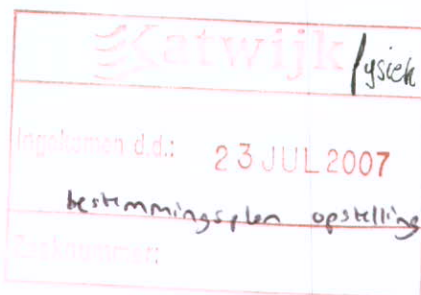




provincie **HOLLAND**
ZUID



Burgemeester en Wethouders
van KATWIJK

Onderwerp

Artikel 28 WRO; goedkeuring
bestemmingsplan "Middelmors".

Geacht college,

Hierbij zenden wij u twee exemplaren van ons besluit van heden, kenmerk PZH-2007-255304, tot goedkeuring van bovengenoemd bestemmingsplan. Deze toezending dient tevens te worden beschouwd als de in artikel 28, lid 5, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening bedoelde bekendmaking.

Op grond van artikel 28, lid 6, van de WRO dient ons besluit met het bestemmingsplan binnen twee weken na deze bekendmaking gedurende zes weken op de gemeentesecretarie ter inzage te worden gelegd. Op het moment van terinzagelegging begint ook de beroepstermijn, die zes weken duurt. Gedurende die termijn kunnen belanghebbenden die zich tijdig tot ons college hebben gewend en belanghebbenden die kunnen aantonen dat zij daartoe redelijkerwijs niet in staat waren, beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. De dag nadat de beroepstermijn is afgelopen, wordt ons besluit van kracht (artikel 28, lid 7, van de WRO), tenzij gedurende die termijn naast het indienen van een beroep tevens bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State een verzoek om een voorlopige voorziening wordt gedaan (artikel 56b, lid 1, van de WRO, artikel 36 van de Wet op de Raad van State juncto artikel 8:81 van de Algemene wet bestuursrecht). Indien dat het geval is, wordt ons besluit niet van kracht voordat op dat verzoek is beslist.

Bezoekadres
Zuid-Hollandplein 1
2596 AW Den Haag

Tram 9 en bus 65
stoppen bij het
provinciehuis. Vanaf
station Den Haag CS is
het tien minuten lopen.
De parkeerruimte voor
auto's is beperkt.

Gedeputeerde Staten

Directie Ruimte en Mobiliteit
Afdeling Ruimte en Wonen
Contact
H.L. de Lange
T 070 - 441 74 65
F 070 - 441 78 63
hl.de.lange@pzh.nl

Postadres Provinciehuis
Postbus 90602
2509 LP Den Haag
T 070 - 441 66 11
www.zuid-holland.nl

Datum

17 JULI 2007

Ons kenmerk
PZH-2007-255304
Uw kenmerk
2006-07132
Bijlagen
div.



provincie **HOLLAND**
ZUID

Ons kenmerk
PZH-2007-255304

Twee door ons gewaarmerkte plansets, alsmede enkele niet-gewaarmerkte plansets, zenden wij hierbij retour.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,
secretaris,

M.H.J. van Wieringen-Wagenaar

voorzitter,

J. Franssen

VERZONDEN 20 JULI 2007



provincie **HOLLAND**
ZUID

zie verzendlijst

Onderwerp

Artikel 28 WRO; besluit goedkeuring
bestemmingsplan "Middelmors"
gemeente Katwijk.

Geachte heer/mevrouw ,

Bij besluit van heden, kenmerk PZH-2007-255304, hebben wij bovengenoemd bestemmingsplan goedgekeurd. Voor onze overwegingen verwijzen wij u naar ons besluit dat in afschrift hierbij gaat. Verder ontvangt u hierbij het verslag van de op 1 juni 2007 gehouden hoorzitting en het PPC-advies.

Wij attenderen u daarbij op het volgende.

Deze brief dient te worden beschouwd als de bekendmaking als bedoeld in artikel 28, lid 5, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO). Op grond van artikel 28, lid 6, van de WRO dient ons besluit met het bestemmingsplan binnen twee weken na deze bekendmaking gedurende zes weken op de gemeentesecretarie ter inzage te worden gelegd. Op het moment van terinzagelegging begint ook de beroepstermijn, die zes weken duurt. Gedurende die termijn kunnen belanghebbenden die zich tijdig tot ons college hebben gewend en belanghebbenden die kunnen aantonen dat zij daartoe redelijkerwijs niet in staat waren, beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

De dag nadat de beroepstermijn is afgelopen, wordt ons besluit van kracht (artikel 28, lid 7, van de WRO), tenzij gedurende die termijn naast het indienen van een beroep tevens bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State een verzoek om een voorlopige voorziening wordt gedaan (artikel 56b, lid 1, van de WRO, artikel 36 van de Wet op de Raad van State juncto artikel 8:81 van de Algemene wet bestuursrecht). Indien dat het geval is, wordt ons besluit niet van kracht voordat op dat verzoek is beslist.

Bezoekadres
Zuid-Hollandplein 1
2596 AW Den Haag

Tram 9 en bus 65
stoppen bij het
provinciehuis. Vanaf
station Den Haag CS is
het tien minuten lopen.
De parkeerruimte voor
auto's is beperkt.

Gedeputeerde Staten

Directie Ruimte en Mobiliteit
Afdeling Ruimte en Wonen
Contact
H.L. de Lange
T 070 - 441 74 65
F 070 - 441 78 63
hl.de.lange@pzh.nl

Postadres Provinciehuis
Postbus 90602
2509 LP Den Haag
T 070 - 441 66 11
www.zuid-holland.nl

Datum **17 JULI 2007**

Ons kenmerk
PZH-2007-255304
Uw kenmerk

-

Bijlagen
3



provincie **HOLLAND**
ZUID

Ons kenmerk
PZH-2007-255304

Voor het overige verwijzen wij u naar de tekst van de gemeentelijke kennisgeving die in de Staatscourant en in een of meer plaatselijke bladen zal worden geplaatst.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,
secretaris,

M.H.J. van Wieringen-Wagenaar

voorzitter,

J. Franssen

VERZONDEN 20 JULI 2007

verzendlĳst

NAAM	ADRES	PC + WOONPLAATS
Bloemenveiling Flora Holland t.a.v. J. de Mol	Postbus 10	2230 AA RIJNSBURG
Westmaas Makelaardij t.a.v. E.D.J. Westmaas BA	Laakweg 4	2631 PJ NOOTDORP
Westmaas Makelaardij t.a.v. E.D.J. Westmaas BA	Laakweg 4	2631 PJ NOOTDORP
Adromi B.V. t.a.v. mr.drs. J. Wildschut MA	Reeweg 146	3343 AP HENDRIK-IDO- AMBACHT
Köster advocaten t.a.v. Th.F. Roest	Postbus 5287	2000 CG HAARLEM
Vollebregt Barten t.a.v. M.B.P. Hanemaaijer	Postbus 60	2675 ZH HONSELERSDIJK

BESLUIT VAN GEDEPUTEERDE STATEN VAN ZUID-HOLLAND MET BETREKKING TOT HET BESTEMMINGSPLAN "MIDDELMORS", GEMEENTE KATWIJK

I. Inleiding

Bij brief van 19 december 2006 (verzonden op 22 december 2006, ontvangen op 3 januari 2007) hebben Burgemeester en Wethouders van de gemeente Katwijk ons verzocht om goedkeuring te verlenen aan het door de raad van die gemeente op 30 november 2006 gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan "Middelmers", bestaande uit een plankaart en voorschriften als bedoeld in artikel 10 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO).

Het vastgestelde bestemmingsplan is voorgelegd aan de Provinciale Planologische Commissie (PPC). Bij brief van 31 mei 2007 met kenmerk PZH-2007-164884 heeft de PPC aan ons college geadviseerd het plan goed te keuren.

II. Inhoud

Het bestemmingsplan voorziet in de herstructurering van een bestaand recreatiegebied en de achterterreinen van het bestaande woongebied. In het middengebied wordt woningbouw mogelijk gemaakt. Verder wordt de groen- en waterstructuur verbeterd.

III. Beoordeling plan

Behoudens wat onder VI ten aanzien van de naar voren gebrachte bedenkingen wordt overwogen, kan vanuit provinciaal ruimtelijk beleid met het bestemmingsplan worden ingestemd.

IV. Bedenkingen

Het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan heeft met ingang van 29 december 2006 gedurende zes weken voor eenieder ter inzage gelegen. Dientengevolge was de laatste dag van de terinzagelegging 8 februari 2007. Bij ons college zijn de volgende bedenkingen ingekomen.

- 1 Bloemenveiling Flora Holland, J. de Mol, Postbus 10, 2230 AA Rijnsburg (bij brief van 22-01-2007, ontvangen 26-01-2007).
- 2 Westmaas Makelaardij, E.D.J. Westmaas BA, Laakweg 4, 2631 PJ Nootdorp (bij brief van 30-01-2007, ontvangen 05-02-2007) namens
 - a- R.J. Star-Wolters;
 - b- J. Star en Zonen VOF;
 - c- VOF Gebrs. J. en K. Star (Noordwijkerweg 17, 2231 NJ Rijnsburg).
- 3 Westmaas Makelaardij, E.D.J. Westmaas BA, Laakweg 4, 2631 PJ Nootdorp (bij brief van 30-01-2007, ontvangen 05-02-2007) namens
 - a- M. de Mooy;
 - b- C. de Mooy jr. Groenten en Fruit BV.
- 4 Adromi B.V., mr.drs. J. Wildschut MA, Reeweg 146, 3343 AP Hendrik-Ido-Ambacht (bij brief van 06-02-2007, ontvangen 07-02-2007) namens Mebin B.V., vestiging Katwijk.
- 5 Köster advocaten, Th.F. Roest, Postbus 5287, 2000 CG Haarlem (bij brief van 07-02-2007, ontvangen 08-02-2007) namens
 - a. De heer A. en mevrouw P.J. van Delft, Noordwijkerweg 5, Rijnsburg;
 - b. De heer D. Kromhout, Noordwijkerweg 3, Rijnsburg;
 - c. De heer en mevrouw Th. van der Meij, Noordwijkerweg 41, Rijnsburg;
 - d. De heer en mevrouw J. Paauw, Waardlaan 3, Rijnsburg;
 - e. De heer J.A. Nievaart (Kaag, Lisse) en de heer M. Nievaart (Leiderdorp), beiden erfgenamen van mevrouw B.B. Nievaart-Verweij; Watersportcentrum Rijnsburg BV (Kanaalpad NW, Rijnsburg);
 - f. De heer en mevrouw J. Roggeveen, Waardlaan 6, Rijnsburg;

- g. De heer J. Roggeveen, Roggeveen Vastgoed Management, Waardlaan 6 ac, Rijsburg;
 - h. De heer en mevrouw R. van Duyn, Waardlaan 8, Rijsburg;
 - i. De heer R. van Duyn, Robert van Duyn Exploitatie, Waardlaan 8, Rijsburg;
 - j. De heer en mevrouw C. van Duijn, Waardlaan 2, Rijsburg;
 - k. Waardzicht Projecten BV, Waardlaan 4, Rijsburg.
- 6 Vollebregt Barten, M.B.P. Hanemaaijer, Postbus 60, 2675 ZH Honselersdijk (bij brief van 08-02-2007, ontvangen per fax 08-02-2007 en bij brief 09-02-2007) namens de heer G. van Egmond, Kanaalpad Noordwest 1, Rijsburg.

Reclamanten zijn op 4 juni 2007 in de gelegenheid gesteld hun bedenkingen mondeling toe te lichten. Het gemeentebestuur is daarbij de gelegenheid geboden een nadere uiteenzetting te geven. Van het besprokene is door een onafhankelijk notuleerbureau verslag gemaakt.

V. Behandeling bedenkingen

De bedenkingen zijn een vervolg op de door reclamanten ingediende zienswijzen tegen het ontwerp-bestemmingsplan. Wij achten alle bedenkingen ontvankelijk. Wij hebben alle bedenkingen in beschouwing genomen.

VI. Samenvatting en beoordeling bedenkingen

Wij hebben de ingekomen bedenkingen samengevat en hebben die bedenkingen, alsmede hetgeen op en naar aanleiding van de hoorzitting van 4 juni 2007 aan de orde is gekomen, als volgt in beschouwing genomen.

VI.1- Bloemenveiling Flora Holland

Samenvatting.

Reclamant vindt de verkeersparagraaf onvoldoende. Zonder aanpassing van het bestemmingsplan zal de lokale infrastructuur vastlopen. Aan het plan dient goedkeuring te worden onthouden totdat aanvullende maatregelen zijn genomen om de verkeerssituatie te verbeteren.

Een goede bereikbaarheid is essentieel voor het goed functioneren van de vestiging Rijsburg van Flora Holland. Uit het bestemmingsplan blijkt dat woningbouw op Middelmors een negatief effect heeft op de doorstroming op de doorgaande wegen. De lokale en regionale infrastructuur loopt vast. Het verder vastlopen van de lokale en regionale infrastructuur is onacceptabel. Investerings in woningbouw dienen gepaard te gaan met investeringen in bereikbaarheid. Hiermee wordt in het bestemmingsplan onvoldoende rekening gehouden.

De kortetermijnoplossingen, zoals de aanpassing van de Willibrordrotonde, zijn onvoldoende. Uit onderzoek van Goudappel Coffeng blijkt dat de verkeerssituatie in 2015 onacceptabel zal zijn.

De langetermijnoplossingen zijn onzeker. De Rijnlandroute zal voor de lokale infrastructuur een beperkte ontlasting opleveren. De realisatie daarvan is onvoldoende gewaarborgd, het staat niet in het MIT. Ook is niet duidelijk wanneer Flora Holland en de Vinkenwegzone op de A44 worden aangesloten en hoe de financiering daarvan is geregeld.

De problematiek moet in breder perspectief beschouwd worden. De extra verkeersdruk wordt gebagatelliseerd. De effecten van de diverse woningbouwlocaties in en rond de gemeente dienen in samenhang gezien te worden. Extra verkeersmaatregelen zijn noodzakelijk.

De sense of urgency ontbreekt om nu de noodzakelijke verkeersmaatregelen te nemen. De RijnlandRoute zal niet voor 2015 gerealiseerd worden, daarom zal tussen nu en 2015 de infrastructuur steeds verder vastlopen.

Wij oordelen daarover als volgt.

Flora Holland Rijsburg is een sierteelt- en handelscentrum, dat de wereldwijde dagproductie van duizenden teeltbedrijven bijeen brengt, handelt en zorgt voor de fysieke herverdeling daarvan. In de regio

Holland Rijnland is Flora een sociaal-economische factor van betekenis. Flora heeft goede groeiperspectieven: zo wordt in de periode 2005 - 2014 een exportgroei van 40 procent verwacht (persbericht 28-10-2005). Flora kampt echter met verkeerscongestie, met name in de spits. Slechte bereikbaarheid van het Rijnsburgse handelscomplex, met name in de ontsluiting van en naar de A44, remt de beoogde groei. Flora pleit dan ook voor een snelle realisering van nieuwe infrastructurele voorzieningen.

Wij herkennen de bereikbaarheidsproblematiek en werken in regionaal verband actief aan oplossingen, zoals de RijnlandRoute (N206 van 1x1 naar 2x2 rijstroken) en de nieuwe Noordring tussen N206 en A44. Deze maatregelen leiden volgens verkeerskundig onderzoek van Goudappel Coffeng tot een aanzienlijke verkeersreductie in Rijnsburg. Echter het realiseren van nieuwe infrastructuur, met name ten aanzien van grote werken als de voornoemde RijnlandRoute en Noordring, is een complex proces. De overheid dient bij de toepassing van wet- en regelgeving tot een afgewogen oordeel over de diverse in het geding zijnde belangen te komen. In combinatie met de diverse inspraak- en beroepsprocedures leidt dat ertoe dat de realisering van dergelijke grote infrastructurele projecten een tijdrovend proces is.

Dat wil echter niet zeggen dat er thans niets concreet gebeurt. Op de korte termijn worden aanpassingen aan de bestaande infrastructuur gerealiseerd waarmee de bereikbaarheid van Flora voor de komende jaren gediend is. Het betreft diverse lokale verkeersmaatregelen als het realiseren van een bypass op de Willibrordrotonde, het opheffen van een deel van de busbaan op de Rijnzichtweg ten gunste van een extra opstelstrook, het realiseren van separate afslagen voor verkeer van Rijnsburg in de richtingen Leiden en Amsterdam, het realiseren van een rotonde dan wel een met verkeerslichten gereguleerde kruising op de Rijnzichtweg bij de Landman als ontsluiting van Rijnfront op de Rijnzichtweg.

Flora pleit voor "eerst bewegen, dan bouwen". Dat houdt in dat volgens Flora de woningbouwplannen pas doorgang mogen vinden als de infrastructuur is aangepast. Vanuit het perspectief van Flora is dat een logische redenering, doch wij zijn eraan gehouden ook de andere in het geding zijnde belangen in onze afweging te betrekken.

Bij onze oordeelsvorming hebben wij de bedenkingen van onder andere Flora afgewogen tegen het belang van een goede volkshuisvesting en ruimtelijke ordening. Daarover is - na afweging van de diverse in het geding zijnde belangen - afstemming bereikt tussen Rijk, provincie, regio Holland-Rijnland en gemeente door middel van o.a. het in 2004 opgestelde Convenant Woningbouwafspraken. Daaruit vloeit voor de gemeente Katwijk een taakstelling qua woningbouwproductie voort, te realiseren in de periode 2005-2009. Ons beleid is hierbij gericht op realisatie - zoveel als mogelijk is - in bestaand stedelijk gebied, binnen de zogenaamde rode contour, een en ander zoals aangegeven in het vigerende streekplan Zuid-Holland West. Het bestemmingsplan Middelmors levert in dezen een bijdrage. Bij onze afweging van belangen hebben wij besloten om het algemeen belang van de volkshuisvesting te laten prevaleren boven de daarmee strijdige individuele belangen van reclamanten als Flora Holland.

Wij hebben daarbij tevens overwogen dat uit het verkeerskundig onderzoek "Bereikbaarheid kern Rijnsburg, Doorlopende duurzame hoofdstructuur" van Goudappel Coffeng is gebleken dat de lokale ruimtelijke ontwikkelingen, die voorzien worden in de bestemmingsplannen voor "De Horn", "Kleipetten Zuid", "Oude Flora" en "Middelmors", slechts een beperkt effect hebben op de toename van het verkeer (maximaal 5%). Volgens het verkeersonderzoek zijn het vooral de bovenlokale ontwikkelingen als de toekomstige grote woonlocatie Valkenburg en de Knoop Leiden-West (Rijnfront, Leeuwenhoek, 't Duifrak) die - samen met de autonome groei - veel verkeer gaan genereren. De oplossing ligt onzes inziens dan ook niet zozeer in lokale verkeersmaatregelen in bijvoorbeeld Middelmors e.o., maar meer in voorzieningen ten aanzien van de regionale infrastructuur. Voor dat laatste wordt - zoals hiervoor is aangegeven - in regionaal verband gewerkt aan maatregelen als de RijnlandRoute (N206 van 1x1 naar 2x2 rijstroken) en de nieuwe Noordring tussen N206 en A44. Deze maatregelen leiden volgens het verkeerskundig onderzoek tot een aanzienlijke verkeersreductie in Rijnsburg.

Ten aanzien van het bestemmingsplan Middelmors vinden wij dat additionele verkeersverluwende maatregelen in of nabij het bestemmingsplan, gelet op het verkeerskundig onderzoek waaruit blijkt dat er nauwe-

lijks sprake is van toename van het verkeer als gevolg van het bouwproject en dat lokale verkeersmaatregelen beperkt additioneel effect hebben, niet nodig.

De door Flora Holland gewenste bovenlokale en regionale verkeersmaatregelen vallen onzes inziens ook buiten de invloedssfeer c.q. competentie van dit bestemmingsplan.

Wij oordelen daarbij ook dat de autonome ontwikkeling van het verkeer niet kan worden toegerekend aan, of niet kan worden geregeld bij dit bestemmingsplan. Die autonome ontwikkeling van het verkeer kan overigens ook niet worden aangemerkt als een plan of project.

Wij achten de bedenkingen ongegrond.

VI.2- Westmaas Makelaardij

Samenvatting.

Reclamant geeft aan dat cliënten (familie Star) een agrarisch bedrijf voeren (c.q. daaraan grond verpacht) aan de Noordwijkerweg 17 te Rijnsburg. Zij wensen de bedrijfsvoering aldaar te continueren en kunnen daarom onmogelijk instemmen met de komst van een nieuwe woonwijk ter plaatse van hun perceel c.q. bedrijf. Verzocht wordt goedkeuring te onthouden aan het bestemmingsplan.

Door de luwe ligging en door middel van rolkassen kunnen zodanige klimatologische omstandigheden gecreëerd worden dat het bedrijf in staat is zijn producten eerder aan de markt aan te bieden dan collega-telers, waardoor een hogere prijs voor de producten kan worden gerealiseerd.

Voor een van de bedrijfsactiviteiten is in 1999 een milieuvergunning conform categorie 2 verleend, die activiteit kan niet samen gaan met toekomstige woningbouw op het achtergelegen perceel met de WU-bestemming.

Met de komst van de nieuwe woonwijk wordt aan een aantal agrarische bedrijven de bestaansmogelijkheden ontnomen. Reclamant kan zich niet vinden in de keuze van de gemeenteraad om hier een nieuwe woonwijk te realiseren ten koste van de (agrarische) werkgelegenheid.

Reclamant vindt de ontwikkeling van de woonwijk middenin een agrarisch en (semi)industrieel gebied in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Een bedrijvig gebied wordt geïnfilteerd door luxe woningbouw. Qua geluidhinder lijkt de ontwikkeling van een nieuwe woonwijk niet opportuun, gelet op de nabijheid van watersport, grote voetbalvereniging, intensieve agrarische en industriële bedrijvigheid, wegverkeer.

Er is geen onderzoek gedaan naar de locatiekeuze en de behoefte aan luxe woningbouw. De financiële haalbaarheid van de woonwijk wordt betwijfeld. Er is geen draagvlak bij de huidige grondeigenaren.

De gemeente is niet onafhankelijk als planwetgever, als stille vennoot van Floris V gedraagt de gemeente zich als projectontwikkelaar, waardoor sprake is van vermenging van publiek- en privaatrechtelijke belangen en verantwoordelijkheden.

Voor de uit te plaatsen gespecialiseerde glastuinbouwbedrijven zijn onvoldoende uitwijkmogelijkheden.

Reclamant vindt dat de zienswijze door de gemeenteraad niet goed is behandeld.

Wij oordelen daarover als volgt.

De voornoemde bedenkingen hebben wij afgewogen tegen het belang van een goede volkshuisvesting en ruimtelijke ordening. Daarover is - na afweging van de diverse in het geding zijnde belangen - afstemming bereikt tussen Rijk, provincie, regio Holland-Rijnland en gemeente door middel van o.a. het in 2004 opgestelde Convenant Woningbouwafspraken. Daaruit vloeit voor de gemeente Katwijk een taakstelling qua woningbouwproductie voort, te realiseren in de periode 2005-2009. Ons beleid is hierbij gericht op realisatie - zoveel als mogelijk is - in bestaand stedelijk gebied, binnen de zogenaamde rode contour, een en ander zoals aangegeven in het vigerende streekplan Zuid-Holland West. Het bestemmingsplan Middelmors levert in dezen een bijdrage. Bij onze afweging van belangen hebben wij besloten om het algemeen belang te laten prevaleren boven de daarmee strijdige belangen van reclamanten, zoals ten aanzien van het behoud van het huidige karakter van het gebied en/of de aanwezigheid (agrarische) bedrijvigheid.

Voor cliënten heeft dit tot gevolg dat er minnelijk overleg dan wel onteigening zal volgen, in welk kader desgewenst (vergoeding voor) aankoop, bedrijfsverplaatsing en andere aanverwante zaken aan de orde kunnen komen.

In geval daarbij gedacht wordt aan uitplaatsing/hervestiging, dan zijn daarvoor in de gemeenten Rijsburg, Teylingen en op diverse plaatsen elders in de provincie Zuid-Holland locaties (o.a. Zuidplaspolder), die in streek- en bestemmingsplannen planologisch-juridisch verzekerd zijn/worden. De provincie voert in dezen een actief beleid. De stellingname van reclamant, dat voor uit te plaatsen gespecialiseerde glastuinbouw-bedrijven onvoldoende uitwijkmogelijkheden zouden zijn, is niet houdbaar.

Door reclamanten wordt de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan ter discussie gesteld. Wij hebben van de gemeente vertrouwelijk inzicht verkregen in de exploitatieopzet. In die vertrouwelijke exploitatieopzet wordt naar onze verwachting afdoende rekening gehouden met eventuele tegenvallers, risico's, eventuele bodemsanering, kosten van verwerving of verplaatsing met bijbehorende aspecten, voorzienbare planschade. Onzes inziens is de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan afdoende gemotiveerd en aangetoond. Wij vinden het aannemelijk dat het bestemmingsplan - zo nodig middels onteigening - binnen de planperiode wordt uitgevoerd.

Ten aanzien van de uitwerking c.q. inrichting van de uit te werken gebieden merken wij op dat die uitwerkingen aan de orde komen bij toepassing van artikel 11 WRO. Bij het bestemmingsplan wordt afdoende geregeld op welke wijze belanghebbenden in de gelegenheid worden gesteld hun zienswijzen omtrent die uitwerking naar voren te brengen. De wet biedt daarbij voldoende waarborgen om de belangen van reclamanten aan de orde te stellen.

Ten aanzien van de bedenking over de gemeentelijke participatie in Floris V overwegen wij het volgende. Voor het realiseren van gewenste ruimtelijke ontwikkelingen is het niet ongebruikelijk om een publiek-private samenwerking (PPS) aan te gaan en daarbij een regionale ontwikkelingsmaatschappij (ROM) op te zetten. Het ministerie van VROM propageert een dergelijke aanpak op haar website (<http://www.vrom.nl/pagina.html?id=30572>) als volgt: "Publiek-private samenwerking (PPS) is een samenwerkingsverband tussen overheid en bedrijfsleven om gezamenlijk een project te realiseren met zowel maatschappelijke als commerciële doelen. Bij deze samenwerking is sprake van een heldere taak- en risicoverdeling én elk van de partijen behoudt zijn eigen identiteit en verantwoordelijkheden. Het ministerie van VROM vindt publiek-private samenwerking belangrijk. Het is een nuttig instrument voor de uitvoering van ruimtelijke plannen, omdat het een kwalitatief beter eindproduct voor hetzelfde geld of dezelfde kwaliteit voor minder geld kan opleveren."

Dat de gemeente participeert in een ontwikkelingsmaatschappij (Floris V) en daarbij samenwerkt met een organisatie (Arcadis, voorheen Heidemij) die het project wil uitvoeren, wil onzes inziens niet zeggen dat de raadscommissie en de raad niet tot een zelfstandige oordeelsvorming zijn gekomen over de gewenste toekomstige ruimtelijke ordening van het gebied of dat zij de rol als planwetgever zouden hebben verzaakt. Bijvoorbeeld in de door reclamant overgelegde "Ontwikkelingsovereenkomst Middelmors" (2006) is dat op diverse plaatsen ook als zodanig vastgelegd, onder meer met: "Partijen erkennen dat bij de uitvoering van de overeenkomst de publiekrechtelijke taken en bevoegdheden van de gemeente onverlet blijven". Wij hebben met een dergelijke aanpak geen problemen en zien ook geen strijdigheid met een goede ruimtelijke ordening en het recht.

Over de wijze van besluitvorming door de gemeenteraad is ons gebleken dat de gemeenteraad het bestemmingsplan in circa een kwartier heeft besproken en vastgesteld. Dat de raad, nadat de raadscommissie daarover uitvoerig heeft gesproken, besloten heeft slechts korte tijd over het bestemmingsplan te debatteren, komt ons niet ongewoon voor. Het is te doen gebruikelijk dat de raadscommissie zich uitvoerig over de diverse inhoudelijke zaken buigt, en dat de raad zich in haar vergadering vervolgens beperkt tot de hoofdzaken. Wij vinden het de verantwoordelijkheid van de raadscommissie en de raad om te bepalen op welke wijze zij wensen te vergaderen. Dat zij in de vergaderingen volgens reclamant niet of in beperkte mate hebben gedebatteerd over de door reclamant voorgedragen onderwerpen, wil onzes inziens niet zeggen dat zij daarover geen oordeel hebben geveld. De bezwaren van reclamant waren immers tijdig en

afdoende bij de raadscommissie en raad bekend, zo blijkt uit de door reclamant overgelegde stukken. Van onzorgvuldige besluitvorming is ons derhalve niet gebleken. Wij achten de bedenkingen ongegrond.

VI.3- Westmaas Makelaardij

Samenvatting.

Reclamant geeft aan dat cliënt (M. de Mooy, handelend in persoon en als bedrijfsdirecteur) een agrarisch handelsbedrijf en kwekerij voert (op eigen grond) aan de Noordwijkerweg 15 te Rijsburg. Het terrein achter de bestaande woning van cliënt wordt in het plan bestemd voor de nieuwe woonwijk. Cliënt wenst de bedrijfsvoering aldaar te continueren en kan daarom onmogelijk instemmen met de komst van een nieuwe woonwijk ter plaatse van dat bedrijf. Verzocht wordt goedkeuring te onthouden aan het bestemmingsplan. Met bouwvergunning zijn onlangs nog kassen gerealiseerd. Aan de overkant van de weg is recent een nieuwe locatie aangekocht ten behoeve van een peenwasserij, zodat de bedrijfsactiviteiten op zeer korte afstand van elkaar kunnen plaatsvinden.

Met de komst van de nieuwe woonwijk wordt aan een aantal agrarische bedrijven de bestaansmogelijkheden ontnomen. Reclamant kan zich niet vinden in de keuze van de gemeenteraad om hier een nieuwe woonwijk te realiseren ten koste van de (agrarische) werkgelegenheid.

Reclamant vindt de ontwikkeling van de woonwijk middenin een agrarisch en (semi)industrieel gebied in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Een bedrijvig gebied wordt geïnfiltreerd door luxe woningbouw. Qua geluidhinder lijkt de ontwikkeling van een nieuwe woonwijk niet opportuun, gelet op de nabijheid van watersport, grote voetbalvereniging, intensieve agrarische en industriële bedrijvigheid, wegverkeer.

Er is geen onderzoek gedaan naar de locatiekeuze en de behoefte aan luxe woningbouw. De financiële haalbaarheid van de woonwijk wordt betwijfeld. Er is geen draagvlak bij de huidige grondeigenaren.

De gemeente is niet onafhankelijk als planwetgever, als stille vennoot van Floris V gedraagt de gemeente zich als projectontwikkelaar, waardoor sprake is van vermenging van publiek- en privaatrechtelijke belangen en verantwoordelijkheden.

Voor de uit te plaatsen gespecialiseerde glastuinbouwbedrijven zijn onvoldoende uitwijkmogelijkheden. Een gedeelte van de bedrijfsactiviteiten van cliënt zijn zodanig uitzonderlijk dat zij qua de benodigde bestemming van de onderliggende grond tussen wal en schip verkeerdt, hieraan is geen enkele aandacht besteed door gemeente. Zolang hiervoor geen oplossing bestaat, is het onzorgvuldig een nieuwe bestemming goed te keuren.

Reclamant vindt dat de zienswijze door de gemeenteraad niet goed is behandeld.

Wij oordelen daarover als vermeld bij VI.2.

Wij achten de bedenkingen ongegrond.

VI.4- Adromi B.V.

Samenvatting.

Adromi B.V. heeft namens de in Katwijk gevestigde betonmortelcentrale Mebin B.V. bedenkingen ingediend. Mebin B.V. heeft ernstige bezwaren ten aanzien van de wijze waarop in het onderhavige bestemmingsplan milieugevoelige functies op korte afstand van bedrijvigheid zijn ingepland. Dat betreft met name de horeca- en recreatiefuncties, bijvoorbeeld een hotel. Dergelijke functies zijn niet zonder meer inpasbaar op korte afstand van een bedrijfsterrein.

Ten aanzien van de keuze om recreatiewoningen toe te staan, ontbreekt een goede exploitatieopzet of bedrijfsplan. De recreatiewoningen liggen niet in de nabijheid van recreatievoorzieningen. Er zal sprake zijn van solitaire recreatiebedrijven. Die bebouwing zal alleen conform de bestemmingsvoorschriften gebruikt worden als dit economisch haalbaar is. De kans op illegale bewoning van recreatiewoningen is zeer groot. Illegaal gebruik kan alleen voorkomen worden door te zorgen voor die randvoorwaarden die een goede

exploitatie kunnen garanderen. De aanwezigheid van recreatieve voorzieningen vormt daarbij een noodzakelijke voorwaarde, daaraan wordt niet voldaan.

Over de luchtkwaliteit wordt door de gemeente te lichtvaardig gedacht. De aan het luchtkwaliteitsonderzoek ten grondslag liggende invoergegevens (zoals wegverkeersintensiteit, wegtype, meteorologietype) zijn niet goed bepaald. Adromi B.V. heeft daarom een tegenonderzoek naar de luchtkwaliteit overgelegd op basis van andere invoergegevens. Er zijn berekeningen uitgevoerd voor 2006, 2008, 2010, 2015 en 2020. Uit de resultaten blijkt volgens Adromi dat rekening dient te worden gehouden met een duidelijke toename van de overschrijding van de grenswaarde tot 2015, gelet op deze te verwachten effecten op de luchtkwaliteit kan de onderhavige ontwikkeling geen doorgang vinden.

Over de geluidhinder wordt aangegeven dat - hoewel recreatiewoningen en hotel geen geluidsgevoelige bestemmingen zijn - er door de gemeente een (planologische) afweging gemaakt had moeten worden ten aanzien van de geluidbelasting, met name voor het hotel. De gang van zaken is in strijd met een goede ruimtelijke ordening, het bestemmingsplan berust op onvoldoende motivering en onvoldoende onderzoeksgegevens. Goedkeuring dient onthouden te worden aan de bebouwingslocatie binnen de bestemming "Uit te werken recreatiedoeleinden".

Verder wordt ten onrechte uitgegaan van de bestaande zonegrens industriegeluid; er wordt geen rekening gehouden met de nog te herziene industriegeluidzone. De inrichting van Mebin vult volgens onderzoek uit 1994 reeds de bestaande zonegrens ter hoogte van de recreatiedoeleinden geheel op. Daarbij is de geluidhinder van een ander bedrijf (zand- en grindhandel) nog niet verdisconteerd. De nieuwe zonegrens zal een stuk oostelijker gelegen zijn dan de huidige zonegrens. Het onderzoek geeft daarover geen inzicht, in het bestemmingsplan is daarmee geen rekening gehouden.

Het akoestisch onderzoek ten aanzien van industrie- en wegverkeerslawaaï is gebrekkig, de juistheid van de invoergegevens valt niet te verifiëren.

Er wordt niet voldaan aan de ontheffingsgronden voor hogere grenswaarden, die hogere grenswaarden kunnen niet worden verleend.

Reclamant concludeert dat goedkeuring onthouden dient te worden aan de in het onderhavige bestemmingsplan opgenomen bestemmingen voor horeca, recreatiewoningen en woondoeleinden. Daarnaast wordt door reclamant verzocht goedkeuring te onthouden aan de verschillende uitwerkingsmogelijkheden die in het bestemmingsplan zijn opgenomen, gelet op de ontoelaatbare negatieve invloed die deze functies hebben op de plaatselijke luchtkwaliteit.

Wij oordelen daarover als volgt.

Het bedrijf Mebin B.V. is gelegen op het nabij Middelmors gelegen "Bedrijventerrein 't Heem". Op dit terrein is planologische ruimte gereserveerd voor milieuhinderlijke bedrijven. Mebin B.V. behoort tot die categorie, het is een inrichting ex artikel 41 Wet geluidhinder, voorheen aangeduid als "A-inrichting". Voor dit bedrijventerrein geldt vanwege de Wet geluidhinder een zoneringplicht. Bij Koninklijk Besluit van 20 december 1990 is de industriegeluidzone van 50 dB(A) vastgesteld. Deze zone is op de plankaart van het thans aan de orde zijnde bestemmingsplan Middelmors aangeduid.

Overschrijding van de 50 dB(A)-norm is alleen mogelijk indien daartoe hogere grenswaarden zijn vastgesteld. Hiervoor geldt een maximum van 55 dB(A). Gedeputeerde Staten hebben in 2006 de benodigde hogere grenswaarden verleend: ten behoeve van 40 woningen als gevolg van het verkeerslawaaï vanwege de Noordwijkerweg (besluit DGWM 06/14433) en ten behoeve van 80 woningen als gevolg van het industrielawaaï vanwege het geluidgezoneerde bedrijfsterrein 't Heem (besluit DGWM 06/14435). Dit besluit is thans onherroepelijk (voor zover bekend heeft Mebin B.V. geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid om daartegen in verweer te komen).

In de toelichting van het bestemmingsplan Middelmors is door de gemeente aangegeven dat de industriegeluidzone van 50 dB(A) rond het bedrijventerrein 't Heem, zoals deze nu op de plankaart staat, in de toekomst zal worden herzien en uitgebreid. De uitbreiding is volgens de gemeente nodig omdat de bestaande vergunningen dit noodzakelijk maken en het niet mogelijk is de gecumuleerde geluidhinder van

alle bedrijven door middel van handhaving en nadere voorwaarden terug te dringen tot de thans geldende zonegrens. Dit leidt ertoe dat een groter deel van de uit te werken bestemmingen binnen de geluidzone komt te liggen. De geluidzone zal volgens de gemeente echter nergens meer gaan bedragen dan 55 dB(A), dit is de maximale ontheffingsnorm.

Wij concluderen allereerst dat de bestaande (legale) bedrijfsvoering van Mebin B.V. niet wordt geschaad zolang de vigerende industriegeluidscontour van kracht blijft. De vergunde geluidruimte voor dat bedrijf en de daarmee samenhangende rechtszekerheid ten aanzien van de bedrijfsvoering blijft namelijk in stand zolang er geen nieuwe industriegeluidscontour onherroepelijk is vastgesteld. Het is onzes inziens aannemelijk - gelet op de langdurige geluid- en bestemmingsplanprocedure die daartoe doorlopen moet worden - dat het nog geruime tijd zal duren voordat zo'n nieuwe geluidscontour onherroepelijk zal zijn en de vergunde geluidruimte voor het bedrijf eventueel zal veranderen. Daarmee is voor de korte en middellange termijn de vergunde bedrijfsvoering van Mebin B.V. afdoende verzekerd.

Over de geluidruimte van Mebin B.V. op de lange termijn zal - zoals de gemeente in de plantoelichting heeft aangegeven - de procedure ex Wet geluidhinder worden doorlopen tot vaststelling van een nieuwe industriegeluidzone (in combinatie met een bestemmingsplanherziening). Bij die gelegenheid voorziet de Wet geluidhinder in een nieuwe afweging van de in het geding zijnde belangen, waarbij de eventueel te nemen nieuwe geluidsbeperkende maatregelen in beeld gebracht moeten worden. Anders dan gemeente en reclamant stellen, zijn wij er niet van overtuigd dat geluidsbeperkende maatregelen aan de bron of in de overdrachtssfeer bij die gelegenheid niet nodig of niet mogelijk zouden zijn. Zulks is niet door reclamant of anderszins aangetoond. Ons beleid is daar ook niet op gericht (speerpunt uit coalitieakkoord 2007 - 2011: "het beperken van geluidhinder op bedrijventerreinen vanwege verscherpte regelgeving"). Wij voorzien ook dat de VROM-Inspectie zich daarbij terughoudend zal opstellen. Daarom kan onzes inziens thans niet geconcludeerd worden, zoals reclamant stelt, dat de nieuwe geluidsprocedure "per definitie" zal leiden tot verruiming van de thans geldende industriegeluidcontour. Het is onzes inziens redelijk om aan te nemen dat zulks niet het geval zal zijn.

Verder overwegen wij dat per 1 januari 2007 de herziene Wet geluidhinder, met diverse onderliggende regelgeving als het "Besluit geluidhinder" en het "Reken- en meetvoorschrift geluidhinder", van kracht is geworden. Het ministerie van VROM heeft tevens voor geluidgezoneerde industrieterreinen een nieuwe "Handreiking Zonebeheerplan" uitgebracht. Ook hierom staat het onzes inziens niet vast hoe de toekomstige industriegeluidzone er in de toekomst uit komt te zien. De stellingname van reclamant, dat er sprake zal zijn van een aanzienlijke uitbreiding van de industriegeluidzone met de daarbij bijbehorende geluidhinder en dat het in het bestemmingsplan Middelmors voorziene hotel en de recreatievoorzieningen derhalve niet goed inpasbaar zouden zijn, vinden wij gelet op het voormelde te voorbarig.

Reclamant heeft noch in de zienswijze bij de gemeente, noch in de bedenking bij Gedeputeerde Staten, noch anderszins, rekening gehouden met de nieuwe geluidswetgeving, die al geruime tijd als bekend verondersteld mag worden. Ook zijn door reclamant, bij gelegenheid van het indienen van de zienswijze en de bedenking, geen geluidsbeperkende maatregelen aan de bron of in de overdrachtssfeer in overweging genomen, die bijvoorbeeld bij een herziening van de industriegeluidzone volgens het recht getroffen zouden moeten worden. Het had in de rede gelegen om dat wel te doen. Daarmee wordt door reclamant in de bedenking een te eenzijdig beeld geschetst.

Qua rechtszekerheid is bij Wet geluidhinder afdoende geregeld op welke wijze belanghebbenden in de gelegenheid worden gesteld hun zienswijzen omtrent de vaststelling van de eventuele nieuwe geluidsbeperkende maatregelen en/of een nieuwe industriegeluidzone naar voren te brengen. De wet biedt daarbij voldoende waarborgen om de belangen van reclamanten aan de orde te stellen. Bovendien is bij gelegenheid van die nieuwe contour herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk, waartegen ook weer zienswijzen, bedenkingen en beroep openstaan. Wij achten het niet opportuun om - vooruitlopend op die besluitvorming - daarover thans te besluiten.

Samengevat achten wij de vergunde bedrijfsvoering van Mebin B.V. voor de korte en middellange termijn niet in het geding en afdoende verzekerd, voor de lange termijn is er voldoende rechtszekerheid dat eventuele veranderingen ten aanzien van bedrijfsvoering met de nodige waarborgen omkleed zullen plaatsvinden. Wij achten de bedenking op dit onderdeel ongegrond.

Ten aanzien van de luchtkwaliteit hebben wij de bedenking met het daarbij overgelegde contraonderzoek naar de luchtkwaliteit in beschouwing genomen, alsmede hetgeen in de hoorzitting van 4 juni 2007 aan de orde is gekomen. Daarbij is ons gebleken dat er verschillen zijn qua invoergegevens en daarmee ook qua uitkomsten tussen de luchtkwaliteitsonderzoeken van de gemeente en van reclamant.

Uit het onderzoek van de gemeente blijkt dat voldaan wordt aan het Besluit luchtkwaliteit 2005; er is geen sprake van een verslechtering als gevolg van het project. Er is onzes inziens qua luchtkwaliteit geen strijd met een goede ruimtelijke ordening of het recht.

Het contraonderzoek hebben wij beschouwd in relatie tot het belang van Mebin B.V. om de vergunde bedrijfsvoering te kunnen voortzetten. Wij zijn van oordeel dat - ook gezien de luchtkwaliteit - Mebin B.V. de bedrijfsvoering op de vergunde wijze kan voortzetten. Het bedrijf wordt onzes inziens daarom niet in haar belangen geschaad.

Wij hebben zorgvuldigheidshalve nog een controletoeetsing uitgevoerd met CAR 6.0, dat is de meest recente versie van de rekenmethode CAR zoals die thans (juni 2007) van kracht is. Op grond daarvan hebben wij vastgesteld dat de grenswaarden voor fijn stof en stikstofdioxide van het Besluit luchtkwaliteit 2005 niet worden overschreden in 2010 en 2015.

Tijdens de hoorzitting van 4 juni 2007 is door de vestigingsmanager van Mebin B.V. nadrukkelijk het belang van het bedrijf aan de orde gesteld, onder andere in relatie tot de "oprukkende woningbouw". De problematiek is ons alleszins bekend en gaat ons ter harte. In het specifieke geval van de Katwijkse vestiging van Mebin B.V. is onzes inziens echter geen sprake van een aantasting van de vergunde belangen ten aanzien van de bedrijfsvoering. Wij hebben, in onze afweging van de diverse in het geding zijnde belangen, geoordeeld dat het Katwijkse bedrijf in zijn vergunde bedrijfsvoering niet wordt geschaad vanwege het project c.q. het bestemmingsplan.

