn ligging, constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken;

1.17 kwaliteitsnorm voor Nederlandse archeologie

hierin staan de minimale vereisten waaraan een organisatie moet voldoen bij het uitvoeren van werkzaamheden in het kader van de archeologische monumentenzorg, zowel onderzoekstechnisch als wat betreft het personeel;

1.18 langskap

een kap evenwijdig aan de voorgevel (naar de straat gekeerde kap);

1.19 maaiveld

- voor gebouwen waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het bestaande aansluitende afgewerkte maaiveld;

1.20 mansardekap

een mansardedak, mansartdak, gebroken dak, gebroken kap of Franse kap is een (al dan niet afgeknotte) dakvorm met gebroken, naar buiten geknikte vlakken. Een mansarde verwijst ook naar de (bewoonbare) zolderruimte, al dan niet onder een mansardedak.

1.21 ondergronds bouwwerk

een (gedeelte van) een bouwwerk, waarvan de vloer dan wel het laagst gelegen gedeelte van het bouwwerk is gelegen op ten minste 4 meter beneden maaiveld;

1.22 overkapping

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, omsloten door maximaal één wand en voorzien van een gesloten dak, waaronder begrepen een carport;

1.23 peil

- a. voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein ter plaatse van de voorgevel.

1.24 perceelgrens

een grenslijn tussen bouwpercelen onderling;

1.25 seksinrichting

de voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub, of een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.26 twee- aaneen gebouwde woning

een woning die onderdeel uitmaakt van een blok van twee aaneengebouwde woningen;

1.27 uitbouw

een aangebouwd gedeelte van de begane grondlaag van het hoofdgebouw, naar constructie en inrichting bestemd voor uitbreiding en/of aanvulling van de functie van de begane grondlaag van het hoofdgebouw;

1.28 voorgevel

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw en als een gebouw met meer dan één zijde gekeerd is naar een weg dan worden de betreffende gevels aangemerkt als voorgevels.

1.29 voorgevellijn

een denkbeeldige lijn, die strak loopt langs de voorgevel van het hoofdgebouw tot aan de perceelsgrenzen c.q. bouwgrenzen;

1.30 voorzieningen van algemeen nut

voorzieningen ten behoeve van de op het openbare net aangesloten nutsvoorziening, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer en/of het wegverkeer, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakeluisjes, duikers, bemalinginstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling en apparatuur voor telecommunicatie.

1.31 wet/wettelijke regelingen

indien en voorzover in deze regels wordt verwezen naar wettelijke regelingen c.q. verordeningen e.d., dienen deze regelingen te worden gelezen zoals deze luiden op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpplan, tenzij anders bepaald;

1.32 zorgwoning

woning bestemd voor groepen, zoals ouderen en personen met fysieke en psychische beperkingen, waar intensieve zorgverlening/begeleiding mogelijk is (zoals voor rolstoelgebruik) en/of zorg op afroep of 24 uurszorg beschikbaar is vanuit een verpleeg- of verzorgingshuis, woon-zorgcentrum of bijvoorbeeld een dienstencentrum.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 lengte, breedte en diepte van een gebouw

tussen (de lijnen, getrokken door) de buitenzijde van de gevels (en / of het hart van gemeenschappelijke scheidsmuren);

2.2 oppervlakte van een gebouw

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

2.3 bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.4 goothoogte van een gebouw

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. druiplijn, het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.5 de inhoud van een gebouw

tussen de onderzijde van de begane grondlaag, de buitenzijde van de gevels (en / of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.6 afstand tot de zijdelingse perceelsgrens

de kortst gemeten afstand van enig punt van een bouwwerk tot de zijdelingse perceelsgrens, ondergeschikte bouwdelen niet meegerekend.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Groen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. bermen en beplanting;
- c. voet- en fietspaden;
- d. speelvoorzieningen;
- e. voorzieningen van algemeen nut;
- f. kunstwerken;
- g. water en waterstaatkundige voorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. op of in deze gronden mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut worden gebouwd;
- b. de maximale bouwhoogte bedraagt 3 meter;
- c. de maximale oppervlakte van gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut bedraagt 15 m².

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de maximale hoogte van verlichtingsarmaturen, bewegwijzering en vlaggenmasten bedraagt 10 meter;
- b. de maximale bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 3 meter.