Wij achten de bedenkingen ongegrond.

VI.5- Köster advocaten

Samenvatting.

De door reclamant vertegenwoordigde personen en bedrijven zijn eigenaren van de genoemde percelen aan de Noordwijkerweg, het Kanaalpad NW en de Waardlaan dan wel exploiteren ter plaatse hun bedrijven. Genoemde percelen liggen allemaal binnen de grenzen van het bestemmingsplan dan wel in de directe nabijheid daarvan.

Reclamant stelt namens cliënten dat het bestemmingsplan niet in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening. In het bijzonder verzetten cliënten zich tegen de bestemming uit te werken woondoel-einden (UW1, artikel 12). In het plan kan / moet geen ruimte worden geboden aan woningbouw.

De gemeente heeft bij de vaststelling van het bestemmingsplan volstrekt onvoldoende aandacht geschonken aan de ingediende zienswijzen. Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan is op een zeer onzorgvuldige wijze tot stand gekomen, het besluit is ook niet goed gemotiveerd. Dit zou ingegeven kunnen zijn door de grote druk die op de bestemmingsplanprocedure lag in verband met de getekende ontwikkelingsovereenkomst en de besluiten op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

De gemeente gedraagt zich via de constructie van Floris V feitelijk als projectontwikkelaar; dat is een onjuiste gang van zaken. Door middel van de getekende ontwikkelingsovereenkomst heeft de gemeente zich met betrekking tot de ruimtelijke invulling van het gebied in de richting van de projectontwikkelaar vastgelegd, nog voordat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage werd gelegd. De gemeente is daarmee haar onafhankelijkheid als planwetgever kwijtgeraakt.

Het plan is door de raad onder grote tijdsdruk vastgesteld vanwege het risico op het vervallen van de Wvg-besluiten. De raadsbehandeling heeft slechts circa een kwartier geduurd, volgens cliënten een onacceptabele gang van zaken.

Reclamant kan zich niet vinden in de voorziene woningbouw en wenst de huidige situatie te handhaven zoals vastgelegd in de bestemmingsplannen Sportvelden Middelmors en Buitengebied 1980. De woonwijk past niet binnen het gebied Middelmors en vormt een bedreiging voor de (uitbreidingsmogelijkheden van de) aanwezige bedrijven. Wonen en werken dienen gescheiden te blijven. De villawijk is niet in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening. De wijk zou slechts als financiële drager dienen voor andere plannen. Het belang uit oogpunt van woningbehoefte en ruimtelijke ordening is nihil; de woningen kunnen beter op een andere bouwlocatie gerealiseerd worden.

Het woningbouwplan is niet in overeenstemming met het "Economisch Beleidsplan Rijnsburg" (1997), de "Structuurvisie Rijnsburg Middelmors" (2001), de "Strategische Visie Bouwlocaties" (2004). Verder is een deel van de woningbouw niet in overeenstemming met de aanduiding "openluchtrecreatie of stedelijk groen" uit het streekplan. Op grond van deze plannen valt de villawijk niet te motiveren.

Cliënten wensen onder de huidige omstandigheden op geen enkele wijze medewerking te verlenen aan de woonwijk. Het plan is maatschappelijk en economisch niet uitvoerbaar.

Cliënten verzetten zich ten aanzien van hun percelen tegen de aanwijzing als gebied voor verwezenlijking in de naaste toekomst ex artikel 13, lid 1, van de WRO en artikel 24 van het bestemmingsplan. Onteigening ligt niet in de rede omdat er geen sprake is van een werk in het algemeen belang.

Verzocht wordt aan het gehele bestemmingsplan goedkeuring te onthouden.

Reclamant heeft bij de bedenking diverse bijlagen gevoegd ter onderbouwing van het gestelde.

Wij oordelen daarover als volgt.

De voornoemde bedenkingen hebben wij afgewogen tegen het belang van een goede volkshuisvesting en ruimtelijke ordening. Daarover is - na afweging van de diverse in het geding zijnde belangen - afstemming bereikt tussen Rijk, provincie, regio Holland-Rijnland en gemeente door middel van o.a. het in 2004 opgestelde Convenant Woningbouwafspraken. Daaruit vloeit voor de gemeente Katwijk een taakstelling qua woningbouwproductie voort, te realiseren in de periode 2005-2009. Ons beleid is hierbij gericht op realisatie - zoveel als mogelijk - in bestaand stedelijk gebied, binnen de zogenaamde rode contour, een en ander zoals aangegeven in het vigerende streekplan Zuid-Holland West. Het bestemmingsplan Middelmors levert in dezen een bijdrage. Bij onze afweging van belangen hebben wij besloten om het algemeen belang te laten prevaleren boven de daarmee strijdige belangen van reclamanten of behoud van het bestaande karakter van het gebied.

Voor zover van toepassing heeft dit voor cliënten tot gevolg dat er minnelijk overleg dan wel onteigening zal volgen, in welk kader desgewenst (vergoeding voor) aankoop, bedrijfsverplaatsing en andere aanverwante zaken aan de orde kunnen komen.

Ten aanzien van de bedenkingen inzake de wijze van besluitvorming oordelen wij dat Burgemeester en Wethouders alle van belang zijnde informatie, waaronder die van reclamanten, hebben overgelegd aan de raadscommissie Ruimte en aan de raad. Ons is van het tegendeel niet gebleken. Reclamant heeft bij diverse gelegenheden, o.a. ten overstaan van de raadscommissie, schriftelijke en mondelinge informatie verschaft over de bedenkingen van cliënten. Derhalve was die informatie geruime tijd bij het gemeentebestuur bekend, dientengevolge heeft dat bestuur daarover tot een afgewogen oordeel kunnen komen. Dat de raad, nadat de raadscommissie daarover uitvoerig heeft gesproken, besloten heeft slechts circa een kwartier over het bestemmingsplan te debatteren, komt ons niet ongevoel voor. Het is te doen gebruikelijk dat de raadscommissie zich over de diverse inhoudelijke zaken buigt, en dat de raad zich in de vergadering vervolgens beperkt tot de hoofdlijnen. Wij vinden het de verantwoordelijkheid van de raadscommissie en de raad om te bepalen op welke wijze zij wensen te vergaderen. Dat zij in de vergaderingen volgens reclamant niet of in beperkte mate hebben gedebatteerd over de door reclamant voorgedragen onderwerpen, wil

onzes inziens niet zeggen dat zij daarover geen oordeel hebben geveld. De bezwaren van reclamant waren immers al geruime tijd bij de raadscommissie en raad afdoende bekend. Van onzorgvuldige besluitvorming is ons derhalve niet gebleken.

Voor het realiseren van gewenste ruimtelijke ontwikkelingen is het niet ongebruikelijk om een publiek-private samenwerking (PPS) aan te gaan en daarbij een regionale ontwikkelingsmaatschappij (ROM) op te zetten. Het ministerie van VROM propageert een dergelijke aanpak op haar website (<http://www.vrom.nl/pagina.html?id=30572>) als volgt: "Publiek-private samenwerking (PPS) is een samenwerkingsverband tussen overheid en bedrijfsleven om gezamenlijk een project te realiseren met zowel maatschappelijke als commerciële doelen. Bij deze samenwerking is sprake van een heldere taak- en risicoverdeling én elk van de partijen behoudt zijn eigen identiteit en verantwoordelijkheden. Het ministerie van VROM vindt publiek-private samenwerking belangrijk. Het is een nuttig instrument voor de uitvoering van ruimtelijke plannen, omdat het een kwalitatief beter eindproduct voor hetzelfde geld of dezelfde kwaliteit voor minder geld kan opleveren."

Dat de gemeente participeert in een ontwikkelingsmaatschappij (Floris V) en daarbij samenwerkt met een organisatie (Arcadis, voorheen Heidemij) die het project wil uitvoeren, wil onzes inziens niet zeggen dat de raadscommissie en de raad niet tot een zelfstandige oordeelsvorming zijn gekomen over de gewenste toekomstige ruimtelijke ordening van het gebied of dat zij de rol als planwetgever zouden hebben verzaakt. Bijvoorbeeld in de door reclamant overgelegde "Ontwikkelingsovereenkomst Middelmors" (2006) is dat op diverse plaatsen ook als zodanig vastgelegd, onder meer met: "Partijen erkennen dat bij de uitvoering van de overeenkomst de publiekrechtelijke taken en bevoegdheden van de gemeente onverlet blijven." Wij hebben met een dergelijke aanpak geen problemen en zien daarover ook geen strijdigheid met een goede ruimtelijke ordening en het recht.

Door reclamant, onder meer tijdens de hoorzitting van 4 juni 2007, is gesteld dat er geen sprake zou zijn van een PPS-constructie, omdat de gemeente zich als ontwikkelaar zou gedragen. Ons is evenwel gebleken van tussen gemeente en Heidemij/Arcadis gesloten samenwerkingsovereenkomsten die op een PPS-constructie wijzen als hiervoor is aangegeven. Het door reclamant gestelde leidt ook niet tot een ander oordeel ten aanzien van het thans aan de orde zijnde bestemmingsplan Middelmors.

Dat het gemeentebestuur qua bestemmingsplanprocedure rekening heeft gehouden met de (termijnen voortvloeiende uit de) Wet voorkeursrecht gemeenten achten wij correct.

Reclamant maakt bezwaar tegen de toewijzing van het gebied tot artikel 13 WRO-gebied. Wij oordelen dat in het belang van een goede volkshuisvesting een voortvarende realisatie van de nieuwe woonwijk c.q. de WU-bestemming gewenst is. Het provinciebestuur heeft daartoe - na afweging van de diverse in het geding zijnde belangen - het streekplan Zuid-Holland West in die zin vastgesteld en middels het voornoemde Convenant Woningbouwafspraken nadere afstemming bereikt met Rijk, regio Holland-Rijnland en gemeente (voor een nadere motivatie wordt verwezen naar het gestelde in VI.2a). Daaruit vloeit voor de gemeente Katwijk een taakstelling qua woningbouwproductie voort, te realiseren in de periode 2005-2009. Wij vinden de door het gemeentebestuur uit oogpunt van urgentie gegeven aanwijzing tot artikel 13 WRO-gebied alleszins redelijk. De in dat artikel genoemde termijn voor de "verwerkelijking in de naaste toekomst" wordt in de Memorie van Antwoord beschreven als een periode van drie à vijf jaar. Wij achten het aannemelijk dat het plan binnen die termijn tot uitvoering gebracht wordt.

Door reclamanten wordt de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan ter discussie gesteld. Wij hebben van de gemeente vertrouwelijk inzicht verkregen in de exploitatieopzet. Onzes inziens heeft de gemeente de financiële uitvoerbaarheid van het plan afdoende aangetoond. In die vertrouwelijke exploitatieopzet wordt naar onze verwachting afdoende rekening gehouden met eventuele tegenvallers, risico's, eventuele bodemsanering, kosten van verwerving of verplaatsing met bijbehorende aspecten, voorzienbare planschade. In tegenstelling tot wat reclamanten stellen, gaat de wetgeving onzes

inziens niet zo ver dat de gemeente de volledige exploitatieopzet van het bestemmingsplan openbaar dient te maken, aangezien grondeigenaren of andere zakelijk gerechtigden in het gebied daaruit een onevenredig voordeel kunnen halen.

Onzes inziens is ook de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan afdoende gemotiveerd en aangetoond. Wij vinden het aannemelijk dat het bestemmingsplan - zo nodig door middel van onteigening - binnen de planperiode wordt uitgevoerd.

Wij achten de bedenkingen ongegrond.

VI.6 Vollebregt Barten

Samenvatting.

Clïënt heeft een woning en een glastuinbouwbedrijf aan het Kanaalpad Noordwest 1 te Rijnsburg. Bezwaar wordt gemaakt tegen de op circa 5 meter van zijn woning, aan de noordzijde daarvan gesitueerde ontsluitingsmogelijkheid ten behoeve van de nieuwe woningen in het gebied UW2. Zodoende wordt de woning van drie zijden ingesloten door wegen; dat zal het woongenot ernstig aantasten qua geluidhinder, verkeersveiligheid en privacy. Die ontsluitingsmogelijkheid is voor cliënt onacceptabel. In dezen is de gemeente niet zorgvuldig omgegaan met de belangen van cliënt. Voor de ontsluiting van de woningen kan beter gebruikgemaakt worden van de bestaande ontsluiting Kanaalpad Noordwest. Verzocht wordt aan het plan (gedeeltelijk) goedkeuring te onthouden.

Wij oordelen daarover als volgt.

Op de plankaart staat ten aanzien van de bestreden ontsluitingsmogelijkheid de aanduiding "Hoofdontsluiting Middelmors", tevens is de aanduiding "UW2" van toepassing. In artikel 13, lid 1.1, is bepaald dat onder de UW-bestemming tevens wordt verstaan: wegen. In lid 1.1.e is bepaald dat binnen een afstand van 25 meter uit de op de kaart gegeven aanduiding "Hoofdontsluiting Middelmors" de gronden in ieder geval bestemd zijn voor hoofdontsluitingswegen. Ter hoogte van de woning van cliënt is de UW2-strook op de plankaart echter zodanig smal aangeduid, dat vaststaat dat die hoofdontsluiting inderdaad vlak langs de woning van cliënt komt te lopen. Een meer noordelijke ligging van de hoofdontsluitingsweg is niet mogelijk, daar artikel 12 van de aldaar gesitueerde W-bestemming dat niet toestaat.

Voor het Kanaalpad Noordwest is de bestemming "Verkeersdoeleinden" en de aanduiding "Langzaamverkeersroute" op de plankaart aangeduid. In artikel 18, lid 1.a.4, is bepaald dat ongeveer ter plaatse van de op de kaart aangegeven aanduiding "Langzaamverkeersroute" de gronden in ieder geval zijn bestemd voor een langzaamverkeersroute. Dat laat onzes inziens echter onverlet dat de bestemming Verkeersdoeleinden ook andere typen verkeer toestaat. In principe is het dus mogelijk om het gebied UW2 via het Kanaalpad te ontsluiten zoals cliënt wenst.

Echter gelet op de te verwachten zeer geringe verkeersintensiteit op het betreffende wegvak, op de plankaart aangeduid met hoofdontsluiting en met UW2, vinden wij het niet aannemelijk dat vanwege dat wegvak er sprake zal zijn van een ernstige aantasting van het woongenot zoals cliënt stelt. Wij zien daarom geen noodzaak om de hoofdontsluitingsmogelijkheid uit het bestemmingsplan te schrappen. Wij zien ook geen strijd met een goede ruimtelijke ordening of het recht.

Wij achten de bedenkingen ongegrond.

VI.7 Overig

Tot slot merken wij op dat - voor zover wij daar hiervoor niet op zijn ingegaan - wij het standpunt van het gemeentebestuur volgen zoals verwoord in de "Reactienota op de zienswijzen" en het raadsbesluit.

VII. Besluit

Gezien het voorgaande en mede gelet op de Wet op de Ruimtelijke Ordening besluiten wij:

1. de bedenkingen ongegrond te verklaren;
2. het bestemmingsplan goed te keuren;

3. ingevolge artikel 11, lid 7, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening te bepalen dat de besluiten van burgemeester en wethouders tot uitwerking / wijziging van het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 13, lid 2 en artikel 17, lid 2, van de voorschriften geen goedkeuring behoeven;
4. het gemeentebestuur - voor zover nodig - te wijzen op artikel 30 van de Wet op de Ruimtelijke ordening;
5. wat betreft het beroep tegen dit besluit te wijzen op het gestelde in artikel 54 van die wet;
6. dit besluit te zenden aan:
 - a. Burgemeester en Wethouders van Katwijk;
 - b. de raad van de gemeente Katwijk;
 - c. de onder IV genoemde reclamanten;
 - d. de Provinciale Planologische Commissie van Zuid-Holland;
 - e. de VROM-Inspectie, regio Zuid-West, Postbus 29036, 3001 GA Rotterdam.

Aan de gemeenteraad



Raadsvergadering : 30 november 2006
Zaaknummer : 2006-007132
Programma : 1. Wonen en Ruimte

Katwijk, 31 oktober 2006

Onderwerp: Bestemmingsplan "Middelmers".

Gevraagde beslissing:

1. Op de ingediende zienwijzen besluiten conform de voorstellen in de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte "Reactienota op zienswijzen" (bijlage 3);
2. Het bestemmingsplan "Middelmers", bestaande uit de plankaart, de voorschriften en de toelichting, gewijzigd vaststellen conform bij dit besluit behorende als zodanig gewaarmerkte "Nota van wijzigingen bestemmingsplan Middelmers" (bijlage 4).

Inleiding

Het plangebied Middelmers heeft een driehoekige vorm en is gelegen ten noorden van het Oegstgeesterkanaal en wordt globaal begrensd door:

- in het noorden door de entree van de voetbalvereniging Rijnsburgse Boys;
- in het westen door de Noordwijkervaart (Maandagse wetering);
- in het zuiden het Oegstgeesterkanaal;
- in het oosten de Noordwijkerweg.

Stedenbouwkundige uitwerking

In 2001 is door Bureau Alle Hesper de Structuurvisie Middelmers opgesteld. De structuurvisie is een vervolg op het Economisch Beleidsplan Rijnsburg (1997) en heeft als doel een helder en consistent beeld te geven van de mogelijke ontwikkelingen voor het deelgebied Middelmers. De structuurvisie geeft op basis van een analyse de uitgangspunten, een programma van eisen en een ruimtelijk concept voor de ontwikkeling van het gebied. Het voorliggende plan is een vertaling van de visie en biedt een juridisch-planologisch kader voor de geschetste ontwikkelingen.

De structuurvisie is geen statisch document gebleken, maar blijft continue in beweging. In december 2005 is de structuurvisie voor het laatst gewijzigd als onderdeel van Strategische Visie Bouwlocaties.

Beeldkwaliteitsplan Rijnsburg (Vinkenwegzone-Middelmers-Noordwijkerweg)

Naast de Structuurvisie is tevens een Beeldkwaliteitsplan opgesteld. Middelmers is één van de gebieden waarop dit beeldkwaliteitsplan betrekking heeft. Het plan levert belangrijke richtlijnen voor de ruimtelijke structuur van het plangebied en de toekomstige ontwikkelingen.

Strategische Visie Bouwlocaties

De nota "Strategische Visie Bouwlocaties; kaders voor bouwen", vastgesteld door de gemeenteraad van Rijnsburg in juli 2004, geeft een integraal overzicht van een groot aantal locaties waarop bouwplannen in voorbereiding zijn. Op deze locaties zijn op korte of langere termijn bouwinitiatieven te verwachten. Middelmers is één van de genoemde locaties.

Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan Middelmors moet voorzien in het ruimtelijke en juridische kader om woningbouw in het plangebied Middelmors mogelijk te maken. Het bestemmingsplan heeft tot doel de realisering van ca. 75 vrijstaande en twee-onder-één kap woningen. Het betreft een globaal plan met uitwerkingsverplichting.

Procedure

In april en mei van dit jaar is op het voorontwerpbestemmingsplan gereageerd door diverse externe instanties in het kader van het vooroverleg ex artikel 10 Bro. De opmerkingen hadden geen ingrijpende wijzigingen tot gevolg en zijn meegenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Het college van B&W heeft het ontwerpbestemmingsplan ter kennisname gestuurd naar de commissie Ruimte van 14 juni jl.

Het ontwerpbestemmingsplan "Middelmors", zoals in bijlage 1 opgenomen, heeft overeenkomstig het bepaalde in artikel 23 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening met ingang van 3 juli 2006 gedurende een termijn van zes weken ter inzage gelegen bij de centrale balie van het gemeentehuis Katwijk, Koningin Julianalaan 3 te Katwijk, het servicepunt Valkenburg, 't Boonrak 21 te Valkenburg en het servicepunt Rijnsburg, Burgemeester Koomansplein 1 te Rijnsburg.

Deze ter inzagenlegging en de gelegenheid voor een ieder tot het kenbaar maken van mondelinge en schriftelijke zienswijzen omtrent het ontwerp bestemmingsplan is vooraf gepubliceerd in de Staatscourant, de Katwijksche Post en de Rijnsburger. Aan de indieners van zienswijzen is op 19 oktober jl. tijdens een hoorzitting de mogelijkheid geboden hun zienswijzen mondeling toe te lichten. Het verslag treft u als bijlage 5 aan.

Ingediende zienswijzen

Tijdens de ter inzagetermijn zijn 16 zienswijzen ontvangen. In bijlage 2 is een bundeling opgenomen van de ingediende zienswijzen.

Beantwoording ingediende zienswijzen

Voor de beantwoording van de zienswijzen verwijzen wij naar de reactienota op de zienswijzen die als bijlage 3 bij dit advies is gevoegd.

Nota van wijzigingen (bijlage 4)

In een aantal gevallen hebben de ingediende zienswijzen aanleiding gegeven u voor te stellen het bestemmingsplan te wijzigen. Verder is er ambtelijk een aantal wijzigingen en aanpassingen voorgesteld.

Wet voorkeursrecht gemeenten

De voormalige gemeente Rijnsburg heeft op de gronden van het plangebied het voorkeursrecht gevestigd ingevolge de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg). Op 4 juli jl. heeft het college van B&W op basis van art. 6 Wvg de voorkeursrechten verlengd voor een periode van vijf maanden. De laatste dag waarop de voorkeursrechten van kracht zijn, is 3 december 2006. Voor de bestendiging van de voorkeursrechten op basis van art. 2 Wvg dient het bestemmingsplan "Middelmors" tijdig vastgesteld te worden.

Beoogd resultaat

Een nieuw bestemmingsplan voor Middelmors, zodat in het plangebied Middelmors ca. 75 vrijstaande en twee-onder-één kap woningen kan worden gebouwd.

Argumenten

1. Uitvoering van Strategische Visie Bouwlocaties (SVB)

De voormalige gemeente Rijnsburg heeft voorkeursrechten gevestigd op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten, omdat zij (nog) niet alle gronden in eigendom heeft. Met de bestendiging van de Wvg heeft de gemeente



aangegeven het plangebied actief en onder eigen regie te willen ontwikkelen. Mede gelet op de grondposities is gekozen voor een globaal bestemmingsplan met uitwerkingsverplichting. Bij een dergelijke bestemmingsplanvorm ontstaan eerst bouwtitels op grond van het later in procedure te brengen uitwerkingsplan

Voor de ruimtelijke en financiële onderbouwing van het ontwerpbestemmingsplan is een concept schetsontwerp stedenbouwkundig plan en een financiële haalbaarheidsanalyse gemaakt. Het schetsontwerp is als illustratie opgenomen in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan en wordt na vaststelling van het bestemmingsplan uitgewerkt. Het definitieve stedenbouwkundige plan is de basis voor de latere uitwerkingsplannen. De conclusies van de financiële haalbaarheidsanalyse zijn opgenomen in de paragraaf Economisch uitvoerbaarheid van het ontwerp bestemmingsplan.

De stedenbouwkundige visie is gebruikt om de eigenaren in en omwonenden van het plangebied te informeren over hoe het plan eruit kan komen te zien. Het concept schetsontwerp stedenbouwkundig plan is gebruikt voor het uitvoeren van onderzoeken in het kader van de watertoets, verkeer, geluid en luchtkwaliteit. In het vooroverleg ex artikel 10 Bro is hierop door diverse externe instanties getoetst. Daarnaast heeft er op basis van het concept schetsontwerp de analyse van de financiële haalbaarheid plaatsgevonden.

Hiermee is het ontwerpbestemmingsplan voorzien van een ruimtelijke en financiële onderbouwing.

2. Bestemming van de Wvg

Voor de bestemming van de Wvg dient het ontwerpbestemmingsplan tijdig (voor 3 december 2006) te worden vastgesteld.

3. Verdere uitvoering geven aan de bestemmingsplanprocedure.

Door het bestemmingsplan nu vast te stellen kan de volgende stap in de bestemmingsplanprocedure worden genomen, namelijk het bestemmingsplan ter goedkeuring aanbieden aan Gedeputeerde Staten. Hierdoor ontstaat tevens duidelijkheid voor alle belanghebbenden in het plangebied.

Kanttekeningen

Als het ontwerp bestemmingsplan niet tijdig wordt vastgesteld, is het niet mogelijk tijdig de voorkeursrechten definitief te vestigen, hetgeen zeer waarschijnlijk een prijsopdrijvend effect op de grondprijzen tot gevolg heeft. Hierdoor komt dan de haalbaarheid van het plan en de regiefunctie van de gemeente in gevaar.

Het woningbouwprogramma zet in op het luxe segment en wordt geheel gerealiseerd in de marktsector.

Middelen

Vanuit planeconomie wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling Middelmors financieel uitvoerbaar is. Voor de realisatie is een ontwikkelingsovereenkomst gesloten met de Ontwikkelingsmaatschappij Floris V C.V.

Uitvoering

Na vaststelling van het bestemmingsplan worden:

- a. De indieners van de zienswijzen hierover geïnformeerd door toezending van het raadsbesluit;
- b. De wijzigingen zoals weergegeven in de nota van wijzigingen (bijlage 4) verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan;
- c. Het bestemmingsplan wordt ter goedkeuring verstuurd aan Gedeputeerde Staten;
- d. Het bestemmingsplan wordt na publicatie voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd waarbinnen belanghebbenden hun bedenkingen kunnen indienen bij GS.



Burgemeester en wethouders van Katwijk,
De secretaris, De burgemeester,

- Bijlage(n):** **Ontwerpbestemmingsplan “Middelmers” (bijlage 1);**
 Bundeling van de ingediende zienswijzen bestemmingsplan Middelmers (bijlage 2);
 Reactienota op zienswijzen Middelmers d.d. 24 oktober 2006 (bijlage 3);
 Nota van wijzigingen bestemmingsplan Middelmers, 24 oktober 2006 (bijlage 4).
- Ter inzage ligt:** **Bestemmingsplan “Middelmers” – bijlagenboek, 24 oktober 2006;**
 Verslag hoorzitting bestemmingsplan Middelmers van 19 oktober 2006 (bijlage 5);
 Eindrapportage “Bereikbaarheid kern Rijnsburg” d.d. 13 oktober 2006 (bijlage 6).

Raadsbesluit



Raadsvergadering : 30 november 2006
Zaaknummer : 2006-007132

De raad van de gemeente Katwijk;
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van Katwijk van 31 oktober 2006;
gelet op artikel 23 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening;

BESLUIT:

1. Op de ingediende zienwijzen te besluiten conform de voorstellen in de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte "Reactienota op zienwijzen";
2. Het bestemmingsplan "Middelmors", bestaande uit de plankaart, de voorschriften en de toelichting, gewijzigd vast te stellen conform de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte "Nota van wijzigingen bestemmingsplan Middelmors".

Behoort bij het besluit van
Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland
d.d. 17 JULI 2007
nr. PZH-2007-255304

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Katwijk
in zijn openbare vergadering van 30 november 2006
De griffier De voorzitter

Raad: 30 nov. 2006
Besluit: vastgesteld, 29-3;
VVO tegen, overigen voor.

Gemeente Katwijk

Bestemmingsplan "Middelmers"

INHOUD:

- TOELICHTING
- VOORSCHRIFTEN
- KAART

Aldus vastgesteld door de Raad van de gemeente Katwijk bij besluit van 30 november 2006.

Behoort bij het besluit van
Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland
d.d. 17 JULI 2007

nr. PZH-2007-255304

De griffier,



de voorzitter,



Werknummer : 719.301.00
Datum : 30 november 2006

KuiperCompagnons

Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Architectuur, Landschap B.V.
Rotterdam

Procedureoverzicht

	Datum	Opmerkingen
Concept		
Voorontwerp	28 maart 2006	
• Inspraak	-	
• Overleg	3 april 2006 3 mei 2006	
Ontwerp	30 juni 2006	
• Ter inzage	30 juni 2006	
Vaststelling	30 november 2006	
Goedkeuring		
Onherroepelijk		

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

pagina

1.	ALGEMENE ASPECTEN	1
1.1.	Bij het plan behorende stukken	1
1.2.	Ligging van het plangebied	1
1.3.	Vigerende bestemmingsplannen	1
1.4.	Aangrenzende bestemmingsplannen	1
2.	BELEID	3
2.1.	Rijksbeleid	3
2.1.1.	De Nota Ruimte	3
2.1.2.	Verstedelijking in de Randstad Holland	4
2.1.3.	Nota Mobiliteit	4
2.1.4.	Conclusie Rijksbeleid	4
2.2.	Provinciaal beleid	5
2.2.1.	Streekplan Zuid-Holland West 2003	5
2.2.2.	Beleidsplan Milieu en Water 2000-2004	6
2.3.	Regionaal beleid	6
2.3.1.	Leidse Regio en Duin- en Bollenstreek	6
2.3.2.	Concept strategisch masterplan Knoop Leiden-West	6
2.3.3.	Pact van Teylingen	7
2.3.4.	De KRV-gemeente	8
2.3.5.	Ontwerp Regionaal Verkeers- en Vervoersplan Leidse Regio en Duin- en Bollenstreek-	8
2.3.6.	Water	8
2.4.	Gemeentelijk beleid	11
2.4.1.	Strategische Visie Bouwlocaties	11
2.4.2.	Het milieubeleidsplan van de gemeente Rijnsburg 2003 – 2006	11
2.4.3.	Klimaatbeleid	12
2.4.4.	Economisch Beleidsplan Rijnsburg	13
2.5.	Overig beleid	13
2.5.1.	Structuurvisie Middelmors	13
2.5.2.	Beeldkwaliteitplan Rijnsburg (Vinkenwegzone-Middelmors-Noordwijkerweg)	13
2.5.3.	Programma van uitgangspunten Rijnsburg Middelmors	14
3.	DOEL VAN HET PLAN	15
4.	INVENTARISATIE EN ANALYSE	17
4.1.	Plangebied	17
4.2.	Ruimtelijke structuur	17
4.3.	Functionele structuur	18
4.4.	Verkeer en Vervoer	19
4.5.	Groen en Water	19
4.6.	Flora en fauna	22
4.7.	Cultuurhistorie en archeologie	25

5.	BESCHRIJVING EN VERANTWOORDING VAN DE OPZET VAN HET PLAN	29
5.1.	Ontwikkelingen	29
5.2.	Hoofdopzet van het plan	29
5.3.	Recreatie	29
5.4.	Wonen	30
5.5.	Verkeer	30
5.6.	Groen	35
5.7.	Water	36
5.8.	Duurzaamheid, leefbaarheid en veiligheid	37
6.	MILIEU-ASPECTEN	39
6.1.	Geluid	39
6.1.1.	Wegverkeerslawaaï	39
6.1.2.	Industrielawaai	41
6.2.	Luchtkwaliteit	43
6.3.	Bodemkwaliteit	46
6.4.	Stankhinder	47
6.5.	Wet Milieubeheer inrichtingen	48
6.6.	Externe veiligheid	49
7.	JURIDISCHE OPZET	53
7.1.	Inleiding	53
7.2.	Kaart	53
7.3.	Voorschriften	53
8.	UITVOERBAARHEID	59
8.1.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	59
8.2.	Economische uitvoerbaarheid	59
8.3.	Handhavingaspecten	60
9.	OVERLEG	63

Bijlage bij de toelichting

1. beantwoording artikel 10 Bro (1985)
2. Beantwoording artikel 10 Bro (1985)

Afzonderlijke bijlagen:

1. Bestemmingsplan Middelmors, Milieu-onderzoek, KuiperCompagnons, 19 oktober 2006
2. Archeologisch bureauonderzoek Rijsburg Middelmors, Arcadis, maart 2006
3. Natuurtoets Middelmors, Arcadis, 30 augustus 2006
4. QRA Katwijk Chemie BV - Katwijk, DCMR Milieudienst Rijnmond, oktober 2005
5. Bereikbaarheid kern Rijsburg, Doorkijk duurzame hoofdstructuur, Goudappel Coffeng, 13 oktober 2006

5.	BESCHRIJVING EN VERANTWOORDING VAN DE OPZET VAN HET PLAN	29
5.1.	Ontwikkelingen	29
5.2.	Hoofdopzet van het plan	29
5.3.	Recreatie	29
5.4.	Wonen	30
5.5.	Verkeer	30
5.6.	Groen	35
5.7.	Water	36
5.8.	Duurzaamheid, leefbaarheid en veiligheid	37
6.	MILIEU-ASPECTEN	39
6.1.	Geluid	39
6.1.1.	Wegverkeerslawaaï	39
6.1.2.	Industrielawaai	41
6.2.	Luchtkwaliteit	43
6.3.	Bodemkwaliteit	46
6.4.	Stankhinder	47
6.5.	Wet Milieubeheer inrichtingen	48
6.6.	Externe veiligheid	49
7.	JURIDISCHE OPZET	53
7.1.	Inleiding	53
7.2.	Kaart	53
7.3.	Voorschriften	53
8.	UITVOERBAARHEID	59
8.1.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	59
8.2.	Economische uitvoerbaarheid	59
8.3.	Handhavingaspecten	60
9.	OVERLEG	63

Bijlage bij de toelichting

1. beantwoording artikel 10 Bro (1985)
2. Beantwoording artikel 10 Bro (1985)

Afzonderlijke bijlagen:

1. Bestemmingsplan Middelmors, Milieu-onderzoek, KuiperCompagnons, 19 oktober 2006
2. Archeologisch bureauonderzoek Rijnsburg Middelmors, Arcadis, maart 2006
3. Natuurtoets Middelmors, Arcadis, 30 augustus 2006
4. QRA Katwijk Chemie BV - Katwijk, DCMR Milieudienst Rijnmond, oktober 2005
5. Bereikbaarheid kern Rijnsburg, Doorkijk duurzame hoofdstructuur, Goudappel Coffeng, 13 oktober 2006

1. ALGEMENE ASPECTEN

1.1. Bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "Middelmers" is vervat in een plankaart en in de voorschriften. Het plan gaat vergezeld van deze toelichting die als volgt is opgebouwd:

- hoofdstuk 1 algemene aspecten
- hoofdstuk 2 beleid
- hoofdstuk 3 doel van het plan
- hoofdstuk 4 inventarisatie en analyse
- hoofdstuk 5 planbeschrijving
- hoofdstuk 6 juridische opzet
- hoofdstuk 7 uitvoerbaarheid
- hoofdstuk 8 overleg

Aan de inhoudsopgave van de toelichting is een lijst van geraadpleegde rapporten, besluiten en documenten toegevoegd.

1.2. Ligging van het plangebied

Het plangebied heeft een driehoekige vorm en is gelegen ten noorden van het Oegstgeestkanaal (zie figuur) en wordt globaal begrensd door:

- in het noorden door de parkeerplaats van de voetbalvereniging Rijnsburgse Boys;
- in het westen door de Noordwijkervaart (Maandagse wetering);
- in het zuiden het Oegstgeestkanaal;
- in het oosten de Noordwijkerweg.

De exacte begrenzing is op de plankaart aangegeven met de aanduiding 'plangrens'.

1.3. Vigerende bestemmingsplannen

In het plangebied vigeren momenteel de volgende bestemmingsplannen:

- bestemmingsplan Sportveldencomplex Middelmers, vastgesteld door de raad d.d. 1 mei 1980 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten d.d. 26 mei 1981;
- bestemmingsplan Buitengebied 1980, vastgesteld door de raad d.d. 23 april 1981 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten d.d. 6 juli 1982;

1.4. Aangrenzende bestemmingsplannen

In de afgelopen vier jaar zijn voor de omliggende gebieden Klei-Oost, Klei-Oost Zuid en Vinckenwegzone bestemmingsplannen vastgesteld. Voor een klein gebied nabij de brug over het Oegstgeestkanaal, hoek De Roover, is een artikel 19 WRO-plan opgesteld.

2. BELEID

2.1. Rijksbeleid

2.1.1. *De Nota Ruimte*

Op 23 april 2004 is de Nota Ruimte, het derde deel van de Planologische Kernbeslissing (PKB) Nationaal Ruimtelijk Beleid, ofwel de regeringsbeslissing, vastgesteld. Hierin is het nationaal ruimtelijk beleid voor de periode 2004 tot 2020 met een doorkijk naar 2030 op hoofdlijnen vastgelegd. De behandeling van de Nota Ruimte in de Tweede Kamer heeft plaatsgevonden op 28 juni 2004, 17 januari 2005 en 21 februari 2005. Op 17 mei 2005 nam de Tweede Kamer de meest recente versie van de Nota Ruimte aan. Op 17 januari 2006 heeft ook de Eerste Kamer der Staten Generaal ingestemd met de nota. Met de bekendmaking op 27 februari 2006 in onder andere de Staatscourant is de Nota Ruimte formeel in werking getreden.

De Nota Ruimte reikt het nationaal ruimtelijk beleid voor de periode tot 2030 op hoofdlijnen aan. De procedure tot vaststelling van de Nota Ruimte bevindt zich thans in de laatste fase. De voornaamste ruimtelijke beleidsopgaven zijn de versterking van de internationale concurrentiepositie, krachtige steden en vitaal platteland, borging en ontwikkeling van ruimtelijke waarden en borging van de veiligheid. De inspanningen van het rijk richten zich met name op de gebieden en netwerken binnen de Nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur. De gemeente Rijnsburg ligt binnen de kaders van deze hoofdstructuur en maakt deel uit van het nationaal stedelijk netwerk Randstad Holland.

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

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

Het rijk zet zich in voor versterking van het agrofoodcomplex en ontwikkeling van de kennisintensieve agribusiness binnen de zogenaamde greenports. Het gaat daarbij vooral om niet-grondgebonden en kapitaalintensieve vormen van tuinbouw (glastuinbouw, permanente bloembollenteelt en pot- en containerteelt). Daarbij streeft het kabinet naar concentratie in vijf greenports: tuinbouwlocaties met een sterke en blijvende positie op de wereldmarkt. Rijnsburg behoort tot de greenport van de Bollenstreek, die is aangewezen voor de bloembollenteelt.

2.1.2. *Verstedelijking in de Randstad Holland*

De Randstad Holland is het politieke, bestuurlijke, sociale en culturele hart én de belangrijkste economische motor van Nederland. Het is ook een gebied met zeer complexe ruimtelijke en bestuurlijke opgaven. De ruimtedruk is hoog en tal van functies strijden om de ruimte. Becijferd is dat tussen 2010 en 2030 rekening moet worden gehouden met een vraag naar ruim 8000 hectare bedrijventerreinen en ruimte voor 360.000 tot 440.000 woningen. Een deel van de woningen kan worden gebouwd door 'verdichting' in bestaand stedelijk gebied. Vooral oude en achteruitgegangene stadswijken kunnen aan aantrekkelijkheid winnen door herstructurering en vernieuwing. Ook bedrijventerreinen voldoen niet altijd meer aan de huidige eisen. Soms is revitalisering een optie, maar in geval van functieverlies (zoals bij verouderde spoorwegemplacementen, haven- en industriegebieden) kan transformatie in nieuwe woon- en werkgebieden een reële mogelijkheid zijn.

2.1.3. *Nota Mobiliteit*

De Nota Mobiliteit is feitelijk het Nationaal Verkeers- en Vervoersplan en daarmee de opvolger van het Tweede Structuurschema Verkeer en Vervoer (SVV2). Het Nationaal Verkeers- en Vervoersplan (NVVP) was oorspronkelijk bedoeld als opvolger van het SVV2. Dit plan heeft echter nooit een officiële status gekregen omdat het in het voorjaar van 2002 door de Tweede Kamer werd afgewezen.

De Nota Mobiliteit heeft een PKB procedure doorlopen overeenkomstig de Wet op de ruimtelijke ordening. De op basis van inspraakreacties en adviezen bijgestelde Nota is behandeld in de Tweede Kamer. Ook deze Kamerbehandeling heeft geleid tot een aantal wijzigingen. De Eerste Kamer heeft de PKB, deel IV van de Nota Mobiliteit, vastgesteld en goedgekeurd op 14 februari 2006. Conform het bepaalde in artikel 2a, achtste lid van de Wet op de ruimtelijke ordening (Wro) is de PKB op de dag na de terinzagelegging, 21 februari 2006, in werking getreden.

In de Nota Mobiliteit worden de hoofdlijnen van het nationale verkeers- en vervoersbeleid voor de komende decennia beschreven. Uitgangspunt van beleid is dat mobiliteit een noodzakelijke voorwaarde is voor economische en sociale ontwikkeling. Een goed functionerend systeem voor personen- en goederenvervoer en een betrouwbare bereikbaarheid van deur tot deur zijn essentieel om de economie en de internationale concurrentiepositie van Nederland te versterken. In de Nota Mobiliteit is aangegeven op welke wijze dit plaats kan vinden. In de Uitvoeringsagenda van de Nota Mobiliteit is beschreven hoe uitvoering wordt gegeven van het in de Nota Mobiliteit geschetste beleid.

2.1.4. *Conclusie Rijksbeleid*

De bouw van de 89 woningen, kantoren en de uitbreiding van recreatievoorzieningen sluit aan op het beleid uit de Nota Ruimte gezien de realisatie van deze woningbouw een te herstructureren gebied betreft en is gelegen binnen de rode contour van het streekplan.

2.2. Provinciaal beleid

2.2.1. *Streekplan Zuid-Holland West 2003*

Het vigerend beleid is vastgelegd in het Streekplan Zuid-Holland West. De Bollenstreek krijgt daarin de status van provinciaal landschap. Dit zal worden uitgewerkt in het Integraal Ontwikkelingsplan voor de Bollenstreek (IOPB). Het vitaal houden van de bollenteelt en de bollengerelateerde bedrijvigheid zijn speerpunten, die eveneens in het Pact van Teylingen zijn opgenomen.

In het streekplangebied zal in de komende jaren een substantieel aantal nieuwe woningen moeten komen. Daarbij stijgt vooral de vraag naar woningen in bestaand bebouwd gebied. Behoud van de kenmerkende ruimtelijke structuur met het stedelijk weefsel, vier omringende landschappen en de Oude Rijn als structuurbepalend element, geldt als uitgangspunt voor verdere ruimtelijke ontwikkelingen. De ruimte voor wonen kan en moet, nog strikter dan in het verleden, binnen bestaand stedelijk gebied worden gerealiseerd. In dit streekplan is ervoor gekozen het stedelijk ruimtebeslag met behulp van rode bebouwingscontouren te sturen. Behalve de ontwikkeling van vliegveld Valkenburg en de ontwikkeling van de Westlandse Zoom worden tot 2015 dan ook geen nieuwe grootschalige verstedelijkingslocaties voorzien. In de stedelijke as Leiden-Katwijk kan met de Oude Rijn als ruimtelijke drager op een aantal plekken ruimte geboden worden voor woningbouw. Woningbouw is, behoudens de ruimte-voor-ruimte-regeling, alleen mogelijk binnen de rode contouren.

Om voldoende ruimte voor wonen binnen bestaand stedelijk gebied te realiseren, is stedelijke vernieuwing noodzakelijk. Naast kwantitatieve doelstellingen, vastgelegd in afspraken met het Rijk, zijn vier kwalitatieve doelen voor stedelijke vernieuwing geformuleerd.

De eerste doelstelling is het behoud van voldoende woningen voor de aandachtsgroepen van het volkshuisvestingsbeleid. De tweede doelstelling zet in op meervoudig en intensief ruimtegebruik. Stedelijk ruimtebeslag wordt daardoor beperkt. Het Rijk gaat ervan uit dat in het landsdeel West binnen het bestaand stedelijk gebied ten minste 50 procent van de verstedelijkingsopgave tot 2015 (dus meer dan alleen woningbouw) wordt gerealiseerd. In dit streekplan is bij het bepalen van de ligging van de rode contouren rekening gehouden met deze verstedelijkingsopgave. De derde doelstelling is het vergroten van de woonmilieudifferentiatie binnen de Zuidvleugel, de vierde richt zich op behoud en uitbouw van unieke milieus van de Zuidvleugel. In Rijnsburg zijn naast de voltooiing van de Kleipetten nog veel binnen de kern gelegen mogelijkheden aanwezig.

Binnen de rode contouren wordt per saldo uitgegaan van behoud van functies, dit om te voorkomen dat al te gemakkelijk functies als bedrijfsterreinen uit het stedelijk gebied verdwijnen. Als dergelijke transformaties nodig zijn dan zal aangegeven moeten worden hoe deze functies lokaal of regionaal worden gecompenseerd. De verantwoordelijkheid voor het beleid binnen de rode contour ligt primair bij de gemeente.

De ruimtelijke mogelijkheden voor nieuwe bedrijventerreinen in de stedelijke as zijn beperkt. De inzet is daarom in belangrijke mate gericht op het verbeteren en optimaal benutten van de bestaande bedrijventerreinen. Voor de aan de agrarische sector gerelateerde bedrijvigheid blijven er vestigingsmogelijkheden in Rijnsburg (Vinkenweg en omgeving) en op het naast de veiling FloraHolland gelegen Florapark II.