3.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- b. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

Artikel 4 Tuin

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Tuin aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
- b. parkeervoorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van voor de gevellijn van en aansluitend aan woningen gelegen erkers, met dien verstande dat:

- a. de erkers aan de voorgevel mogen worden gebouwd tot een breedte van 60% van de voorgevel;
- b. de goothoogte maximaal 3 meter mag bedragen;
- c. de diepte maximaal 1,5 meter mag bedragen;
- d. de afstand tot de naar de weg gekeerde en de zijdelingse perceelsgrens nergens minder mag zijn dan 2 meter.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende bepalingen:

- a. de maximale bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt 2 meter, met dien verstande dat de maximale bouwhoogte van erf- en terreinafscheiding voor de voorgevellijn 1 meter bedraagt;
- b. de maximale bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 3 meter.

4.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- b. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

Artikel 5 Verkeer

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Verkeer aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, straten en paden met hoofdzakelijk een verkeersfunctie;
- b. voet- en rijwielpaden;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen, waaronder bermen en beplanting;
- e. straatmeubiliair;
- f. voorzieningen van algemeen nut;
- g. kunstwerken;
- h. watergangen en waterbergingen;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - hoogwaardig openbaar vervoerstracé).

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. op of in deze gronden mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt maximaal 3 meter;
- c. de maximale oppervlakte van een gebouw bedraagt 15 m².

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 2 meter bedragen, behoudens bewegwijzering, vlaggenmasten en verlichtingsarmaturen waarvan de hoogte maximaal 15 meter mag bedragen.

5.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- b. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

Artikel 6 Verkeer - Verblijfsgebied

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Verkeer - Verblijfsgebied aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, straten en paden met hoofdzakelijk een verblijfsfunctie;
- b. voet- en rijwielpaden;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen, waaronder bermen en beplanting;
- e. straatmeubilair;
- f. kunstwerken;
- g. voorzieningen van algemeen nut;
- h. watergangen en waterbergingen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. op of in deze gronden mogen gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut worden gebouwd;
- b. de maximale bouwhoogte bedraagt 3 meter;
- c. de maximale oppervlakte van een gebouw bedraagt 15 m².

6.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Er mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de bestemming worden gebouwd, waarvan de hoogte ten hoogste 2 meter mag bedragen, zulks met uitzondering van bewegwijzering, vlaggenmasten en verlichtingsarmaturen waarvan de hoogte maximaal 10 meter mag bedragen.

6.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- b. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

Artikel 7 Water

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Water aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterberging;
- b. waterhuishouding;
- c. waterlopen en waterpartijen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. infiltratievoorzieningen;
- f. kruisingen en overbruggingen ten behoeve van verkeersdoeleinden.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van balkons, behorende bij woningen gebouwd op de aan deze bestemming grenzende gronden, met dien verstande dat de diepte van balkons maximaal 3 meter bedraagt.

7.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt een maximale bouwhoogte van 6 meter.

7.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- b. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

Artikel 8 Wonen

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met een aan huis gebonden beroep in hoofd- en bijgebouwen; met de daarbijbehorende;
- b. tuinen en erven;
- c. parkeervoorzieningen, met dien verstande dat ondergrondse parkeervoorzieningen uitsluitend zijn toegestaan bij gestapelde woningen.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. binnen het bouwvlak, ter plaatse van de aanduiding:
 1. vrijstaand, zijn uitsluitend vrijstaande (al dan niet geschakelde) woningen toegestaan;
 2. twee-aaneen, zijn uitsluitend twee-aaneengebouwde woningen toegestaan;
 3. aaneengebouwde woningen, zijn uitsluitend aaneengebouwde woningen toegestaan;
 4. gestapelde woningen, zijn uitsluitend gestapelde woningen toegestaan;
- c. het bebouwingspercentage van van het bestemmingsvlak mag niet meer bedragen dan is aangegeven op de plankaart. Wanneer geen bebouwingspercentage is aangegeven mag het bouwvlak volledig worden bebouwd;
- d. In afwijking van het bepaalde in sub c zijn ondergrondse parkeervoorzieningen toegestaan bij gestapelde woningen binnen het gehele bouwvlak;
- e. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt bij vrijstaande woningen 3 meter aan één zijde;
- f. er mogen binnen het bouwvlak niet meer woningen worden gebouwd dan is aangegeven op de plankaart;
- g. de goothoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven op de plankaart, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - mansardekap' de goothoogte per woning over een lengte van 50% van de gevel, 2,5 meter hoger mag zijn dan is aangegeven;
- h. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven op de plankaart;
- i. bij de hoofdgebouwen mag de oppervlakte van een hellend voor- dan wel zijdakvlak maximaal 15% worden doorbroken met dakkapellen en dakvensters;
- j. bij de hoofdgebouwen mag de oppervlakte van een hellend achterdakvlak maximaal 25% worden doorbroken met dakkapellen en dakvensters, met dien verstande dat daar waar het dakvlak doorloopt over meerdere verdiepingen, slechts een dakkapel is toegestaan op het dakvlak van de eerste verdieping, tenzij de woning deel uitmaakt van een aaneengesloten bouwblok waar reeds een dakkapel op het betreffende dakvlak van de zolderverdieping aanwezig is;
- k. als kap dienen hoofdgebouwen te worden afgedekt met een zadelpak, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - dwarskap' uitsluitend een dwarskap is toegestaan en dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - mansardekap' uitsluitend een mansardekap is toegestaan. Deze bepaling is niet van toepassing voor gestapelde woningen.