2.2.2. *Beleidsplan Milieu en Water 2000-2004*

In dit beleidsplan staan duurzaamheid en omgevingskwaliteit centraal. De provincie continueert haar gevoerde beleid van saneren en beheren maar zet daarenboven in op de ontwerpende opgave om daarmee milieuproblemen in de toekomst te voorkomen.

Om de kwaliteit van de omgeving duurzaam te verbeteren krijgt het milieu- en waterbeleid een meer sturende rol in de ruimtelijke en economische ontwikkelingen. Het beleidsplan geeft de hoofdlijnen hiervan aan.

Door in te spelen op maatschappelijke ontwikkelingen wil de provincie voorkomen dat handelingen van vandaag ten koste gaan van de milieukwaliteit van morgen. Het beleidsplan beschrijft de provinciale duurzaamheid en omgevingskwaliteit. Het streeft naar een vitaal stedelijk gebied met een sterk sociaal-economisch draagvlak door onder andere het terugdringen van luchtverontreiniging, het faciliteren van duurzame mobiliteit, het openhouden van de groene ruimte rond de steden, het vergroten van het waterbergend vermogen en duurzaam bouwen.

De basis voor duurzaamheid wordt mede gelegd door de ruimtelijke inrichting. Een goede ruimtelijke inrichting draagt bij aan het voorkomen van milieuproblemen en biedt mogelijkheden de omgevingskwaliteit te verbeteren. Bij het bepalen van de uitgangspunten voor een duurzame ruimtelijke inrichting gaat het erom dat:

- een gezond niveau van milieuhygiëne en externe veiligheid wordt bereikt door onder meer een goede ruimtelijke inrichting;
- gewenste maatschappelijke ontwikkelingen worden gestimuleerd;
- kansen worden benut voor een goede ruimtelijke situering van functies;
- toekomstige, voor de duurzame ruimtelijke structuur noodzakelijke, ontwikkelingen niet worden geblokkeerd;
- knelpunten met betrekking tot het water worden voorkomen en opgelost.

2.3. **Regionaal beleid**

2.3.1. *Leidse Regio en Duin- en Bollenstreek*

In de Leidse Regio en de Duin- en Bollenstreek werken de intergemeentelijke samenwerkingsorganen met de provincie aan een gebiedsprogramma over de toekomst van de streek. In november 2002 is het Programma van Afspraken bekrachtigd. Dit Programma van Afspraken is geen gebiedsdekkend plan maar een serie afspraken teneinde te komen tot richtinggevende uitspraken rond wonen, werken, natuur en landschap en verkeer en vervoer.

2.3.2. *Concept strategisch masterplan Knoop Leiden-West*

Het Masterplan is een integraal plan voor de Leidse regio en de Duin- en Bollenstreek waarbij zoveel mogelijk is uitgegaan van het hiervoor genoemde Programma van Afspraken. Doel is de aantrekkelijkheid van wonen, werken en recreëren in het gebied vast te houden en waar mogelijk te verbeteren. In een gezamenlijke Masterplan zijn de ambities van de verschillende partijen weergegeven. De partijen zijn over en weer resultaatverplichtingen aangegaan, zodat het gewenste eindplaatje ook echt bereikt zal worden.

De bevolkingscijfers laten zien dat uitbreiding en aanpassing van het woningaanbod in het gebied noodzakelijk is. De regio Holland Rijnland kan niet in de eigen woningbehoefte voorzien. In de regio is tot 2020 behoefte aan 33.000 woningen. Het woningbouwprogramma in de Knoop Leiden-West voorziet in de bouw van 2.800 woningen rond de Oude Rijn. Voor Rijnsburg ligt uitsluitend het gebied Rijnfront binnen de grenzen van de in het Masterplan voorziene woningbouwlocaties.

De provincie en de regio Holland-Rijnland onderzoeken welke maatregelen nodig zijn om de verkeersdoorstroming tussen Leiden en de kust te verbeteren. Onder de naam Rijnlandroute worden verschillende wegtracévarianten bestudeerd, waarvan ook een verbreding van de provinciale weg N206 deel uitmaakt. In 2010 moet de Rijn-Gouwelijn klaar zijn, de lightrail-verbinding die Gouda, Alphen aan den Rijn, Leiden en Oegstgeest met elkaar verbindt. De infrastructurele ontwikkelingen zijn van groot belang voor de verdere ontwikkeling van Knoop Leiden-West.

2.3.3. *Pact van Teylingen*

In 1996 is het Pact van Teylingen vastgesteld. Het Pact is een verzameling van afspraken die zijn gemaakt door de deelnemende gemeenten en de provincie Zuid-Holland, welke afspraken moeten leiden tot mooie en aantrekkelijke Duin- en Bollenstreek met behoud van de bollenteelt. Het Pact Van Teylingen ziet op het behoud en waar mogelijk de versterking van dit bollencomplex en van het open en aantrekkelijke landschap. Naast het bollencomplex staan behoud van de glastuinbouw en het toerisme centraal. De afspraken uit het Pact zijn juridisch vertaald door middel van in het streekplan opgenomen bebouwingscontouren.

Naar aanleiding van een tussenbalans van het Pact in 2001 hebben de samenwerkende gemeenten uit de Duin- en Bollenstreek (SDB) en uit de Leidse regio (SLR) afgesproken om met elkaar te werken aan een versoepeld woningbouwbeleid: van bouwen binnen vooraf afgesproken contingenten naar bouwen binnen nog vast te stellen contouren. Zo blijft de regio verzekerd van voldoende ruimte voor woningbouw en tegelijkertijd tast het principe van bouwen binnen de huidige bebouwingscontouren het bollenareaal niet aan. Naast het Pact van Teylingen is een Programma van Afspraken vastgesteld. Zo heeft Rijnsburg een opgave voor de nieuwbouw van circa 850 woningen.

Partijen zijn het erover eens dat de streek ook voor de periode na 2005 zal voorzien in maximaal haar eigen woningbehoefte (uitgaande van migratiesaldo nul). Partijen spreken af dat - gelet op de prioriteit van handhaving en versterking van het bollencomplex, het landschap en de natuur - geen woningbouw plaats vindt op hoogwaardige bollengrond, in natuur- en de relatienotagebieden en binnen de landschapsbuffers/-zones. Daartoe worden in het streekplan (voor onbepaalde tijd geldende) contouren rondom de kernen opgenomen, waarbuiten geen woningbouw mag plaats vinden.

Partijen onderkennen dat genoemde contouren een omslag veroorzaken in het tot dusverre gevoerde verstedelijkingsbeleid die niet van de ene op de andere dag kan worden waargemaakt. Daarom mag de omslag er niet toe leiden dat gemeenten abrupt met een nulgroei worden geconfronteerd.

2.3.4. *De KRV-gemeente*

Op 1 januari 2006 zijn de gemeenten Katwijk, Rijnsburg en Valkenburg gefuseerd en samengegaan in de gemeente Katwijk. De nieuwe gemeente Katwijk onderschrijft het Pact van Teylingen en het algemene uitgangspunt van het Programma van Afspraken: 'groei door slim, intensief, meervoudig en duurzaam ruimtegebruik'.

De nieuwe gemeente ontwikkelt beleid ten behoeve van revitalisering en ontwikkeling van bedrijfstreinen, behoud van de agrarische keten, behoud en concentratie van gespecialiseerde glastuinbouw en versterking van de toeristische functie.

Binnen de beperkte mogelijkheden moet voldoende bedrijfsruimte kunnen worden geboden, zowel aan nieuwe als aan bestaande bedrijven met uitbreidings- en/of verplaatsingswensen. Dit mag niet ten koste gaan van de glastuinbouw en veiling FloraHolland.

2.3.5. *Ontwerp Regionaal Verkeers- en Vervoersplan Leidse Regio en Duin- en Bollenstreek- De Regio's verbonden (2002)*

De Leidse Regio en de Duin- en Bollenstreek hebben in samenwerking met de provincie Zuid-Holland een Regionaal Verkeers- en Vervoersplan voor de beide regio's op laten stellen. Het plan is een concreet en samenhangend programma van afspraken voor het verkeer en vervoer voor de periode tot 2010 met een doorkijk naar 2020. De belangrijkste conclusies voor het plangebied betreffen de volgende:

- realisatie van een lightrailverbinding, de RijnGouweLijn, als hoogwaardig openbaar vervoer en als structurerend element voor toekomstige ontwikkelingen tussen Gouda en Katwijk/Noordwijk;
- benuttingsmaatregelen N206 Katwijk-A4;
- studie naar verdubbeling N206 Katwijk-Leiden;
- onderzoek naar mogelijkheden voor structurele capaciteitsuitbreiding A4-A44.

2.3.6 *Water*

Beleidskader

In de *Vierde Nota Waterhuishouding* is aangegeven dat het waterbeheer in Nederland gericht moet zijn op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde duurzame watersystemen. Belangrijk aandachtspunt hierbij is duurzaam stedelijk waterbeheer. Ook het beleid van de provincie Zuid-Holland ('*Beleidsplan Milieu en Water*', de nota '*Bruisend Water*' en het '*Grondwaterbeheersplan*') richt zich op duurzaam stedelijk waterbeheer.

Aandachtspunten hierbij zijn: de relatie tussen het stedelijk water en het water in het omliggende gebied, vergroting van het waterbergend vermogen in stedelijk gebied, verbetering van de waterkwaliteit, vergroting van de belevingswaarde van water en kansen voor natuur en recreatie in en rondom stedelijk water. De waterbeheerders Hoogheemraadschap van Rijnland en de inliggende waterschappen hebben gezamenlijk het waterbeheersplan 2000-2003 '*Meer ruimte voor water*' opgesteld, waarin de ambities voor water in de stad geformuleerd worden. In maart 2006 is het waterbeheersplan 2006-2009 gereed. Kaders voor de opstelling van de waterparagraaf worden gegeven door onder andere de nota '*Bestemmingsplannen blauw gekleurd. Een handreiking voor de waterparagraaf*' (maart 2001) van de Provincie Zuid-Holland, en de notitie '*De waterparagraaf in bestemmingsplannen*' (juni 2002) van het Hoogheemraadschap van Rijnland.

Het beleid ten aanzien van het benodigd open water is vastgesteld door de provincie Zuid-Holland en door het Hoogheemraadschap van Rijnland. De provincie geeft in het *beleidsplan Milieu en Water* en in de *Nota Planbeoordeling* aan dat voor nieuw stedelijk gebied, staand glas en groengebieden minimaal 10% open water ten opzichte van het bruto oppervlak gerealiseerd moet worden. Het Hoogheemraadschap van Rijnland heeft voor nieuwbouw een regel vastgesteld die er op neer komt dat 15% van het nieuw aan te leggen verhard oppervlak gereserveerd wordt voor extra open water. Dit open wateroppervlak komt bovenop het al bestaande oppervlak aan open water. Maatregelen die er toe leiden dat water langer wordt vastgehouden en vertraagd afgevoerd kunnen leiden tot een reductie van de 15%. Dergelijke maatregelen zijn bijvoorbeeld de toepassing van doorlatende verharding op wegen en parkeerterreinen, waardoor deze niet op een hemelwaterriool aangesloten worden, of de toepassing van vegetatiedaken.

Dit bestemmingsplan is in overleg met het Hoogheemraadschap van Rijnland tot stand gekomen.

Het waterbeheersplan heeft als motto 'Meer ruimte voor water'. Meer ruimte voor water in stedelijke gebieden voor waterberging en recreatie, voor water in zijn natuurlijke omgeving, het anders omgaan met regenwater, het versterken van natuurontwikkeling en het waterbelang in de ruimtelijke ordening zijn belangrijke onderwerpen in het WBP 2000. Het WBP 2000 bestaat uit een Algemeen Strategisch Deel, waarin een visie op het waterbeheer is gegeven en het beleid voor het hele plangebied is vastgelegd. Daarnaast heeft het plan vier Gebiedsdelen, waarin per waterschap alle concrete projecten en maatregelen zijn opgenomen. Het WBP 2000 streeft ernaar bij de inrichting van steden en landschap meer ruimte te realiseren voor de berging van water en voor natuur en recreatie. De aanleg van natuurvriendelijke oevers, het streven naar overname van stedelijk water met een functie in het huishoudkundige systeem, het actief deelnemen in gemeentelijke plannen en een actieve inbreng bij de ontwikkeling van ruimtelijke ordeningsplannen laten zien dat de opstellers het waterbeleid zeer serieus nemen.

In de toekomst zal er niet alleen meer overtollig water moeten worden afgevoerd, maar ook in droge perioden zal er meer water nodig zijn om aan de vraag te kunnen voldoen. Dit komt door de verandering van het klimaat, de droge perioden (zomer) worden droger, waardoor er meer water aangevoerd moet worden om de sloten op peil te houden. In natte perioden (najaar en winter) wordt de neerslaghoeveelheid groter. Ook de bodemdaling en de toename van bebouwing en wegen zijn van invloed op het toekomstige waterbeheer van de waterschappen.

Belangrijke doelstellingen voor het toekomstige waterbeheer zijn hierbij het voorkomen van wateroverlast door onder andere vooruit te denken, het tegengaan van verdroging, het garanderen van veiligheid en het verbeteren van de (water)kwaliteit. De provincies Noord- en Zuid-Holland, de hoogheemraadschappen Rijnland, Delfland en Schieland en de waterschappen Wilck en Wiericke, Oude Rijnstromen en Groot-Haarlemmermeer hebben gezamenlijk een zogenaamde deelstroomgebiedvisie ontwikkeld waarin deze doelstellingen zijn vastgelegd en vertaald naar concrete voorstellen.

Indien de bewoners in het gebied een steiger aanleggen, dient een Keurvergunning te worden aangevraagd. Hierin is opgenomen dat de afstand die een steiger c.q. vlonder over het water mag worden gebouwd is o.a. afhankelijk van de breedte, de ligging en het type van de watergang. Om onderhoud onder een steiger/vlonder mogelijk te houden moet de onderkant ten minste 0,20 m boven het hoogst geldende waterpeil komen te liggen.

Samenwerking met de waterbeheerder

In het kader van de voorbereiding van het bestemmingsplan heeft op 21 maart 2006 een bespreking plaatsgevonden met het Hoogheemraadschap van Rijnland. In deze bespreking is onder andere besproken welke knelpunten ten aanzien van het waterbeheer voorkomen in het plangebied, en op welke wijze in het stedenbouwkundig plan en de inrichting van het gebied rekening gehouden dient te worden met wensen en eisen van het Hoogheemraadschap.

De verbeteringsmaatregelen voor het plangebied en omgeving zijn onder andere uitgewerkt in het document '*Maatregelenplan watersysteem Rijnsburg-Noord februari 2005*', dat in opdracht van het hoogheemraadschap is opgesteld. In het bestemmingsplan wordt rekening gehouden met dit plan.

Vertaling naar uitgangspunten voor het bestemmingsplan

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

- in de Keur is een beschermingszone opgenomen langs de waterlopen;
- veranderingen van het waterpeil zijn ongewenst;
- het oppervlak aan open water mag niet afnemen: het dempen van sloten is slechts toegestaan als (bij voorkeur in de directe nabijheid) in het zelfde (peil)gebied 100% wordt gecompenseerd;
- voor het boezemwater geldt dat in verband met extra verhard oppervlak (dakoppervlak, straten, parkeerplaatsen, opslagterreinen etc.) die als gevolg van het bestemmingsplan gerealiseerd kunnen worden 15 % van de toename aan verharding als extra open water moet worden gerealiseerd;
- de afvoer van hemelwater afkomstig van dakoppervlakken en wegen mag afgekoppeld worden van de riolering en direct geloosd worden op open water, met inachtneming van de 'Beslisboom aan- en afkoppelen van Rijnland';
- het wateroppervlak van de huidige Maandagse Wetering mag niet tot het plangebied gerekend worden;
- in de planopzet wordt getracht zo min mogelijk duikers toe te passen; de aan te leggen duikers hebben een minimale diameter van rond 0,800 meter.

Duurzaam waterbeheer

Het nastreven van een duurzaam waterbeheer komt tot uiting in de volgende aspecten waarmee in het plangebied rekening wordt gehouden:

- een veilig watersysteem met goed functionerende waterkeringen;
- voorkomen van afwenteling van problemen naar andere beheergebieden in ruimte of tijd;
- geen overlast of tekort van water, zowel binnen als buiten het stedelijk gebied;
- tegengaan van versnippering in het watersysteem;
- realiseren van een biologisch gezond watersysteem;
- waar mogelijk vasthouden van gebiedseigen water;

- beperken van de inlaat van gebiedsvreemd water;
- waar mogelijk benutten en bufferen van schoon water;
- vervuiling bij de bron aanpakken;
- voorkomen van verspreiding van diffuse verontreinigingen;
- optimalisatie van beheer en onderhoud, zowel binnen het watersysteem als de afvalwaterketen.

2.4. Gemeentelijk beleid

2.4.1. Strategische Visie Bouwlocaties

Binnen de Gemeente Rijsburg zijn voor een groot aantal locaties bouwplannen in voorbereiding of zijn op korte of langere termijn bouwinitiatieven te verwachten. Het betreft zowel locaties binnen het bestaande dorpsgebied als uitbreidingslocaties. De locaties zijn zeer verschillend van omvang en vertonen een grote diversiteit t.a.v. de kwantitatieve functionele en kwalitatieve ontwikkelingsmogelijkheden. De Strategische Visie bouwlocaties geeft hiervan een integraal overzicht. Een van de genoemde locaties is Middelmors. Een programma-tische en stedenbouwkundige invulling voor specifiek het onderhavige gebied geeft de visie echter niet.

2.4.2. Het milieubeleidsplan 2003 – 2006

In dit plan, dat voor de fusie is opgesteld door de samenwerkende gemeenten Katwijk, Rijsburg en Valkenburg, staat het milieubeleid geformuleerd voor de beleidsvelden milieu, natuur en landschap, reiniging en afvalstoffen, ruimtelijke ordening en volkshuisvesting en tot slot verkeer en vervoer. In het plan worden de volgende relevante aspecten genoemd.

Beleidsveld Natuur en landschap, groen

Duurzaamheid moet ten grondslag liggen aan het onderhoud en de ontwikkeling van openbaar groen. Dit betekent bijvoorbeeld dat bomen een 'boomwaardige' standplaats krijgen, met boven- en ondergronds voldoende ruimte voor de groei. Uitgangspunt voor het groenbeheer is bijvoorbeeld het niet toepassen van chemische bestrijdingsmiddelen.

Beleidsveld Natuur en landschap, waterhuishouding

Bij nieuwbouw wordt bekeken of afkoppeling van het hemelwater kan plaatsvinden. De afvoer van hemelwater van dakvlakken en verhardingen geschiedt, onder voorwaarden, direct op het oppervlaktewater. Dit betekent een ontlasting van het rioleringsstelsel en de waterzuiveringsinstallatie.

Beleidsveld Reiniging en afvalstoffen, afval

Van de totale hoeveelheid huishoudelijk afval moet conform het LAP in 2006 53% gescheiden worden ingezameld en verwerkt. De hoeveelheid zwerfafval moet worden teruggedrongen.

Beleidsveld Ruimtelijke ordening en volkshuisvesting, ruimtelijke ordening

In het bestemmingsplan dient aandacht uit te gaan naar de integrale milieuzonering; conflicterende bestemmingen moeten worden vermeden. Duurzame stedenbouw dient als leidraad te worden gehanteerd.

Beleidsveld Verkeer en Vervoer

Ten aanzien van parkeren dient bij nieuwe ontwikkelingen te worden voorkomen dat nieuwe parkeerproblemen ontstaan. Een vastgesteld parkeerbeleid ontbreekt. Voorts dient aandacht uit te gaan naar de luchtkwaliteit in het kader van het Besluit luchtkwaliteit en dient voldaan te worden aan de eisen ten aanzien geluid.

2.4.3. Klimaatbeleid

Klimaatverandering is uitgegroeid tot een van de belangrijkste onderwerpen in het milieubeleid. Om de klimaatverandering tegen te gaan is de Rijksoverheid op diverse fronten 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. Deze vertaalslag is gemaakt omdat provincies en gemeenten de bestuurslagen zijn die het dichtst bij de samenleving staan en daarom de meeste invloed kunnen uitoefenen op de uitstoot van CO₂.

De gemeente Katwijk heeft klimaatbeleid vastgesteld. Energiebesparing blijft een prominent onderdeel. Daarnaast ligt de nadruk op het stimuleren van de toepassing van duurzame energievormen, duurzaam wonen en werken en duurzame mobiliteit.

Het klimaatbeleid is onderverdeeld in een aantal thema's. Per thema zijn taakstellingen opgesteld die door middel van het uitvoeren van de activiteiten worden bereikt. Bij de thema's Woningbouw en Duurzame energie zijn taakstellingen opgenomen die directe relatie hebben met de ruimtelijke planontwikkeling. De verschillende taakstellingen zijn terug te vinden in het klimaatbeleid Katwijk.

Tabel : Taakstelling woningbouw

Thema	Activiteiten	Taakstelling
Woningbouw	energievisie vast onderdeel van planontwikkeling indien het woningbouwprojecten betreft van meer dan 250 woningen	toepassen van een Energie Prestatie op Locatie (EPL) van minimaal 6,5
	lage Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC-) waarden in planontwikkeling	inspanningsverplichting om in geval van nieuwbouw een verscherping van de Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC) met 5% - 10% te bereiken
	Energie Prestatie Advies (EPA) bij particuliere woningbouw en huurwoningen	Plan van Aanpak opstellen voor de uitvoering van het Energie Prestatie Advies (EPA) voor particuliere woningbouw en huurwoningen
		minimaal 30% van de bestaande woningen is voorzien van EPA

Thema	Activiteiten	Taakstelling
	randvoorwaarden toepassing duurzame energie	realisering van minimaal 2 randvoorwaarden voor verbeteren toepassing duurzame energiebronnen waarbij in geval van uitbreidingsplannen wordt gestreefd naar een minimaal 70% zongerichte verkaveling.

NB. Gestreefd wordt naar een EPC die lager is dan het wettelijke minimum (in 2006 is de EPC 0,8).

2.4.4. *Economisch Beleidsplan Rijsburg*

Het plan is het resultaat van de evaluatie en actualisering van het eerdere economisch beleidsplan "Kiezen voor Kansen" (1994). In dat plan zijn zes strategische doelstellingen gegeven, waaronder behoud en groei van de lokale en regionale werkgelegenheid en een versterkte ontwikkeling als agribusiness complex van nationale betekenis. De doelen zijn nog niet allemaal behaald en zijn nog in uitvoering. Geconstateerd wordt dat het agribusiness complex onverminderd de dominante factor in de Rijsburgse economie blijft. Een proces van reconstructie van de oude glastuinbouwgebieden is in gang gezet. De herontwikkeling van Middelmors levert hieraan een bijdrage. Met het EBR wordt voor de periode 2004-2014 ingezet op de realisatie van een aantal deelprojecten, waaronder Middelmors.

2.5. **Overig beleid**

In opdracht van Floris V ontwikkelingsmaatschappij CV zijn door Bureau Alle Hosper drie documenten vervaardigd waarin de ontwikkeling van o.a. Middelmors wordt beschreven. De stukken worden hieronder beschreven.

2.5.1. *Structuurvisie Middelmors*

In 2001 is door Bureau Alle Hosper de Structuurvisie Middelmors opgesteld. De structuurvisie is een vervolg op het Economisch Beleidsplan Rijsburg (1997) en heeft als doel een helder en consistent beeld te geven van de mogelijke ontwikkelingen voor het deelgebied Middelmors.

De structuurvisie geeft op basis van een analyse de uitgangspunten, een programma van eisen en een ruimtelijk concept voor de ontwikkeling van het gebied. Het voortliggende plan is een vertaling van de visie en biedt een juridisch-planologisch kader voor de geschetste ontwikkelingen.

De structuurvisie is onderwerp geweest van inspraak (30 maart -27 april 2001) en informatiebijeenkomsten, is behandeld in de PPC en door de raad van de gemeente Rijsburg op 20 december 2001 vastgesteld.

2.5.2. *Beeldkwaliteitplan Rijsburg (Vinkenwegzone-Middelmors-Noordwijkerweg)*

Naast de Structuurvisie is tevens een Beeldkwaliteitplan opgesteld. Middelmors is een van de gebieden waarop dit beeldkwaliteitplan betrekking heeft. Het plan levert belangrijke richtlijnen voor de ruimtelijke structuur van het plangebied en de toekomstige ontwikkelingen.

2.5.3. *Programma van uitgangspunten Rijnsburg Middelmors*

In 2004 is door Bureau Alle Hosper een Programma van uitgangspunten opgesteld voor Middelmors. De hoofdopzet uit de structuurvisie en de randvoorwaarden voor de bebouwing uit het Beeldkwaliteitplan zijn in dit Programma van Uitgangspunten vertaald om de ontwikkeling van het gebied in een meer concrete vorm te krijgen. De genoemde uitgangspunten zijn meegenomen in dit bestemmingsplan.

3. DOEL VAN HET PLAN

Dit bestemmingsplan heeft als doel het bieden van een planologisch en juridisch kader waarbinnen de voorgenomen ontwikkelingen in het gebied worden mogelijk gemaakt en de bestaande situatie volgens het huidige gebruik wordt vastgelegd.

In het plan wordt ruimte geboden voor de herstructurering van het bestaande recreatiegebied en de achterterreinen van het bestaande woongebied. Daarnaast krijgt het gebied een kwalitatieve impuls door de transformatie van het middengebied naar woningbouw. Deze nieuwbouw zal een goede landschappelijke inpassing krijgen waarbij met name aandacht wordt besteed aan het realiseren van een groen-/waterstructuur met een zodanige omvang dat de problematiek met betrekking tot het (grond)waterbeheer tot het verleden behoort en waarmee een bijdrage geleverd wordt aan de landschappelijke en ecologische kwaliteit en betekenis van het gebied.

Tevens wordt beoogd de bestaande woningen in het plan in te passen en het beeld van de Noordwijkerweg als historisch lijn in het landschap met hierlangs lintbebouwing te handhaven en waar mogelijk te versterken.

Daarnaast zal de ontsluitingsstructuur van het recreatiegebied, de nieuwbouwlocatie en de achterliggende jachthaven verbeteren, waarbij de entree van het gebied aan de noordzijde een nieuw gezicht krijgt.

4. INVENTARISATIE EN ANALYSE

In dit hoofdstuk wordt een beschrijving gegeven van de huidige situatie in het plangebied en de algemene milieuaspecten. In hoofdstuk 5 wordt verder ingegaan op de nieuwe ontwikkelingen en de daarbij behorende milieu-onderzoeken.

4.1. Plangebied

Middelmers ligt momenteel net buiten de bebouwde kom van Rijnsburg, aan de noordzijde van het Oegstgeesterkanaal. Inmiddels is het besluit genomen om de grens van de bebouwde kom te verplaatsen naar de rotonde in de Noordwijkerweg bij de aansluiting Lage-
weg - De Hoge Krocht. Het gebied heeft een driehoekige vorm met een oppervlakte van ongeveer 35 hectare en wordt ingeklemd tussen de waterlopen Noordwijkervaart (of Maandagse Wetering) en Oegstgeesterkanaal en de lintbebouwing aan de Noordwijkerweg. Aan de overzijde van de Noordwijkervaart ligt industrieterrein 't Heen met de afvalwaterzuiveringsinstallatie en Katwijk Chemie, een BRZO en PBZO-plichtige inrichting (Besluit Risico's Zware Ongevallen respectievelijk Preventie Beleid Zware Ongevallen).

4.2. Ruimtelijke structuur

Het gebied kent in ruimtelijke (en functionele) zin een heldere hoofdstructuur met een oostelijk woongebied en een westelijk recreatiegebied. Het hart van het gebied wordt gevormd door een groengebied dat op een voormalige vuilstort is aangelegd.

Woongebied

Het gezicht van het gebied wordt bepaald door de lintbebouwing langs de Noordwijkerweg. De Noordwijkerweg maakt onderdeel uit van een oude historische route door het centrum van Rijnsburg en loopt van Leiden naar Noordwijk. De weg vormt een belangrijke verbinding in de regio. De lintbebouwing langs de weg bestaat voornamelijk uit vrijstaande woningen in twee lagen met kap op grote percelen met grote voortuinen en veel (agrarische) bebouwing op het achtererf. Het achterliggende recreatiegebied wordt hierdoor aan het zicht onttrokken.

In het zuidelijk deel van het plangebied ontsluit de Waardlaan een kleinschalig woongebied. Samen met de Noordwijkerweg vormt dit gebied het oostelijk deel van Middelmers. De Waardlaan is een smalle weg waarlangs grote woonpercelen liggen. Op de percelen staan voornamelijk grote vrijstaande woningen in één laag met kap. Daarnaast is op veel percelen een aanzienlijke hoeveelheid erfbebouwing aanwezig. Langs het Oegstgeesterkanaal loopt de Kanaalpad Noord-West. De weg ontsluit de Jachthaven in de uiterste westpunt van Middelmers en is verder van belang als (regionale) fietsverbinding. Aan Kanaalpad Noord-West ligt een klein kassencomplex en nabij de aansluiting op de Waardlaan en Noordwijkerweg vinden we een dierenweide, het verenigingsgebouw van de Flora-band ('De Kazeme') en een openbaar basketbalveldje. De Waardlaan ontsluit tevens de Jachthaven, via de weg langs het Oegstgeesterkanaal. De weg loopt uit op de parkeerplaats bij korfbalvereniging Madjoe, ten zuiden van de voormalige vuilstort.

Recreatiegebied

Het recreatiegebied strekt zich van noord naar zuid uit langs de Noordwijkervaart. De voormalige vuilstortplaats vormt een groengebied in het hart van het plangebied Middelmors en is tevens de scheiding in het noordelijk en zuidelijk deel van het recreatiegebied. Het noordelijk deel wordt ontsloten door vanaf het parkeerterrein achter het ANWB-tankstation aan de Noordwijkerweg.

Deze ontsluiting leidt naar een parkeerterrein achter sporthal Middelmors. Ten zuiden van deze parkeerplaats ligt de schaatsbaan met het clubhuis van de Rijnsburgse IJclub. Tussen de parkeerplaats/sporthal en de Noordwijkervaart ligt het sportvelden complex van de Rijnsburgse Boys. Vanuit het zuiden is het recreatiegebied ontsloten vanaf de Waardlaan. Deze laan loopt uit op het parkeerterrein bij de vuilstort. Ten zuiden hiervan liggen de sportvelden en het clubhuis van korfbalvereniging Madjoe. Achter de sportvelden, in het uiterste zuidwesten van het plangebied ligt de jachthaven.

4.3. Functionele structuur

De functionele structuur hangt nauw samen met de ruimtelijke opbouw van het gebied. De zone langs de Noordwijkerweg en Waardlaan is, met de achterliggende percelen van oudsher in gebruik als agrarisch gebied met (bedrijfs-)woningen, kassen en kleinschalige bedrijvigheid. Het gebied kent een kleinschalige verkaveling wat er toe bij draagt dat de bedrijfsvoering weinig efficiënt is. Een uitbreiding van deze functies is in dit gebied dan ook niet gewenst. Het gebied zal daarom grotendeels worden getransformeerd naar woningbouw.

Het gebied achter de Noordwijkerweg en Waardlaan, tussen Noordwijkervaart en Oegstgeesterkanaal, is ingericht als recreatiegebied met als belangrijkste gebruikers de jachthaven, ijsbaan en het sportveldencomplex van de voetbalvereniging Rijnsburgse Boys.

In het gebied bevinden zich een aantal functies die een korte toelichting behoeven.

Noordwijkerweg 3

Op het achterterrein van het perceel aan de Noordwijkerweg 3 is een groothandel in groente en fruit gevestigd.

Noordwijkerweg 39

Het achterterrein van het perceel aan de Noordwijkerweg 39 herbergt een privé-zwembad.

Waardlaan 8

Op het achtererf van het perceel Waardlaan 8 is een paardenstal aanwezig. Het betreft een privé-stal waar hobbymatig paarden worden gehouden. Van bedrijfsmatige activiteiten is geen sprake.

4.4. Verkeer en Vervoer

Auto-ontsluiting

Middelmors wordt aan twee kanten begrensd door water. De derde begrenzing wordt gevormd door de Noordwijkerweg, die van noord naar zuid ten oosten van het gebied loopt. Vanaf de Noordwijkerweg wordt het plangebied ontsloten en de weg verbindt het plangebied tevens met de nabij gelegen N206.

De woonkavels aan de Noordwijkerweg hebben allen een (soms gezamenlijke) aansluiting op de weg. Het achterliggende gebied wordt vanaf twee punten ontsloten. Het noordelijk deel van Middelmors, met de sportvelden, sporthal en ijsbaan, is bereikbaar vanaf het parkeerterrein achter het tankstation in het noorden van het gebied. De Jachthaven, de voormalige vuilstort en korfbalvereniging Madjoe zijn ontsloten vanaf de Waardlaan, welke in het zuiden van het plangebied aansluit op de Noordwijkerweg. De Waardlaan ontsluit eveneens een aantal aanliggende woningen en ontsluit de jachthaven in de uiterste westpunt van het gebied, via het Kanaalpad Noord-West. Zowel de Waardlaan als het Kanaalpad Noord-West lopen voor autoverkeer dood.

Langzaam verkeer

Het plangebied wordt doorsneden door een netwerk van fietspaden van regionaal belang. Vanuit het aangrenzende industrieterrein 't Heen loopt een fietspad met een fietsbrug over de Noordwijkervaart of Maandagse Wetering het plangebied in. De route verlaat het gebied via de fietsbrug over het Oegstgeesterkanaal richting het zuiden. Daarnaast loopt er vanaf die fietsbrug een route langs het kanaal, richting de Noordwijkerweg, waar het fietspad via een tunneltje onder de weg door verder loopt in de richting van Leiden. Langs de Noordwijkerweg ligt aan beide zijden een vrijliggend fietspad.

Voetgangers

De heuvel van de voormalige vuilstort is ingericht als groen recreatiegebied met wandelpaden. Deze wandelpaden vormen de enige verbinding tussen de parkeerplaatsen bij Korfbalvereniging Madjoe en de Ijsbaan. De route is onverhard en verwaarloosd waardoor er weinig tot geen gebruik van wordt gemaakt.

Openbaar vervoer

Per openbaar vervoer is het plangebied bereikbaar met de buslijn Leiden-Noordwijk die een halte heeft aan de Noordwijkerweg.

4.5. Groen en Water

Groenstructuur

Het hart van Middelmors wordt gevormd door de voormalige vuilstort dat is ingericht als groengebied en is door de hoogte van de heuvel prominent in het gebied aanwezig.

De groenstructuur in het plangebied beperkt zich verder tot de groene invulling van het sportveldencomplex. De rand van het gebied, langs de Noordwijkervaart of Maandagse we-

tering wordt begeleidt door een bomenrij. Langs de Noordwijkerweg staan incidenteel rijen bomen. De groene invulling van de grote woonpercelen aan de Waardlaan versterken het groene karakter van het gebied.

Water

Waterbeleid

De hoofddoelstellingen van het waterbeleid van de 21^e eeuw zijn het waarborgen van het veiligheidsniveau voor overstromingen en het verminderen van wateroverlast. Waar mogelijk wordt dit gecombineerd met de doelstellingen voor wat betreft de waterkwaliteit, het watertekort en de verdrogingsproblematiek.

In het kader van het landelijke, provinciale en gemeentelijke beleid ten aanzien van beleidsplannen zijn voor water de volgende documenten van belang:

- het Nationaal Bestuursakkoord Water;
- de regeringsbeslissing en het Kabinetsstandpunt waterbeleid 21^e eeuw;
- de Vierde Nota waterhuishouding;
- het Beleidsplan Milieu en Water (provincie Zuid-Holland);
- de Stroomgebiedsvisie Midden-Holland;
- het Grondwaterbeheersplan;
- het Waterbeheersplan (hoogheemraadschap Rijnland)
- de Keur
- het Peilbesluit;
- de nota "Integrale inrichtingscriteria watergangen en kunstwerken";
- de nota "De waterparagraaf in bestemmingsplannen";
- de Leidraad planvorming stedelijk gebied;
- het Rioleringsplan van de gemeente Katwijk.

Watertoets

De Watertoets is het proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijke beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. In het kader van de Watertoets is overleg gevoerd met het Hoogheemraadschap van Rijnland over de ruimtelijke ontwikkelingen in het plangebied Middelmors. De afspraken zijn in een verslag gemaakt (d.d. 23 maart 2006) vastgelegd.

Taakverdeling waterbeheerders - gemeenten

In beginsel is het zo dat het hoogheemraadschap van Rijnland het oppervlaktewater beheert, terwijl het grondwaterbeheer berust bij de provincie Zuid-Holland. Afgesproken is van dit beginsel af te wijken omdat in Middelmors, met uitzondering van de Maandagse Wetering, geen primaire watergangen aanwezig zijn. Dat betekent dat de bestaande en nieuwe watergangen in het gebied (met uitzondering dus van de Maandagse Wetering) blijven c.q. komen in het beheer van de gemeente.

Beleid van het hoogheemraadschap

Van belang zijnde beleidsuitgangspunten van het hoogheemraadschap zijn de volgende.

- 45% van het verhard oppervlak dient te worden gerekend bij de percelen met een woning.
- Bij een toename van de verharding in een plan dient aan een bergingsnorm van 15% te worden voldaan.

- In de keur is beschreven dat, indien geen varend onderhoud plaatsvindt, langs primaire watergangen een onderhouds- en beschermingsstrook van 5 m en overige watergangen een onderhouds- en beschermingsstrook van 2 m aanwezig dient te zijn.
- In het Oegstgeesterkanaal is de aanleg van steigers en boten niet toegestaan. Drijvende objecten zijn een belemmering voor de afvoercapaciteit en de doorstroombaarheid van het water. Onderzoek heeft uitgewezen dat de stroomsnelheid van het Oegstgeesterkanaal reeds boven de norm ligt.
- Rijnland heeft onlangs een nota opgesteld met de inrichtingscriteria voor watergangen, de eerdergenoemde nota de nota "Integrale inrichtingscriteria watergangen en kunstwerken". Hierin is onder andere opgenomen dat 50% van de oevers in het plangebied als natuurvriendelijke oevers moeten worden ingericht. In bepaalde leggersegmenten is beschoeiing toegestaan. Dit is afhankelijk van de mogelijkheden om oevers natuurvriendelijk in te kunnen richten.
- Indien watergangen geschikt worden gemaakt voor recreatievaart, moet de breedte minimaal 10 meter te zijn.
- Indien watergangen tussen de woningen bevaarbaar moeten zijn voor de bewoners, dient, in verband met veiligheid en onderhoud, rekening te worden gehouden met het steigerbeleid van het hoogheemraadschap.
- De doorvaarhoogte van een doorvaarbare duiker of brug is ten minste 1,30 meter.

Gebiedskenmerken

Het plangebied ligt ten noorden van het Oegstgeesterkanaal, ten oosten van de Maandagse Wetering en ten westen en zuiden van de Noordwijkerweg. De waterlopen zijn onderdeel van de boezem van Rijnland, met een waterpeil van NAP -0,60 m. Het hele gebied is boezemland (ontwarterichting de boezem), met een maaiveldhoogte variërend van ca. NAP +0,0 m nabij de Maandagse Wetering tot ca. NAP +1,0 m in de centrale delen van het gebied.

Het grondgebruik in het gebied is naast sportvelden van de Rijnsburgse Boys, overwegend glastuinbouw, verspreid aanwezige bebouwing en overige tuinbouwgewassen en enkele percelen grasland.

De huidige functies van het gebied zijn volgens het provinciale Beleidsplan Milieu en Water (2000) glastuinbouw en stedelijk gebied. De waterbeheerder en de gemeente streven naar een veilig en duurzaam watersysteem in het plangebied. Uitgangspunten hierbij zijn handhaving van het op de functies van het gebied afgestemde waterpeil, een goede inrichting en beheer van het watersysteem en het halen van de waterkwaliteitsnormen.

Kenmerken en watersysteem

De bestaande situatie is in opdracht van het hoogheemraadschap in beeld gebracht door de rapportage 'Maatregelenplan Watersysteem Rijnsburg-Noord (concept)', d.d. 27 april 2004.

De grondsoort van het gebied is een lichte zavel van het type tuineerdgrond (zandgrond met ca. 12% lutum), met een grondwatertrap IV, wat inhoudt dat de gemiddelde laagste grondwaterstand op 0,80 tot 1,20 m onder maaiveld ligt en de gemiddelde hoogste grondwaterstand op dieper dan 0,40 m onder maaiveld. Het waterpeil van de boezem en de boezemsloten in het gebied is ca. NAP -0,60 m (zomer en winterpeil). Bij dit peilbeheer bedraagt de drooglegging van het gebied tussen de (circa) 0,60 en de 1,20 m. Gezien de maaiveldhoogte en de afstand tot de duinen zal er in dit gebied geen of nauwelijks kwel voorkomen. Volgens de kwelkaart die in het kader van de landelijke verdrogingsstudie is opgesteld van Mid-

den-Nederland (RIZA) vindt in bijna het hele gebied een lichte wegzijging plaats (ca. 3 mm/maand). In een klein deel van het gebied treedt enigszins kwel op (ca. 3 mm/maand).

Het waterlopenstelsel bestaat in de huidige situatie uit een grote sloot vanaf de Maandagse Watering die het gebied inloopt en smalle sloten langs de wegen. De ontwatering van het boezemwatersysteem is in de richting van de Maandagse Watering die ook zorgt voor het op peil houden van de grotere waterlopen. De waterlopen in het boezemwatersysteem hebben een waterpeil van NAP -0,60 m. Langs de vuilstort ligt een onderbemalingsgebied. Het peil wordt in deze waterloop op een lager peil gehouden in verband met de ontwatering van de sportvelden.

Knelpunten

In het plangebied Middelmors worden geen knelpunten in de huidige situatie ondervonden. In het gebied ten noorden en noordoosten van Middelmors ontstaat echter bij hevige neerslag wateroverlast. Het betreft het gebied dat ten noorden van de Vinkenweg tussen de Voorhouterweg en de Kloosterschuurweg en in mindere mate het gebied tussen de Rijnsburgerweg en het kassengebied Trappenberg. Dit uit zich door regelmatig (gemiddeld eens per jaar) optredende inundatie (water op het land) op enkele plaatsen. Deze inundatie kan leiden tot schade aan gewassen en gebouwen. In het plangebied Klei Oost Zuid worden deze knelpunten voor een groot deel ondervangen door onder andere het vergroten van de afvoercapaciteit.

Veiligheid tegen inundatie

Uit het onderzoek door Rijnland blijkt dat in het gebied Middelmors geen inundatie (water op maaiveld) voorkomt. Dit in tegenstelling tot het gebied ten noorden en noordoosten van Middelmors. Hier treedt in de lage delen en in de delen waar een gestremde afvoer voorkomt inundatie op. De aanleg van extra open water en de vergroting van de bestaande duikers dragen bij aan de reductie van de kans op inundatie.

Uitgangspunten voor verdere ontwikkeling

- Langs de Waardlaan bevindt zich een waterloop. De huidige waterloop langs de Waardlaan dient in stand te worden gehouden. De afvoercapaciteit kan hierdoor namelijk behouden blijven.
- De waterpartij grenzend aan de vuilstort wordt door middel van onderbemaling op een lager peil gehouden voor de ontwatering van de sportvelden. Deze situatie dient ongewijzigd te blijven.
- Vanuit het gebied mag geen directe afwatering plaatsvinden op het Oegstgeesterkanaal.
- De duiker onder de Noordwijkerweg in het noordelijk deel van het plangebied dient vervangen te worden. In de huidige situatie is de diameter 600 mm. Deze dient vervangen te worden door een nieuwe duiker met een diameter van 800 mm of 1000 mm.
- In de huidige situatie bevindt zich langs de Noordwijkerweg een waterloop richting een bestaande vijver dichtbij de sporthal. Deze vijver zal worden gedempt. De waterloop zal daartoe worden doorgetrokken richting een bestaande watergang zodat afvoer mogelijk blijft.

4.6. Flora en fauna

Een groot deel van de inheemse flora en fauna is beschermd middels de Flora- en Faunawet; bij ruimtelijke ingrepen moet het overtreden van de wettelijke verbodsbepalingen ten aanzien van deze soorten worden vermeden.

Bij een vergunningaanvraag op basis van de Wet op de Ruimtelijke Ordening of een voor-nemen een bestemmingsplan te wijzigen en/of als lagere overheden plannen hebben of plannen van derden ondersteunen, die ingrijpen op een beschermde soort en/of zijn habitat, moet in de meeste gevallen een ontheffing op grond van de Flora- en Faunawet aangevraagd worden. Het beschermingsregime uit artikel 6, de leden 3 en 4 van de Habitatrichtlijn dient toegepast te worden, wat inhoudt dat beoordeeld moet worden wat de kans op het op-treden van significante effecten op beschermde planten en dieren en hun habitat is.

In het kader van het opstellen van bestemmingsplannen is onderzoek worden verricht naar de aanwezigheid van beschermde plant- en diersoorten.

Onderzoeksresultaten

Er is binnen het plangebied geen sprake van gebiedsbescherming; het ligt buiten de Provin-ciaal ecologische hoofdstructuur en/of Natuurbeschermingswetgebieden. In Zuid Holland is het provinciaal compensatiebeginsel van kracht; schade aan leefgebieden, standplaatsen of anderszins negatieve invloeden op Rode lijstsoorten moet gecompenseerd worden.

In het gebied komen wel verschillende soorten planten en dieren voor die worden be-schermd door de Flora- en faunawet. In het kader van deze wet is er een veldbezoek aan het gebied gebracht door twee ecologen van ARCADIS op 22 februari 2006 ten behoeve van een quick-scan.

Naar aanleiding van de aanbevelingen uit de quick scan zijn drie veldbezoeken gebracht aan het gebied. Deze bezoeken vonden plaats op de avond van 9 mei, de nacht van 29 mei en de ochtend van 13 juli 2006. Tijdens de drie veldbezoeken heeft het onderzoek plaatsge-vonden door middel van:

- zichtwaarnemingen (beschermde en Rode Lijstsoorten vogels en vaatplanten);
- gebruik van een batdetector, aan apparaat waarmee sonargeluiden van vleermuizen voor mensen hoorbaar worden. Er is gekeken naar mogelijke foerageergebieden, jacht-routes en invliegopeningen van verblijfplaatsen van vleermuizen;
- vangsten door middel van een groot RAVONnet (vissen, amfibieën en hun larven);
- geluidswaarnemingen onder geschikte omstandigheden naar de Rugstreeppad.

In onderstaande tabel worden de verschillende soortgroepen weergegeven. Per soortgroep worden de aangetroffen soorten weergegeven.

soortgroep	Aanwezig
Zoogdieren	Gewone dwergvleermuis en Laatvlieger, Haas, Egel, Veldmuis, Mol, Bruine rat
(broed)vogels	Broedvogels: Heggenmus, Huismus, Vink, Winterkoning, Tjiftjaf, Fi-tis, Koolmees, Zanglijster, Merel, Spreeuw, Zwartkop, Houtduif, Turkse tortel, Meerkoeit, Waterhoen, Wilde eend, Knobbelzwaan, Ekster, Zwarte kraai, Kauw, Nachtegaal (vuilstort). Territoriaal aanwezig: Zilvermeeuw, Stormmeeuw, Kokmeeuw, Vis-dief en Halsbandparkiet.
Vissen en amfibi-een	Tiendoornige Stekelbaars, Meerkikker en Bastaardkikker
Planten	Dotterbloem en veel soorten kruiden (Rolklaver)

Zoogdieren

Kleine zoogdieren

Alle keren zijn er Hazen waargenomen; het gaat om minimaal vier dieren die op het terrein verblijven. Ook is er een Egel aangetroffen en zijn er sporen van de Veldmuis en Bruine rat aangetroffen. Waarschijnlijk komen er nog enkele andere algemene muizensoorten voor.

Vleermuizen

De twee meest algemene vleermuissoorten van Nederland zijn aangetroffen in het plangebied. Het gaat om de Gewone dwergvleermuis (ongeveer 4 stuks) en één Laatzvlieger. Alle zijn waargenomen boven de vuilstort, de Laatzvlieger vloog over en de Gewone dwergvleermuis is daar jagend aangetroffen. Hier en daar zijn bij kassen en woonhuizen ook jagende Gewone dwergvleermuizen waargenomen. Boven de Noordwijkervaart of Maandagse Wetering zijn verschillende jagende vleermuizen waargenomen, dit waren vooral Watervleermuizen, mogelijk zaten hier ook enkele Meervleermuizen bij. Het verschil tussen deze de Watervleermuis en Meervleermuis is met een batdetector niet te horen. Er zijn geen verblijfplaatsen van vleermuizen binnen het gebied.

Vogels

Er zijn verschillende soorten broedvogels aangetroffen. Het gaat vooral om kleine zangvogels en watervogels.

Een bijzondere waarneming is de Nachtegaal, een soort die ook als 'kwetsbaar' op de Rode Lijst staat vermeld. De Nachtegaal heeft zijn territorium op de vuilstort.

Zoals bleek uit de quick scan zijn eerder oude nesten gevonden van Ekster en Boerenzwaluw. De nesten van Boerenzwaluw zijn dit voorjaar niet gebruikt, waarschijnlijk mede doordat de loodsen in de zomer niet meer open staan en daardoor moeilijk toegankelijk zijn. De Ekster is wel broedvogel gebleven.

Vissen en amfibieën

In de watergangen is gevist naar vissen en is geluisterd naar het voorkomen van amfibieën. Er is diverse malen geluisterd naar Rugstreeppadden; deze zijn in de omgeving wel maar binnen het plangebied niet waargenomen.

Er zijn wel diverse algemene soorten kikkers en vissen waargenomen.

(Vaat)planten

Op één plaats is de Dotterbloem aangetroffen. Deze stond aan de zuidkant van de vuilstort in een brede watergang, aan de zijde van het weiland. Er groeit veel Rolklaver en Liesgras binnen het gebied. In de sloten ligt veel kroos wat erop duidt, dat het water voedselrijk is. Ook de Pinkerbloem is ook aangetroffen; deze soort groeit alleen in niet al te sterk bemeste, vochtige weilanden/tuinen. Naast de Dotterbloem zijn er geen andere beschermde of Rode Lijstsoorten aangetroffen.

Conclusie

Flora- en faunawet

De natuurtoets Middelmors levert de volgende conclusies op:

- er komen verschillende algemene, door de Flora- en faunawet beschermde planten en diersoorten in het plangebied voor;
- wanneer tijdens de start en uitvoer van de werkzaamheden zorgvuldig wordt gehandeld, wordt voor de aanwezige algemene soorten (tabel 1, AMvB) voldaan aan de 'algemene

zorgplicht' (artikel 2 van de Flora- en faunawet). Voor deze algemene soorten geldt een vrijstelling en behoeft geen ontheffing te worden aangevraagd;

- binnen het plangebied komen (broedende) vogels voor, voornamelijk langs de watergangen, in tuinen en in de struiken en bomen. Werkzaamheden moeten buiten het broedseizoen (globaal: van 1 maart tot half augustus) uitgevoerd worden om te voorkomen dat broedende vogels worden verstoord. Indien dit niet mogelijk is, moet voorkomen worden dat vogels gaan broeden. Dit kan door voorafgaand aan het broedseizoen de vegetatie te verwijderen;
- er komen geen broedvogels voor met een vaste broedplaats, zoals bedoeld in artikel 11 van de Flora- en faunawet;
- er komen foeragerende vleermuizen voor (tabel 3) binnen en direct naast het plangebied, er zijn geen verblijfplaatsen. Wanneer er geen verlichting met uitstraling naar de omgeving wordt gebruikt langs de Noordwijksche Vaart en bij de vuilstort, blijft deze gebieden geschikt als jachtgebied en is er geen effect van de werkzaamheden op de jagende Gewone dwergvleermuizen, Laatvlieger en Meer- en Watervleermuis;
- er vindt door de werkzaamheden geen overtreding plaats van de verbodsbepalingen van de Flora en faunawet. Er hoeft (bij inachtneming genoemde randvoorwaarden voor vogels en vleermuizen) geen ontheffing te worden aangevraagd voor werkzaamheden van de Flora- en faunawet.

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt op ruime afstand van beschermde natuurgebieden, zoals Natuurbeschermingswetgebieden of de Ecologische Hoofdstructuur. De plannen en werkzaamheden hebben geen negatieve effecten op deze gebieden en een vergunningaanvraag is dan ook niet nodig.

4.7. Cultuurhistorie en archeologie

Cultuurhistorie

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

Archeologie

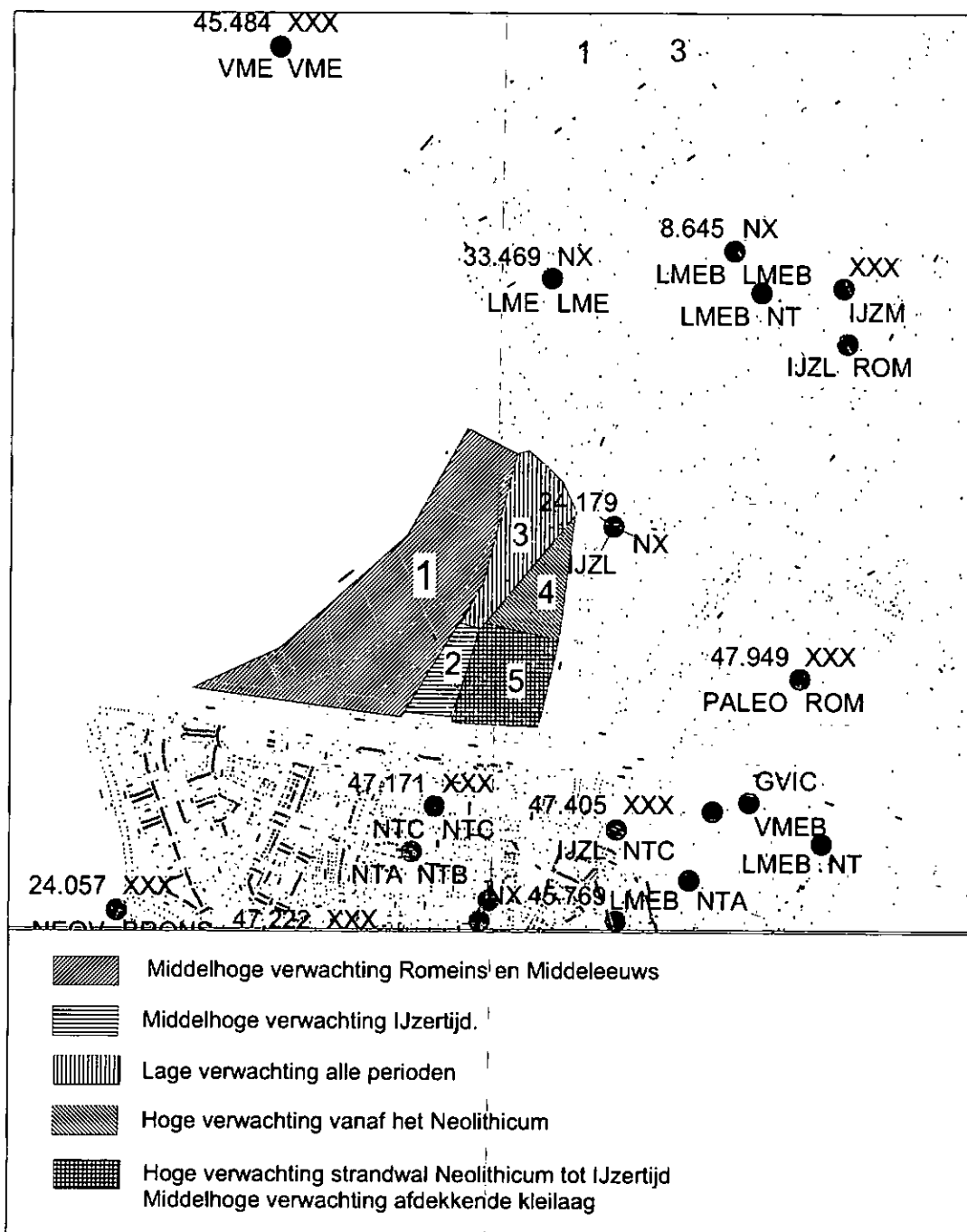
Op grond van het Verdrag van Malta mogen archeologische waarden in principe niet worden aangetast. Daarom moet in het kader van het bestemmingsplan onderzoek daarnaar worden verricht.

Ten einde een eerste indicatie te krijgen van de in het gebied potentieel aanwezige archeologische waarden, is de kaart van de Cultuurhistorische Hoofdstructuur van de provincie Zuid-Holland geraadpleegd. Op deze kaart is aangegeven, dat het gebied geen deel uitmaakt van een archeologisch monument. Wel is het projectgebied deels aangegeven als een gebied met een zeer grote kans op archeologische sporen en deels als een gebied met een redelijke tot grote kans op het vinden van archeologische sporen.

Door Arcadis is een bureauonderzoek uitgevoerd, waarvan de resultaten zijn opgenomen in het rapport "Archeologisch bureauonderzoek Rijsburg Middelmors" d.d. maart 2006. De conclusie van het onderzoek is dat in het gebied mogelijk archeologische vindplaatsen aanwezig zijn vanaf het Neolithicum tot de Late Middeleeuwen. De verwachte diepte van moge-

lijke vindplaatsen is verschillend per periode en deel van het plangebied. Hieronder wordt het verwachtingsmodel per deelgebied nader uitgewerkt (zie voor de gebiedsindeling onderstaand kaartje).

- Gebied 1 - Het gebied heeft een middelhoge verwachting voor het aantreffen van archeologische resten uit de Romeinse tijd en de Middeleeuwen. In het gebied ligt de oude geul van de Rijn. Indien de oevers van dit oude Rijnsysteem nog intact zijn kan op de oeverwallen bewoning uit diverse perioden verwacht worden.
- Gebied 2 - De oeverafzettingen van de Rijn op de strandvlakte hebben een middelhoge verwachting voor archeologische resten vanaf de IJzertijd. De bewoning wordt voornamelijk verwacht op de hoger gelegen delen in het gebied. Op de hogere delen, opduikingen, op de strandvlakte heeft mogelijk bewoning plaatsgevonden. Nader onderzoek in dit gebied zal deze hoger gelegen deel in kaart moeten brengen.
- Gebied 3 - Voor de komafzettingen van de Rijn op de strandvlakte geldt een lage verwachting.
- Gebied 4 - De strandwallen kennen een hoge verwachting op archeologische vindplaatsen vanaf het Neolithicum. Met name de resten uit de oudere perioden kunnen tot op grote diepte voorkomen, al dan niet ingeschakeld tussen veen- en stuifzandpakketten.
- Gebied 5 - Op de door een kleilaag afgedekt strandwallen geldt een hoge verwachting voor archeologische resten vanaf het Neolithicum tot de IJzertijd en voor de afdekkende kleilaag geldt een middelhoge verwachting vanaf de IJzertijd.



Advies

De resultaten van deze bureaustudie geven aanleiding voor nader onderzoek. De volgende stap in de AMZ-cyclus is het uitvoeren van een inventariserend veldonderzoek (IVO). Doel van een IVO is het toetsen van het opgestelde verwachtingsmodel. Het onderzoek zal inzicht geven in de opbouw van ondergrond in het plangebied, de mate van verstoring en mogelijk de aanwezigheid van archeologische vindplaatsen aantonen. Het resultaat zal een verfijning zijn van het verwachtingsmodel met een indeling in landschappelijke en archeologische deelgebieden. Aanbevolen wordt om als veldwerkstrategie voor het IVO te kiezen voor een verkennend booronderzoek.

Voor de gebieden zoals aangegeven in bovenstaande afbeelding is de verwachting op het aantreffen van archeologische waarden verschillend. Voor de plannen in het gebied is het belangrijk om per gebied onderzoek te laten uitvoeren dat specifiek is toegespitst op het toetsen van de verwachting voor het desbetreffende deelgebied. Het advies is om per gebied een apart Plan van Aanpak op te laten stellen. Alleen voor deelgebied 3 is nader onderzoek niet nodig op grond van lage verwachtingen op het aantreffen van archeologische sporen.



Schetsontwerp Rijsburg Middelmors

Bureau Alle Hosper

landschapsarchitectuur en stedenbouw

05 december 2005

5. **BESCHRIJVING EN VERANTWOORDING VAN DE OPZET VAN HET PLAN**

5.1. **Ontwikkelingen**

Het voordliggende bestemmingsplan biedt ruimte aan een aantal ontwikkelingen. De rommelige achterterreinen van de percelen aan de Noordwijkerweg en Waardlaan zullen samen met het parkeerterrein en de ijsbaan plaats maken voor de ontwikkeling van luxe woningbouw met kavels met voldoende breedte, aan het water en met een ontsluiting op de Noordwijkerwaard (Maandagse Wetering). Uitgangspunt is dat er keuzevrijheid wordt geboden aan de kopers. Het aanbieden van vrije kavels in diverse prijscategorieën sluit hierop aan. Aan de zuidzijde langs het kanaal zullen kavels tot ca 800 m² beschikbaar komen, in het middengebied vrije kavels variërend in grootte van 400 m² tot 800 m² en in het gebied langs de sportvelden projectmatig te ontwikkelen twee-onder-een-kap woningen op kavels vanaf 250 m². Het plan biedt mogelijkheden voor werken aan huis.

Aan de noordelijke entree van Middelmors is tevens een mogelijkheid opgenomen voor de bouw van woningen, uitbreiding van de recreatieve voorzieningen en het realiseren van kantoren.

Met de transformatie van het middengebied tot woningbouwlocatie zal de interne ontsluiting van het gebied op de schop gaan. Het plangebied zal worden ontsloten door een nieuwe ontsluitingsroute vanaf het parkeerterrein achter het benzinestation. De route loopt in een rechte lijn, langs de voormalige vuilstort, richting de nieuwe jachthaven. De woningbouw zal vanaf deze route worden ontsloten. Een klein deel van de woningbouw zal vanaf de Waardlaan worden ontsloten. Een langzaamverkeersroute zal de twee woningbouwgebieden met elkaar verbinden. De nieuwe woningen langs het Oegstgeesterkanaal zullen vanuit het noorden, vanaf de nieuwe route worden ontsloten. Hierdoor blijft de toename van verkeer op de kleinschalige Waardlaan zoveel mogelijk beperkt.

5.2. **Hoofdropzet van het plan**

Het plangebied bestaat uit twee gebieden met een eigen karakteristiek. Bij de planontwikkeling is deze tweedeling dan ook terug te zien in de ruimtelijke hoofdropzet van het plan:

- de Noordwijkerweg en Waardlaan e.o.;
- het overige (achterliggende) gebied tussen Oegstgeesterkanaal, Noordwijkerwaard en de achterzijde van de percelen aan de Noordwijkerweg en Waardlaan.

5.3. **Recreatie**

De in het plangebied aanwezige recreatieterreinen worden gehandhaafd en kunnen indien gewenst worden gereorganiseerd binnen de geldende bestemming. Het recreatiegebied kan (deels ook nog binnen de geldende bestemming) wordt uitgebreid met de bestaande weidegronden ten zuidwesten van de Waardlaan en het westelijk deel van het kassencomplex waarvoor in de structuurvisie o.a. een speel- en dierenweide gepland is, welke gronden grotendeels al een recreatieve bestemming hebben. Hierdoor ontstaat langs de fietsroutes een recreatief gebied dat de route aantrekkelijker moet maken.

De bestaande jachthaven zal een transformatie ondergaan binnen de in dit plan gestelde uitwerkingmogelijkheden. Naast een forse toename van het aantal ligplaatsen zal er ruimte worden geboden aan dienst- en recreatiewoningen en ondersteunende voorzieningen.

In de punt, waar het Oegstgeesterkanaal de Noordwijkervaart raakt, is ruimte voorzien voor een kleinschalige zelfstandige horecavoorziening, die ook door passanten kan worden gebruikt en die gebruik maakt van de markante locatie met uitzicht over het water. De locatie zal daartoe openbaar toegankelijk zijn.

Tot slot zal de noordelijke entree van het plangebied een impuls krijgen, waarbij naast wonen en kantoren ruimte is voor het uitbreiden van sporthal Middelmors.

5.4. Wonen

De bestaande woningen in het gebied blijven in principe gehandhaafd en krijgen waar mogelijk voldoende ruimte om uit te breiden. Slechts één woning aan de noordzijde zal in verband met de nieuwe entree van het gebied moeten verdwijnen. De rommelige achterterreinen zullen worden getransformeerd tot woningbouw. De locatie wordt ontsloten van de nieuwe centrale ontsluitingsweg of waar de kavels grenzen aan de Waardlaan of Noordwijkerweg vanaf de bestaande wegenstructuur. Het plan maakt de bouw van circa 80 woningen mogelijk. Het betreft hier een mix twee-onder-een-kap woningen en vrijstaande woningen in twee bouwlagen met kap.

Ter plaatse van het (voormalige) kassencomplex tussen het Kanaalpad Noord-West en de Waardlaan is eveneens ruimte voor nieuwe woningen. Hier zijn tussen de 5 en 10 (vrijstaand of twee-onder-een-kap-) woningen mogelijk. In verband met de mogelijke verbreding van het Oegstgeesterkanaal dienen de woningen op minimaal 25 meter uit de huidige waterkant te worden gesitueerd. De ontsluiting vindt plaats vanaf de Waardlaan, waar een nieuwe ontsluiting zal worden gerealiseerd.

5.5. Verkeer

Relatie regionale verkeersstructuur

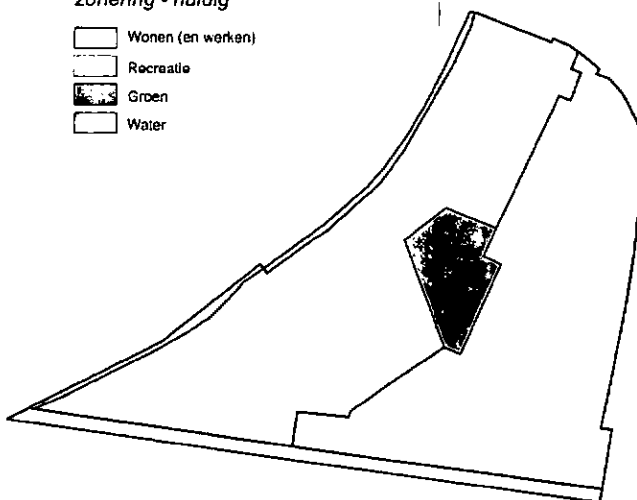
In de regio zijn diverse ontwikkelingen gaande welke van invloed zijn op de regionale verkeersstructuur. Voor wat betreft de gemeente Katwijk gaat het met name om:

- de groei van de Flora Holland (veilingterrein, Kamphuiserpolder);
- de bouw van ca. 500 woningen in Frederiksoord Zuid, De Horn en De Kleipetten; de verkeersafwikkeling dient plaats te vinden via de Rijnsburgerweg-Rijnzichtweg;
- 5.000 tot 10.000 te realiseren woningen op de locatie van het Marinevliegkamp Valkenburg; het verkeer zal moeten worden afgewikkeld op de N206 en A44;
- de ontwikkeling van de woningbouwlocatie Rijnfront; afwikkeling van het verkeer via de Rijnzichtweg en de N206;
- de woningbouw in Katwijk en Noordwijk met enkele honderden woningen; verkeer moet geheel of gedeeltelijk worden afgewikkeld op de N206;
- de ontwikkeling van nieuwe bedrijfsterreinen in het gebied Vinkenwegzone, Klei-Oost en Klei-Oost-Zuid; verkeersafwikkeling via de N206 en via de kern.

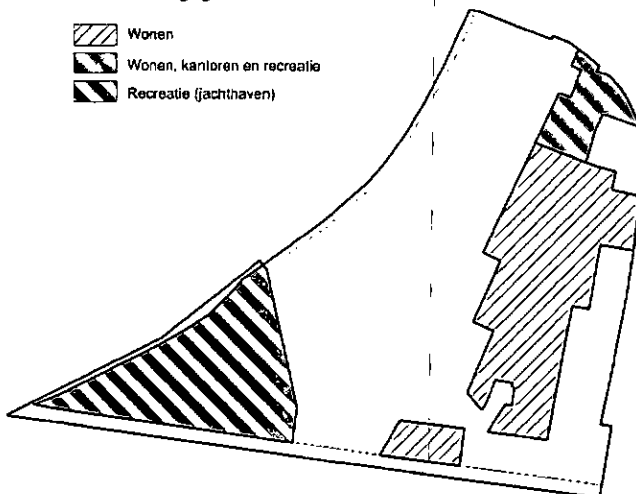
Door deze toekomstige bebouwing en aanleg van bedrijventerreinen zal de verkeersdruk op de regio verder worden vergroot.

zonering - huidig

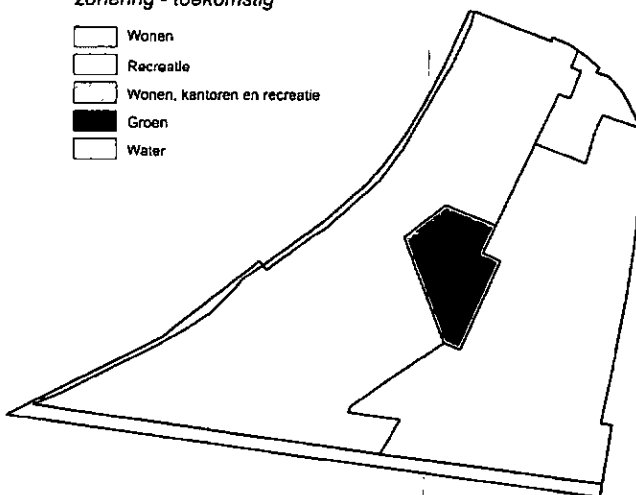
-  Wonen (en werken)
-  Recreatie
-  Groen
-  Water

*ontwikkelingsgebieden*

-  Wonen
-  Wonen, kantoren en recreatie
-  Recreatie (jachthaven)

*zonering - toekomstig*

-  Wonen
-  Recreatie
-  Wonen, kantoren en recreatie
-  Groen
-  Water



Eind 2003 hebben Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland besloten om de projecten "Verbreiden N206 Katwijk-Leiden" en "Verbinding A4-A44" onder de naam "Verbetering verkeersdoorstroming Katwijk-Leiden West (A44-A4)" als nieuw project op te nemen in het verkenningenprogramma van het Meerjarenprogramma Investerings Provinciale Infrastructuur (MPI). In 2004 is een verkenning uitgevoerd onder de naam "RijnlandRoute". De scope van dit project is veel breder dan alleen verkeersinfrastructuur. Uiteindelijk wordt beoogd te voorzien in een oplossing die de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen binnen de regio faciliteert en tevens past binnen de kaders van een leefbare omgeving in de breedste zin van het woord.

Omdat de huidige infrastructuur in de Duin- en Bollenstreek en Leidse Regio reeds op belangrijke delen overbelast is, zullen de gewenste ruimtelijk-economische ontwikkelingen naar verwachting worden geremd, dan wel onmogelijk worden gemaakt worden, als de infrastructuur onvoldoende mogelijkheden biedt.

Ten behoeve van de gewenste ruimtelijk-economische ontwikkeling is de nieuw voorziene infrastructuur vertaald in een zestal te onderzoeken tracévarianten. De genoemde ontwikkelingen zijn vertaald in een drietal scenario's. Afgeronde aantallen nieuwe woningen, kantoren en bedrijfsterreinen worden in deze scenario's gerelateerd aan de huidige omvang binnen de regio. Hieruit vloeien verkeersbewegingen voort, die alle van invloed zijn op de te onderzoeken tracés. De combinatie van tracévarianten en scenario's is beoordeeld aan de hand van een maatschappelijke kosten-baten analyse. Hieruit blijkt dat, op basis van de, in de verkenning gekozen uitgangspunten, geen enkel tracé de verkeers- en leefbaarheidsproblemen geheel oplost. Op basis van uitsluitend verkeerskundige criteria (zoals doorstroming, reistijdreductie en probleemoplossend vermogen ten aanzien van andere oostwest-verbindingen) zijn er echter varianten die goede resultaten laten zien en kansen bieden. Het betreft hier die varianten, die voorzien in een ontsluiting aan de westzijde van Valkenburg en Leiden. Ook vergroting van de capaciteit van de N206 is een mogelijkheid. Daarbij moet aangetekend worden dat in alle gevallen geldt dat de aansluitende rijkswegen zwaar of overbelast zijn. Het verbeteren van de bereikbaarheid van de regio kan dan ook niet los gezien worden van deze problematiek.

Lokale verkeersstructuur

De gemeente Oegstgeest en de voormalige gemeente Rijnsburg hebben beide woningbouwlocaties in voorbereiding. In dat kader is onderzoek gedaan naar de gevolgen van de ontwikkelingen voor de direct aansluitende wegen. De resultaten daarvan zijn opgenomen in de rapportage "Dynamisch verkeersmodel Oegstgeest: Rijnzichtweg-Rijnsburgerweg" van Goudappel Coffeng d.d. 5 april 2005, dat in opdracht van de gemeente Oegstgeest is opgesteld. Onderzocht is hoe de verkeersafwikkeling in de toekomst het beste kan worden geregeld, omdat de aansluiting van de Rijnzichtweg op de A44 nu al problematisch is. Het knelpunt ligt vooral in de verkeersafwikkeling bij de rotonde in Oegstgeest die leidt tot een wachtrij op de Rijnzichtweg tot aan de aansluiting op de A44. Als dat knelpunt is opgelost dan is de verkeersregeling bij de aansluiting op de A44 voldoende om het verkeer te verwerken.

Naast de aanpassingen om de huidige verkeersafwikkeling te verbeteren is gekeken naar noodzakelijke aanpassingen wanneer het verkeersaanbod toeneemt als gevolg van autonome ontwikkelingen en woningbouw. Voor bepaalde wegvakken kan dan een verdubbeling optreden van de verkeersintensiteit. Voor de A44 zal er in de toekomst vanuit vrijwel alle richtingen een oververzadiging optreden.

In een verkeersstudie van de voormalige gemeente Rijnsburg wordt de mogelijkheid onderzocht om een ontsluitingsweg aan te leggen in de thans als groene ruimte ingerichte zone langs de rijksweg A44. De ontsluiting van het veilingterrein van Flora Holland wordt hierbij gecombineerd met de ontsluiting van het Vinkenweggebied dat is gelegen ten noorden van het Oegstgeesterkanaal. Indien op termijn tot aanleg van deze ontsluitingsweg wordt besloten zal daartoe een planherziening worden opgesteld.

Verkeersgroei Middelmors

De verkeersmodelberekeningen voor prognosejaar 2020 laten een groei zien van de verkeersintensiteiten op de ontsluitende wegen in de omgeving van Middelmors, ten opzichte van de huidige situatie. Analyse van het aandeel verkeer als gevolg van de nieuwbouw in Middelmors in deze groei, laat echter zien dat de bijdrage van het plan beperkt is. In totaal genereren de woningbouw en de nieuwe recreatieve voorzieningen in het gebied ca. 720 verkeersbewegingen per etmaal.

De groei op de doorgaande (ontsluitende) wegen is voor het grootste deel toe te schrijven aan de autonome groei over deze periode, in combinatie met de ontwikkeling van een aantal woningbouw- en bedrijfsterreinlocaties in Rijnsburg zelf en de directe omgeving van Rijnsburg.

In opdracht van de gemeente is door GoudappelCoffeng een bereikbaarheidonderzoek gedaan naar de invloed van de forse ruimtelijke ontwikkelingen in de regio Leiden en de kleinere woningbouwopgaves in de kern Rijnsburg op de mobiliteitsgroei in de regio ("Bereikbaarheid kern Rijnsburg, doorkijk duurzame hoofdstructuur")

De verkeersmodelanalyses laten zien dat de verkeersgroei door de kern Rijnsburg sterk worden beïnvloed door ruimtelijke en infrastructurele ontwikkelingen. Er is dus alle reden om hier actief op te sturen, om daarmee de bereikbaarheid en leefbaarheid in Rijnsburg te verbeteren.

Regionale ruimtelijke ontwikkelingen en autonome ontwikkelingen genereren veel verkeer.

De autonome ontwikkelingen tussen 2003 en 2020 (groei autobezit, veranderende kosten van mobiliteit, etc) en de forse regionale ruimtelijke ontwikkelingen zijn een grote veroorzaker van de forse verkeersgroei in Rijnsburg.

Lokale ruimtelijke ontwikkelingen betekenen slechts een kleine additionele verzwaring.

De lokale ruimtelijke ontwikkelingen zoals de Horn, Kleipetten-Zuid, Zuid, Oude Flora en Middelmors hebben slechts een beperkt effect op de toename van het verkeer.

De oplossing moet worden gevonden in nieuwe regionale infrastructuur die de verkeersgroei grotendeels terug kan brengen. Dit zijn evenwel maatregelen die buiten het werkingsgebied van het onderhavige plan vallen.

De komst van een Rijnlandroute kan voor de kern Rijnsburg worden beschouwd als een sterk verkeersverluwende maatregel voor routes door Rijnsburg. Het verkeer krijgt een aantrekkelijk alternatief 'buitenom'. Hetzelfde geldt voor een nieuwe Noordring tussen de N206 en de A44 ten noorden van Rijnsburg. Dit wordt ook bevestigd door eerdere studies van Goudappel Coffeng. Desondanks wordt met deze infrastructuur niet meer het niveau van 2003 gehaald, uitgezonderd op de Rijnsburgerweg.

Additionele maatregelen hebben slechts beperkt effect.

De verkeersstromen door Rijnsburg worden slechts beperkt beïnvloed door additionele maatregelen ter verlangzaming / downgrading van de wegen door Rijnsburg.

De conclusie is dat de bijdrage van het plan aan de verkeersgroei beperkt is. De noodzakelijke nieuwe regionale infrastructuur die de verkeersgroei grotendeels terug kan brengen betreft evenwel maatregelen die buiten het werkingsgebied van het onderhavige plan vallen. De gemeente zet in regionaal verband alle middelen in om tot een snelle oplossing van knelpunten te komen.

Interne verkeerstructuur

Ten behoeve van de ontsluiting van het plangebied wordt als basis het netwerk van bestaande wegen gebruikt. Dit netwerk wordt waar nodig opgewaardeerd en uitgebreid. Tevens wordt de bebouwde komgrens verlegd naar de gemeentegrens met de gemeente Noordwijk. De Noordwijkerweg blijft voor de ontsluiting van het plangebied van groot belang. Enkele nieuwe woningen langs de weg zullen een eigen, of één gezamenlijke aansluiting krijgen.

De hoofdontsluiting van Middelmors zal in de toekomst plaatsvinden vanaf de nieuwe rotonde ten noorden van het gebied. De nieuwe ontsluitingsweg zal over het bestaande parkeerterrein, langs de voormalige vuilstort lopen en uitkomen op het terrein van de jachthaven. Deze centrale as krijgt een totaal profiel van (minimaal) 25 meter, gemeten van de grens met de sportvelden tot de nieuwe woonkavels. Hierin is ook de nieuwe waterloop opgenomen. De nieuwe woonbuurt krijgt twee entrees vanaf de centrale as.

Het Kanaalpad Noord-West wordt door de nieuwe hoofdontsluiting verkeersluw. Bij de verbreding van het Oegstgeesterkanaal zal de fietsroute met de watergrens meeschuiven en langs het kanaal blijven lopen. Voor de nieuw te bouwen woningen betekent dit dat de ontsluiting plaats zal vinden vanaf de noordzijde van de locatie, vanaf een nieuw aan te leggen ontsluitingsweg in het verlengde van het eerste stuk van de Waardlaan. De Waardlaan zelf blijft behouden en heeft alleen een functie voor de bestaande woningen aan deze weg en de nieuwe woningen aan het kanaal, maar kan vanaf huisnummer 8 eventueel als langzaamverkeersroute worden voortgezet.

Parkeren

Belangrijk in de planvorming van nieuwbouwlocaties is het vaststellen van parkeernormen. Hierbij is het essentieel dat een goede inschatting wordt gemaakt van de toekomstige noodzakelijke parkeercapaciteit in de wijk.

Een onderschatting daarvan leidt namelijk tot een hoge parkeerdruk en daarmee zeer waarschijnlijk overlast (foutparkeerders, zoekverkeer en ontevredenheid onder bewoners). Een overschatting van de benodigde capaciteit leidt tot een ruimtereservering voor parkeerplaatsen die niet optimaal wordt benut. Dit gaat ten koste van andere (wijk)voorzieningen en heeft nadelige gevolgen voor de exploitatie. Het parkeerbeeld in omliggende wijken laat zien dat het autobezit in Rijnsburg relatief hoog ligt.

Voor het bepalen van de toekomstige benodigde parkeercapaciteit, wordt gebruik gemaakt van de parkeerkencijfers zoals die door CROW worden gehanteerd. De gemeente Katwijk wordt in dit kader beschouwd als een gemeente in de categorie "matig stedelijk". De wijk Middelmors valt binnen de stedelijke zone "rest bebouwde kom" (niet zijnde centrum of overloopgebied).

In Middelmors worden circa 70 tot 80 woningen gebouwd, voornamelijk twee-onder-een-kap woningen en vrijstaande woningen in twee bouwlagen met kap. Ter plaatse van het (voormalige) kassencomplex tussen het Kanaalpad Noord-West en de Waardlaan is ruimte voor 5 tot 10 nieuwe vrijstaande of twee-onder-een-kap-woningen. Het woningbouwprogramma is bekend maar mogelijk nog aan verandering onderhevig. De parkeernormen die bij de uitwerking als uitgangspunt gelden zijn de volgende.

Tabel : Parkeernormen voorlopig woningbouwprogramma

woningcategorie	parkeernorm
middelduur	1,6
middelduur grondgebonden	1,9
duur grondgebonden	2,1

voorzieningen	parkeernorm
kantoren	1,0/50 m ² bvo
recreatiedoeleinden	1,0/50 m ² bvo

Ten aanzien van het wonen is het beleid gericht op het realiseren van ten minste 1 parkeerplaats per woning op eigen terrein te realiseren. Van de totale benodigde parkeercapaciteit in de wijk kan het aantal parkeerplaatsen op eigen terrein worden afgetrokken zodat kan worden bepaald hoeveel parkeerplaatsen in het openbaar gebied moeten worden gerealiseerd.

5.6. Groen

Het aanwezige groengebied in het hart van Middelmors blijft gehandhaafd en zal worden heringericht voor recreatieve doeleinden. De voormalige vuilstort biedt kansen om centraal in het gebied een landmark te maken. Het hoogteverschil kan zodanig ingepast worden door middel van aanpassing in de begroeiing dat het omringende landschap goed leefbaar is. Er zijn werkzaamheden voorzien voor een opwaardering van dit deel zoals aanpassing van de groen- en padenstructuur.

Het weiland ten zuidoosten van de heuvel, aan de overzijde van de nieuwe 'centrale as', is aan het groengebied toegevoegd.

5.7. Water

De voorgenomen ontwikkelingen zijn van invloed op de waterhuishouding in het gebied.

Langs het Oegstgeesterkanaal is een zone van 25 meter breed opgenomen als reservering voor een eventuele verbreding van het kanaal. Het Hoogheemraadschap van Rijnland had dit gebied reeds gereserveerd voor de verbreding en de verbreding is ook in het provinciaal beleid genoemd. De verbreding van het kanaal moet in de toekomst de afvoercapaciteit van het kanaal vergroten.

Permanente bebouwing maar ook de aanleg van steigers en andere bouwwerken die een belemmering kunnen zijn voor de doorstroming van het water in het kanaal is in de 25 meter zone niet toegestaan. Het bouwen van recreatiewoningen ter plaatse van de jachthaven, zie hierna, is wel mogelijk. In de 25 meter zone is overigens 20 meter gereserveerd voor water. De overige 5 meter is een reservering voor het verleggen van het fietspad langs het kanaal.

In de voorlopige ontwikkelingsschets voor de herinrichting van de jachthaven is een toename voorzien van het aantal ligplaatsen en daarmee een toename van de hoeveelheid water in het gebied.

In verband met de noodzakelijke hoeveelheid open water in het plangebied - het hoogheemraadschap hanteert een bergingsnorm van 15% bij een toename van de verharding in het plan - is er een nieuwe waterstructuur ontworpen. Naast de bestaande Maandagse Watering (of Noordwijkervaart) worden voor een deel de bestaande watergangen (sloten) verbreed (bijvoorbeeld langs de Waardlaan) en voor een deel nieuwe watergangen gegraven. De toekomstige watergangen bevinden zich voor een groot deel tussen de nieuw te bouwen woningen en ten oosten langs de sportvelden. In het middengebied worden twee tot drie noordzuid-gerichte watergangen aangelegd. Langs de centrale ontsluitingsas, aan de zijde van de sportvelden, is één watergang voorzien. Een tweede watergang vormt de afscheiding tussen de bestaande woningen en het nieuwe woongebied. Indien mogelijk wordt een derde watergang in het middengebied gegraven welke het nieuwe woongebied doorsnijdt. Vrijwel alle nieuwe woningen grenzen op die manier met de achterzijde aan één van de watergangen. Vanuit de watergangen moet het mogelijk zijn om met roeiboten en sloepen de Noordwijkervaart te bereiken. De watergangen hebben daarom een minimale breedte van 10 meter en een vaardiepte van 1,50 meter. De kruisingen met wegen dienen uitgevoerd te worden met bruggen met een minimale doorvaarhoogte van 1,30 meter. Minimaal twee van de drie genoemde watergangen zullen onderdeel uitmaken van de vaarroute. De watergangen die geen deel uitmaken van deze route worden, daar waar varend onderhoud plaats moet vinden, ten minste 6 meter breed. De overige watergangen worden minimaal 4 meter breed.

De nieuwe en/of verbrede watergangen krijgen hetzelfde peil als de huidige watergangen, namelijk NAP -0,60 m. Een uitzondering vormt het bestaande onderbemaalingsgebied langs de vuilstort dat een lager peil heeft en als zodanig wordt behouden.

De aan- en afvoer van water naar het plangebied wordt geregeld door open watergangen en door ruime duikers (minimaal 0,800 m doorsnee). Hiertoe dient 1 duiker met een doorsnee van 0,600 m onder de Noordwijkerweg in het noorden van het plangebied te worden vervangen. Daarnaast dienen de bestaande duikers waar varend onderhoud door het hoogheemraadschap plaatsvindt te worden vervangen door een doorvaarbare duiker met een minimale doorvaarhoogte van 1,30 meter.

De duikers in de watergangen waar onderhoud vanaf de kant mogelijk is, worden vervangen door duikers met een minimale doorsnee van 0,800 m. In het plan komen 3 extra bruggen of doorvaarbare duikers. De bestaande waterlopen langs de Waardlaan en de Noordwijkerweg worden in stand gehouden zodat de afvoercapaciteit behouden blijft. De waterloop langs de Noordwijkerweg wordt afgevoerd richting een vijver die in de plansituatie wordt gedempt. De waterloop zal worden doorgetrokken, zodat de afvoer mogelijk blijft. Ten behoeve van de doorstroombaarheid dienen doodlopende watergangen te worden vermeden, evenals hoeken van 90°. Tenslotte dient de huidige watergang ten zuiden van de nieuw aan te leggen rotonde ten behoeve van de afvoer robuust te worden vormgegeven.

In Middelmors wordt een gescheiden rioolstelsel aangelegd. De oppervlakken in het plangebied zijn licht tot matig verontreinigd. Over het algemeen zijn de daken en parkeerplaatsen licht verontreinigd en de (doorgaande) wegen matig verontreinigd. Licht verontreinigde oppervlakken mogen zonder voorzieningen worden afgekoppeld. Bij matig verontreinigde oppervlakken is rechtstreeks afkoppelen niet toegestaan en zijn extra zuiveringstechnieken vereist om op het oppervlaktewater te lozen.

5.8. Duurzaamheid, leefbaarheid en veiligheid

Duurzaam bouwen

Onder duurzaam bouwen wordt bouwen verstaan dat voorziet in de behoefte van de huidige generatie zonder daarmee voor de toekomstige generaties de mogelijkheid in gevaar te brengen om ook in hun behoeften te voorzien.

Op 27 juni 1996 is de Leidraad Duurzaam Bouwen bij nieuwbouwwoningen door de gemeenteraad vastgesteld. Het duurzaam bouwen beleid is breed van opzet en betreft een wijze van bouwen (van initiatief tot en met sloop) die in de besluitvorming wordt meegewogen. Al bij de planvorming dient aandacht te worden geschonken aan de duurzaamheid van het te ontwikkelen project (zondericht verkavelen, mobiliteit, bebouwingsdichtheid, etc.). Ook de projectontwikkelaar en/of architect dienen in een vroeg stadium de milieubelasting van het ontwerp (inclusief de omgeving) in de besluitvorming te betrekken. In de genoemde Leidraad is het Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen van de Stichting Bouwresearch als uitgangspunt genomen. Ook de woningen in het plangebied Middelmors dienen op basis van genoemde beleidsdocumenten te worden ontworpen dan wel te worden gerealiseerd.