8.2.2 Bijgebouwen

Voor het bouwen van uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de uitbouwen en bijgebouwen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b. bij percelen kleiner dan 300 m² mag het gezamenlijk grondoppervlak van de uitbouwen en / of bijgebouwen bij aaneengebouwde, twee-aaneen gebouwde en vrijstaande woningen maximaal 25% bedragen van het gehele bijbehorende bouwperceel, de bebouwde oppervlakte daarvan inbegrepen, tot een maximum van 50 m² met dien verstande dat ten minste 50% van de gronden, gelegen voor de voorgevellijn en achter de achtergevel onbebouwd moet blijven;

- c. bij percelen gelijk of groter dan 300 m² mag het gezamenlijk grondoppervlak van de uitbouwen en bijgebouwen bij aaneengebouwde, twee-aaneen gebouwde en vrijstaande woningen maximaal 25% bedragen van het gehele bijbehorende bouwperceel, de bebouwde oppervlakte daarvan inbegrepen, tot een maximum van 65 m² met dien verstande dat de bebouwde oppervlakte van een uitbouw of een bijgebouw als onderdeel van de maximaal mogelijke achter- en voorerfbouw niet meer bedraagt dan 50 m² en ten minste 50% van de gronden, gelegen voor de voorgevel en achter de achtergevel onbebouwd moet blijven;
- d. de goothoogte mag maximaal 3,25 meter en de bouwhoogte mag maximaal 5,5 meter bedragen, tenzij op de plankaart de maximale goot- en bouwhoogte is aangegeven;
- e. in afwijking van het bepaalde in lid d mag de goothoogte van een uitbouw maximaal 3,5 meter bedragen indien dit noodzakelijk is om het plafond van de uitbouw op dezelfde hoogte te realiseren als die van de begane grondlaag van de woning;
- f. in afwijking van het bepaalde in lid d mag de bouwhoogte van uitbouwen of bijgebouwen aan de zijgevel van een woning maximaal 6 meter bedragen;
- g. op uitbouwen en bijgebouwen voorzien van een kap zijn geen dakkapellen toegestaan;
- h. op uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen voorzien van een platdak zijn ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - dakterras', dakterrassen dan wel balkons toegestaan en zijn borstweringen toegestaan met een maximale hoogte van 1,5 meter;
- i. bij de berekening van de in sub b en c genoemde percentages en of maximale oppervlaktes worden de onder het overgangsrecht vallende dan wel op grond daarvan te bouwen bijgebouwen en uitbouwen meegerekend.

8.2.3 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende bepalingen:

- a. de maximale bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt 2 meter, met dien verstande dat de hoogte voor erf- en terreinafscheidingen voor zover gelegen vóór de voorgevellijn maximaal 1 meter mag bedragen;
- b. In afwijking van het bepaalde in sub a bedraagt de maximale bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen op het achtererf van de hoofdgebouwen die zijn afgedekt met een mansardekap 3,5 meter;
- c. de maximale bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 3 meter.

8.2.4 *Erkers*

Voor het bouwen van erkers mag het bouwvlak worden overschreden, met dien verstande dat:

- a. de erkers aan de voorgevel mogen worden gebouwd tot een breedte van 60% van de voorgevel;
- b. de erkers aan de zijgevel van woningen mogen worden gebouwd, met een breedte van ten hoogste 30% van de zijgevel van het hoofdgebouw tot een maximum van 3 meter;
- c. de goothoogte maximaal 3 meter mag bedragen;
- d. de diepte maximaal 1,5 meter mag bedragen;
- e. de afstand tot de naar de weg gekeerde en de zijdelingse perceelsgrens nergens minder mag zijn dan 2 meter.

8.3 **Ontheffing van de bouwregels**

8.3.1 *Ontheffing uitbouw*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van de bouwregels van het bepaalde in 8.2.2, sub a, b en c voor het bouwen van extra uitbouwen, voor een mindervalide persoon, mits:

- a. de extra uitbouwen om medische redenen, blijkende uit een verklaring van de Gemeenschappelijke Gezondheids Dienst dan wel de (gemeente)arts noodzakelijk zijn;
- b. het grondoppervlak van de extra uitbouwen niet meer bedraagt dan 30 m² met dien verstande dat de maximale oppervlakte van uitbouwen en bijgebouwen niet meer mag bedragen dan 80 m².

8.3.2 *Ontheffing ten behoeve van doorbreken dakvlak*

- c. In afwijking van 8.2.1 sub i kunnen burgemeester en wethouders ontheffing verlenen voor het doorbreken van het hellend voor- en zijdakvlak tot maximaal 25%.
- d. In afwijking van 8.2.1 sub j mag:
 - 1. het voordakvlak tot maximaal 1 meter naar achter worden verlengd als de woning maximaal twee bouwlagen heeft en de dakhelling niet meer dan 40° is;
 - 2. een dakhelling wordt vergroot tot maximaal 52° voor een vrijstaande woning die ten minste 2 meter van de aangrenzende woning of gebouwen staat, voor een twee- onder één kap woning waarbij de andere woning reeds een grotere hellingshoek heeft, voor een woningen in een bouwblok waarvan reeds een woning een dakhelling heeft die groter is dan 45° en voor een woning die is voorzien van een dwarskap met dien verstande dat de goothoogte van de voor- of zijgevel van de woningen niet meer bedraagt dan 5 meter en er niet uit een bouwaanduiding op de plankaart valt af te leiden dat alleen een plat dak is toegestaan.
 - 3. een dakhelling van een mansardekap worden vergroot tot maximaal 70°, voor zover dit het eerste deel van het dakvlak betreft. Dit is alleen toegestaan als de helling van het tweede dakvlak naar de nok minimaal 20° en maximaal 45° bedraagt.

8.3.3 *Ontheffing bouwhoogte*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van de toegestane bouwhoogte van het hoofdgebouw, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden. Burgemeester en wethouders zijn bij het verlenen van de ontheffing bevoegd nadere eisen te stellen aan de oppervlakte en goothoogte van het hoofdgebouw als noodzakelijk is ter voorkoming van afbreuk aan het straat- en bebouwingsbeeld.

8.4 **Specifieke gebruiksregels**

8.4.1 *Beroep aan huis*

Het uitoefenen van een aan huis gebonden beroep in de woning of bijgebouw(en) is toegestaan, mits:

- a. het oppervlak ten dienste van de activiteiten ten hoogste 40% van de vloeroppervlakte van het hoofdgebouw en de daarbij behorende bijgebouwen bedraagt, met een maximum van 50 m²;
- b. er geparkeerd wordt op eigen terrein;
- c. het gebruik niet gepaard gaat met horeca en/of detailhandel, uitgezonderd beperkte verkoop die ondergeschikt is aan de uitoefening van de betrokken kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- d. prostitutie niet is toegestaan;
- e. voor de activiteiten geen melding- of vergunningplicht op grond van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer geldt (of: de activiteit voorkomt in de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten of naar aard en de invloed op de omgeving te vergelijken is met een bedrijf in een van die categorieën).

8.4.2 *Strijdig gebruik*

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. permanente of tijdelijke bewoning van vrijstaande bijgebouwen is niet toegestaan;
- b. het in gebruik nemen van de woning of delen van de woning als een kamerverhuurbedrijf is niet toegestaan.