Bij de planvorming dient ook aandacht te worden gegeven aan de aspecten aanpasbaar bouwen en veilig wonen. De norm die hierbij gehanteerd wordt is die volgens het Handboek Woonkeur. Bij projecten wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met het basispakket Woonkeur en het pluspakket Veiligheid Woonkeur.

Veiligheid

De gemeente Katwijk acht het onderwerp "veiligheid" van groot belang voor gebiedsontwikkelingen. Om die reden is in het stedenbouwkundig plan rekening gehouden met diverse veiligheidsaspecten. Er is een onderscheid te maken naar "sociale veiligheid" en "fysieke veiligheid".

Kort gezegd komt sociale veiligheid neer op het volgende: Een zo veilig mogelijk gebruik van de openbare ruimte, zonder angst voor of aantasting van de persoonlijke integriteit. Ofwel, een ieder moet zich op elk moment in de openbare ruimte veilig kunnen voelen. In geval van herontwikkeling of herinrichting moet het ontstaan van sociaal onveilige situaties worden voorkomen. Daarnaast dienen reeds bestaande onveilige situaties te worden verbeterd.

Onder fysieke veiligheid wordt verstaan de bescherming van mens, dier en milieu tegen daadwerkelijke ongelukken als gevolg van brand en verkeer.

Om de nieuwe woon- en voorzieningewijk op het noodzakelijke veiligheidsniveau te brengen is het, in het algemeen, van belang dat:

- er een ontsluitingsroute in het gebied is voorzien waarvan hulpdiensten gebruik kunnen maken;
- een infrastructuur wordt aangelegd waarbij, ten aanzien van de hoofdontsluitingsroutes, rekening wordt gehouden met het beperken van het aantal verkeersremmende maatregelen (drempels, verkeerslichten, wegversmallingen);
- er voldoende bluswater aanwezig is. Hiervoor dient naast een primaire bluswatervoorziening ook een secundaire bluswatervoorziening (open water, bluswaterriool) in het plan te worden opgenomen;
- er voldoende masten ten behoeve van sirenes kunnen worden geplaatst. Uit onderzoek zal moeten blijken in hoeverre er voldoende masten nodig zijn om de bevolking te waarschuwen voor grootschalige calamiteiten;
- de woningen tijdig op preventieve veiligheid worden getoetst.

Afvalbeleid

Het huishoudelijk afval wordt gescheiden ingezameld en daarvoor zijn verschillende systemen beschikbaar:

- ondergronds in zogenoemde metrocontainers voor GFT- en voor restafval;
- minicontainers, veelal gebruikt bij eengezinswoningen;
- een in pandige (gemeenschappelijke) voorziening (bij meergezinswoningen).

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 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. De bouwmogelijkheden moeten hierop worden afgestemd.

6. MILIEU-ASPECTEN

6.1. Geluid

6.1.1. Wegverkeerslawaaï

Onderzoeksgebied en grenswaarde

In het kader van de voorbereiding van het bestemmingsplan "Middelmors" is onderzoek verricht naar de mogelijke geluidhinder afkomstig van het wegverkeer op de zoneplichtige wegen in en rond het plangebied. Dit betreffen de Noordwijkerweg en de Bankijkerweg. Voor de overige wegen rondom het plangebied is of zal worden besloten dat hier een maximumrijdsnelheid geldt van 30 km/uur. Conform artikel 74, lid 2 van de Wet geluidhinder is voor dergelijke wegen akoestisch onderzoek niet noodzakelijk.

Krachtens artikel 74 van de Wet geluidhinder (Wgh) bevindt zich aan weerszijden van een weg een zone waarbinnen akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd. Voordat woningen kunnen worden geprojecteerd, dient ter plaatse te worden onderzocht of aan de normen van de Wgh kan worden voldaan. De breedte van deze zone is zo bepaald dat er theoretisch buiten deze zone geen geluidsniveaus zullen optreden van meer dan 50 dB(A). De zonebreedte is afhankelijk van het aantal rijstroken en van de aard van de omgeving (stedelijk of buitenstedelijk). De wegen in het plan hebben deels een zone van 250 m vanuit de kant van de weg (weg met één of twee rijstroken, buitenstedelijk gebied) en deels van 200 m (weg met één of twee rijstroken, stedelijk gebied). De N206 is op meer dan 500 m uit het plangebied gelegen waarmee de onderzoekszone van deze weg niet binnen het plan ligt.

De Wgh onderscheidt verschillende geluidgevoelige bestemmingen. Binnen dit plan betreft dat uitsluitend de bestemmingen UW (uit te werken Woondoeleinden), UWKR (uit te werken Woondoeleinden, Kantoren en Recreatie) en UR (uit te werken Recreatiedoeleinden). De bestemming UR ligt buiten de onderzoekszone van de genoemde wegen en wordt derhalve buiten beschouwing gelaten.

De voorkeursgrenswaarde van nieuw te bouwen woningen en van bestaande woningen binnen de zone van nieuw te projecteren wegen is 50 dB(A). Gedeputeerde staten kunnen overeenkomstig het "Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen" (Stb. 1993, 58) een hogere waarde vaststellen, met dien verstande dat deze in de situatie van nieuw te bouwen woningen in stedelijk gebied niet meer mag bedragen dan 65 dB(A) (artikel 83, lid 3 Wgh). Bij projectie van een nieuwe weg mag de door gedeputeerde staten vast te stellen hogere waarde op een bestaande woning in binnenstedelijk gebied niet meer bedragen dan 65 dB(A). Zijn zowel de woning als de weg nieuw geprojecteerd dan is dit maximum 60 dB(A).

Voor nieuw te bouwen woningen die een geluidsbelasting ondervinden van meer dan de voorkeursgrenswaarde dient zoveel als mogelijk te worden nagestreefd dat op ten minste één gevel sprake moet zijn van een aanvaardbare geluidsbelasting, zijnde 50 dB(A) of lager. Bij geluidsbelastingen boven de 55 dB(A) dienen de verblijfsruimten alsmede de tot de woning behorende buitenruimte zoveel als mogelijk aan de zijde van de woning te worden gesitueerd waar niet de hoogste geluidsbelasting optreedt.

Hogere waarden kunnen worden verleend indien het niet mogelijk is de geluidsbelasting te verlagen tot 50 dB(A) dan wel dat maatregelen om daaraan te voldoen overwegende bezwaren ontmoeten van stedenbouwkundige, financiële, verkeerskundige of landschappelijke aard. Daarnaast moet worden voldaan aan een expliciet genoemd ontheffingsgeval, zoals beschreven in het "Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen". De situaties waarin ontheffing kan worden verleend in het onderhavige plan betreffen "de bouw van woningen die ter plaatse nodig zijn om redenen van grond- of bedrijfsgebondenheid" alsmede "de projectie van een weg die een noodzakelijke verkeers- en vervoersfunctie zal vervullen".

Indien deze hogere waarde wordt vastgesteld, dienen voor wat betreft de geluidwering van de gevels zonodig maatregelen te worden getroffen, welke er voor zorgdragen dat de geluidsbelasting binnen de woning in het verblijfsgebied bij gesloten ramen niet meer bedraagt dan 35 dB(A).

Onderzoeksresultaten

Het onderzoek is uitgevoerd naar het wegverkeer op de Noordwijkerweg en de Bankijkerweg. De verkeersgegevens zijn afkomstig uit de eerder opgestelde bestemmingsplannen "Klei-Oost-Zuid" d.d. 6 januari 2006 (Noordwijkerweg) en "Kanaalzone Noord-Oost" d.d. 26 oktober 2005 (Bankijkerweg). Voor het berekenen van de geluidsbelastingen ten gevolge van het wegverkeer is gebruik gemaakt van Standaardrekenmethode II overeenkomstig het Reken- en Meetvoorschrift Wegverkeerslawaaï 2002. Een volledig overzicht van de verkeersgegevens en de onderzoeksresultaten is opgenomen in de rapportage "Gemeente Katwijk, Bestemmingsplan Middelmors; Milieu-onderzoek" van 19 oktober 2006 dat als separate bijlage bij dit bestemmingsplan is gevoegd. Een samenvattend overzicht van de gehanteerde verkeersgegevens is opgenomen in onderstaande tabel.

Tabel 1: Overzicht verkeersgegevens prognosejaar 2016

Wegvak	Elkmaal-intensiteit [mvt]	Maatgev. periode		lichte mvt [mvt]	middel-zware mvt [mvt]	zware mvt [mvt]	motoreren [mvt]	Rij-snelheid (km/h)	Wegdek type
		dag/nacht	uurint. [mvt]						
1a	19.620	dag	1373,0	1099,0	137,0	137,0	0	50	fijn asfalt
1b	19.270	dag	1349,0	1079,0	135,0	135,0	0	50	fijn asfalt
1c	23.360	dag	1635,0	1248,0	180,0	208,0	0	50	fijn asfalt
2a	11.220	dag	785,0	565,0	121,0	100,0	0	50	fijn asfalt
2b	11.220	dag	785,0	673,0	57,0	55,0	0	50	fijn asfalt

Wegvak 1a = Noordwijkerweg; Kloosterschuurlaan - nieuwe weg Noordwijkerweg naar Vinkenweg

Wegvak 1b = Noordwijkerweg; gedeelte ten zuiden van de verbinding Noordwijkerweg - Vinkenweg

Wegvak 1c = Noordwijkerweg; gedeelte ten zuiden van de Bankijkerweg

Wegvak 2a = Bankijkerweg; gedeelte Noordwijkerweg - Voorhoutweg

Wegvak 2b = Bankijkerweg; gedeelte Voorhoutweg - Rijksweg A44

Voor de ligging van de locatie ten opzichte van de betrokken wegen wordt verwezen naar de overzichtskaart in de bijlage van het eerdergenoemde milieu-onderzoek.

Het onderzoek is uitgevoerd met waarneempunten op de grens van de bestemmingen "UW" en "UWKR". Daarnaast is er een contourberekening op een waarneemhoogte van 7,5 m uitgevoerd naar de ligging van de 50- en de 55 dB(A)-geluidscontouren van zowel de Noordwijkerweg als de Bankijkerweg.

Uit de berekeningen blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) op de rand van de bestemmingen "UW" en "UWKR" wordt overschreden als gevolg van het wegverkeer op de Noordwijkerweg. De maximaal berekende geluidsbelasting op de nieuwe bebouwing direct langs de Noordwijkerweg (eerste-lijn-bebouwing) bedraagt 61 dB(A). De maximaal berekende geluidsbelasting op de bebouwing, welke achter de bestaande woningen langs de Noordwijkerweg (tweede-lijn-bebouwing) wordt gesitueerd bedraagt 53 dB(A). De 50- en de 55 dB(A)-geluidscontouren, berekend op een waarneemhoogte van 7,5 meter, veroorzaakt door het wegverkeer op de Noordwijkerweg liggen op een afstand van circa 95 meter en 46 meter uit de grens van het plangebied.

De voorkeursgrenswaarde wordt niet overschreden als gevolg van het wegverkeer op de Bankijkerweg voor de nieuwe bebouwing in de bestemming "UW". De maximaal berekende geluidbelasting als gevolg van het wegverkeer op de Bankijkerweg is 49 dB(A). Net als voor de Noordwijkerweg zijn ook voor deze weg zowel de 50- als de 55 dB(A)-geluidscontour berekend. Deze geluidscontouren liggen over de bestemming "Wonen (W)" ter plaatse van de bestaande bebouwing langs de Noordwijkerweg.

Het doorrekenen van het proefverkavelingsplan van Bureau Alle Hesper laat ongeveer gelijke geluidsbelastingen zien te weten maximaal 60 dB(A) voor de eerstelijnsbebouwing.

Voor het aantal woningen dat de voorkeursgrenswaarde overschrijdt dient een hogere grenswaarde te worden vastgesteld. Deze hogere grenswaarde moet zijn verleend voor de vaststelling van het bestemmingsplan. Als ontheffingsgrond kan in deze situatie worden aangevoerd dat de bebouwing een open plaats opvult tussen aanwezige bebouwing. Tevens betreft het vervangen van bestaande bebouwing door nieuwbouw. Hierbij moet worden opgemerkt dat voor de eerste-lijn-bebouwing langs de Noordwijkerweg, waar de geluidsbelasting hoger is dan 55 dB(A), de verblijfsruimten van de woningen en de bij de woning behorende buitenruimte zoveel als mogelijk niet aan de hoogst belaste gevel wordt gesitueerd. Voor wat betreft de woningen waarop een geluidsbelasting plaatsvindt hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A), dient te worden nagestreefd dat op tenminste één gevel sprake moet zijn van een aanvaardbaar geluidsniveau. Dit is 50 dB(A) of lager. Indien deze hogere grenswaarde wordt vastgesteld dienen ten aanzien van de geluidwering van de gevels zodanig maatregelen te worden getroffen die ervoor zorgdragen dat de geluidsbelasting binnen de woning in het verblijfsgebied bij gesloten ramen niet meer bedraagt dan 35 dB(A).

6.1.2. Industrielawaai

Onderzoeksgebied en grenswaarde

Nabij het plangebied ligt het industrieterrein "t Heen" waarop artikel 41 Wet geluidhinder-inrichtingen zijn toegelaten. Volgens de Wet geluidhinder moet rond een terrein waarop dergelijke lawaaimakende bedrijven zijn toegelaten een geluidszone worden vastgesteld, waarbuiten de geluidsbelasting niet hoger zal zijn dan 50 dB(A). Deze geluidszone is op 20 december 1990 bij Koninklijk Besluit vastgesteld.

Het plangebied ligt voor een deel binnen de zone van dit industrieterrein, ofwel de nieuw te realiseren woningen in het noorden van het plangebied ondervinden een geluidsbelasting welke hoger is dan de voorkeursgrenswaarde. Voor deze nieuwe woningen geldt een grenswaarde van 50 dB(A). Gedeputeerde staten kunnen echter een hogere waarde vaststellen van ten hoogste 55 dB(A). Deze hogere waarde kan worden vastgesteld indien het reduceren van de geluidsbelasting van de woningen tot de voorkeursgrenswaarde in de betreffende gevallen onvoldoende doeltreffend zal zijn, dan wel overwegende bezwaren ontmoet van stedenbouwkundige, landschappelijke of financiële aard.

Daarnaast moet worden voldaan aan een expliciet genoemd ontheffingsgeval, zoals beschreven in het "Besluit grenswaarden binnen zones rond industrieterreinen". De situaties waarin ontheffing kan worden verleend in het onderhavige plan betreffen "de bouw van woningen die ter plaatse nodig zijn om redenen van grond- of bedrijfsgebondenheid" en het opvullen van een open plaats tussen de bestaande bebouwing van De Vliet, de bedrijfsbebouwing van het industrieterrein 't Heen en de bestaande woningen langs de Noordwijkerweg. Ook in dit geval geldt dat de bestaande bebouwing wordt vervangen door nieuwbouw, op basis waarvan ontheffing kan worden verleend.

Tenslotte is het van belang dat op ten minste één gevel van de nieuw te bouwen bedrijfswoningen een geluidsbelasting optreedt van 50 dB(A) of lager. Deze ontheffingsgrond kan worden aangevoerd bij het verzoek tot vaststelling van een hogere grenswaarde voor het aspect industrielawaai. In samenhang met het aspect wegverkeerslawaaï dient het realiseren van een geluidluwe gevel te worden bereikt. Uit aanvullende berekeningen is gebleken dat aan die voorwaarde kan worden voldaan. Bij besluit van 9 oktober 2006 hebben gedeputeerde staten de benodigde hogere grenswaarden verleend voor zowel weg- als industrielawaai.

Indien deze hogere waarde wordt vastgesteld, dienen voor wat betreft de geluidwering van de gevels zonodig maatregelen te worden getroffen, welke er voor zorgdragen dat de geluidsbelasting binnen de woning in het verblijfsgebied bij gesloten ramen niet meer bedraagt dan 35 dB(A).

Bij het verlenen van de bouwvergunning voor de nieuw te realiseren (bedrijfs)woningen dient nader akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd waaruit zal moeten blijken of de woningen binnen de genoemde contour daadwerkelijk geen geluidsbelasting ondervinden van meer dan 55 dB(A). Als mogelijk geluidsreducerende maatregel kan worden gedacht aan het zodanig positioneren van de bedrijfswoning ten opzichte van de bedrijfsgebouwen dat afscherming wordt geboden.

Onderzoeksresultaten

Op de kaart zijn de daadwerkelijke zonegrens (50 dB(A)-contour) en de 55 dB(A)-contour aangegeven. Zoals vermeld ligt een deel van het plangebied binnen de genoemde zone. Voor het bouwen van nieuwe woningen binnen de 55 dB(A)-contour is nader akoestisch onderzoek nodig om aannemelijk te maken dat deze woningen geen geluidsbelasting ondervinden van meer dan 55 dB(A). Deze geluidsbelasting is gelijk aan de maximaal mogelijk te verlenen hogere grenswaarde. Als mogelijk geluidsreducerende maatregel kan worden gedacht aan het zodanig positioneren van de (bedrijfs)woning ten opzichte van de (bedrijfs)gebouwen dat afscherming wordt geboden.

NB. De geluidszone rond 't Heen, zoals deze nu op de kaart staat zal in de nabije toekomst worden herzien en uitgebreid. De uitbreiding is nodig omdat de bestaande vergunningen dit noodzakelijk maken en het niet mogelijk is de gecumuleerde geluidhinder van alle bedrijven door middel van handhaving en nadere voorwaarden terug te dringen tot de thans geldende zonegrens. Dit leidt ertoe dat een groter deel van de uit te werken bestemmingen binnen de geluidszone komt te liggen. De geluidsbelasting zal echter nergens meer gaan bedragen dan 55 dB(A). Omdat het verleggen van de geldende zone buiten de werking van het onderliggende bestemmingsplan valt, blijft de daadwerkelijke zonegrens op de bestemmingsplankaart gehandhaafd.

6.2. Luchtkwaliteit

Grenswaarden en plandrempels

Op grond van het "Besluit luchtkwaliteit 2005" (Blk 2005) is onderzocht in hoeverre kan worden voldaan aan de grenswaarden van de in dat besluit aangegeven stoffen. Deze stoffen betreffen onder andere zwaveldioxide, stikstof(di)oxide (NO_2), zwevende deeltjes (PM_{10}) en lood. Voor wegverkeer zijn met name de luchtverontreinigende stoffen NO_2 en PM_{10} van belang. In situaties waarin veel parkeerbewegingen worden verwacht kan daarnaast benzeen een rol van betekenis spelen.

In dit bestemmingsplan, waarin de nieuwbouw van woningen mogelijk wordt gemaakt, is van belang te toetsen aan de grenswaarden zoals gesteld in het Blk 2005. De jaargemiddelde grenswaarde voor NO_2 en PM_{10} bedraagt $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$, welke geldt vanaf het jaar 2005 voor de stof PM_{10} en voor NO_2 vanaf het jaar 2010. Daarnaast is voor de stof PM_{10} een 24 uurgemiddelde grenswaarde vastgelegd van $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$ welke maximaal 35 keer per jaar mag worden overschreden.

Naast grenswaarden kent het Blk 2005 een plandrempeel voor NO_2 . Een plandrempeel geeft een kwaliteitsniveau voor de buitenlucht aan waarboven het maken van plannen verplicht is. De betreffende plannen zijn er op gericht om uiterlijk binnen de bij de grenswaarden vermelde termijn (2010) aan de grenswaarden voor deze stoffen te voldoen. Het niveau van de plandrempels ligt boven dat van de grenswaarden en wordt jaarlijks aangescherpt tot het jaar 2010, wanneer de plandrempels op hetzelfde niveau liggen als de grenswaarden.

In het Blk 2005 is vastgelegd dat het aandeel van PM_{10} dat zich van nature in de lucht bevindt en niet schadelijk is voor de gezondheid van de mens buiten beschouwing mag worden gelaten. Het gaat in Nederland voornamelijk om zeezout. In de Meetregeling luchtkwaliteit 2005 is dan ook voor alle Nederlandse gemeenten een plaatsafhankelijk correctie vastgesteld. Deze plaatsafhankelijke correctie is voor de gemeente Katwijk $6 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Deze waarde mag worden afgetrokken van de berekende jaargemiddelde concentratie.

Op de berekende 24 uurgemiddelde concentratie van PM_{10} is eveneens een correctie van toepassing. Uit metingen blijkt dat de invloed van de in de buitenlucht aanwezige concentratie zeezout op het aantal dagen waarop de concentratie van PM_{10} de waarde van $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$ overschrijdt in geheel Nederland nagenoeg gelijk is. De correctie voor zeezout betekent, in dit geval, dat het aantal berekende overschrijdingsdagen mag worden verminderd met zes dagen. Deze correctie geldt voor het gehele grondoppervlak van Nederland.

Tenslotte kunnen op termijn verbeteringen worden verwacht als gevolg van de zogenoemde prinsjesdagmaatregelen op rijksniveau (het rijk heeft in totaal voor de periode 2005 - 2015, 800 miljoen euro ter beschikking gesteld om de luchtverontreiniging aan te pakken). Hierbij valt onder andere te denken aan de roetfilters voor alle dieselmotoren. Het effect van deze en mogelijke andere maatregelen zijn nog niet verwerkt in dit luchtkwaliteitonderzoek.

Onderzoeksresultaten

Hierna volgt een samenvatting van de onderzoeksresultaten zoals die in de rapportage "Gemeente Katwijk, Bestemmingsplan Middelmors; Milieu-onderzoek" van 19 oktober 2006, dat als separate bijlage bij dit bestemmingsplan is gevoegd, zijn opgenomen.

Met de rekenmal Car II (versie 5.0) is een berekening uitgevoerd naar de concentratie van luchtverontreinigende stoffen langs de Noordwijkerweg. Deze versie van Car II is op 22 maart 2006 door VROM op de site van Infomil gepubliceerd. In deze versie van het rekenprogramma wordt rekening gehouden met het zogenoemde scenario Referentieraming uitvoeringsnotitie (UNRR). In dit scenario zijn de meest recente gegevens over de ontwikkeling van emissiefactoren en achtergrondconcentraties verwerkt.

De verkeersintensiteiten voor het beoordelingsjaar 2006 en de prognosejaren 2010 en 2015 zijn afgeleid van de gegevens zoals genoemd onder paragraaf 6.1.1, uitgaande van een lineaire groei van het autoverkeer in de periode van 2006 tot 2020. Voor de Noordwijkerweg is een autonome groei van het autoverkeer bepaald van 1,5% per jaar in de periode van 2006 tot 2020. Zie ook de tabel hierna.

Tabel 2 : Verkeersgegevens Noordwijkerweg (wegvak 1b)

Basis- jaar	Beoordelings- jaar	Prognose- jaar	Prognose- jaar	Categorie-indeling [%]		
				lichte motor- voertuigen	middelzware vrachtauto's	zware vrachtauto's
2016	2006	2010	2015			
19.270	16.567	17.599	18.981	87,0	6,5	6,5

NB. Opgemerkt dient te worden dat ten opzichte van de tabel in paragraaf 6.1.1. het percentage vrachtverkeer is gewijzigd van 20% naar 13% (2x 6,5%). Dit in verband met het zeer recent verkrijgen van nieuwe verkeersgegevens. Een en ander zal in de vervolgfase van de planontwikkeling ook doorgevoerd worden in het akoestisch onderzoek en het onderliggende bestemmingsplan.

Het onderzoek is uitgevoerd op een afstand van 7 m, 10 m, 23 m en 25 m uit het hart van de Noordwijkerweg. De rand van het fietspad is op 7 m uit het hart gelegen en op 23 m uit het hart liggen de woningen langs de Noordwijkerweg.

In de tabel hierna is voor de Noordwijkerweg een overzicht van de berekeningsresultaten te vinden. Hierin is de "zeezoutcorrectie" van $6 \mu\text{g}/\text{m}^3$ en 6 dagen op het berekende aantal dagen dat de 24 uurgemiddelde concentratie wordt overschreden reeds verwerkt. Deze correctie is overigens niet toegepast in de uitdraaien van het Car II-model, welke in de bijlage bij het eerdergenoemde milieu-onderzoek horen. Dat wil zeggen dat in de uitdraaien de resultaten in de kolom PM₁₀ "Jaargemiddelde" nog met $6 \mu\text{g}/\text{m}^3$ mogen worden verminderd en de resultaten in de kolom PM₁₀ "Overschrijdingen grenswaarde" met 6 dagen.

Tabel : Resultaten luchtkwaliteitonderzoek Noordwijkerweg (wegvak 1b)

Stof	jaar					
	2006		2010		2015	
	excl. plan	incl. plan	excl. plan	incl. plan	excl. plan	incl. plan
7 m uit het hart van de weg						
NO ₂ jaargemiddeld [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]	48	48	42	42	37	37
PM ₁₀ jaargemiddeld [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]	26	26	23	23	21	21
PM ₁₀ 24 uurgemiddelde [dagen]	33	34	23	24	18	19
10 m uit het hart van de weg						
NO ₂ jaargemiddeld [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]	45	45	40	40	35	35
PM ₁₀ jaargemiddeld [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]	25	25	23	23	21	21
PM ₁₀ 24 uurgemiddelde [dagen]	28	28	22	22	17	18
23 m uit het hart van de weg						
NO ₂ jaargemiddeld [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]	37	37	33	33	29	29
PM ₁₀ jaargemiddeld [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]	22	22	21	21	19	19
PM ₁₀ 24 uurgemiddelde [dagen]	20	20	17	17	15	15
25 m uit het hart van de weg						
NO ₂ jaargemiddeld [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]	36	36	32	33	29	29
PM ₁₀ jaargemiddeld [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]	22	22	20	20	19	19
PM ₁₀ 24 uurgemiddelde [dagen]	19	19	16	17	14	14

NB. de berekeningsresultaten voor 2006 is exclusief bijdrage van het plan, de berekeningsresultaten voor 2010 en 2015 zijn inclusief de bijdrage van het plan.

Stikstof (NO₂)

Zowel in de autonome als in de toekomstige situatie wordt de jaargemiddelde grenswaarde (40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$) in de jaren 2006 en 2010 overschreden, tot maximaal 48 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. De plandrempel voor het jaar 2006, welke 48 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ bedraagt, wordt in dat jaar niet overschreden. Gelet op het extra wegverkeer als gevolg van de realisatie van het plan Middelmors wordt er, in de gevallen waar overschrijdingen zijn berekend, geen toename van de jaargemiddelde concentraties verwacht. Daarentegen is in het prognosejaar 2010 op 25 m uit het hart van de weg wel een toename berekend van 1 $\mu\text{g}/\text{m}^3$, tot maximaal 33 $\mu\text{g}/\text{m}^3$, berekend. Dit is ruim lager dan de jaargemiddelde grenswaarde.

Zwevende deeltjes (PM₁₀)

Langs alle onderzochte wegen wordt voor alle onderzochte jaren geen overschrijding van de PM₁₀ jaargemiddelde grenswaarde van 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ verwacht. Tevens wordt er geen toename van de jaargemiddelde concentraties verwacht in de toekomstige situatie ten opzichte van de autonome situatie.

Voor de 24 uurgemiddelde grenswaarde PM₁₀ van 50 $\mu\text{g}/\text{m}^3$, welke maximaal 35 dagen per jaar mag worden bereikt, is berekend dat in alle onderzochte jaren de grenswaarde niet wordt overschreden. Maar voor de 24 uurgemiddelde concentraties wordt wel een toename van 1 extra overschrijdingsdag verwacht. In de gevallen waar een toename wordt verwacht is de 24 uurgemiddelde concentratie in de toekomstige situatie lager dan de gestelde grenswaarde.

Als de extra verkeersbewegingen als gevolg van de realisatie van de ontwikkelingen, welke in het bestemmingsplan "Middelmors" mogelijk worden gemaakt, niet leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit ten opzichte van de autonome situatie, dan is op grond van artikel 7, lid 3 van het Blk 2005 een overschrijding van de grenswaarden toegestaan. Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit niet leidt tot een belemmering voor het ontwikkelen van het plan.

6.3. Bodemkwaliteit

Het projecteren van nieuwe bestemmingen kan alleen als de bodem daarvoor geschikt is. Art. 10 Bro 1985 bepaalt dat een bestemmingsplan alsmede een ontwerp daarvoor vergezeld gaan van een toelichting, waarin in ieder geval de uitkomsten van het in artikel 9 bedoelde onderzoek zijn neergelegd. In bestemmingsplannen moet minimaal een historisch onderzoek zijn opgenomen waarin het vroegere, huidige en toekomstig gebruik zijn beschreven, waaraan de conclusie wordt verbonden of de bodemkwaliteit van de gronden al dan niet verdacht is. In dat laatste geval moet bij bestemmingswijziging een verkennend bodemonderzoek en eventueel een aanvullend onderzoek plaats vinden naar de mogelijke belemmeringen voor realisatie van de toekomstige functie. Zonodig zal functiegericht en kosteneffectief gesaneerd worden.

Een dergelijk aanvullend onderzoek is nodig bij overschrijding van de zogenaamde tussenwaarde als genoemd in de Wet bodembescherming. De tussenwaarde is het gemiddelde tussen de:

- streefwaarde (duurzame bodemkwaliteit) en
- interventiewaarde (eigenschappen bodem voor mens, dier of plant ernstig verminderd of dreigen te verminderen)

Onderzoeksresultaten

Op grond van het Besluit op de ruimtelijke ordening maakt bodemonderzoek expliciet onderdeel uit van de voorbereidingen van een bestemmingsplan. Kennis van de bodem is van belang voor het leggen van de bestemmingen, het stellen van bouwkundige eisen en niet in de laatste plaats de economische uitvoerbaarheid van het plan. Het plangebied van de Middelmors is voor de beoordeling van de bodemkwaliteit als volgt opgedeeld:

1. De sportvelden en enkele aangrenzende percelen

Dit gedeelte omvat sportvelden en open gebieden aan de achterzijde van de percelen aan de Noordwijkerweg. Hiervan wordt het gebruik geconsolideerd. Ernstige verontreinigingen zijn hier niet bekend. Voor zover bebouwing wordt toegelaten zal, ingevolge de Woningwet, bij een aanvraag voor bouwvergunning moeten worden aangetoond dat de grond geschikt is voor de beoogde functie.

2. De voormalige vuilstort

De voormalige vuilstort is een NAVOS-locatie (NAzorg VOormalige Stortplaatsen). De locatie heeft een oppervlakte van plusminus 10.000m². In het noorden grenst de locatie aan de sportvelden en een ijsbaan. Rondom de locatie bevindt zich oppervlaktewater. Er is huisvuil gestort in de periode van 1943 tot 1966. Voor deze locatie is geconcludeerd dat voor wat betreft het grondwater in geen van de monitoringsronden overschrijdingen boven de tussen en/of interventiewaarden zijn aangetroffen. Verspreiding vanuit de NAVOS-locatie vindt niet plaats. Het is daarom niet noodzakelijk om de monitoring voort te zetten. Voor wat betreft de

deklaag is eveneens geconcludeerd dat in geen van de mengmonsters overschrijdingen van de tussen- en interventiewaarden zijn aangetoond.

Wel wordt in het rapport de aanbeveling gedaan om nader onderzoek uit te voeren en de afdeklaag overal op de juiste dikte (1 m) te brengen. Dit zal tijdens de uitvoering ter hand worden genomen. (Bron: NAVOS locatie-rapportage definitief Rijsburg Noordwijkerweg Wbb-code ZH 4900001 van 15 juni 2004).

3. Het gebied dat van agrarisch- naar woongebied wordt omgevormd

In het kader van grondtransacties zal een groot gedeelte van dit gebied worden onderzocht. Ook zullen de watergangen (slib) bij die onderzoeken worden betrokken. Wanneer daaruit blijkt dat er plekken met verontreiniging bestaan, die als "ernstige bodemverontreiniging" te kwalificeren zijn zal alvorens tot (woning)bouw te kunnen overgaan alle genoemde verontreinigingen dienen te worden weggenomen, in kwaliteit variërend van 'doelmatig' tot 'multi-functioneel'.

Daartoe moet dan een saneringsplan worden opgesteld en door het bevoegd gezag (provincie Zuid-Holland) beschikt. De ernstige gevallen van bodemverontreiniging worden onder toezicht en ter goedkeuring van het bevoegd gezag gesaneerd. Mede gelet op het voormalige gebruik zijn de nog te onderzoeken percelen niet onverdacht, maar er worden geen verontreinigingen verwacht die de exploitatie van het plan kunnen belemmeren. Deze hypothese zal in het kader van grondverwerving en in tweede instantie bij een aanvraag voor bouwvergunning ingevolge de Woningwet worden getoetst.

4. De jachthaven

Binnen dit gebied wordt bodemverontreiniging verwacht, daar waar nu werfactiviteiten worden ontplooid. Vooralsnog is in dit plandeel sprake van een consoliderend gebruik. Op het moment dat het gebied (of delen daarvan) wordt gewijzigd, zal de kwaliteit van de bodem worden bepaald en zonodig door middel van grondsanering in overeenstemming worden gebracht met het beoogde gebruik.

6.4. Stankhinder

Het landelijk geurbeleid is verwoord in de brief van de minister van VROM aan de Tweede Kamer van juni 1995 (opgenomen in de Nederlandse emissie Richtlijn) en kent onder meer de volgende uitgangspunten:

- nieuwe hinder dient voorkomen te worden;
- indien er geen hinder is zijn maatregelen niet nodig;
- de mate die nog acceptabel is wordt door het bevoegd bestuursorgaan vastgesteld.

Er is niet vastgesteld wat geurgevoelige bestemmingen zijn en wordt in het bestemmingsplan de 'handreiking luchtkwaliteit en ruimtelijke ordening, module stank' als leidraad genomen.

De handreiking onderkent vier verschillende zones met verschillende mate van stankhinder:

- tussen de stankbron en de zogenaamde E-contour is ernstige geurhinder waarschijnlijk;
- tussen de E-contour en de H-contour is geurhinder waarschijnlijk;
- tussen de H-contour en de L-contour is lichte geurhinder waarschijnlijk;
- buiten de L-contour is geurhinder verwaarloosbaar.

In het plangebied komt ten gevolge van de afvalwaterzuivering Katwijk op bedrijventerrein 't Heen de zone voor waarbinnen lichte hinder waarschijnlijk is. In deze zone liggen de recreatierreinen; hier is uitsluitend de bouw van recreatiewoningen en bedrijfswoningen mogelijk.

6.5. Wet Milieubeheer inrichtingen

In verband met de toekomstige ontwikkeling van het woongebied zijn diverse hindercontouren in het plan opgenomen. In verband met geluid- en lichthinder van de sportvelden, is een contour opgenomen waarbinnen dergelijke voorzieningen dienen te worden gesitueerd. Vanaf deze contour geldt op basis de VNG Brochure Bedrijven en Milieuzonering een zone van 50 meter waarbinnen woningbouw niet is toegestaan.

Ten aanzien van het privé zwembad (Noordwijkerweg 39) geldt een contour van 30 meter.

In de omgeving van het plangebied ligt een drietal bedrijventerreinen waarvan mogelijk beperkingen voor de ontwikkeling van woningen uitgaat. Het betreft de bedrijventerreinen 't Heen, Klei-Oost Zuid en Vinkenwegzone.

In het toekomstige woongebied zijn diverse hindercontouren van activiteiten in het plan opgenomen. In verband met geluid- en lichthinder van de sportvelden, is een contour opgenomen waarbinnen geen woningen mogen worden gebouwd. Op grond van de Brochure Bedrijven en Milieuzonering van de VNG geldt voor sportterreinen een aan te houden afstand van 50 op grond van geluid.

Omdat het gebied niet als een rustige woonwijk maar meer als drukke woonwijk/gemengd gebied kan worden omschreven, is het op grond van de brochure mogelijk de afstand met een stap te verkleinen en deze te bepalen op 30 m.

In de omgeving van het plangebied ligt een drietal bedrijventerreinen waarvan mogelijk beperkingen voor de ontwikkeling van woningen uitgaat. Het betreft de bedrijventerreinen 't Heen, Klei-Oost Zuid en Vinkenwegzone.

In 't Heen mogen zich, vanaf de fietsbrug/Ververstraat in noordelijke richting (AWZI) bedrijven vestigen tot en met de milieuklasse 4 (voorkeursafstand maximaal 300 m). Vanaf de fietsbrug in zuidelijke richting geldt als maximum milieuklasse 3 met als afstand 100 m. de bedrijven die optimaal gebruik maken van de ruimte betreffen een betonmortelcentrale, een afvalwaterzuivering en een chemiebedrijf (Katwijk Chemie). Bepalende factor voor de betoncentrale (milieuklasse 4 - 300 m). is geluid, waarvoor de op de kaart aangegeven Wet geluidhinderzone geldt. Deze zone is in het plan geregeld. De andere medebepalende factor is stof, waarvoor een afstand geldt van 200 m. De 200 m grens ligt nagenoeg geheel buiten de te ontwikkelen woningbouwlocaties. Verder moet rekening gehouden worden met de afvalwaterzuivering waarvoor een afstand met woningbouw in acht moet worden genomen in verband met stank (300 m) en geluid (200 m). Voor deze aspecten gelden de op de kaart aangegeven geluidzone en geurhindercontour, die beide buiten de woningbouwlocatie liggen. Voor Katwijk Chemie is elders in dit hoofdstuk beschreven dat de externe veiligheid daarvan geen probleem voor verdere planontwikkeling geeft. Voor geluid geldt de vastgestelde geluidszone.

In de Klei-Oost Zuid mogen in de nabijheid van de Noordwijkerweg bedrijfsactiviteiten in de categorie 3a (aan te houden afstand 50 m) en 3b (100 m) worden gerealiseerd. De afstand

tussen de nieuwe woonbestemmingen en de bedrijvenbestemming in Klei-Oost Zuid bedraagt 50 m tot het gebied waar categorie 3a-activiteiten zijn toegestaan en 78 m tot categorie 3b-gronden.

In het plan zal een zone worden aangegeven waarbinnen geen woningen zijn toegestaan, zodat ten minste een afstand van 100 m in acht wordt genomen tot die laatste gronden.

Het bestemmingsplan Vinkenwegzone laat direct langs de Noordwijkerweg bedrijfsactiviteiten in categorie 1 en 2 toe (aan te houden afstand 30 m) en iets verder van de weg categorie 3 licht (50 m). Deze categorie 3 ligt op een afstand van 50 m uit de bestaande woningen in het plangebied van Middelmors. Omdat de meest dichtbij te realiseren woningen in dezelfde bebouwingslijn worden gesitueerd gelden er geen beperkingen met betrekking tot de te ontwikkelen bedrijfsactiviteiten binnen de Vinkenwegzone.



Belemmeringen Wet Milieubeheerinrichtingen

6.6. Externe veiligheid

Externe veiligheid kan gedefinieerd worden als de veiligheid voor de omgeving van een gevaarlijke inrichting of het transport van gevaarlijke stoffen. Bij de (her)inrichting van een gebied bepaalt de externe veiligheidssituatie mede de ruimtelijke (on)mogelijkheden. Voor het nemen van beslissingen omtrent de ruimtelijke ordening spelen dus de risico's van het transport voor haar omgeving een belangrijke rol. Voor dergelijke beslissingen zijn normen voor het externe veiligheidsbeleid opgesteld. De normen houden in dat er een bovengrens

voor risico's is geformuleerd: het maximaal toelaatbare risico. In het huidige externe veiligheidsbeleid zijn de risiconormen opgesteld voor twee risicomaten: het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Omdat in en langs het plangebied geen transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt, noch via leidingen nog over de weg, kan dit aspect verder buiten beschouwing blijven.

QRA Katwijk Chemie

In het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) is geregeld dat in geval van nieuwe ruimtelijke planontwikkeling in de nabijheid van risicovolle bedrijven rekening moet worden gehouden met de risico's voor de omgeving. Het BEVI heeft als doel zowel individuele als groepen burgers te beschermen tegen een ongeval als gevolg van gevaarlijke stoffen. Dit doel wordt in het besluit vertaald naar de begrippen plaatsgebonden risico (PR) en groepsrisico (GR)

Katwijk Chemie is een inrichting zoals beschreven in het Besluit risico's zware ongevallen (BRZO 1999) en valt daarmee onder de BEVI-regeling. Het bedrijf is een niet categoriaal bedrijf. Dit betekent dat er geen vaste afstanden voorhanden zijn en een QRA (Quantitative Risk Analysis) moet worden opgesteld.

Voor Katwijk Chemie is reeds een QRA (Quantitative Risk Analysis) opgesteld. De inrichting is bestemd voor de productie van chemische tussenproducten en fysiologisch actieve stoffen in bulk. De resultaten van de analyse zijn als volgt:

Plaatsgebonden risico (PR)

Voor nieuwe kwetsbare objecten (= woningen in Middelmors) geldt te allen tijde een plaatsgebonden risico van 10^{-6} . Dat wil zeggen dat nieuwe kwetsbare objecten buiten de 10^{-6} contour van een risicovolle inrichting moeten liggen. De 10^{-5} contour behorende bij Katwijk Chemie ligt grotendeels binnen de bestemmingsgrenzen van de inrichting. De 10^{-6} contour ligt ook over enkele van de direct naastgelegen bedrijven. Omdat deze bedrijven als beperkt kwetsbare objecten kunnen worden beschouwd, gelden in de bestaande situatie geen normen of saneringstermijnen. De PR contouren zijn onafhankelijk van veranderingen in de omgeving. Omdat de voorgenomen ontwikkelingen in Middelmors buiten de 10^{-6} contour valt, hebben de contouren van het PR geen invloed op de ontwikkeling van Middelmors.

Groepsrisico (GR)

Voor wat betreft het GR geldt dat een ongeval met tien doden slechts met een kans van één op de honderduizend per jaar mag voorkomen, een ongeval met honderd doden met een kans van één op de tien miljoen per jaar etc. (waarbij ook de tussenliggende aantallen slachtoffers moeten worden getoetst). Dit is de toetsingswaarde. Deze heeft het karakter van een oriëntatiewaarde.

Het bevoegd gezag mag gemotiveerd van deze toetsingswaarde afwijken. De verantwoordingsplicht voor het GR evenals de wijze waarop met het groepsrisico in het bestemmingsplannen kan worden omgegaan, worden in een aparte handreiking beschreven, te weten "Handreiking verantwoording groepsrisico (concept)". Het invloedsgebied is dat gebied waarin volgens de Regeling externe veiligheid inrichtingen personen worden meegeteld voor de berekening van het GR. Het invloedsgebied voor het groepsrisico is het gebied gelegen tussen de risicovolle inrichting en de 1% letaliteitsgrens. Bij Katwijk Chemie is de 1% letaliteitsgrens bepaald op 117 meter uit het hart van de inrichting. Uit de stedenbouwkundige

schets van Middelmors blijkt dat het invloedsgebied voor het GR zich niet strekt tot de ontwikkelingsgebieden in Middelmors. Het bestuur wordt daarmee, ten aanzien van de ontwikkelingen in Middelmors, vrijgesteld van de verantwoordingsplicht.

7. JURIDISCHE OPZET

7.1. Inleiding

In dit hoofdstuk zal worden ingegaan op de wijze waarop de stedenbouwkundig gewenste ontwikkelingen juridisch zijn vertaald.

Het bestemmingsplan is vervat in de kaart en in de voorschriften. Het plan gaat vergezeld van een toelichting.

7.2. Kaart

De kaart is getekend op schaal 1 : 2000 op een topografische ondergrond en bestaat uit één blad. Op de kaart zijn via een combinatie van letteraanduidingen en/of arceringen de diverse bestemmingen en aanduidingen weergegeven.

Op de kaart is op een andere schaal een kaartfragment opgenomen waarop de terreinen van oudheidkundige betekenis zijn aangegeven.

7.3. Voorschriften

Voor het plangebied is gekozen voor een gedetailleerde bestemmingsregeling voor de bestaande te handhaven bebouwing en functies, waarbij de situering van bebouwing door bebouwingsgrenzen en aanduidingen binnen zekere marges zijn vastgelegd. Voor deze wijze van bestemmen is gekozen om bestaande rechten zeker te stellen. Voor de te ontwikkelen delen van het plan is gekozen voor uit te werken bestemmingen, waarbij in beginsel niet eerder gebouwd zal kunnen worden dan nadat de bestemming door burgemeester en wethouders is uitgewerkt en er een goedgekeurd uitwerkingsplan is.

De voorschriften bevatten (overigens in relatie met de kaart) het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, de toegelaten bebouwing en het gebruik van de bebouwing.

De voorschriften zijn onderverdeeld in drie paragrafen.

HOOFDSTUK 1 ALGEMENE BEPALINGEN

Deze paragraaf bevat tien artikelen.

Artikel 1 Begripsbepalingen geeft de definities van een aantal in de voorschriften voorkomende begrippen. Hierdoor wordt de interpretatie van de diverse begrippen vastgelegd, waardoor de duidelijkheid wordt vergroot.