8.5 Ontheffing van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen voor het uitoefenen van een consumentverzorgende bedrijfsactiviteit. De ontheffing kan slechts worden verleend mits:

- a. de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft;
- b. in maximaal 40% van het aanwezige vloeroppervlak van de hoofdgebouwen en de daarbij behorende bijgebouwen ten behoeve van deze activiteiten in gebruik mag zijn;
- c. bedoeld gebruik geen onevenredige hinder voor het woonmilieu mag opleveren en geen onevenredige afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt. Dit betekent onder meer dat:
 - alleen bedrijven zijn toegestaan die voorkomen in de categorieën 1 en 2 van de staat van bedrijfsactiviteiten (zoals vermeld in de VNG publicatie 'bedrijven en Milieuzonering', 2009) alsmede naar de aard en de invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen bedrijven;
 - het gebruik naar aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming moet zijn en het geen publiekgerichte voorzieningen betreft;
 - het gebruik de woonfunctie dient te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in de woning of bijgebouw uitvoert, tevens de gebruiker van de woning is;
- d. het betreft niet zodanig verkeersaantrekkende activiteiten die verkeersoverlast veroorzaken of die verkeersmaatregelen, waaronder extra parkeervoorzieningen, noodzakelijk maken in de openbare ruimte
- e. het betreft een eenmansbedrijf;
- f. eventuele detailhandelsactiviteiten zijn van ondergeschikte aard.

8.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van:

- a. overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken;
- b. de overschrijdingen als bedoeld in sub a mogen echter niet meer dan 3 m¹ bedragen en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 14% worden vergroot.

Artikel 9 Wonen - Woonwagenstandplaats

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen - Woonwagenstandplaats aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in niet meer woonwagens dan op de plankaart is aangegeven;

met de daarbijbehorende:

- b. tuinen en erven;
- c. verhardingen en parkeervoorzieningen;
- d. bergingen en sanitaire ruimten.

9.2 Bouwregels

9.2.1 *Woonwagens*

Voor de aanleg van standplaatsen en de bouw van woonwagens gelden de volgende bepalingen:

- a. de standplaatsen zijn alleen toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. de minimale oppervlakte van een standplaats (exclusief berging en sanitaire ruimte) bedraagt 112 m²;
- c. de bouwhoogte van de woonwagens mag niet meer bedragen dan is aangegeven op de plankaart.

9.2.2 *Bijgebouwen*

Voor het bouwen van bijgebouwen bij woonwagens gelden de volgende bepalingen:

- a. de bijgebouwen mogen uitsluitend in een bouwvlak worden gebouwd;
- b. per standplaats is maximaal 1 bijgebouw toegestaan met een maximale oppervlakte van 15 m²;
- c. de goot- en bouwhoogte bedraagt maximaal respectievelijk 5 meter en 7,5 meter.

9.2.3 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende bepalingen:

- a. de maximale bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt 2 meter;
- b. de maximale bouwhoogte van een overkapping bedraagt 3 meter, met dien verstande dat er slechts 1 overkapping per standplaats gerealiseerd mag worden en tot maximaal 30 m²;
- c. de maximale bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 3 meter.

Artikel 10 Waarde - Archeologisch verwachtingsgebied (dubbelbestemming)

10.1 Bestemmingsomschrijving

10.1.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologisch verwachtingsgebied' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van archeologische waarden.

10.1.2 Voorrangsregel

Indien strijd ontstaat tussen het belang van de bescherming en de andere bestemmingen, geldt primair het bepaalde ten aanzien van de dubbelbestemming. De bepalingen met betrekking tot de andere bestemming zijn dan uitsluitend van toepassing voor zover deze niet strijdig zijn met het bepaalde ten aanzien van de dubbelbestemming.