Artikel 2 Wijze van meten geeft aan hoe de in het plan voorkomende maten dienen te worden bepaald.

Artikel 3 Dubbeltelbepaling geeft een regeling om te voorkomen dat gronden voor verschillende bouwplannen worden meegerekend bij de bepaling van het toelaatbaar bebouwd oppervlak van een perceel, bouw- of bestemmingsvlak.

Artikel 4 Bijzondere bouwbepalingen bepaalt aan welke voorwaarden ingevolge de Wet geluidhinder voldaan dient te worden alvorens er gebouwd mag worden. Daarnaast is een bepaling opgenomen die gericht is op het vrij van woonbebouwing van een zone rond sportvelden en privé-zwembad, tenzij wordt aangetoond dat deze activiteiten geen belemmering meer vormen voor de bouw van woningen en andere hindergevoelige functies. Verder is bepaald dat een zone van 3 m langs de aanduiding "Water" en "Waterloop" vrij van bebouwing moet blijven ter bescherming van de onderhoudsstrook daarlangs.

Artikel 5 Hoogteaanduidingen geeft aan de maximum goot- of bouwhoogte van gebouwen en andere bouwwerken aan tenzij elders in de voorschriften anders is bepaald.

Artikel 6 Overschrijding bouwgrenzen geeft aan in welke gevallen de in het plan aangegeven bebouwingsgrenzen mogen worden overschreden.

Artikel 7 Algemene vrijstellings- en wijzigingsbevoegdheid deze bepalingen hebben onder meer tot doel enige flexibiliteit in de voorschriften aan te brengen. Burgemeester en wethouders kunnen medewerking verlenen aan overschrijdingen van bouwgrenzen en de bouw van voorzieningen ten behoeve van telecommunicatie. Daarnaast zijn geringe wijzigingen in de maatvoeringen toegestaan en, in geval van feitelijke verschillen tussen de werkelijke toestand en de regeling in het plan, in de bebouwingsgrenzen op de kaart; verder is een bepaling opgenomen om de oppervlakte aan water in het plangebied te verkleinen indien in aangrenzende gebieden voldoende compensatie wordt gevonden.

Een korte procedure (artikel 8 Procedureregels) begeleidt de gang van zaken en biedt belanghebbenden de mogelijkheid bij burgemeester en wethouders zienswijzen in te dienen, voorzover deze zienswijzen bij een eventuele inspraakmogelijkheid niet worden weggenomen.

Artikel 8 Algemene procedurevoorschriften geeft aan welke procedure dient te worden gevolgd, indien burgemeester en wethouders de aan hen toegekende vrijstellingsbevoegdheid of de aan hen toegekende wijzigingsbevoegdheid (willen) effectueren. Het biedt belanghebbenden de mogelijkheid tot het naar voren brengen van zienswijzen bij het college van burgemeester en wethouders tegen een ontwerp-besluit. Voor zover de procedureregels van toepassing zijn, is er in de betreffende artikelen naar verwezen.

Ingevolge de Wet op de Ruimtelijke Ordening behoeven besluiten van burgemeester en wethouders of in voorkomend geval de gemeenteraad geen goedkeuring van Gedeputeerde Staten, voor zover deze in hun besluit tot goedkeuring van het bestemmingsplan zulks hebben omschreven en tegen de uitwerking of wijziging van geen zienswijzen is gebleken.

Artikel 9 Bestaande maten bepaalt hoe wordt omgegaan met bepaalde bestaande afwijkingen ten opzichte van de regeling in het plan.

Artikel 10 Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening

Een aantal voorschriften van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven buiten toepassing.

Artikel 11 Terreinen van oudheidkundige betekenis geeft de regeling hoe moet worden omgegaan met de hoge verwachtingen ten aanzien van archeologische waarden in het gebied. Daarbij wordt verwezen naar het artikel "Aanlegvergunningen", waarbij bepaalde werken en werkzaamheden aan een vergunning zijn gebonden.

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSBEPALINGEN

Deze paragraaf bevat de bepalingen welke, in relatie met de in het artikel opgenomen "Vestigings- en inrichtingsbepalingen", de materiële inhoud van de op de kaart gegeven bestemmingen weergeven. Bij de opzet wordt een vaste indeling aangehouden, teneinde de duidelijkheid te vergroten.

De voorschriften zijn derhalve als volgt opgebouwd:

Bestemming, doeleindenomschrijving, vestigings- en inrichtingsbepalingen, bouwbeperkingen, vrijstellingen en tot slot nadere eisen.

Bestemmingswijze toelichting

Artikel 12 Woondoeleinden -W

De bestemming heeft betrekking op de bestaande burgerwoningen, die zijn gelegen langs de Noordwijkerweg en de Waardlaan.

In lid 1 van het artikel is de doeleindenomschrijving van de bestemming opgenomen. Hierin is aangegeven welke functies binnen de bestemming thuishoren. In het onderhavige geval is sprake van eengezinshuizen. Binnen deze functie is op grond van vaste jurisprudentie zonder meer de vestiging mogelijk van een zogenaamd aan huis gebonden beroep, mits de woonfunctie gehandhaafd blijft.

De hoofdbebouwing, in casu de woning, is opgenomen in een bebouwingsvlak. De maximale goothoogte en hoogte van de woning bedraagt veelal 6 m respectievelijk 10 m en is door middel van een aanduiding opgenomen op de plankaart. Daar waar de bebouwing minder hoog is en de omgeving dat niet direct toelaat is een lagere maat aangegeven.

Voor de situering van uitbouwen, aanbouwen en bijgebouwen (hierna samen bijgebouwen) is in de voorschriften bepaald dat deze uitsluitend op het zij- en achtererf is toegestaan. Dit betreft het gebied dat op een afstand van 3 m achter de voorgevelrooilijn is gelegen. De maximale oppervlakte voor bijgebouwen is in totaal bepaald op 50 m² per woning en, voor percelen groter dan 300 m², op 100 m², met dien verstande dat het totale achter- en/of zijerf voor ten hoogste 40 % bebouwd mag worden. N.B. bij de beoordeling of het totale achter en/of zijerf voor ten hoogste 40 % wordt bebouwd, telt de oppervlakte van de gerealiseerde vergunning-vrije bouwwerken wel mee. Met een aanduiding "extra erfbebouwing toegestaan" zijn de percelen aangegeven waar zich nu reeds meer erfbebouwing bevindt.

De maximale goothoogte en hoogte van de bijgebouwen is bepaald op 2,5 m respectievelijk 4,5 m, waarbij overschrijding mogelijk is voor transparante hekwerken.

Een vrijstellingsbevoegdheid is opgenomen als bedoeld in artikel 15 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening om de woning, uitbouwen, aanbouwen en bijgebouwen tot een bepaald maximum te gebruiken voor kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten.

Voor alle bestemmingen is het overigens zo dat maten (afstanden, goothoogte, hoogte, inhoud en oppervlakte) die bestaan ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpplan en afwijken van de regeling in het plan, als vervangende maat gelden (artikel 9).

Artikel 13 Uit te werken Woondoeleinden -W

Uit te werken Woondoeleinden, Kantoren en recreatiedoeleinden -UWKR

Een tweetal gebieden is aangewezen voor het ontwikkelen van nieuwbouw van vrijstaande en blokken van twee aangesloten woningen, een achter de woningen langs de Noorwijkerweg en een langs het Oegstgeesterkanaal. Op de gronden met de bestemming UWKR is naast woningbouw nog de mogelijkheid opgenomen om een uitbreiding van de sporthal, functieondersteunende horeca, fitnessfuncties alsmede kantoren te realiseren.

De hoofdontsluiting van het gebied is door middel van een aanduiding op de plankaart aangegeven, waarbij de exacte situering binnen bepaalde marges bij uitwerking kan worden vastgelegd.

Binnen de bestemmingen zijn hindercontouren van bedrijfs- en sportactiviteiten in de omgeving gelegen, waarbinnen alleen mag worden gebouwd als dat milieuhygiënisch verantwoord is. In het gebied zal een aantal waterlopen worden gerealiseerd, dat als aanduiding op de kaart is opgenomen. Beoogd wordt deze waterlopen te verbinden met het Noordwijkerkanaal en geschikt te maken voor kleine pleziervaartuigen, mede door bruggen een bepaalde doorvaarthoogte te geven.

Naast de bovengenoemde woon-, sport- en kantorenfunctie zijn de gronden bestemd voor een minimale hoeveelheid water; die hoeveelheid bedraagt 15 % van het toe te voegen verhard oppervlak.

Binnen de bestemming bevinden zich de hindercontouren van sportvelden (50 m) en een privé-zwembad (30 m). De genoemde afstand van 50 m is ontleend aan de Brochure Bedrijven en Milieuzonering van de VNG en wordt voornamelijk bepaald door geluid. Omdat het gebied niet als een rustige woonwijk maar meer als drukke woonwijk/gemengd gebied kan worden omschreven, is het op grond van de Brochure mogelijk de afstand met een stap te verkleinen en deze te bepalen op 30 m.

Artikel 14 Maatschappelijke doeleinden -M

De bestemming betreft een bestemmingsvlak aan de Waardlaan, dat nu in gebruik is voor verenigingsdoeleinden. De situering van de gebouwen wordt bepaald door het aangegeven bebouwingsvlak. Voor de bebouwing is op de kaart de maximaal toegestane goothoogte en hoogte aangegeven.

Artikel 15 Leidingenstrook (dubbelbestemming)

Binnen het plangebied lopen een afvalwatertransportleiding. De bestemming "Leidingenstrook" is opgenomen om deze leidingen te beschermen door middel van het opleggen van voorwaarden aan het realiseren van andere functies daarbinnen en het uitvoeren van bepaalde werken en werkzaamheden. Voor de werken en werkzaamheden is een aanlegvergunningstelsel opgenomen in artikel 22.

Artikel 16 Recreatiedoeleinden -R

De bestemming betreft de gronden van een aantal sportvereniging (o.a. voetbal- en korfbalvereniging en ijsbaan). De bebouwing van die verenigingen moet binnen de op de kaart aangegeven bebouwingsvlakken worden gesitueerd, op de kaart is de maximaal toegestane goothoogte en hoogte aangegeven. Daarnaast is binnen de aanduiding "Bebouwingslocatie" nog ruimte gereserveerd voor de bouw van maneges en een gebouw voor de ijsclub. Omdat de bouwlocatie ook binnen de bestemming "Groen" is gelegen, is voor de omvang van de bebouwing een koppeling gelegd tussen beide bestemmingen.

Om geen belemmering te vormen voor de bestaande en nieuwe woningen in de omgeving is de situering van maneges aan de voorwaarde gebonden dat deze op een afstand van ten minste 50 m zullen worden geplaatst dan wel dat aangetoond wordt dat een kleinere afstand milieuhygiënisch verantwoord is.

Artikel 17 Uit te werken Recreatiedoeleinden -UR

De bestemming betreft de gronden van de huidige jachthaven, die kan worden ontwikkeld tot een jachthaven met verblijfsrecreatie, beperkte detailhandel ten dienste van de jachthaven en horeca. De verblijfsrecreatie is uitsluitend toegestaan binnen een op de kaart aangegeven zone langs het Oegstgeesterkanaal, een zelfstandige horecavoorziening is toegestaan ongeveer ter plaatse van de aanduiding op de kaart nabij de hoek Oegstgeesterkanaal/Noordwijkse Wetering.

Bij uitwerking van de bestemming moet rekening worden gehouden met de toekomstige uitbreiding van het Oegstgeesterkanaal, hetgeen o.a. inhoudt dat bebouwing die samenvalt met de bestemming "Waterstaatsdoeleinden" zodanig moet worden uitgevoerd dat geen belemmering voor de waterafvoer ontstaat (bijvoorbeeld door bebouwing zwevend boven of op palen in het kanaal).

Artikel 18 Verkeersdoeleinden -V

Verkeersdoeleinden en Water -V-W

Binnen deze bestemming zijn alle voor het plangebied relevante verkeersfuncties toegestaan, zoals onder meer wegen, fiets en voetpaden, parkeervoorzieningen, bermen, water, groenvoorzieningen en andere verkeersvoorzieningen. De verkeersverbinding over het Oegstgeesterkanaal heeft de bestemming "Verkeersdoeleinden en Water" gekregen, teneinde de waterbeheerfunctie van het kanaal veilig te stellen.

Artikel 19 Groen -G

Binnen deze bestemming zijn onder andere groenvoorzieningen, plantsoenen, bermen en waterpartijen toegestaan. Binnen de aanduiding "Bebouwingslocatie" is ruimte gereserveerd voor de bouw van maneges en een gebouw voor de ijsclub. Omdat de bouwlocatie ook binnen de bestemming "Recreatiedoeleinden" is gelegen, is voor de omvang van de bebouwing een koppeling gelegd tussen beide bestemmingen. Om geen belemmering te vormen voor de bestaande en nieuwe woningen in de omgeving is de situering van maneges aan de voorwaarde gebonden dat deze op een afstand van ten minste 50 m zullen worden geplaatst dan wel dat aangetoond wordt dat een kleinere afstand milieuhygiënisch verantwoord is.

Artikel 20 Water

Deze bestemming is in hoofdzaak opgenomen voor het Oegstgeesterkanaal en de Noordwijkse Wetering. Daarnaast zijn de belangrijkste waterlopen in het gebied bestemd via een aanduiding op de plankaart binnen de verschillende bestemmingen.

Artikel 21 Waterstaatsdoeleinden

Binnen deze primaire bestemming zijn de onderhouds-/schouwstroken langs hoofdwatgangen opgenomen. Dit zijn de stroken waarop de keur van het waterschap dan wel hoogheemraadschap van toepassing is. Binnen deze gronden is bouwen ten dienste van de secundaire bestemmingen uitsluitend toegestaan voor zover de belangen van de waterhuishouding dit toestaan. Alvorens bouwvergunning af te geven vragen burgemeester en wethouders advies bij de waterbeheerder. Tevens omvat deze bestemming de reservering voor de verbreding van het Oegstgeesterkanaal.

Artikel 22 Gebruiksbepalingen geeft aan dat de in het plan begrepen gronden niet zodanig mogen worden gebruikt dat zij in feite niet met de in het plan gegeven bestemming meer overeenkomen.

Tevens ziet de gebruiksbeeping op het verbod tot opslag, lozen en storten van (gevaarlijke) stoffen en goederen. Burgemeester en wethouders kunnen van deze gebruiksbeeping onder bepaalde voorwaarden vrijstelling verlenen.

Artikel 23 Aanlegvergunningen bepaalt dat voor het uitvoeren van bepaalde werken en werkzaamheden binnen het hele plangebied een vergunning van burgemeester en wethouders nodig is ten einde de eventueel aanwezige archeologische waarde en leidingen in het gebied te kunnen beschermen.

Artikel 24 Planverwerkelijking in de nabije toekomst geeft aan dat de gemeente van plan is binnen een periode van drie tot vijf jaar te beginnen met het uitvoeren van het plan. De bepaling dient in samenhang met artikel 85 van de Ontheffingswet te worden gelezen. Indien gronden op de kaart als zodanig zijn aangewezen dan kan gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan worden besloten tot ontheffing.

HOOFDSTUK 3 OVERGANGS- EN SLOTBEPALING

Artikel 25 Overgangsbepaling gebruik betreft het gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken in het plan, voor zover dit gebruik op het tijdstip van het rechtskracht verkrijgen van het plan, afwijkt van de in het onderhavige plan gegeven bestemmingen. Voor de in het gebied aanwezige woonboot is een persoonsgebonden overgangsrecht opgenomen.

Artikel 26 Overgangsbepaling bouwen heeft ten doel de rechtstoestand te begeleiden van bouwwerken welke, op het tijdstip van het in ontwerp ter visie leggen van het plan, gebouwd zijn of gebouwd kunnen worden en welke afwijken van de bebouwingsvoorschriften van het plan.

Artikel 27 Strafbaarheid van overtredingen geeft aan dat overtreding van een aantal bepalingen in de voorschriften (m.n. gebruiksbepalingen en aanlegvergunningen) wordt aangemerkt als een strafbaar feit.

Artikel 28 Slotbepaling het laatste artikel geeft de officiële naam van het plan aan.

8. UITVOERBAARHEID

8.1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Binnen de voormalige gemeente Rijsburg zijn voor een groot aantal locaties bouwplannen vastgelegd in de Strategische Visie Bouwlocaties. In deze visie zijn acht deelgebieden benoemd en vier overige ontwikkelingsgebieden. Achtereenvolgens betreft het de deelgebieden Dorpscentrum, Oude Flora terrein, De Horn, Noord, Westerhaghe, Kleipetten-Noord, Kleipetten-Zuid en Frederiksoord-Zuid, Middelmors, Klei Oost-Zuid, Vinkenwegzone, Kanaalzone en Kamphuisenpolder. Het college van B&W van de nieuwe gemeente Katwijk heeft besloten de projecten de Horn, Kleipetten-Zuid en Middelmors met voorrang verder uit te werken.

Voor de gebieden Kleipetten-Zuid, De Horn en Middelmors is medio maart 2006 een voorontwerp-bestemmingsplan voor het overleg ex artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 verzonden. Deze plannen behoeven geen formele inspraak. De ontwerp-bestemmingsplannen worden vervolgens eind juni ter visie gelegd, waarna de formele zienswijzen op de plannen kunnen worden ingediend.

In een eerder stadium voorafgaand aan het wettelijke vooroverleg hebben reeds een aantal voorlichtingsbijeenkomsten plaatsgevonden.

Donderdag 10 juni 2004 is een eerste informatieavond gehouden voor alle drie projecten. Tijdens deze avond is uitleg gegeven over de Wet Voorkeursrecht Gemeenten en de consequenties van deze wet voor de mensen in de betreffende gebieden. Tevens is gewezen op de juridische mogelijkheden om tegen het genomen besluit op te komen (zienswijzen en bezwaarschriften).

Voor Project Middelmors is maandag 5 september 2005 een eigenarenavond gehouden. Ook hier werd het plan en bijbehorende procedure toegelicht. De notulen van deze vergadering zijn vervolgens aan alle grondeigenaren nagezonden.

Op 17 mei 2006 is een informatieavond gehouden voor belanghebbenden en overige betrokkenen.

Daarnaast zijn er bijeenkomsten geweest in het kader van de Strategische Visie Bouwlocaties.

In de komende fasen zal, voor wat betreft het plan Middelmors, niet opnieuw een informatie- en inloopavond worden belegd.

8.2. Economische uitvoerbaarheid

Doelstelling van herontwikkeling is een revitalisatie van het gebied en een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Een deel van het programma bestaat uit circa 75 vrijstaande woningen en twee-onder-één kap woningen. Daarin is het bieden van mogelijkheden voor werken aan huis meegenomen. Er wordt ingezet op het luxe segment met kavelgroottes variërend van 250 m² tot 800 m². Door het inbrengen van groen en water wordt een kwaliteitsimpuls gegeven. De schaatsbaan met voorzieningen zal worden verplaatst. De voormalige vuilstort wordt heringericht voor recreatieve doeleinden. Er komt een nieuwe ontsluitingsweg die tevens de bereikbaarheid van de jachthaven verbetert. Dit hangt samen met de voorziene herontwikkeling van de huidige jachthaven en daaraan gelieerde activiteiten. Naast ligplaatsen biedt het plan ruimte voor recreatiewoningen en een horecavoorziening.

Het totale plangebied omvat circa 17,5 ha. Er wordt een actieve gefaseerde ontwikkeling voorgestaan. Het voorkeursrecht gemeenten is gevestigd en wordt bestendig na vaststelling van het plan.

Het plan kent de reguliere risico's zoals bodemverontreiniging, archeologische bodemvondsten en marktafzet. Deze risico's hebben invloed op de haalbaarheid doch zijn naar verwachting niet van doorslaggevende invloed. Ter ondervanging zijn in de planexploitatie risicoposten opgenomen. Voorts speelt de verwerfbaarheid van de gronden een rol. Er is namelijk sprake van een groot aantal particuliere grondeigenaren in het gebied. Bij de uitwerking van het bestemmingsplan zullen de uitkomsten daarvan desgewenst en zo mogelijk worden betrokken.

Voor industrie- en wegverkeerslawaaï zijn zogenaamde hogere grenswaarde -procedures doorlopen. Het college van Gedeputeerde Staten heeft inmiddels de gevraagde hogere grenswaarden vastgesteld. Tegen de voorgenomen verzoeken tot vaststelling van hogere grenswaarden zijn geen zienswijzen kenbaar gemaakt zodat de hieruit voortvloeiende risico's zijn afgeperkt.

Voor de uitvoering van het plan heeft de gemeente Katwijk met de Ontwikkelingsmaatschappij Floris V CV een ontwikkelingsovereenkomst gesloten. De ontwikkelingsmaatschappij Floris V CV voert het plan voor haar rekening en risico uit.

Vanuit planeconomie wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling van Middelmors financieel uitvoerbaar is.

8.3. Handhavingaspecten

Het bestemmingsplan is bindend voor zowel de (gemeentelijke) overheid als de burger. De primaire verantwoordelijkheid voor daadwerkelijke controle en handhaving ligt bij de gemeente, hoewel ook de Commissaris der Koningin op basis van artikel 63 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening bevoegd is om provinciale ambtenaren aan te wijzen, die worden belast met de opsporing van feiten die in het bestemmingsplan strafbaar zijn gesteld.

De grondslag voor een goedwerkend handhavingsbeleid wordt gevormd door een grondige inventarisatie van de feitelijke situatie (grondgebruik, aanwezige flora en bebouwing) van het plangebied tijdens de voorbereiding van het bestemmingsplan en een deugdelijk mutatiesysteem bij de uitvoering van het bestemmingsplan. Onderdeel van dit mutatiesysteem is een goede registratie van verleende vergunningen. Bij de voorbereiding van dit bestemmingsplan heeft een grondige inventarisatie plaats gevonden van de feitelijke situatie en van verleende vergunningen.

Handhaving kan plaatsvinden via publiekrechtelijke, privaatrechtelijke en strafrechtelijke weg. Dit laatste is afhankelijk van het Openbaar Ministerie. In het ruimtelijk bestuursrecht is de gemeente op grond van de Gemeentewet bevoegd tot het toepassen van bestuursdwang ten aanzien van ontwikkelingen die strijdig zijn met de bepalingen van het bestemmingsplan. Deze vormen van handhaving vallen onder de zogenoemde repressieve handhaving. Hiermee wordt bedoeld op de middelen en/of het instrumentarium waarmee de gemeente naleving kan afdwingen, dan wel tegen normafwijkend gedrag correctief kan optreden.

Daarnaast wordt onderscheiden de preventieve handhaving. Deze komt voornamelijk tot uitdrukking in het toezicht op het gebruik van gronden en gebouwen. Preventieve handhaving geschiedt over het algemeen door informele middelen, waaronder bijvoorbeeld informeel con-

tact tussen de met handhaving belaste personen en de grondgebruikers. Hoewel het effect van dergelijke middelen niet goed meetbaar is, wordt aan deze middelen toch zeker betekenis toegekend.

Daarnaast zijn in het plan instrumenten van toezicht opgenomen. Genoemd worden de vrijstellingsbevoegdheden, wijzigingsbevoegdheden, de bevoegdheid nadere eisen te stellen en de mogelijkheid aanlegvergunningen te verlenen.

Deze instrumenten maken een toetsing mogelijk voordat met de beoogde activiteit (bouwen, gebruiken, het verrichten van werken en/of werkzaamheden) een aanvang wordt gemaakt. De te nemen besluiten op basis van de genoemde bevoegdheden dienen te berusten op een deugdelijke motivering.

9. OVERLEG

Het voorontwerp bestemmingsplan Middelmors is in het kader van het overleg ex artikel 10 Bro aan de volgende overlegpartners toegezonden.

- Provincie Zuid-Holland, Directie Ruimte en Mobiliteit
- Hoogheemraadschap van Rijnland
- Kamer van Koophandel Rijnland
- VROM-inspectie Regio Zuid-West
- Politie Hollands-Midden, District Duin- en Bollenstreek Zuid, team Oost
- Rijkswaterstaat Directie Zuid-Holland
- Regionale Brandweer Hollands Midden
- Brandweer Katwijk
- Ministerie van LNV, Directie Regionale Zaken, vestiging West
- Ministerie van Economische zaken, Regio Zuid-West
- Rijksdienst Oudheidkundig Bodemonderzoek, Coördinator Regio West (1)
- Rijksdienst voor de Monumentenzorg, Regio West, Zuid-Holland (zuid) (2)
- Ministerie van Defensie, Dienst Gebouwen, Werken & Terreinen, Directie West
- NV Nederlandse Gasunie
- NUON NV
- Ministerie VROM - DG Wonen, Directie Stad en Regio (S&R) IPC 210
- Holland Rijnland
- LTO Noord
- Duinwaterbedrijf Zuid-Holland
- Gemeente Oegstgeest
- Tennet

(1) alleen indien er sprake is van ruimtelijke ingrepen die effect kunnen hebben op het archeologisch bodemarchief

(2) alleen indien er cultuurhistorische waarden aan de orde zijn

De resultaten van de binnengekomen reacties zijn in de bijlage opgenomen.

VOOROVERLEG REACTIE ARTIKEL 10 Bro (1985)

Van de volgende instanties zijn reacties in het kader van artikel 10 Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro 1985) ontvangen:

1. Provincie Zuid-Holland, Dienst Ruimte en Mobiliteit
2. VROM-inspectie, Regio Zuid-West
3. Ministerie van Economische Zaken, Regio Zuid-West
4. Ministerie van Defensie, Dienst Gebouwen, Werken en Terreinen, Directie West
5. Rijksdienst Oudheidkundig Bodemonderzoek, Coördinator Regio West
6. Rijksdienst voor de Monumentenzorg, Regio West, Zuid-Holland (zuid)
7. Rijkswaterstaat, Directie Zuid-Holland
8. Holland Rijnland
9. Hoogheemraadschap van Rijnland
10. Kamer van Koophandel Rijnland
11. Land- en tuinbouworganisatie Noord
12. NV Nederlandse Gasunie
13. Brandweer Katwijk
14. Gemeente Oegstgeest

Zie de volgende pagina's voor de beantwoording van de reacties.

Burgemeester en Wethouders van Katwijk
Postbus 589
2220 AN KATWIJK

Ons kenmerk	Uw kenmerk	Bijlagen	Datum
DRM/2006/3164	2006-7132		

Onderwerp
Overleg ex artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening, voorontwerpbestemmingsplan
Middelmors

Geacht college,

Het door u toegezonden plan geeft aanleiding tot de volgende reactie.

Het plan past binnen de Provinciaal Ruimtelijke StructuurVisie en is in overeenstemming met het streekplan.

Voor het overige geeft het plan aanleiding tot de volgende opmerkingen.

Geluidskwaliteit

Industrielawaai

Uit het bestemmingsplan blijkt dat de geluidzone vanwege 't Heen in de toekomst waarschijnlijk zal worden vergroot en daardoor een groter deel van de uit te werken bestemming woondoeleinden binnen deze zone komt te liggen. Voor deze uit te werken bestemming dient van de aanwezigheid van het bedrijfsterrein de geluidbelasting berekend te worden aan de hand van een akoestisch onderzoek.

Blijkt uit dit akoestisch onderzoek dat de voorkeursgrenswaarden worden overschreden zal er een hogere grenswaarden moeten worden aangevraagd en zijn verleend door Gedeputeerde Staten vóór vaststelling van het bestemmingsplan.

Milieuzonering en bedrijvigheid

Het plan geeft onvoldoende inzicht of kan worden voldaan aan de milieuzoneringsnormen gezien de nabijheid van het bedrijventerrein. Dit dient te worden.

Water

Er dient duidelijkheid verschaft te worden of de te graven watergangen volgens de waterbeheerder voldoet aan de wateropgave.

Voorts dient de waterkering langs de Noordwijksche Vaart in het westen van het plangebied nog bestemd te worden.

Financiële uitvoerbaarheid

Ten aanzien van de economische uitvoerbaarheid wordt opgemerkt dat inzichtelijk dient te worden gemaakt dat de plannen financieel uitvoerbaar zijn binnen de planperiode.

Advies

Ten aanzien van de hierboven genoemde punten is strijdigheid geconstateerd met het provinciaal ruimtelijk beleid. Behoudens het oordeel over de eventuele bedenkingen tegen het vastgestelde plan zal deze brief de basis vormen voor de goedkeuringsprocedure ex artikel 28 van de WRO.

Gelet op de gemaakte opmerkingen, komt het plan in niet in aanmerking voor een specifieke verklaring van geen bezwaar.

Dit is een gecoördineerde reactie van alle betrokken provinciale directies.

Hoogachtend,

de directeur van de directie Ruimte en Mobiliteit,
voor deze,

C. Verwijs
plv hoofd afdeling Ruimte en Wonen

*****DISCLAIMER*****

De informatie in dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde.
Verstrekking aan en gebruik door anderen is niet toegestaan. Door de elektronische verzending van het bericht kunnen geen rechten worden ontleend aan de informatie.



Inspectie

Overlegreactie 2
VROM-inspectie

Regio Zuid-West

Groothandelsgebouw
Weena 723, ingang C, 1e etage
Postbus 29036 3001 GA Rotterdam

mw. mr. T.S. Veenbaas
Telefoon 010 224 44 95
Fax 010 224 44 99
www.vrom.nl

Aan het College van Burgemeester
en Wethouders van de gemeente Katwijk
Postbus 589
2220 AN Katwijk

Gemeente Katwijk	
Ingekomen d.d.	17 MEI 2006
Nr.	
Class.	
Adres	
Naam	
Naam van de afzender	
O.V.	
Afzender	
Paraf	

Reactie in het kader van artikel 10 Bro ten aanzien van voorontwerp-
bestemmingsplan De Middelmors

16 MEI 2006

Datum
15 mei 2006

Kenmerk
2006266703-TVE

Geacht College,

Over uw verzoek om advies ex artikel 10 van het Besluit ruimtelijke ordening over het bestemmingsplan De Middelmors bericht ik u het volgende.

Naar aanleiding van de decentrale sturingsfilosofie van de Nota Ruimte het het Kabinet besloten om zoveel mogelijk tot één rijksreactie te komen op verzoeken om advies ex artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening. In dit kader meld ik u dat de Vrom-Inspectie regio Zuid-West aanleiding heeft gezien tot het maken van de volgende opmerking.

Milieuozonering

In de toelichting op het bestemmingsplan is aangegeven dat in relatie tot het bedrijventerrein Klei-Oost Zuid een zone zal worden aangegeven waarbinnen woningen niet zijn toegestaan. Deze zone is niet op de plankaart vermeld en is ook niet in artikel 4 opgenomen, waar geregeld is, dat binnen 'hindercontouren' geen woningen en of andere hindergevoelige functies mogen worden gebouwd. Ik adviseer u de zone met betrekking tot het bedrijventerrein Klei-Oost Zuid in artikel 4 bijzondere bouwbepalingen vast te leggen en op de plankaart aan te geven.

Geen van de overige rijksdiensten, zoals vertegenwoordigd in de Provinciale Planologische Commissie provincie Zuid-Holland, heeft mij verzocht opmerkingen bij het plan te plaatsen.

Gelet op bovenstaande opmerkingen ben ik van mening dat het plan niet in aanmerking komt voor een specifieke verklaring van geen bezwaar.

Hoogachtend,
de inspecteur,

drs. J.C. van Scherpenzeel

Kopie aan:

- Provincie Zuid-Holland t.a.v. de Afdeling Ruimte en Wonen, PPC-secretariaat, Postbus 90602, 2509 LP Den Haag

Ministerie van VROM →

staat voor ruimte, wonen, milieu en rijksgebouwen. Beleid maken, uitvoeren en handhaven. Nederland is klein. Denk groot.

-----Oorspronkelijk bericht-----

Van: Jeroen van der Kamp

Verzonden: dinsdag 25 april 2006 11:26

Aan: Robert Klaverveld; r.kersten@beeld.nl

Onderwerp: art. 10 reactie ministerie EZ

Rogier, Robert,

Vandaag dhr. Daniël Doeze Jager gebeld van het ministerie EZ regio Zuid-West: hij deelde mee geen opmerkingen te hebben op de drie voorontwerp bestemmingsplannen.
Waarvan akte!

Gr. Jeroen

*****DISCLAIMER*****

De informatie in dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde.
Verstrekking aan en gebruik door anderen is niet toegestaan. Door de elektronische verzending van het bericht kunnen geen rechten worden ontleend aan de informatie.



Bezoekadres:
Daalse Kwint
Daafsetunnel 101
Postadres:
MPC 55A
Postbus 8002
3503 RA Utrecht
Nederland
www.vastgoeddefensie.nl

Steller:
C.M. de Groot
Telefoon +31 30 2456613
Fax +31 30 2456553
MDTN (130) 66 13

Aan Gemeente Katwijk
Postbus 589
2220 AN KATWIJK

Datum 6 april 2006
Ons kenmerk 2006004970
Uw kenmerk 2006-7130
Onderwerp Voorontwerp bestemmingsplan De Horn

Gemeente Katwijk	
Ingekomen d.d.:	- 7 APR 2006
Nr.:	
Class.nr.:	
Afd./Bureau:	
Afdoen voor:	
Medewerk(st)er:	
O.v.b.:	
Afgedaan d.d.:	
Paraf:	

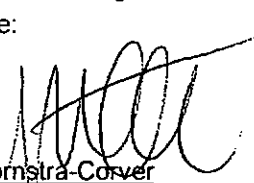
Geachte heer/mevrouw,

Het aan mij – in het kader van het vooroverleg ex.art.10 BRO – toegezonden voorontwerp van het bestemmingsplan "De Horn" geeft mij geen aanleiding tot het maken van op- en/of aanmerkingen.

Onder dankzegging voor de toezending stuur ik hierbij het plan retour.

Hoogachtend,

Hoofd Ruimtelijke Ordening en Milieu
van de Dienst Vastgoed Defensie Directie West,
voor deze:


M.C. Toornstra-Corver
Adviseur Ruimtelijke Ordening

Bijlage: 1

Bij beantwoording datum, ons kenmerk en onderwerp vermelden.

Gemeente Katwijk
College van burgemeester en wethouders
De heer / Mevrouw Postbus 589
2220 AN KATWIJK

Datum
28-04-2006
Onderwerp
reactie ex art 10 BRO / 2006-7130

Briefnummer
concept
Contactpersoon \ doorkiesnummer
g.korf@archis.nl, tel. 033-4227632

Geachte College,

Hartelijk dank voor het toesturen van de voorontwerp-bestemmingsplannen 'Middelmors', 'Kleipetten-Zuid' en 'De Horn'. Ik verzoek u deze brief te beschouwen als een inspraakreactie ex art. 10 BRO.

Met betrekking tot de plannen 'Middelmors' en 'Kleipetten Zuid' heb ik geen opmerkingen. Deze plannen heeft u reeds onder dankzegging voor inzage retour ontvangen.

In het plangebied van het bestemmingsplan 'De Horn' ligt een wettelijk beschermd archeologisch monument, een grafveld uit de Vroege Middeleeuwen. Hierover is de afgelopen jaren regelmatig overleg geweest met de gemeente. In de toelichting op het bestemmingsplan wordt aangegeven dat de grens van dit monument inmiddels is aangepast naar aanleiding van onderzoek. Deze nieuwe begrenzing is nog niet formeel vastgesteld maar dit zal naar verwachting vóór vaststelling van het bestemmingsplan plaatsvinden. De nieuwe begrenzing is mede op basis van het nader onderzoek dat in het kader van 'ontwikkelingsplan De Horn' is uitgevoerd (naar dit onderzoek wordt in de toelichting verwezen). Wanneer de procedure voor aanpassing van de begrenzing loopt zullen wij u een kaartje met de nieuwe kadastrale begrenzing doen toekomen. De nieuwe begrenzing kan dan in het vast te stellen plan worden opgenomen.

In overleg is afgesproken dat de ten noorden van het Vroegmiddeleeuwse grafveld gelegen vindplaats uit de IJzertijd zal worden afgevoerd van het wettelijk beschermde monument, mits deze vindplaats ofwel afdoende archeologisch onderzocht wordt, ofwel als terrein van 'hoge archeologische waarde' op de Archeologische Monumenten Kaart komt te staan en planologisch beschermd zal worden door middel van een onderzoeksplicht bij versterking dieper dan dieper dan 30 cm.

Voor ingrepen binnen het beschermde monument is een monumentvergunning vereist. Deze wordt afgegeven door de minister van OCW, in casu de ROB. Ik adviseer u hierover een opmerking in de toelichting op te nemen opdat ook in de toekomst duidelijkheid bestaat over de verantwoordelijkheden en archeologische regimes.

De vraag is opgeworpen of het mogelijk is het grafveld op te graven. Het Rijksbeleid is er echter op gericht archeologische waarden in de bodem ('in situ') te behouden. Op deze manier kunnen ook toekomstige generaties uit de eerste hand en wellicht met verbeterde onderzoeksmethoden kennis nemen van de informatie die in de bodem ligt opgeslagen. Alleen wanneer duidelijk is dat behoud in situ onmogelijk is wordt overgegaan tot opgraven ('behoud ex situ'). Noch de

Datum
28-04-2006
Onderwerp
reactie ex art 10 BRO / 2006-7130

voorziene planontwikkeling (het monument wordt immers ingepast), noch de conserveringsomstandigheden geven in dit geval aanleiding om tot opgraven over te gaan.

In de planontwikkeling wordt een ophoging van het monument met ca. 50 cm grond voorzien. Naar verwachting zal deze ophoging zorgen voor een betere bescherming van de archeologische resten, vooral indien kalkrijke klei wordt gebruikt. Ik adviseer u in het hydrologisch en hydraulisch onderzoek dat ten behoeve van de planontwikkeling wordt uitgevoerd ook de vraag te stellen of deze ophoging zetting en vervorming van grondlagen tot gevolg zal hebben. Overigens verwacht ik dat een dergelijke geringe ophoging geen of zeer weinig schade aan het monument zal toebrengen.

Met betrekking tot de voorschriften heb ik één opmerking; in art. 12 (dubbelbestemming) worden verschillende werkzaamheden aanlegvergunningplichtig gesteld. Het is aan te bevelen aan te geven vanaf welke diepte (bv. 30 cm onder maaiveld) deze werken niet meer vergunningsvrij mogen worden uitgevoerd.

Tenslotte wil ik opmerken dat de gemeente alle lof verdient voor de manier waarop met het stedenbouwkundig plan wordt verwezen naar het verleden van de locatie. De loop van de voormalige Oude Vliet en de archeologische vindplaatsen bieden aanknopingspunten voor de inrichting van het gebied die de gemeente op voorbeeldige wijze heeft opgepakt. Ik sluit mij dan ook aan bij de aanbevelingen die door RAAP zijn gedaan in de RAAP-notitie 1594, om voor de waterloop de exacte loop van de Oude Vliet te volgen. Om meer inzicht te krijgen in de exacte bodemopbouw van het gebied zou het uitgraven hiervan bij voorkeur onder archeologische begeleiding moeten plaatsvinden. Ook wil ik in dit verband aandacht vragen voor de oude standerdmolen de Vlinder, bekend van maar liefst twee schilderijen van Monet. Het verdient zeker aanbeveling de teruggevonden molenlocatie herkenbaar te maken bij de inrichting.

Mocht u naar aanleiding van deze reactie nog vragen hebben dan kunt u mij bereiken via bovengenoemd telefoonnummer of e-mailadres.

Hoogachtend,
De waarnemend directeur van de RDMZ en de ROB,
namens deze,
de beleidsmedewerker PRO van de regio West,

mw. drs. G. Korf

cc. de heer drs. R.H.P. Proos, provinciaal archeoloog
VROM-inspectie regio Zuid-West
...
...
...

Overlegreactie 6
Rijksdienst voor Monumentenzorg



Broederplein 41-3703 CD Zeist

Postbus 1001-3700 BA Zeist

☎ | 030-69 83 211

☎ | 030-69 16 189

@ | info@monumentenzorg.nl

🌐 | www.monumentenzorg.nl

Rabobank 19 23.21.757

RIJKSDIENST VOOR DE MONUMENTENZORG

College van Burgemeester en Wethouder van Katwijk
Postbus 589
2220 AN KATWIJK

uw brief datum
28 maart 2006

uw kenmerk
2006-7132

ons nummer
RW-2006-832

behandeld door
BHN

doorkiesnummer
383

onderwerp
Voorontwerpbestemmingsplan Middelmors

bijlagen
1

datum **25 APR. 2006**

Geacht College,

In antwoord op het mij – in het kader van het in artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening bedoelde overleg – bij bovengenoemde brief toegezonden Voorontwerpbestemmingsplan Middelmors, deel ik u het volgende mede.

Bovengenoemd geeft mij geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

De Rijksdienst voor de Monumentenzorg,

(Ir. Tj. Visser, hoofd Regio West)

bijlage 1: Bestemmingsplan

Gemeente Katwijk	
Ingekomen d.d.:	26 APR. 2006
Nr.:	
Class.nr.:	
Afd./Bureau:	
Afdoen voor:	
Medewerk(st)er:	
O.v.L.:	
Afgedaan d.d.:	
Paraf:	



Het College van Burgemeester en Wethouders van
de gemeente Katwijk
Postbus 589
2220 AN KATWIJK

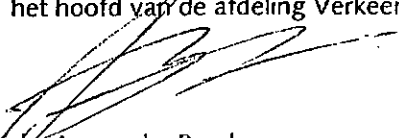
Contactpersoon
mw. K.M. Lemmens
Datum
06 APR 2006
Ons kenmerk
VIB/2006.3631
Onderwerp
Voorontwerp-bestemmingsplan 'Middelmors'.

Geacht College,

Het voorontwerp-bestemmingsplan 'Middelmors', dat u mij toezond in het kader van het vooroverleg ex artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening, geeft mij geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Onder dankzegging voor de inzage zend ik het voorontwerp-bestemmingsplan hierbij retour.

Hoogachtend,
DE MINISTER VAN VERKEER EN WATERSTAAT,
namens deze,
DE HOOFDINGENIEUR-DIRECTEUR RWS-ZUID-HOLLAND,
namens deze,
het hoofd van de afdeling Verkeer- en Vervoerbeleid;


drs A. van der Bend

Rijkswaterstaat Zuid-Holland
Postadres Postbus 556, 3000 AN Rotterdam
Bezoekadres Boompjes 200

Telefoon 010 402 62 00
Fax 010 402 60 29
E-mail k.m.lemmens@dzh.rws.minvenw.nl

Gemeente Katwijk	
Ingekomen d.d.:	10 APR. 2006
Nr.:	
Class.nr.:	
Afd./Bureau:	
Afdoen voor:	
Wedewerk(st)er:	
O.v.b.:	
Uitgedaan d.d.:	
Ant.	

Doorkiesnummer
010 402 64 50
Bijlage(n)
1
Uw kenmerk
2006-7132

-----Oorspronkelijk bericht-----

Van: Robert Klaverveld

Verzonden: dinsdag 25 april 2006 15:58

Aan: Jeroen van der Kamp; 'j.vd.kamp@beeld.nl'; 'r.kersten@beeld.nl'; 'Jan van Heesen'

Onderwerp: artikel 10 Bro reactie HollandRijnland

Goedemiddag,

Vandaag heb ik contact gehad met de heer C.A. Brakel van HollandRijnland. Zij hebben geen opmerkingen op de bestemmingsplannen Kleipetten Zuid en Middelmors. Wel hadden zij graag gezien dat er uitvoering gegeven wordt aan de MAL (Masterplan Aanéenschakeling Landgoederen) in het stedenbouwkundig plan van De Horn. Bestemmingsplan technisch is de MAL goed vertaald in de toelichting. Nu alleen nog de uitvoering. Dus uiteindelijk geen opmerkingen op het bestemmingsplan De Horn. Alleen een kanttekening bij de uitvoering. Er volgt geen schriftelijke reactie.

Met vriendelijke groet,

Robert Klaverveld

Projectleider/Beleidsmedewerker afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling



Hoogheemraadschap van

Rijnland

Overlegreactie 9
Hoogheemraadschap van Rijnland

uw kenmerk:

2006-7132

uw brief van:

28 maart 2006

ons kenmerk:

06.12859

bijlagen:

tekening persleiding

inlichtingen:

E. Westerhuis

doorkiesnummer:

071-3063552

onderwerp:

positief wateradvies voorontwerp
bestemmingsplan Middelmors

Gemeente Katwijk
afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling
T.a.v. dhr. R. Klaverveld
Postbus 589
2220 AN Katwijk

Leiden,

-9 MEI 2006

Geachte heer Klaverveld,

Naar aanleiding van uw verzoek dd. 28 maart 2006 ontvangt u hierbij onze reactie op het voorontwerp bestemmingsplan Middelmors. Wij geven hier een positief wateradvies op. Over het plan is goed overleg gevoerd en wij kunnen ons vinden in het door uw adviesbureau uitgevoerde watertoetsonderzoek.