10.2 Aanlegvergunning

10.2.1 Verbod

Op gronden met de aanduiding 'Waarde-Archeologisch verwachtingsgebied' is het verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning (aanlegvergunning) van burgemeester en wethouders de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. Grondwerkzaamheden waartoe worden gerekend het afgraven, aanleggen van kelders, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- b. het aanleggen van nieuwe ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

10.2.2 Toegestaan

Het verbod van 10.2.1 is niet van toepassing indien:

- a. het werkzaamheden in de bodem betreffen tot een diepte van 120 cm onder het maaiveld;
- b. het gebied van de werken een omvang heeft dat kleiner is dan 100 m²;
- c. de werken en / of werkzaamheden het gewone onderhoud betreffen, met inbegrip van onderhoud- en vervangingswerkzaamheden van bestaande tracés van kabels en leidingen;
- d. werken en werkzaamheden: archeologisch onderzoek betreffen;

10.2.3 Voorwaarden

Een aanlegvergunning wordt verleend indien:

- a. de aanvrager van de aanlegvergunning een rapport heeft overlegd van archeologisch onderzoek, zoals gesteld in de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie, waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
- b. de betrokken archeologische waarden, gelet op het rapport zoals onder a bedoeld, door de werken niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de aanlegvergunning voorschriften te verbinden, gericht op:
 1. het treffen van maatregelen waardoor archeologische waarden in de bodem behouden kunnen worden;
 2. het doen van archeologische opgravingen;
 3. begeleiding van de werken door een archeologisch deskundige.

10.3 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met toepassing van artikel 3.6 1^e lid onder a, van de Wet ruimtelijke ordening, geheel of gedeeltelijk de plankaart van het Bestemmingsplan Waarde - Archeologisch verwachtingsgebied te wijzigen door:

- a. op de plankaart de bestemming Waarde-Archeologisch verwachtingsgebied geheel of gedeeltelijk te doen vervallen of van omvang te veranderen indien op basis van aanvullend en / of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie slechts sprake is van een Lage Archeologische Verwachting of helemaal geen archeologische verwachtingen meer zijn.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 11 Anti-dubbeltelbepaling

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 12 Algemene bouwregels

12.1 Algemene bepaling m.b.t. ondergronds bouwen

12.1.1 Ondergrondse werken

Voor het uitvoeren van ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, geen beperkingen.

12.1.2 Ondergrondse bouwwerken

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, de volgende bepalingen:

- a. ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 4 meter onder peil;
- c. bij het berekenen van de bebouwingspercentages of maximaal te bouwen oppervlak wordt de oppervlakte van ondergrondse gebouwen mede in aanmerking genomen;
- d. buiten het bouwvlak zijn ondergrondse bouwwerken alleen toegestaan tot een maximum van 30 m².

12.1.3 Ontheffing

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in 12.1.2 sub c voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken met een ondergrondse bouwdiepte van maximaal 10 meter onder peil onder de voorwaarde dat:

- de waterhuishouding niet wordt verstoord;
- geen afbreuk wordt gedaan aan archeologische waarden.

12.2 Ondergeschikte bouwdelen

Bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, mogen in afwijking van aanduidingsgrenzen, aanduidingen en bestemmingsregels worden overschreden door:

- a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, schoorstenen, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding ten hoogste 2,5 m bedraagt;
- b. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding ten hoogste 1,5 m bedraagt.

12.3 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

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

Artikel 13 Algemene procedureregels

13.1 Ontheffing

Bij toepassing van een ontheffing, die onderdeel uitmaakt van dit plan, is op de voorbereiding van het besluit de procedure als bedoeld in de afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, van toepassing.

13.2 Wijzigingsbevoegdheid

Bij toepassing van een wijzigingsbevoegdheid, die onderdeel uitmaakt van dit plan, is op de voorbereiding van het besluit de procedure als bedoeld in de afdeling 3.4. van de Algemene wet bestuursrecht, van toepassing.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 14 Overgangsrecht

14.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk, dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van het bepaalde onder a voor het vergroten van de inhoud van het bouwwerk als bedoeld in het bepaalde onder a met maximaal 10%.
- c. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op bouwwerken, die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

14.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het bepaalde in sub a te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik, dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

14.3 Hardheidsclausule

Voor zover toepassing van het overgangsrecht gebruik leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard voor een of meer natuurlijke personen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan grond en opstallen gebruiken in strijd met het voordien geldende bestemmingsplan kunnen burgemeester en wethouders ten behoeve van die persoon of personen van dat overgangsrecht ontheffing verlenen.

Artikel 15 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Uitwerkingsplan Rijnsoever-Noord, fase 1'.

Aldus vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Katwijk bij besluit d.d.

De burgemeester,

De secretaris,

.....

.....