Wel hebben wij nog de volgende opmerkingen met het verzoek die te verwerken in het bestemmingsplan.

Plankaart

De door het plangebied lopende persleidingen richting de awzi Katwijk zijn niet allemaal of volledig op de plankaart opgenomen. Als bijlage sturen we mee een tekening met de ligging en we verzoeken u deze als Leidingenstrook te bestemmen.

In het huidige aanwezige watersysteem is het onderbemalingsgebied rond de sportvelden belangrijk in het kader van de lokale waterafvoer. We verzoeken u deze dan ook direct te bestemmen op de plankaart. Ditzelfde geldt voor de bestaande waterlopen langs de Waardlaan en de Noordwijkerweg, waarvoor we u ook verzoeken deze direct te bestemmen.

Volgens de nota "Integrale inrichtingscriteria watergangen en kunstwerken" van Rijnland mogen nieuw te graven watergangen niet worden beschoeid (dit heeft dus consequenties voor het ruimtebeslag).

Voorschriften

Bij de bestemming Wonen (uit te werken) verzoeken we u op te nemen dat t.z.t. bij het uitwerkingsplan advies zal worden ingewonnen bij de waterbeheerder.

De bestemming Waterstaatsdoeleinden ligt op de onderhouds-/schouwstroken langs hoofdwatgangen. Langs elke watgang ligt echter een beschermingszone, die niet bebouwd mag worden (primaire watgangen strook van 5 m, overige watgangen strook van 2 m). We verzoeken u dit zowel in de voorschriften te regelen als in de toelichting te vermelden.

Archimedesweg 1
postadres:
postbus 156
2300 AD Leiden
telefoon (071) 3 063 063
telefax (071) 5 123 916

internet: www.rijnland.net

e-mail: post@rijnland.net



Bij de bestemming Water is een vrijstellingsmogelijkheid voor de aanleg van steigers. Rijnland kent een overkluizingenbeleid (met o.a. regels wat betreft aanleg van steigers) die de aanleg hiervan niet onbeperkt mogelijk maakt. We vragen u de mogelijkheden voor wat betreft de aanleg van steigers in overeenstemming te brengen met Rijnland's overkluizingenbeleid en in de voorschriften op te nemen dat advies zal worden ingewonnen bij de waterbeheerder. Rijnland's overkluizingenbeleid:

Criteria indien overkluizingen langs de oeverlijn worden geconstrueerd

Breedte watergang	Maximale breedte overkluizing (gemeten haaks op de oeverlijn)	Maximale lengte (gemeten langs de oeverlijn)	Minimale ruimte tussen overkluizingen (gemeten langs de oeverlijn)
< 3 m	niet toegestaan		
>= 3 m en < 6 m	toegestaan tot maximaal 0,50 m uit de insteek	5 m	5 m
>= 6 m en < 15 m	toegestaan tot maximaal 1,0 m uit de insteek	5 m	5 m
>= 15 m en < 50 m	toegestaan tot maximaal 2,0 m uit de insteek	5 m	5 m
>= 50 m	toegestaan tot maximaal 3,0 m uit de insteek	5 m	5 m

Criteria indien overkluizingen haaks op de oeverlijn worden geconstrueerd

Breedte watergang	Maximale breedte overkluizing (gemeten langs de oeverlijn)	Maximale lengte overkluizing (gemeten haaks op de oeverlijn)	Minimale ruimte tussen overkluizingen (gemeten langs de oeverlijn)
< 3 m	niet toegestaan		
>= 3 m en < 6 m	niet toegestaan		
>= 6 m en < 15 m	1 m	1/10 van de breedte van de watergang	5 m
>= 15 m en < 50 m	2 m	1/10 van de breedte van de watergang	5 m
>= 50 m	3 m	1/10 van de breedte van de watergang, met een maximum van 25 m	5 m

- Per 250 m watergang mag maximaal 10 % van de oeverlengte (25 m) worden overkluisd;

Toelichting

In paragraaf 5.6 staat vermeld dat er een reserveringsstrook is van 25 m voor verbreding van het Oegstgeesterkanaal. We verzoeken u toe te voegen aan de toelichting dat om die reden er niets in het (toekomstig) stroomprofiel gebouwd mag worden. Dit betreft behalve permanente (woon-)bebouwing ook bijvoorbeeld steigers.

In de ten behoeve van dit bestemmingsplan verrichte watertoetsonderzoek door uw adviesbureau wordt ingegaan op het halen van onze 15%-norm bij toename van verharding in de verschillende fasen van het plan. We verzoeken u dit samengevat aan de toelichting toe te voegen, evenals de conclusies van het onderzoek.

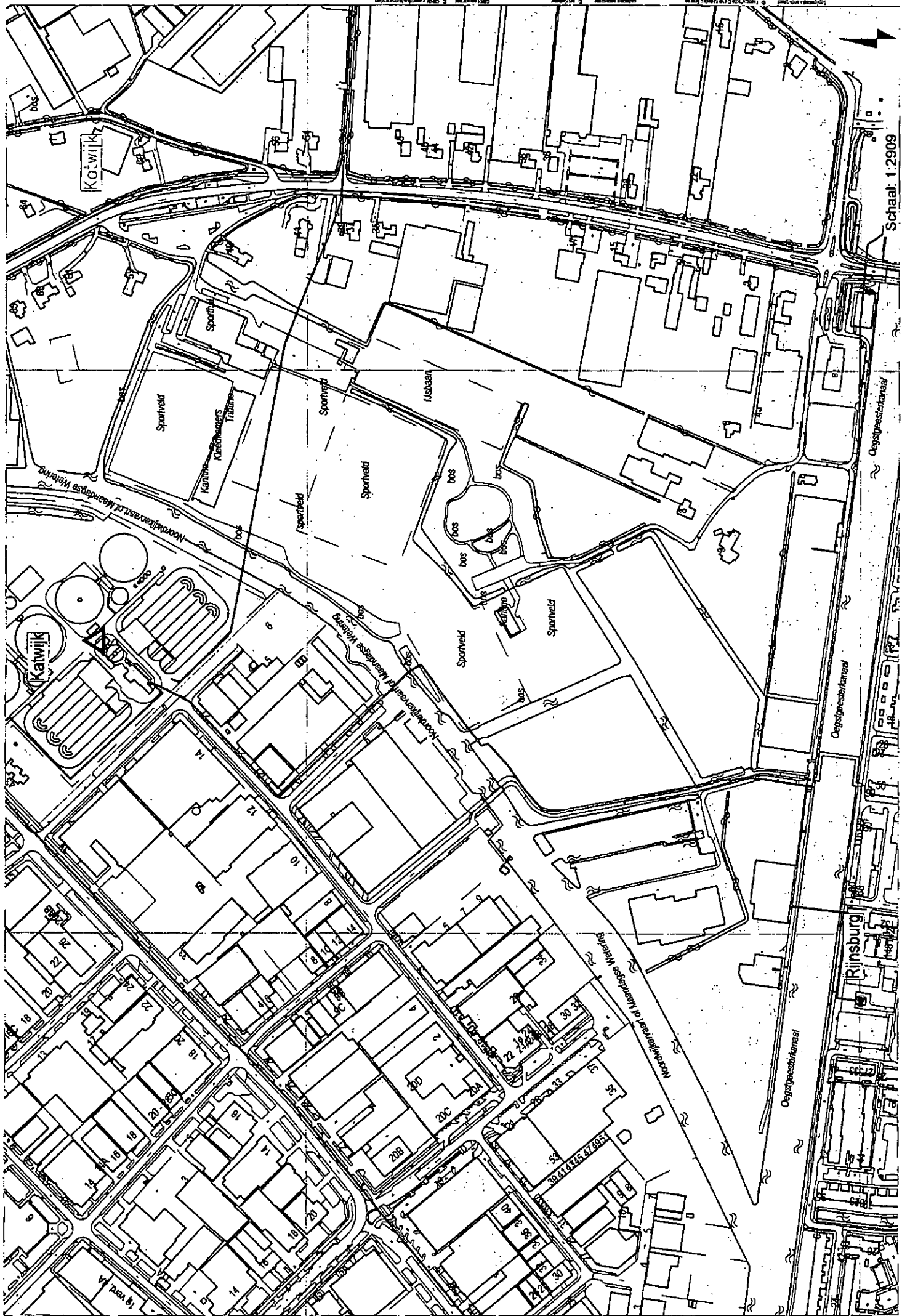


Hoogheemraadschap van
Rijnland

Voor het overige geeft het plan ons op dit moment geen aanleiding tot het maken van opmerkingen. Wij verzoeken u rekening te houden met bovenstaande opmerkingen en deze mee te nemen in de verdere uitwerking van het bestemmingsplan. Graag ontvangen wij te zijner tijd de samenvatting van de binnengekomen inspraakreacties en de beantwoording daarvan, alsmede een exemplaar van het ontwerpbestemmingsplan met de daarbij behorende vervolgpcedure.

Dijkgraaf en hoogheemraden,
namens dezen,

Ing. G.S. Dreise,
hoofd afdeling Planvorming





KAMER VAN KOOPHANDEL
RIJNLAND

**Aan het college van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Katwijk**

Postbus 589
2220 AN KATWIJK ZH

► **LEIDEN**

STATIONSWEG 41

POSTBUS 2059, 2301 CB LEIDEN

T(071) 525 05 00 F (071) 514 25 68

► **ALPHEN AAN DEN RIJN**

RAOUL WALLENBERGPLEIN 21A

POSTBUS 2125, 2400 CC ALPHEN A/D RIJN

T(0172) 41 99 40 F (0172) 41 96 15

► **LISSE**

HAVEN 3C

POSTBUS 110, 2160 AC LISSE

T(0252) 42 19 99 F (0252) 42 31 12

REFERENTIE
SvS/6.089

DATUM
25 april 2006

BETREFT
**Voorontwerpbestemmingsplan
Middelmors**

KANTOOR
Leiden

► Geacht College,

De Kamer van Koophandel Rijnland heeft kennis genomen van bovengenoemd voorontwerpbestemmingsplan en heeft hierop geen aanmerkingen.

Met vriendelijke groet,

Kamer van Koophandel Rijnland

mr S.S. (Saskia) van Stuivenberg
stafmedewerker



Land- en Tuinbouw Organisatie Noord

Vestiging Haarlem

Overlegreactie 11
Land- en tuinbouworganisatie

Het College van Burgemeester
en Wethouders van Katwijk
Postbus 589
2220 AN KATWIJK

Doorkiesnummer: 023-5162339
Faxnummer: 023-5310139

Datum: 26 april 2006

Referentie: ZH/AM/MvD/06.025

Betreft: voorontwerp bestemmingsplannen De Horn, Middelmors en De Kleipetten-Zuid

Geacht college,

De in het kader van artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening ontvangen voorontwerp bestemmingsplannen De Horn, Middelmors en De Kleipetten-Zuid geven ons, mede namens de LTO Noord afdeling Duin- en Bollenstreek, aanleiding tot het maken van de volgende opmerking.

In de voorliggende bestemmingsplannen is de bestemming voor het agrarisch gebied, op basis van het bestemmingsplan 'Buitengebied 1980', overwegend vervangen door een 'uit te werken woonbestemming'. Het gevolg hiervan is dat het agrarisch gebruik van deze gronden onder het zogenaamde 'overgangsrecht' is komen te vallen. Het 'overgangsrecht' sluit een economisch duurzame bedrijfsontwikkeling voor de bestaande agrarische bedrijven in het plangebied uit. Hiermee kan niet ingestemd worden. LTO Noord is van mening dat de bestaande agrarische bedrijven als zodanig bestemd moeten worden. In de voorschriften van de voorliggende plannen kan een wijzigingsbevoegdheid worden opgenomen die het mogelijk maakt om de agrarische bestemming te wijzigen in een woonbestemming zodra de agrarische percelen voor woningbouwontwikkeling zijn verworven. Het opnemen van deze wijzigingsbevoegdheid doet recht aan de positie van de bestaande agrarische bedrijven in het plangebied en sluit de gewenste toekomstige woningbouwontwikkeling geenszins uit.

Kortom, wij pleiten ervoor om voor de betreffende plangebieden de bestaande agrarische bestemming te respecteren conform het bestemmingsplan 'Buitengebied 1980', en aan de voorschriften de genoemde wijzigingsbevoegdheid toe te voegen.

Wij zijn altijd bereid om deze reactie mondeling toe te lichten.

Hoogachtend,

Ard Mooij
Beleidsadviseur LTO Noord provincie Noord-Holland

Het college van Burgemeester en
wethouders der gemeente Katwijk
Postbus 589
2220 AN KATWIJK

N.V. Nederlandse Gasunie

Kantoor Waddinxveen

Postbus 444

2740 AK Waddinxveen

Coenecoop 7

T (0182) 62 33 33

F (0182) 62 33 90

E communicatie@gasunie.nl

BTW NL007239348B01

Handelsregister Groningen 02029700

www.gasunie.nl

Datum
7 april 2006

Doorkiesnummer
(0182) 62 34 30

Ons kenmerk
TAJW 06.2326

Uw kenmerk
2006-7132

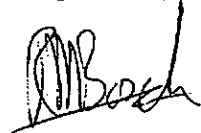
Onderwerp
Voorontwerp-bestemmingsplan Middelmors

Geacht college,

Naar aanleiding van uw brief van jongstleden, waarmee u ons bovengenoemd voorontwerp bestemmingsplan in het kader van het vooroverleg zoals bedoeld in artikel 10 Bro 1985 deed toekomen, delen wij u mee dat in dit plangebied geen leidingen of stations van ons bedrijf aanwezig zijn.

Onder dankzegging voor de toezending, retourneren wij hierbij het voorontwerp bestemmingsplan.

Hoogachtend,



R.M. Bosch
Medewerker Juridische Zaken

Bijlage: -BP Middelmors

Gemeente Katwijk	
Ingekomen d.d.:	10 APR. 2006
Nr.:	
Class.nr.:	
Afd./Bureau:	
Afdoen voor:	
Medewerk(st)sr:	
O.v.b.:	
Afgedaan d.d.:	
Paraf:	

-----Oorspronkelijk bericht-----

Van: Ingrid van Rossum

Verzonden: donderdag 4 mei 2006 16:58

Aan: Robert Klaverveld

Onderwerp: Advies bestemmingsplannen

Beste Robert,

Ik adviseer je de volgende opmerkingen te verwerken in het voorontwerp.

T.a.v. Middelmors:

In hoofdstuk 4 'Inventarisatie en analyse' adviseer ik om in de beschrijving van paragraaf 4.1 Plangebied toe te voegen dat aan de overzijde van de Noordijkervaart in het industrieterrein 't Heen het bedrijf Katwijk Chemie gelegen is.

1. In paragraaf 4.7.2 is niet vermeld dat er een BRZO-plichtige inrichting aanwezig is waarvan de contouren van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico binnen de kaders van het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen en Regeling Externe Veiligheid Inrichtingen horen te blijven.
2. Een beschrijving van de toekomstverwachtingen van dit bedrijf ontbreekt, zo ook een beschrijving van de mogelijke aan en afvoer van gevaarlijke stoffen naar dit bedrijf. De toekomstverwachtingen van het industrieterrein 't Heen is summier beschreven.
3. In paragraaf 5.7.2 'Externe veiligheid' wordt met het kopje QTA Katwijk Chemie waarschijnlijk QRA Katwijk Chemie bedoeld. Een beschrijving van de toekomstverwachtingen van Katwijk Chemie ontbreekt.

T.a.v. De Kleipetten Zuid:

Er ontbreekt een hoofdstuk of paragraaf met het onderdeel veiligheid, waarin beschreven is welke veiligheidsaspecten in het onderzoek naar het gebied aan bod zijn gekomen en in hoeverre veiligheid is opgenomen als stedenbouwkundige randvoorwaarde bij de beoogde gebiedsontwikkeling. Ook kan worden beschreven hoe veiligheidsoverwegingen zijn vertaald in de voorschriften, hoe de gemeente zal omgaan met een verzoek om planwijziging in de nabijheid van een risicovol object, op welke wijze de hulpdiensten in het planvormingsproces zijn betrokken en hoe de beoogde gebiedsontwikkeling zich verhoudt tot het gewenste niveau van brandweezorg, e.d. Dit kan ingevuld worden middels:

Fysieke veiligheid

Onder fysieke veiligheid wordt verstaan de bescherming van mens, dier en milieu tegen daadwerkelijke ongelukken als gevolg van brand en verkeer.

Om de nieuwe woonwijk op het noodzakelijke veiligheidsniveau te brengen is het van belang dat:

- Een infrastructuur wordt aangelegd waarbij, ten aanzien van de hoofdontsluitingsroutes, rekening wordt gehouden met het beperken van het aantal verkeersremmende maatregelen (drempels, verkeerslichten, wegversmallingen).
- Er voldoende bluswater aanwezig is. Hiervoor dient naast een primaire bluswatervoorziening ook een secundaire bluswatervoorziening (open water, bluswaterriool) in het plan te worden opgenomen.
- Er voldoende masten ten behoeve van sirenes kunnen worden geplaatst. Uit onderzoek zal moeten blijken in hoeverre er voldoende masten nodig zijn om de bevolking te waarschuwen voor grootschalige calamiteiten.
- De woningen tijdig op preventieve veiligheid worden getoetst.

Hoofdstuk 4 - Verkeer

In hoofdstuk 4 paragraaf 4.1 onder het kopje 'Inrichting erftoegangswegen' zal bij de overweging de knip in de Waterboslaan te handhaven tevens moeten meenemen dat hier een sluis gecreëerd kan worden ten behoeve van de hulpverleningsdiensten dit om de fysieke veiligheid te verbeteren.

Verder kan aangegeven worden dat de gemeente de intentie heeft bij de gebiedsontwikkeling veiligheid bijvoorbeeld de bereikbaarheid van hulpverleningsdiensten of ontwerprichtlijnen voor de verkeersveiligheid als stedenbouwkundig uitgangspunt mee te nemen bij de inrichting van de betreffende wijken, straten en pleinen. Dit geldt voor alle drie de bestemmingsplannen.

In hoofdstuk 4 ontbreekt een paragraaf ten behoeve van de hulpverleningdiensten, namelijk:

4.5 Bereikbaarheid voor hulpdiensten

Bij de inrichting van het openbaar gebied dient het belang van de bereikbaarheid voor hulpdiensten mede in overweging te worden genomen.

Algemeen:

Zou je paragraaf 4.7 van bestemmingsplan De Horn kunnen overnemen in de andere twee bestemmingsplannen?

Er ontbreekt een voorschrift bij Kleipetten en Middelmors, te weten:

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 volgende onderwerpen:

de richtlijnen voor de verlening van vrijstelling van de stedenbouwkundige bepalingen;
de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
het bouwen bij hoogspanningslijnen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden bij of in gebouwen;
de ruimte tussen bouwwerken.

In de bijlage staat een voorstel voor voorschriften ten aanzien van bluswater en bereikbaarheid. Ik zoveel mogelijk ballast weggehaald.

Als je nog vragen hebt hoor ik het graag en alvast een goed weekend.

Ingrid van Rossum

Senior Beleidsmedewerker & Plaatsvervangend commandant

Brandweer Katwijk

Tel. 071 - 406 5812

Fax. 071 - 406 5065

*****DISCLAIMER*****

De informatie in dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Verstrekking aan en gebruik door anderen is niet toegestaan. Door de elektronische verzending van het bericht kunnen geen rechten worden ontleend aan de informatie.

Overlegreactie 14
Gemeente Oegstgeest

GEMEENTE OEGSTGEEST



Aan:

Het College van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Katwijk
Postbus 589
2220 AN Katwijk

Datum : 1 mei 2006
Verzonden : **03 MEI 2006**
Ons kenmerk : VROM/GGZ/2412, 2413
Contactpersoon : E.M. Cok
Doorkiesnummer : (071) 51 91 755

Gemeente Katwijk	
Ingekomen d.d.:	8 MEI 2006
Nr.:	
Class.nr.:	
Afd./Bureau:	
Afdoen voor:	
Medewerker:	
O.v.b.:	
Afgedaan d.d.:	
Paraaf:	

Onderwerp : Vooroverleg voorontwerp-bestedingsplannen 'De Horn',
'De kleipetten-Zuid' en 'Middelmoers'.

Geacht College,

Naar aanleiding van het voorontwerp-bestedingsplannen 'De Horn', 'De Kleipetten-Zuid' en 'Middelmoers' die u ons toezond in het kader van het vooroverleg ex. Artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening, doen wij u hierbij onze reactie toekomen.

Algemeen:

De gemeente Oegstgeest hecht grote waarde aan een goede doorstroming op de Rijnsburgerweg en de Rijnzichtweg. Om deze reden willen wij graag overzicht verkrijgen van de totale extra verkeersbelasting op de Rijnsburgerweg door:

- Kleipetten Zuid
- Kleipetten Noord
- Westerhaghen
- Kamphuiserpolder
- Dorpscentrum
- Oude Flora
- De Horn
- Noord

Uit het verkeersrapport van Goudappel blijkt dat is uitgegaan van een verdubbeling van de N-206. Indien gekozen wordt voor een zuidelijker tracé van de Rijnlandroute gepaard met het niet verdubbelen van de N 206, zal mogelijk de route door Rijnsburg en Oegstgeest extra belast worden. Wij vragen u ook deze situatie inzichtelijk te maken.

De gemeente vraagt uw volle medewerking om in gezamenlijkheid, in goed overleg met de overige partners in de regio Holland-Rijnland, ernaar te streven de noordelijke randweg en aansluiting op de A44 zo snel mogelijk te realiseren.

1. Reactie van de Provincie Zuid-Holland, Dienst Ruimte en Mobiliteit, Afdeling Ruimte en Wonen
d.d. 3 mei 2006

<u>Weergave reactie:</u>	<u>Beantwoording door gemeente:</u>
a. Algemeen: Het plan past binnen het streekplan Zuid-Holland West. b. Geluidskwaliteit - industrielawaai: Uit het plan blijkt dat de geluidszone als gevolg van bedrijventerrein 't Heen in de toekomst waarschijnlijk zal worden vergroot en over een groter deel van de uit te werken bestemming komt te liggen. De invloed van het bedrijventerrein dient door middel van een akoestisch onderzoek inzichtelijk te worden gemaakt. Indien de voorkeurswaarden worden overschreden zullen hogere grenswaarden moeten worden aangevraagd bij Gedeputeerde Staten. Deze moeten zijn verleend voor de vaststelling van het bestemmingsplan. c. Milieuzonering en bedrijvigheid: Het plan geeft onvoldoende inzicht in of kan worden voldaan aan de milieuzoneringsnormen gezien de nabijheid van het bedrijventerrein. Dit dient te worden verduidelijkt. d. Water: Er dient duidelijkheid te worden verschaft of de te graven watergangen volgens de waterbeheerder voldoet aan de wateropgave.	a. De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen. b. In het bestemmingsplan wordt de geldende geluidszone opgenomen. Het verleggen van de zone valt namelijk buiten de werking van het onderliggende bestemmingsplan. In de toelichting is nadrukkelijk gemeld dat het aantal woningen waarop een overschrijding van de geluidsbelasting optreedt in de nieuwe situatie groter zal zijn dan in de huidige situatie, maar dat de geluidsbelasting in alle gevallen beperkt blijft tot maximaal 55 dB(A). In die gevallen dat een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde plaatsvindt, zijn in voldoende mate technische maatregelen te treffen waardoor de wettelijk bepaalde maximale binnenwaarde de 35 dB(A) grens niet overschrijdt. Het voorgaande is in de toelichting op het plan aangevuld. c. De toelichting is aangevuld met een belemmeringenkaart waarop de milieuzoneringen zijn aangegeven. d. In het overleg tussen het hoogheemraadschap en de ontwikkelende partijen, d.d. 21 maart 2006, is overeengekomen welke bestaande waterpartijen behouden blijven en welke ten behoeve van de ontwikkelingen in de uit te werken bestemming zullen worden gedempt en gecompenseerd. Het enige commentaar op het ontwerp van de toekomstige stedenbouwkundige situatie had betrekking op de aanleg van een doodlopende watergang en de toepassing van 90° hoeken in watergangen. Beide ingrepen zijn nadelig voor de doorstroming van het water in het gebied en mogen om die reden niet worden toegepast. De gemaakte afspraken met het hoogheemraadschap zijn vertaald in de plankaart, voorschriften en toelichting.

e. Waterkering: De waterkering langs de Noordwijker Vaart moet bestemd worden. f. Financiële uitvoerbaarheid: Verzocht wordt inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van het plan binnen de planperiode.	e. De waterkering is naar aanleiding van de opmerking in de plankaart opgenomen. f. De grondexploitatie is volgens de dynamische eindwaarde berekening tot stand gebracht. Dit houdt in dat rekening is gehouden met de faseringseffecten als gevolg van prijspeilindexatie en rente. Tevens zijn hierin alle risico's meegenomen. Het resultaat van de grondexploitatie is gepresenteerd op eindwaarde en contante waarde en heeft betrekking op de volledige planperiode. Paragraaf 8.2. van de toelichting is hier op aangepast.
---	---

2. VROM-inspectie, Regio Zuid-West d.d. 2 mei 2006	
<u>Weergave reactie:</u>	<u>Beantwoording door gemeente:</u>
Milieuzonering: In het plan wordt, in relatie tot bedrijventerrein Klei-Oost Zuid, gesproken over het opnemen van een zone waarbinnen woningbouw niet is toegestaan. Deze zone is niet in de plankaart en in de voorschriften (artikel 4) opgenomen. Verzocht wordt dit alsnog te doen.	De zone waarbinnen geen geluidgevoelige objecten mogen worden opgericht, is op de plankaart aangegeven. De voorschriften (onder artikel 4) zijn op dit punt aangepast.

3. Ministerie van Economische Zaken, Regio Zuid-West d.d. 25 april 2006	
<u>Weergave reactie:</u>	<u>Beantwoording door gemeente:</u>
Het plan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.	De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

4. Ministerie van Defensie, Dienst Vastgoed Defensie, Directie West, Ruimtelijke Ordening en Milieu d.d. 6 april 2006	
<u>Weergave reactie:</u>	<u>Beantwoording door gemeente:</u>
Het plan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.	De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

5. Reactie van de Rijksdienst Oudheidkundig Bodemonderzoek, Coördinator Regio West d.d. 19 april 2006	
<u>Weergave reactie:</u>	<u>Beantwoording door gemeente:</u>
Het plan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.	De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

6. Rijksdienst voor de Monumentenzorg, Regio West, Zuid-Holland (zuid) d.d. 28 maart 2006	
<u>Weergave reactie:</u>	<u>Beantwoording door gemeente:</u>
Het plan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.	De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

7. Rijkswaterstaat, Directie Zuid-Holland d.d. 6 april 2006	
<u>Weergave reactie:</u>	<u>Beantwoording door gemeente:</u>
Het plan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.	De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

8. Holland Rijnland d.d. 25 april 2006	
<u>Weergave reactie:</u>	<u>Beantwoording door gemeente:</u>
Het plan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.	De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

9. Hoogheemraadschap van Rijnland
d.d. 28 april 2006

<u>Weergave reactie:</u>	<u>Beantwoording door gemeente:</u>
a. Algemeen: Het Hoogheemraadschap van Rijnland geeft een positief wateradvies op het bestemmingsplan Middelmors. b. Plankaart - persleidingen: De persleidingen richting awzi Katwijk zijn niet allemaal of niet volledig op de plankaart opgenomen. Verzocht wordt deze alsnog in de plankaart op te nemen en als "leidingenstrook" te bestemmen. c. Plankaart - Onderbemalingsgebied sportvelden: Het betreffende watersysteem als "Water" bestemmen in verband met de functie als watervoerend element. Dit geldt tevens voor de waterlopen langs de Waardlaan en de Noordwijkerweg. d. Plankaart - Integrale inrichtingscriteria: In de integrale inrichtingscriteria staat dat nieuw gegraven watergangen niet mogen worden beschoeid. Dit heeft gevolgen voor het ruimtebeslag. Verzocht wordt het plan aan te passen. e. Voorschriften - bestemming "Wonen - uit te werken": Verzocht wordt bij het uitwerkingsplan advies in te winnen bij de waterbeheerder. f. Voorschriften - "Waterstaatsdoeleinden": De bestemming "Waterstaatsdoeleinden" dient niet alleen te zijn opgenomen voor de onderhoudsstroken langs de watergangen, maar tevens voor de beschermingszone welke niet bebouwd mag worden. Deze zone ligt voor primaire watergangen tot 5 meter aan weerszijden van de watergang en voor overige watergangen tot 2 meter. Dit dient zowel in de voorschriften als in de toelichting op het plan te worden aangevuld.	a. De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen. b. De leidingen zijn naar aanleiding van de opmerking op de plankaart opgenomen en bestemd als "leidingenstrook". c. In overleg met het hoogheemraadschap (d.d. 21 maart 2006) is bepaald dat het water nabij het sportveld in verband met de ontwatering van de sportvelden behouden blijft evenals de waterloop langs de Waardlaan. De plankaart is op dit onderdeel aangepast. d. De tekst in de toelichting is aangepast. e. Indien voldaan wordt aan de uitwerkplicht zal in overleg worden getreden met de waterbeheerder. f. Het plan, de voorschriften en de toelichting, is op dit onderdeel aangepast.

g. Voorschriften - "Water: In de bestemming "Water" is een vrijstellingsmogelijkheid opgenomen voor de aanleg van steigers. Dit is conform het overkluizingenbeleid van Rijnland niet onbeperkt mogelijk. Verzocht wordt de voorschriften in overeenstemming te brengen met dat beleid. Daarnaast dient in de voorschriften opgenomen te worden dat, wat dit betreft, advies zal worden ingewonnen bij de waterbeheerder.	g. In de voorschriften is een verwijzing opgenomen naar het mogelijke vergunningvereiste op grond van de Keur van het hoogheemraadschap. Voor wat betreft de aanleg van steigers: in de voorschriften wordt een vrijstellingsbepaling opgenomen waarmee de aanleg van steigers in de bestemming "water" mogelijk wordt gemaakt. Voorafgaand aan de vrijstelling zullen burgemeester en wethouders advies inwinnen bij de waterbeheerder. NB. Het hoogheemraadschap is als beheerder zelf verantwoordelijk voor de toepassing van de voorschriften. Het letterlijke overkluizingenbeleid is om die reden niet overgenomen in de voorschriften.
h. Toelichting - Afstroming Oegstgeesterkanaal: In de 25 meter brede reserveringsstrook langs het kanaal is, ten behoeve van de verbreding van het kanaal, geen permanente bebouwing toegestaan, evenals de aanleg van steigers en andere bouwwerken die een belemmering kunnen zijn voor de afstroming van het water in het Oegstgeesterkanaal. De tekst onder paragraaf 5.7. dient hier op aangevuld te worden.	h. De tekst onder paragraaf 5.7. en de voorschriften zijn naar aanleiding van de opmerking aangepast.
i. Toelichting - bergingsnorm: In het verrichte watertoetsonderzoek wordt ingegaan op het behalen van de 15%-norm bij een toename van de verharding. Dit dient in de toelichting op het plan te worden overgenomen, evenals de conclusies uit het rapport.	i. De plantoelichting is op dit punt aangepast.

10. Kamer van Koophandel Rijnland d.d. 25 april 2006	
<u>Weergave reactie:</u>	<u>Beantwoording door gemeente:</u>
Het plan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.	De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

11. Land- en tuinbouworganisatie Noord d.d. 26 april 2006	
<u>Weergave reactie:</u>	<u>Beantwoording door gemeente:</u>
Bestemming bestaande agrarische bedrijven: De bestaande agrarische bedrijven moeten als zodanig worden bestemd aanzien een bestemming "Uit te werken woondoeleinden" de economische duurzame bedrijfsontwikkeling uitsluit. In de voorschriften kan een wijzigingsbevoegdheid worden opgenomen die het mogelijk maakt de bestemming te wijzigen in woningbouw zodra de agrarische percelen voor woningbouwontwikkeling zijn verworven.	De gronden worden bestemd als "Uit te werken woondoeleinden". Alleen dan kan gebruik worden gemaakt van een versnelde verwerkelijking van de bestemming (artikel 13 WRO, verwerkelijking naaste toekomst). Totdat de gronden zijn verworven en het uitwerkingsplan is geëffectueerd kan het huidige (agrarische) gebruik van de gronden – mits conform het geldende bestemmingsplan – worden voortgezet.

12. NV Nederlandse Gasunie d.d. 7 april 2006	
<u>Weergave reactie:</u>	<u>Beantwoording door gemeente:</u>
Het plan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.	De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

13. Brandweer Katwijk
d.d. 4 mei 2006

Weergave reactie:

Beantwoording door gemeente:

- a. Paragraaf 4.1: Geadviseerd wordt in paragraaf 4.1 van de toelichting toe te voegen dat aan de overzijde van de Noordwijkerwaard op het industrieterrein 't Heen Katwijk Chemie (PBZO-plichtige inrichting, Preventie Beleid Zware Ongevallen)) is gevestigd.
- b. Paragraaf 4.7.2.: In paragraaf 4.7.2. ontbreekt de beschrijving van de BRZO-plichtige inrichting (Besluit Risico's Zware Ongevallen) waarvan de contouren van het plaatsgebonden en het groepsrisico binnen de kaders van het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) en de Regeling Externe Veiligheid Inrichtingen horen te blijven. Tevens ontbreekt een beschrijving van de toekomstverwachtingen van dit bedrijf en het industrieterrein 't Heen, evenals een beschrijving van de mogelijke aan- en afvoer van gevaarlijke stoffen. Verzocht wordt deze paragraaf aan te vullen.
- c. Paragraaf 5.7.2: QTA Katwijk moet zijn QRA Katwijk. Daarnaast ontbreekt een beschrijving van de toekomstverwachtingen van Katwijk Chemie. Verzocht wordt deze paragraaf aan te vullen.
- d. Veiligheid: In de plantoelichting kan worden aangegeven dat de gemeente de intentie heeft het onderwerp "veiligheid" als stedenbouwkundig uitgangspunt bij de gebiedsontwikkeling te betrekken.
- e. Bereikbaarheid hulpdiensten: In hoofdstuk 4 van de toelichting ontbreekt een tekst waarbij ingegaan wordt op de bereikbaarheid van het plangebied voor de hulpdiensten. Verzocht wordt dit alsnog op te nemen.
- f. Paragraaf 4.7 De Horn: Verzocht wordt paragraaf 4.7 uit bestemmingsplan De Horn over te nemen in het bestemmingsplan Middelmors.

- a. De toelichting onder paragraaf 4.1 is op dit punt aangepast.
- b. De toelichting is aangevuld.
NB. Paragraaf 4.7.2. is in het ontwerp bestemmingsplan paragraaf 6.6. geworden.
- c. De toelichting is aangevuld.
- d. De plantoelichting is op dit punt aangevuld.
- e. De toelichting is op dit punt aangevuld.
- f. De genoemde paragraaf is opgenomen in het onderliggende bestemmingsplan Middelmors. Zie ook paragraaf 5.8. van de toelichting.

g.	Artikel 17: In het bestemmingsplan Middelmors ontbreekt artikel 17 van de voorschriften zoals opgenomen in bestemmingsplan De Horn ("Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening"). Voorgesteld wordt artikel 17 van de voorschriften aan te vullen met bepalingen welke het fysieke veiligheidsniveau van het plan waarborgen.	g.	Artikel 17 van de voorschriften is in het plan opgenomen en conform het voorstel in de reactie van de Brandweer Katwijk aangepast.
----	---	----	--

14. Gemeente Oegstgeest d.d. 1 mei 2006	
<u>Weergave reactie:</u>	<u>Beantwoording door gemeente:</u>
a. Algemeen - extra verkeersbelasting: De gemeente Oegstgeest hecht grote waarde aan een goede doorstroming van de Rijnsburgerweg en de Rijnzichtweg. Gevraagd wordt inzicht te geven in de extra verkeersbelasting als gevolg van de ontwikkeling van, onder meer, Middelmors. b. Algemeen - gevolgen doorstroming plannen N206: Verzocht wordt inzichtelijk te maken wat de gevolgen zijn voor de doorstroming van de Rijnsburgerweg en de Rijnzichtweg indien niet gekozen wordt voor een verdubbeling van de N206 maar voor een zuidelijker tracé van de Rijnlandroute (mogelijk door Rijnsburg en Oegstgeest). c. Algemeen - Noordelijke randweg: De gemeente Katwijk wordt verzocht om volledige medewerking om in regionaal samenwerkingsverband te streven naar een snelle realisatie van de noordelijke randweg en de aansluiting op de A44.	a. In regionaal verband zijn afspraken gemaakt ten aanzien van ruimtelijke ontwikkelingen. De gevolgen van deze ruimtelijke ontwikkelingen, waaronder mogelijke verkeersproblemen, zullen eveneens in regionaal verband moeten worden opgelost. b. De gemeente Katwijk werkt in regionaal verband samen aan het opstellen van een regionale verkeersmilieukaart. Daarin participeert de gemeente Oegstgeest ook. In de regionale verkeersmilieukaart worden de consequenties van verkeersingrepen inzichtelijk gemaakt. In de toelichting wordt reeds kort ingegaan op het regionale verkeersbeleid. De gemaakte opmerking leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. c. Zie ook de beantwoording van de reactie onder b. voor wat betreft de regionale samenwerking op dit onderwerp. De gemeente Katwijk is vanzelfsprekend bereid in goed overleg en met volledige medewerking te streven naar realisatie van de gemaakte regionale afspraken. Een extra aansluiting op de A44 is een optie die de gemeente Katwijk in regionaal verband nastreeft..

VOORSCHRIFTEN

INHOUD VOORSCHRIFTEN

Hoofdstuk 1	Algemene bepalingen	1
Artikel 1	Begripsbepalingen	1
Artikel 2	Wijze van meten	7
Artikel 3	Dubbeltelbepaling	9
Artikel 4	Bijzondere bouwbe­palingen	10
Artikel 5	Hoogteaanduidingen	11
Artikel 6	Overschrijding bouw­grenzen	12
Artikel 7	Algemene vrij­stellings- en wij­zigingsbevoegdheid	13
Artikel 8	Algemene proce­durevoorschriften	14
Artikel 9	Bestaande maten	15
Artikel 10	Uitsluiting aan­vullende werking Bouw­verordening	16
Artikel 11	Terreinen van oud­heidkundige beteken­is	17
Hoofdstuk 2	Bestemmingen en gebruik	19
Artikel 12	Woondoeleinden –W	19
Artikel 13	Uit te werken Woondoeleinden –UW	23
	Uit te werken Woondoeleinden, Kantoren en Recreatiedoeleinden –UWKR	
Artikel 14	Maatschappelijke doeleinden –M	26
Artikel 15	Leidingenstrook (dubbelbestemming)	27
Artikel 16	Recreatiedoeleinden –R	28
Artikel 17	Uit te werken Recreatiedoeleinden –UR	30
Artikel 18	Verkeersdoeleinden –V	32
	Verkeersdoeleinden en Water –V-WA	
Artikel 19	Groen –G	33
Artikel 20	Water –WA	35
Artikel 21	Waterstaatsdoeleinden (dubbelbestemming)	36
Artikel 22	Gebruik van gronden en bouwwerken	37
Artikel 23	Aanlegvergunningen	38
Artikel 24	Gebied "Verwerkelijking naaste toekomst" (art. 13 lid 1 WRO)	40
Hoofdstuk 3	Overgangs- en slotbepalingen	41
Artikel 25	Overgangsbepaling gebruik	41
Artikel 26	Overgangsbepaling bouwen	42
Artikel 27	Strafbepaling	43
Artikel 28	Slotbepaling	44



HOOFDSTUK 1 ALGEMENE BEPALINGEN

ARTIKEL 1 BEGRIPSBEPALINGEN

1. plan

het bestemmingsplan Middelmors van de gemeente Katwijk, vervat in deze voorschriften en de kaart.

2. kaart

de gewaamerkte kaart, met nummer 719.301.00, bij het plan bestaande uit één blad, waarop de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden zijn aangewezen.

A. 1. aanbouw

een aan een hoofdgebouw gebouwd ondergeschikt deel van een woning, bestaande uit één bouwlaag, dat ondergeschikt is aan en ten dienste staat van het hoofdgebouw en dat van daaruit niet rechtstreeks toegankelijk is.

2. aan huis gebonden beroepen

de uitoefening van een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten, op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch, of hiermee gelijk te stellen gebied dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bijgebouwen met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend. Hieronder worden niet begrepen de uitoefening van ambachten, prostitutie, seksinrichtingen, escortbedrijf noch detailhandel.

3. achtererf

de gronden die behoren bij een hoofdgebouw en gelegen zijn achter de achtergevellijn van het hoofdgebouw.

4. ambachtelijke bedrijvigheid

bedrijvigheid waarbij het vervaardigen van producten geheel of noodzakelijk middels handwerk geschiedt.

B. 1. bedrijfs/dienstwoning

een woning in of bij een gebouw of op dan wel in de omgeving van een terrein, welke woning kennelijk slechts is bestemd voor bewoning door (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar noodzakelijk is, gelet op de bestemming en het feitelijk gebruik van het gebouw of het terrein.

2. bedrijfsploeroppervlakte

de totale oppervlakte van alle bouwlagen van bedrijfsgebouwen, inclusief de daarbij behorende magazijnen en dienstruimten.

3. bestaande bebouwing

ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp van dit plan aanwezige bebouwing, dan wel bebouwing die op grond van een onherroepelijke bouwvergunning kan worden gerealiseerd.

4. bestemmingsvlak

een op de kaart aangegeven vlak met een zelfde bestemming.

5. bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond waarop krachtens het plan zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegestaan.

6. bebouwingsvlak

een op de kaart door bouwgrenzen omsloten vlak.

7. bouwgrens

een op de kaart aangegeven lijn die niet door gebouwen mag worden overschreden, behoudens krachtens deze voorschriften toegelaten afwijkingen.

8. bebouwingspercentage

het percentage van de oppervlakte van het bouwperceel, binnen de op de kaart aangegeven bouwgrenzen, dat mag worden bebouwd.

9. bouwwerk

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

10. bijgebouw

een (vrijstaand of aangebouwd) gebouw, ten dienste van en ondergeschikt aan de op hetzelfde bouwperceel gelegen woning, niet zijnde een uitbreiding van het hoofdgebouw, zoals een garage, hobbyruimte, berging en huisdierenverblijf.

C. 1. cultuurhistorische waarde

belang in geschiedkundig opzicht; onder andere met betrekking tot het ontstaan van het gebied, zoals onder meer tot uitdrukking komende in het occupatiepatroon en de bebouwing.

D. 1. detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waar onder de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitvoering van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

E. 1. erker

een uitbouw van een gebouw.

2. extensieve recreatie:

vormen van recreatief (mede)gebruik in een gebied, waarbij de recreatie geen specifiek beslag legt op de ruimte, zoals wandelen, fietsen, paardrijden en vissen.

G. 1. gebouw

elk bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

2. geluidsgevoelig object

woningen, alsmede gebouwen en terreinen als bedoeld in artikel 4, lid 2 en artikel 7, lid 3 van het "Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen" van 20 november 1981 (Stb. 2004, 155);

woningen, alsmede gebouwen en terreinen als bedoeld in artikel 4, lid 3 en artikel 4a, lid 4 van het "Besluit grenswaarden binnen zones rond industrieterreinen" van 24 juli 1982 (Stb. 2004, 155).

H. 1. hoofdgebouw

een gebouw dat op een bouwperceel door zijn bestemming dan wel constructie of afmetingen als het belangrijkste gebouw valt aan te merken.

2. hoogtescheidingslijn

een op de kaart binnen een bouwvlak aangegeven lijn waarmee de scheiding tussen twee binnen dat bouwvlak aangegeven hoogteaanduidingen wordt weergegeven.

3. horecabedrijf

een bedrijf dat in zijn algemeenheid gericht is op het verstrekken van nachtverblijf en/of ter plaatse nuttigen van voedsel en/of dranken en/of het exploiteren van zaalaccommodatie. De volgende specifieke vormen worden onder horeca begrepen. Bij de begrippen is een categorie-indeling aangegeven, welke in de voorschriften wordt gebezigd. Tot de in a t/m f genoemde begrippen worden mede begrepen de niet genoemde, maar naar aard, omvang en uitstraling op het woon- en leefmilieu vergelijkbare horecasoorten:

Categorie I:

- a. restaurant/cafetaria/snackbar/shoarmazaak/automatiek: een bedrijf, dat in hoofdzaak bestaat uit het verstrekken van maaltijden voor gebruik ter plaatse en waarbij het verstrekken van dranken (daar) ondergeschikt is;
- b. zaalaccommodatie: een bedrijf, dat in hoofdzaak bestaat uit het verstrekken van gelegenheid tot het houden van bruiloften en partijen, alsmede tot het houden van congressen, conferenties en andere vergaderingen en waarbij het verstrekken van voedsel en dranken (daaraan) ondergeschikt is;
- c. daghoreca: een bedrijf (zoals een koffiehuis, brasserie, ijssalon) dat ondersteunend is aan en qua openingstijden in het algemeen vergelijkbaar is met detailhandelsvestigingen en in hoofdzaak bestaat uit het verstrekken c.q. snel serveren van kleinere maaltijden, broodjes, hapjes, ijs, gebak, koffie, thee en frisdranken met uitzondering van alcoholische dranken;
- d. hotel: een bedrijf, dat in hoofdzaak bestaat uit het verstrekken van nachtverblijf en/of het exploiteren van zaalaccommodatie en waarbij het verstrekken van voedsel en dranken (daaraan) ondergeschikt is;

Categorie II:

- e. bar/café/pub/grand-café/eetcafé of taverne: een zelfstandige, niet geheel of gedeeltelijk deel uitmakend van een hotel, restaurant of zaalaccommodatie voorkomende bedrijvigheid, die in hoofdzaak bestaat uit het verstrekken van dranken voor gebruik ter plaatse en waar het verstrekken van maaltijden daaraan ondergeschikt is;
- f. bar-dancing of dancing (discotheek): een zelfstandig, niet geheel of gedeeltelijk deel uitmakend van een hotel, restaurant of zaalaccommodatie voorkomende, bedrijvigheid die in hoofdzaak bestaat uit het verstrekken van dranken voor gebruik ter plaatse en tevens gelegenheid biedt tot dansen, met een in het algemeen hoge bezoekersfrequentie gedurende de avond en de nacht, waarbij de bedrijvigheid zich binnen de lokaliteit voltrekt en waarbij de consumpties behalve zittend ook staand kunnen worden genuttigd.

4. horeca, functieondersteunende

dienstverlening door middel van de exploitatie van kantines, buurthuizen etc., welke exploitatie ondergeschikt is aan en ten dienste staat van de hoofdfunctie welke op het perceel dan wel in het gebouw wordt uitgeoefend.

K. 1. kampeermiddel

een tent, een tentwagen, een kampeerauto of een caravan, dan wel enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde waarvoor ingevolge artikel 40 lid 2 van de Woningwet een bouwvergunning vereist is; een en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen, geheel of ten dele blijvend zijn, bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf; kampeermiddelen:

1. een tent, een tentwagen, een kampeerauto of toercaravan;
2. dan wel enig ander onderkomen en enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde, waarvoor ingevolge artikel 40 van de Woningwet een bouwvergunning is vereist:
een en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen geheel of ten dele blijvend of tijdelijk zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf.

2. kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

bedrijfsmatige activiteiten waarvoor geen vergunning- of meldingsplicht op grond van milieuwetgeving geldt en die door de beperkte omvang in een gedeelte van een woning en de daarbij behorende bebouwing kunnen worden uitgeoefend en waarbij de woonfunctie in overwegende mate wordt gehandhaafd.

M. 1. maatschappelijke doeleinden

functies ten behoeve van religieuze, educatieve, medische, sociale en culturele doeleinden, (openbare) overheidsinstellingen alsmede voorzieningen ten behoeve van kinderopvang en bejaarden.

N. 1. nutsvoorzieningen

infrastructuurle voorzieningen, zoals gas, water, elektriciteit, telecommunicatie, openbaar vervoer en waterstaat, alsmede afvalverzamelputten, telefooncellen enabri's.

O. 1. overkapping

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een gesloten dak.

P. 1. peil

voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang gelegen is binnen een afstand van 5 m van de openbare weg, de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang, in andere gevallen de gemiddelde hoogte van het aansluitende, afgewerkte maaiveld.

2. permanente verblijfsrecreatie

verblijfsrecreatie in ruimten, waarbij het recreatieve ruimtegebruik een bestendig karakter draagt, zoals bij een logeergebouw, een pension of recreatiewoning of bij kampeermiddelen die langer dan gedurende het zomerseizoen een standplaats innemen op hetzelfde terrein, door personen die elders een vaste woon- en verblijfplaats hebben, hetgeen onder meer blijkt uit het feit dat zij elders zijn ingeschreven in de administratie als bedoeld in de wet Gemeentelijke Basis Administratie.

3. platte afdekking

een horizontaal vlak ter afdekking van een gebouw dat meer dan tweederde van het gebouw beslaat.

4. privé-zwembad

een uitsluitend voor particulier gebruik, niet voor iedereen toegankelijk, zwembad.

R. 1. recreatiewoning

een gebouw, bestemd voor permanente verblijfsrecreatie.

S. 1. seksinrichting

een voor het publiek toegankelijk gebouw of bouwwerk, geen gebouw zijnde, 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 parendclub en een prostitutiebedrijf waaronder tevens begrepen een erotische massagesalon, al dan niet gecombineerd met elkaar.

2. straatmeubilair

bouwwerken ten behoeve van al dan niet openbare (nuts-)voorzieningen, zoals:

- a. verkeersgeleiders, verkeersborden, lichtmasten, zitbanken, bloembakken;
- b. telefooncellen,abri's, kunstwerken, speeltoestellen en draagconstructies voor reclame;
- c. kleinschalige bouwwerken ten behoeve van (openbare) nutsvoorzieningen met een inhoud van ten hoogste 50 m³ en een hoogte van ten hoogste 3 m, waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van telecommunicatie, energievoorziening en brandkranen;
- d. afvalinzamelsystemen.

U. 1. uitbouw

een uit de gevel springend ondergeschikt deel van een woning, bestaande uit één bouwlaag, zoals erkers, toegangsportalen, (bij)keukens en woon- en slaapgedeelten van een woning en dat rechtstreeks vanuit het hoofdgebouw toegankelijk is.

V. 1. verkoopvloeroppervlak

de totale vloeroppervlakte van goederen voor de detailhandel.

2. voorgevelbouwrens

de lijn welke kan worden getrokken in het verlengde van de naar het openbare gebied gekeerde gevel(s) van de hoofdbouw.

W. 1. Wet geluidhinder

wet van 16 februari 1979, houdende regels inzake het voorkomen of beperken van geluidhinder (Stb.1992, 625).

2. woning

een complex van ruimten, bestaande uit het hoofdgebouw en de daarbij behorende aan- en uitbouwen.

- Z.**
- 1. zijerf**
de gronden gelegen tussen een zijgevellijn en de aan die zijde van het gebouw gelegen erfgrens.
 - 2. zelfstandig kantoor**
een kantoor dat geen onderdeel uitmaakt van een op het zelfde perceel gevestigde bedrijfsactiviteit.

ARTIKEL 2 WIJZE VAN METEN

Bij de toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

1. afstanden

afstanden tussen bouwwerken onderling alsmede afstanden van bouwwerken tot erfafscheidingen worden daar gemeten waar deze afstanden het kleinst zijn.

2. bebouwingspercentage/bebouwde oppervlakte

van een bouwperceel, bebouwingsvlak of ander terrein wordt gemeten buitenwerks en boven peil, met dien verstande, dat de grondoppervlakten van alle op een terrein gelegen gebouwen en andere bouwwerken (waaronder zwembaden) worden opgeteld, zulks met uitzondering van bouwwerken met een geringe oppervlakte, zoals vlaggenmasten en erfafscheidingen.

3. de breedte en lengte of diepte van een gebouw

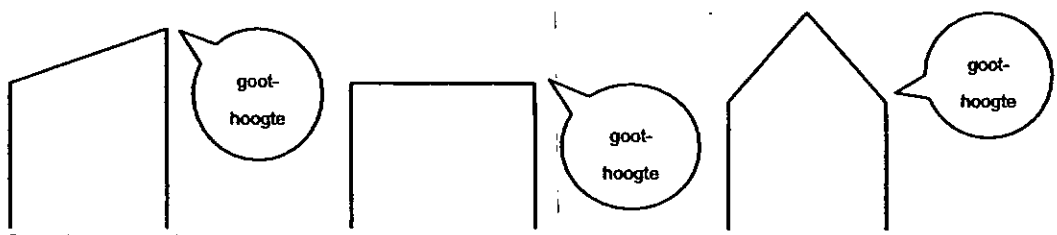
tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidsmuren.

4. de brutovloeroppervlakte

wordt gemeten binnenwerks met dien verstande, dat de totale vloeroppervlakte ten dienste van kantoren, winkels of bedrijven, met inbegrip van de daarbij behorende magazijnen en overige dienstruimten worden opgeteld.

5. de goot- of boeiboordhoogte van een gebouw

de hoogte gemeten vanaf het peil tot de hoogst gelegen horizontale snijlijn van het gevelvlak en het dakvlak; indien zich aan enige zijde van een gebouw één of meer dakkapellen bevinden waarvan de gezamenlijke breedte meer bedraagt dan 30% (op de achterzijde van een gebouw 60%) van de gevelbreedte, wordt de goot of boeiboord van de dakkapel als goot- of boeiboordhoogte aangemerkt.



goothoogte of boeiboordhoogte

6. de hoogte van een gebouw

tussen de bovenkant van het gebouw, met uitzondering van antennes, schoorstenen, liftkoers en andere ondergeschikte bouwdelen, en het peil.

7. de hoogte van een bouwwerk, geen gebouw zijnde
tussen de bovenkant van het bouwwerk en het peil.

8. de inhoud van een gebouw
tussen de bovenzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidsmuren en de buitenzijde van de daken en dakkapellen.

9. de oppervlakte van een gebouw
tussen de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidsmuren en 1 m boven het peil.

10. de oppervlakte van andere bouwwerken
buitenwerks.

ARTIKEL 3 DUBBELTELBEPALING

Gronden welke in aanmerking zijn genomen bij het verlenen van een bouwvergunning, waaraan uitvoering is of kan worden gegeven, of het toestaan van een vergunningsvrij bouwwerk als bedoeld in artikel 43 van de Woningwet blijven bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

ARTIKEL 4 BIJZONDERE BOUWBEPALINGEN**1. Wegverkeerslawaaï**

De realisering van geluidsgevoelige objecten en de aanleg van wegen is uitsluitend toegestaan, indien voldaan wordt aan de in of krachtens de Wet geluidhinder geldende normen.

2. Industrielawaai

Binnen de op de kaart aangegeven "50 dB(A)-contour industrieterrein 't Heen" mogen geluidsgevoelige objecten slechts worden gerealiseerd, indien voldaan wordt aan de in of krachtens de Wet geluidhinder geldende normen.

3. Hinder zwembad, sportvelden en Klei-Oost Zuid

Binnen de op de kaart aangegeven "Hindercontour zwembad", "Hindercontour sportvelden" en "Hindercontour Klei-Oost Zuid" mogen zolang de activiteiten, welke de bron daarvan vormen, in bedrijf zijn, geen woningen en andere hindergevoelige functies worden gebouwd, tenzij:

- de betreffende activiteit inmiddels buiten werking is gesteld of indien zekerheid bestaat omtrent de buitenwerkingstelling daarvan;
- zodanig aanpassing van de vergunning/melding heeft plaatsgevonden dat de activiteit geen belemmering meer vormt voor de bouw van woningen en andere hindergevoelige functies.

4. Afstanden bouwwerken tot de bestemming "Water" en aanduiding "Waterloop"

1. Binnen een afstand van 3 m uit de boveninsteek van de op de kaart aangegeven bestemming "Water" en de met de aanduiding "Waterloop" te realiseren waterlopen mogen geen gebouwen en andere bouwwerken worden gebouwd.
2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 4 onder 1. van dit artikel, voor het bouwen van gebouwen en andere bouwwerken binnen een afstand van 3 m mits de belangen van het waterbeheer zulks gedogen. Teneinde zich daaromtrent een oordeel te kunnen vormen zal bij de beoordeling van aanvraag om vrijstelling advies worden ingewonnen bij de waterbeheerder.

ARTIKEL 5 HOOGTEAANDUIDINGEN

1. Het op de kaart door de aanduiding "Maximum goothoogte in meters" dan wel "Maximum hoogte in meters" geeft – tenzij in hoofdstuk II van deze voorschriften anders is bepaald – de maximaal toelaatbare goothoogte respectievelijk hoogte van gebouwen in meters aan.
2. De maximaal toelaatbare hoogte van de hierna genoemde andere bouwwerken, mag – tenzij in hoofdstuk II van deze voorschriften anders is bepaald – ten hoogste bedragen:
 - a. erf- en terreinafscheidingen tussen een naar de weg of openbaar groen gekeerde gevel van een hoofdgebouw en de openbare weg: 1 m.;
 - b. erf- en terreinafscheidingen elders: 2 m;
 - c. overkappingen met een open constructie: 3 m;
 - d. lichtmasten: 10 m;
 - e. overig straatmeubilair: 2 m;
 - f. antennes ten behoeve van telecommunicatie uitgezonderd schotelantennes: 10 m;
 - g. schotelantennes: 2 m;
 - h. tuinmeubilair: 2 m;
 - i. overige bouwwerken: 2 m,
 een en andere onverminderd het bepaalde in artikel 43 van de Woningwet.
3. Verhogen maximum hoogte voor erfafscheidingen
 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 2 onder a van dit artikel voor erfafscheidingen op het zijerf van woningen op hoekpercelen tot een hoogte van maximaal 2 m Voorwaarde voor het verlenen van de vrijstelling is dat de erfafscheiding minimaal 3 m achter de voorgevelbouwrens van de woning wordt gesitueerd.
4. Verhogen maximum hoogte voor andere bouwwerken
 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in artikel 5. voor het verhogen van erfafscheidingen tot maximaal 2 m voor voorzover gelegen tussen de gebouwen en de openbare weg mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ruimtelijke kwaliteit en het beoogde stedenbouwkundig beeld.

Op deze vrijstelling is de procedure zoals genoemd in artikel 8 van deze voorschriften van toepassing.

ARTIKEL 6 OVERSCHRIJDING BOUWGRENZEN

De bouwgrenzen - daaronder begrepen de voorgevelbouwgrens van de woningen - mogen in afwijking van de kaart en/of hoofdstuk II van deze voorschriften uitsluitend worden overschreden door tot de gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), hellingbanen, funderingen, balkons, erkers, entreeportalen, afdaken en andere ondergeschikte bouwdelen. De overschrijding van de bebouwingsgrenzen mag ten hoogste 1 m bedragen.

In afwijking hiervan geldt voor erkers bij woningen dat deze een diepte mogen hebben van maximaal 1/5 van de breedte van de gevel waaraan gebouwd wordt. In elk geval is een erker met een diepte van 1 m toegestaan.

ARTIKEL 7 ALGEMENE VRIJSTELLINGS- EN WIJZIGINGSBEVOEGDHEID

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd – tenzij op grond van de bepalingen in hoofdstuk II van deze voorschriften terzake reeds een vrijstelling kan worden verleend – vrijstelling te verlenen van de bepalingen van het plan overeenkomstig artikel 15 WRO voor:
 - a. afwijkingen van de in de voorschriften en op de kaart genoemde maten met ten hoogste 10%;
 - b. overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch of esthetisch betere realisering van bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen echter niet meer dan 3 m bedragen en het bouwvlak mag niet met meer dan 10% worden vergroot.
2. Vrijstelling wordt niet verleend, indien daardoor onevenredig afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.
3. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het bestemmingsplan opgenomen bestemmingen te wijzigen overeenkomstig artikel 11 WRO voor:
 - a. overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen echter niet meer dan 3 m bedragen en het bestemmingsvlak mag niet met meer dan 10% worden vergroot;
 - b. de bouw van andere bouwwerken, ten behoeve van de telecommunicatie, mits het oppervlak niet meer dan 25 m² bedraagt en de bouwhoogte niet meer dan 50 m bedraagt;
 - c. het geheel of gedeeltelijk laten vervallen van de aanduidingen "Waterloop" indien elders binnen het plangebied of de aangrenzende gebieden voldoende waterberging als compensatie wordt gerealiseerd, een en ander in overleg met de waterbeheerder.
4. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemmingen te wijzigen van de gronden die zijn gelegen binnen de op de kaart opgenomen aanduiding "grens wijzigingsbevoegdheid UW1 en G" in de bestemming "Groen" met dien verstande, dat:
 - a. de aanduiding "Bebouwingslocatie" mag worden vergroot met in totaal 2000 m² mits de vergroting ligt in het verlengde van de bestaande aanduiding op de kaart tussen de bestemming UW1 en de aanduiding "Hoofdontsluiting Middelmors";
 - b. voor het overige de bepalingen van 19, "Groen -G-" van overeenkomstige toepassing zijn.

Op deze vrijstellingen en wijzigingen is de procedure zoals genoemd in artikel 8 van deze voorschriften van toepassing.

ARTIKEL 8 ALGEMENE PROCEDUREVOORSCHRIFTEN

Op de voorbereiding van een besluit tot wijziging en uitwerking van het bestemmingsplan op grond van artikel 11 en een besluit tot verlening van vrijstelling en het stellen van nadere eisen op grond van artikel 15 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening is de in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht geregelde procedure van toepassing.

ARTIKEL 9 BESTAANDE MATEN

1. In die gevallen waarin afstanden ten tijde van het in ontwerp ter inzage leggen van dit plan minder dan wel meer bedragen dan is voorgeschreven respectievelijk toegestaan en die situatie is ontstaan met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, gelden deze bestaande afstanden als vervangende maat voor de maat die in het betreffende voorschrift is genoemd.
2. In die gevallen dat goothoogten, hoogten, oppervlakten en/of inhoud van bestaande bouwwerken, die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, ten tijde van het ontwerp ter visie leggen van dit plan minder dan wel meer bedragen dan is voorgeschreven respectievelijk toegestaan, gelden deze bestaande maten als vervangende maat voor de maat die in het betreffende voorschrift is genoemd.
3. Ingeval van herbouw van bouwwerken is het bepaalde in lid 1 en 2 van dit artikel uitsluitend van toepassing indien de herbouw plaatsvindt op dezelfde locatie als het oorspronkelijke bouwwerk.

ARTIKEL 10 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 volgende onderwerpen:

- richtlijnen voor de verlening van vrijstelling van de stedenbouwkundige bepalingen;
- de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
- de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- het bouwen van hoogspanningslijnen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
- de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden bij of in gebouwen;
- de ruimte tussen bouwwerken.

ARTIKEL 11 TERREINEN VAN OUDHEIDKUNDIGE BETEKENIS

Binnen de op de kaart aangegeven aanduiding "Terreinen van oudheidkundige betekenis" hebben de gronden een hoge archeologische verwachting. Bescherming van deze gronden vindt plaats door middel van het aanlegvergunningstelsel van artikel 23 behoudens voor die gevallen waarin de Monumentenwet 1988, de Wet op de archeologische monumentenzorg dan wel de Gemeentelijke Monumentenverordening van toepassing is.

Sloop- en nieuwbouwactiviteiten binnen deze gronden zullen zoveel mogelijk archeologisch worden begeleid. Daarbij zal voorafgaand overleg plaatsvinden met de provinciale archeoloog. Het beleid is voorts gericht op het sparen van het archeologisch bodemarchief en, bij verstoring daarvan, zeker stellen van de mogelijkheid om voorafgaande aan of gedurende sloop- en nieuwbouwactiviteiten opgravingen respectievelijk archeologische waarnemingen te doen.

De aanvrager van een aanlegvergunning als bedoeld in artikel 23 van deze voorschriften dient een rapport te overleggen waarin de oudheidkundige waarde van het terrein, dat bij de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

Zolang de Wet op de archeologische monumentenzorg (ter uitvoering van het Verdrag van Malta) niet in werking is getreden, zal de gemeente bevorderen dat één en ander plaatsvindt zoals hiervoor beschreven.

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGEN EN GEBRUIK

ARTIKEL 12 WOONDOELEINDEN –W

1. Doeleindenomschrijving

1.1. De op de kaart voor "Woondoeleinden" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. - binnen de gronden met de aanduiding "vrijstaand (v)": vrijstaande woningen,
- binnen de gronden met de aanduiding "vrijstaand of aaneengesloten (va)": vrijstaande woningen en blokken van twee aaneengesloten woningen;
met bijbehorende erven en tuinen, al dan niet met aan huis gebonden beroepen in de woning;
- b. watergangen en -partijen en bermen, waarop artikel 20 van deze voorschriften van overeenkomstige toepassing is, met dien verstande, dat
 - 1. ongeveer ter plaatse van de op de kaart aangegeven aanduiding "Waterloop" de gronden in ieder geval bestemd zijn voor een watergang;
 - 2. ten behoeve van de waterberging de gezamenlijke gronden binnen de bestemmingen als bedoeld in de artikelen 12, 13, 16, 17, 18 en 19, in ieder geval zijn bestemd voor ten minste 15% water van het ten opzichte van de bestaande situatie toe te voegen verhard oppervlak.

1.2. Voor zover op de kaart tevens de bestemming "Waterstaatsdoeleinden", "Leidingenstrook" en "Terreinen van oudheidkundige betekenis" is aangegeven zijn de gronden primair bestemd voor waterstaatsdoeleinden respectievelijk leidingenstrook en gronden met een hoge archeologische verwachting en is het bepaalde in artikel 21 respectievelijk 15 en 11 van toepassing.

2. Vestigings- en inrichtingsbepalingen

2.1. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

- hoofdgebouwen;
- uitbouwen, aanbouwen en bijgebouwen;
- andere bouwwerken.

2.2. Beschrijving in hoofdlijnen:

Bij uitvoering van het plan gelden de volgende bepalingen:

- a. In de parkeerbehoefte zal op eigen terrein worden voorzien waarbij voldaan moet worden aan de parkeernormen zoals opgenomen in de Bouwverordening.
- b. Ten aanzien van de langs de Noordwijkerweg gelegen percelen geldt dat de bestaande ontsluitingen op deze weg mogen worden gehandhaafd uitsluitend ten dienste van de ten tijde van het in ontwerp ter visie leggen van het plan bestaande functie en ongeveer op de bestaande plek, een en ander in het belang van de verkeersveiligheid (waaronder die van het fietsverkeer).
- c. het beleid is er op gericht de gebouwen af te dekken met een kap.

3. Bouwbepalingen

Op deze gronden mogen uitsluitend gebouwen en andere bouwwerken ten dienste van de bestemming worden opgericht, waarbij de bebouwing dient te voldoen aan de volgende bepalingen:

- a. - de woningen zullen worden gesitueerd binnen de op de kaart aangegeven bouwvlakken;
 - de inhoudsmaat van iedere woning mag niet meer bedragen dan 1000 m³, dit met uitzondering van een vergroting door middel van aan- en uitbouwen die met inachtneming van het bepaalde onder f. en g. en verder van dit lid zijn toegestaan;
- b. de woningen zullen met de voorgevel worden georiënteerd op de op de kaart aangegeven aanduiding voorgevelbouwgrens;
- c. een vergroting van de woning door middel van kelderruimtes dient te geschieden binnen de contour van de bestaande bebouwing;
- d. de afstand van woningen of blokken van twee aaneengesloten woningen tot de zijdelingse perceelsgrenzen zal ten minste 3 m bedragen;
- e. op de gronden, gelegen tussen openbaar gebied en de ten tijde van het in ontwerp ter visie leggen van dit plan aanwezige voorgevel van het hoofdgebouw mogen uitsluitend erfafscheidingen, pergola's en andere, vergelijkbare andere bouwwerken, worden gebouwd; zie voor de hoogteregeling het bepaalde in artikel 5;
- f. de gezamenlijke oppervlakte van uitbouwen, aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag ten hoogste 40% van het gezamenlijke zij- en achtererf bedragen, zulks met een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 50 m² en voor percelen groter dan 300 m² met een maximale oppervlakte van 100 m².;
 in afwijking van deze bepaling geldt dat, binnen de gronden op de kaart aangegeven met de aanduiding "Erf 0 %", in het geheel geen bebouwing is toegestaan en de oppervlakte van deze gronden niet meetelt bij het hiervoor genoemde percentage van 40%;
- g. uitbouwen, aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen op een zijerf mogen uitsluitend worden gebouwd:
 1. op een afstand van minimaal 3 m achter de lijn in het verlengde van de voorgevelbouwgrens van het hoofdgebouw;
 2. tot een breedte van maximaal 3 m, gemeten vanuit de zijgevel van het hoofdgebouw, mits in gevallen waarin het zijerf wordt begrensd door openbaar gebied de lijn in het verlengde van de voorgevelbouwgrens van de aangrenzende bebouwing niet wordt overschreden;
 3. met een maximale goothoogte en bouwhoogte van 3 m respectievelijk 6 m; indien de gebouwen plat worden afgedekt zal de bouwhoogte niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw, of indien het een woning betreft in meerdere bouwlagen 0,15 m boven de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw;
- h. uitbouwen en aanbouwen op een achtererf mogen uitsluitend worden gebouwd:
 1. tot een diepte van maximaal 3 m gemeten vanuit de achtergevel van het hoofdgebouw in geval van twee of meer aaneengebouwde woningen;
 2. indien daardoor in gevallen waarin het achtererf wordt begrensd door openbaar gebied de lijn in het verlengde van de voorgevel van de aangrenzende bebouwing niet wordt overschreden;
 3. met een maximale goothoogte en bouwhoogte van 3 m respectievelijk 6 m; indien de gebouwen plat worden afgedekt zal de bouwhoogte niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw, of indien het een

woning betreft in meerdere bouwlagen 0,15 m boven de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw;

- i. de goothoogte en hoogte van vrijstaande bijgebouwen op een achtererf mogen respectievelijk maximaal 2,50 m en maximaal 4,50 m bedragen met dien verstande dat indien het gebouw plat wordt afgedekt de hoogte maximaal 3 m mag bedragen;
- j. de hoogte van hekwerken op uitbouwen en aanbouwen gemeten vanaf de bovenkant van de uitbouw of de aanbouw mag maximaal 1 m bedragen; dergelijke hekwerken dienen transparant te zijn;
- k. voor de op de kaart met de aanduiding "Extra erfbebouwing toegestaan" aangegeven gronden geldt een van het bepaalde onder f t/m i afwijkende regeling, met dien verstande, dat:
 - binnen het perceel Waardlaan 8 uitbouwen, aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen uitsluitend zijn toegestaan binnen de betreffende aanduiding, waarbij overigens de bepalingen onder f. t/m i van overeenkomstige toepassing zijn, met daarnaast binnen die aanduiding paardenstallen, waarvan de goothoogte, hoogte, oppervlakte en/of inhoud niet meer mogen bedragen dan ten tijde van het in ontwerp ter inzage leggen van dit plan aanwezig;
 - binnen het perceel Noordwijkerweg 41, ten westen van nummers 37-39, naast uitbouwen, aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen zijn toegestaan, waarop de bepalingen onder f. t/m i van overeenkomstige toepassing zijn, binnen de aanduiding "Extra erfbebouwing toegestaan" een privé-zwembad is toegestaan, waarvan de goothoogte, hoogte, oppervlakte en/of inhoud niet meer mogen bedragen dan ten tijde van het in ontwerp ter inzage leggen van dit plan aanwezig.

4. Vrijstellingen

4.1. Kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 1.1. onder a ten behoeve van het gebruik van het hoofdgebouw en erfbebouwing voor kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, met dien verstande dat:

- a. de woonfunctie als primaire functie gehandhaafd blijft;
- b. geen afbreuk wordt gedaan aan het woonkarakter van de omgeving;
- c. bij de beoordeling van het verzoek om vrijstelling de verkeersaantrekkende werking in beschouwing wordt genomen;
- d. het vloeroppervlak, in gebruik voor kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten ten hoogste 30% van het gezamenlijk vloeroppervlak van de woning en de erfbebouwing bedraagt;
- e. geen detailhandel mag plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop ondergeschikt aan de uitoefening van kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- f. ten behoeve van kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten kan worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

Op deze vrijstellingsbevoegdheden is de procedure genoemd in artikel 8 van toepassing.

5. Nadere eisen

- 5.1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de situering en afmetingen van gebouwen en andere bouwwerken en de wijze van afdekken van een gebouw, indien dit noodzakelijk is:
- ter voorkoming van onevenredige aantasting van gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
 - ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit en/of het beoogde stedenbouwkundig beeld ter plaatse.
- 5.2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de situering van uitbouwen, aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen die over een lengte van meer dan 2 m in de erfgrens, dan wel binnen een afstand van 1,5 m uit de erfgrens worden gebouwd, teneinde te waarborgen dat geen onnodige nadelige verandering teweeg wordt gebracht in de bezonningssituatie van de aangrenzende erven en overigens met dien verstande dat:
- a. daardoor de gebruikswaarde van het te bebouwen erf niet onevenredig wordt geschaad;
 - b. geen inbreuk wordt gemaakt op het toelaatbare bebouwingsoppervlak.

**ARTIKEL 13 UIT TE WERKEN WOONDOELEINDEN –UW
UIT TE WERKEN WOONDOELEINDEN, KANTOREN EN RECREATIE
DOELEINDEN –UWKR**

1. Doeleindenomschrijving

1.1. De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a.
 1. binnen de gronden met de bestemming "Uit te werken Woondoeleinden": vrijstaande woningen en blokken van twee aaneengesloten woningen, met bijbehorende erven en tuinen, al dan niet met aan huis gebonden beroepen in de woning en, na vrijstellingverlening, aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten;
 2. binnen de gronden met de bestemming "Uit te werken Woondoeleinden, Kantoren en Recreatiedoeleinden":
de doeleinden als bedoeld onder a.1. alsmede voor lokaal georiënteerde zelfstandige kantoren en recreatiedoeleinden; onder recreatiedoeleinden worden uitsluitend begrepen een uitbreiding van de binnen de aangrenzende bestemming "Recreatiedoeleinden" aanwezige sporthal en realisatie van functie-ondersteunende horeca, fitnessfuncties en naar de aard daarmee vergelijkbare voorzieningen;
- b. wegen, parkeerplaatsen, oppervlakteverhardingen, paden en bermen;
- c. groenvoorzieningen;
- d. watergangen en –partijen en bermen, waarop artikel 20 van deze voorschriften van overeenkomstige toepassing is, met dien verstande, dat:
 1. ongeveer ter plaatse van de op de kaart aangegeven aanduiding "Waterloop" de gronden in ieder geval bestemd zijn voor een watergang;
 2. de gronden in ieder geval zijn bestemd voor een doorlopende waterverbinding tussen de op de kaart aangegeven "Met waterloop te verbinden punten", waarbij één van de aangegeven punten A wordt verbonden met punt B;
 3. ten behoeve van de waterberging de gezamenlijke gronden binnen de bestemmingen als bedoeld in de artikelen 12, 13, 16, 17, 18 en 19, in ieder geval zijn bestemd voor ten minste 15% water van het ten opzichte van de bestaande situatie toe te voegen verhard oppervlak;
- e. binnen een afstand van 25 m uit de op de kaart gegeven aanduiding "Hoofdontsluiting Middelmors" in ieder geval voor hoofdontsluitingswegen;
- f. ongeveer ter plaatse van de op de kaart aangegeven aanduidingen "Ontsluiting" en "Brug" in ieder geval voor een ontsluitingsweg met brug over de "Waterloop".

1.2. Voor zover op de kaart tevens de bestemming "Waterstaatsdoeleinden", "Leidingenstrook" en "Terreinen van oudheidkundige betekenis" is aangegeven zijn de gronden primair bestemd voor waterstaatsdoeleinden respectievelijk leidingenstrook en gronden met een hoge archeologische verwachting en is het bepaalde in artikel 21 respectievelijk 15 en 11 van toepassing.

2. Uitwerkingsregels

Burgemeester en wethouders werken deze bestemming uit met inachtneming van de volgende regels:

- a. als hoofddoelstelling geldt:
 1. binnen de bestemming UW: het realiseren van een hoogwaardig woongebied; deze nieuwbouw zal een goede landschappelijke inpassing krijgen waarbij met name aandacht wordt besteed aan het realiseren van een groen-/waterstructuur waarbij een bijdrage geleverd wordt aan de problematiek met betrekking tot het (grond)waterbeheer en aan de landschappelijke en ecologische kwaliteit en betekenis van het gebied;
 2. binnen de bestemming UWKR: het realiseren van een betere entree van het gebied Middelmors aan de noordzijde door een inrichting met hoogwaardig woningen, kantoren, recreatievoorzieningen, groen en water; het beleid is de kantoren vanaf de Noordwijkerweg goed waarneembaar te laten zijn;
- b. de woningen zullen bestaan uit vrijstaande woningen of blokken van twee aaneengesloten woningen, met dien verstande, dat:
 1. binnen deelgebied UW 1 en de bestemming UWKR het beleid gericht is op realisatie van vrijstaande woningen op percelen in grootte variërend van 400 m² tot 800 m² en in het gebied langs de sportvelden op projectmatig te ontwikkelen twee-onder-een-kap woningen op kavels vanaf 250 m²;
 2. binnen deelgebied UW 2 is het beleid gericht op realisatie van vrijstaande woningen op kavels van 600 m² tot 800 m²;

mogen worden gebouwd, waarbij geldt, dat:

 3. de langs de "Hoofdontsluiting Middelmors" te situeren woningen op die ontsluitingsweg zullen worden georiënteerd en die langs het Oegst-geesterkanaal op het kanaal; de woningen langs de Noordwijkerweg zullen achter de op de kaart aangegeven "Bebouwingsgrens" worden gesitueerd met een oriëntatie op die weg;
 4. de woningen ontsloten zullen worden vanaf de "Hoofdontsluiting Middelmors", dit met uitzondering van de woningen die direct aan de Waardlaan en de Noordwijkerweg zijn gelegen (eerstelijns bebouwing); Het aantal ontsluitingen op de Noordwijkerweg mag niet meer dan één bedragen;
 5. de gebouwen in deelgebied UW 2 buiten het gebied van de bestemming "Waterstaattoeleinden" zullen worden gerealiseerd in verband met de uitbreiding op termijn van het Oegstgeesterkanaal;
- c. de bedrijfsvloeroppervlakte van lokaal georiënteerde zelfstandige kantoren mag per kantoor niet meer bedragen dan 750 m² en in totaal niet meer dan 4.200 m², met dien verstande, dat de kantoorgebouwen alzijds zullen zijn georiënteerd, dit met uitzondering van kantoren die worden gerealiseerd in de uitbreiding van het sporthalgebouw;
- d. de voor recreatiedoeleinden aan te wijzen gronden mogen niet meer bedragen dan in totaal 1200 m²;
- e. ten behoeve van wonen is het beleid gericht op het realiseren van 1,6 tot 2,1 parkeerplaats per woning (afhankelijk van het type woning), waarbij beoogd wordt ten minste 1 parkeerplaats per woning op eigen terrein te realiseren; voor kantoren en recreatiedoeleinden is het beleid gericht op het realiseren van 1 parkeerplaats per 50 m² bedrijfsvloeroppervlakte;
- f. de maximale hoogte van de gebouwen mag niet meer bedragen dan:
 - binnen de bestemming UW: 10 m;
 - binnen de bestemming UWKR: 12 m;

met dien verstande, dat de hoogte van de nieuw op te richten hoofdgebouwen ten hoogste gelijk mag zijn aan de afstand van deze hoofdgebouwen tot de op de kaart binnen de bestemming "Woondoeleinden" gelegen bestaande woningen;

- g. het beleid is er op gericht de "Waterlopen" in deelgebied UW 1, die verbonden worden met de Noordwijkse Wetering, zodanig breed te maken dat deze geschikt zijn als vaarroute (ca. 10 m breed, 1,5 m diep); voor de bruggen over deze "Watergangen" wordt dan gestreefd naar een minimale doorvaarthoogte van 1,30 m.

Voor zover in de uitwerking watergangen tot "water" worden bestemd en deze onder de Keur vallen, kan het realiseren van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, binnen de bestemming "water" onder de werking van de Keur vallen.

3. Bijzondere bepalingen

1. Er mag uitsluitend worden gebouwd krachtens een onherroepelijk goedgekeurd uitwerkingsplan ingevolge lid 4.
2. Zolang en voorzover de in lid 4. bedoelde uitwerking niet onherroepelijk is goedgekeurd, mogen bouwwerken slechts worden gebouwd, mits:
 - het bouwplan in overeenstemming is met het (ter inzage gelegde) ontwerp-uitwerkingsplan dan wel een concept-uitwerkingsplan en;
 - van gedeputeerde staten vooraf een verklaring van geen bezwaar ter zake is ontvangen, tenzij gedeputeerde staten hebben verklaard dat de uitwerking geen goedkeuring behoeft en gedurende de termijn van terinzagelegging geen zienswijzen tegen het ontwerp-uitwerkingsplan zijn ingebracht.

4. Uitwerkingsprocedure

Bij het nemen van een beslissing omtrent uitwerking als vermeld in lid 3.1. is de procedure van toepassing als bedoeld in afdeling 3.4. van de Algemene wet bestuursrecht.

ARTIKEL 14 MAATSCHAPPELIJKE DOELEINDEN –M**1. Doeleindenomschrijving**

- 1.1. De op de kaart voor "Maatschappelijke doeleinden" aangewezen gronden zijn bestemd voor maatschappelijke doeleinden met bijbehorende erven en tuinen.
- 1.2. Voor zover op de kaart tevens de bestemming "Waterstaatsdoeleinden", "Leidingenstrook" en "Terreinen van oudheidkundige betekenis" is aangegeven zijn de gronden primair bestemd voor waterstaatsdoeleinden respectievelijk leidingenstrook en gronden met een hoge archeologische verwachting en is het bepaalde in artikel 21 respectievelijk 15 en 11 van toepassing.

2. Vestigings- en inrichtingsbepalingen

- 2.1. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:
 - hoofdgebouwen;
 - uitbouwen, aanbouwen en bijgebouwen;
 - andere bouwwerken.
- 2.2. Beschrijving in hoofdlijnen:

Bij uitvoering van het plan gelden de volgende bepalingen:

 - a. In de parkeerbehoefte zal op eigen terrein worden voorzien waarbij voldaan moet worden aan de parkeernormen zoals opgenomen in de Bouwverordening.
 - b. het beleid is er op gericht de gebouwen af te dekken met een kap.

3. Bouwbepalingen

Op deze gronden mogen uitsluitend gebouwen en andere bouwwerken ten dienste van de bestemming worden opgericht, waarbij geldt dat de gebouwen zullen worden gesitueerd binnen de op de kaart aangegeven bouwvlakken.

5. Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de situering en afmetingen van gebouwen en andere bouwwerken en de wijze van afdekken van een gebouw, indien dit noodzakelijk is:

- ter voorkoming van onevenredige aantasting van gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit en/of het beoogde stedenbouwkundig beeld ter plaatse.

ARTIKEL 15 LEIDINGENSTROOK (DUBBELBESTEMMING)**1. Doeleindenomschrijving**

- 1.1. Gronden, aangewezen voor leidingenstrook zijn primair bestemd voor ondergrondse leidingen in de vorm van een afvalwaterpersleiding met een diameter als op de kaart aangegeven, met de daarbij behorende bebouwing en voorzieningen, alsmede secundair voor de daarmee samenvallende bestemmingen.
- 1.2. Voor zover de in lid 1 bedoelde gronden samenvallen met de bestemming "Waterstaattoeleinden" en "Terreinen van oudheidkundige betekenis" zijn deze gronden primair bestemd voor waterstaattoeleinden, secundair voor "Leidingenstrook", tertiair voor "Terreinen van oudheidkundige betekenis" en tot slot voor de overige samenvallende bestemmingen.

2. Inrichtingsbepalingen

- 2.1. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend andere bouwwerken worden gebouwd.

3. Bouwbepalingen

- 3.1. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend bouwwerken van geringe omvang worden gebouwd, met dien verstande dat:
 1. de hoogte van bouwwerken ten dienste van de ondergrondse leidingen ten hoogste 2,5 m bedraagt;
 2. bouwwerken ten dienste van de in lid 1.2. genoemde bestemmingen mogen worden gebouwd, indien en voor zover de belangen van de leidingen zulks gedogen; alvorens een bouwvergunning te verlenen winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de desbetreffende leidingbeheerder;
 3. op deze gronden tevens de bepalingen van de samenvallende bestemmingen van toepassing zijn.

ARTIKEL 16 RECREATIEDOELEINDEN –R

1. Doeleindenomschrijving

1.1. De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. sportvoorzieningen, waaronder maneges binnen de op de kaart met "Bebouwingslocatie" aangegeven gronden;
- b. extensieve recreatie;
- c. groenvoorzieningen;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. fiets- en voetpaden;
- f. ten dienste van de doeleinden staande ondergeschikte horecafunctie (kantine) en kantoren;
- g. watergangen en –partijen en bermen, waarop artikel 20 van deze voorschriften van overeenkomstige toepassing is, met dien verstande, dat
 1. ongeveer ter plaatse van de op de kaart aangegeven aanduiding "Waterloop" de gronden in ieder geval bestemd zijn voor een watergang;
 2. ten behoeve van de waterberging de gezamenlijke gronden binnen de bestemmingen als bedoeld in de artikelen 12, 13, 16, 17, 18 en 19, in ieder geval zijn bestemd voor ten minste 15% water van het ten opzichte van de bestaande situatie toe te voegen verhard oppervlak;
- h. binnen een afstand van 25 m uit de op de kaart gegeven aanduiding "Hoofdontsluiting Middelmors" in ieder geval voor hoofdontsluitingswegen;
- i. binnen een afstand van 25 m uit de op de kaart gegeven aanduiding "Langzaamverkeersroute" in ieder geval voor een langzaamverkeersroute.

1.2. Voor zover op de kaart tevens de bestemming "Waterstaatsdoeleinden", "Leidingenstrook" en "Terreinen van oudheidkundige betekenis" is aangegeven zijn de gronden primair bestemd voor waterstaatsdoeleinden respectievelijk leidingenstrook en gronden met een hoge archeologische verwachting en is het bepaalde in artikel 21 respectievelijk 15 en 11 van toepassing.

2. Vestigings- en inrichtingsbepalingen

2.1. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

- hoofdgebouwen;
- uitbouwen, aanbouwen en bijgebouwen;
- andere bouwwerken.

2.2. Beschrijving in hoofdlijnen:

Bij uitvoering van het plan gelden de volgende bepalingen:

- a. in de parkeerbehoefte zal op eigen terrein, in de aangrenzende bestemming "Groendoeleinden" en het aangrenzende gebied Klei-Oost Zuid (waarin een parkeerterrein is geprojecteerd) worden voorzien;
- b. de sportvelden en andere hinderveroorzakende voorzieningen (zoals lichtmasten) zullen worden gesitueerd achter de op de kaart aangegeven aanduiding "Grens situering sportvoorzieningen".

NB. Voor de bouw van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, binnen de als "Waterloop" aangegeven waterlopen, kan ook een vergunning van het hoogheemraadschap vereist zijn.

3. Bouwbepalingen

Op deze gronden mogen uitsluitend gebouwen en andere bouwwerken ten dienste van de bestemming worden opgericht, met dien verstande, dat:

- a. de gebouwen zullen worden gesitueerd binnen de op de kaart aangegeven bouwvlakken en de aanduiding "Bebouwingslocatie"; binnen deze bestemming en de bestemming "Groen" gezamenlijk zijn binnen de aanduiding "Bebouwingslocatie" uitsluitend toegestaan:
 - een clubgebouw voor de ijsbaan met een grondoppervlakte van maximaal 100 m²;
 - gebouwen ten behoeve van maneges met een totale grondoppervlakte van maximaal 600 m²;
 met dien verstande, dat:
 - gronden ten dienste van maneges (met uitzondering van een bedrijfswoning) op een afstand van ten minste 50 m uit het bouwvlak van de bestemming "Woon-doeleinden" en (tot aan de uitwerking) uit de grens van de bestemming "Uit te werken Woondoeleinden", tenzij uit de vergunning/melding blijkt dat de inrichting geen belemmering vormt voor de (bouw van) woningen;
 - een bedrijfswoning uitsluitend is toegestaan indien het verplaatsing betreft van een manege waarbij een bedrijfswoning aanwezig is, waarbij de inhoud niet meer mag bedragen dan van de bedrijfswoning, die wordt verlaten;
- b. de hoogte van de onderstaande andere bouwwerken, in afwijking van het bepaalde in artikel 5, niet meer mag bedragen dan:
 - lichtmasten: 20 m, met dien verstande dat binnen een afstand van 50 m van woningen geen lichtmasten mogen worden gebouwd;
 - ballenvangers: 15 m.

4. Vrijstellingen

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 2.2. onder b voor het realiseren van sportvelden en lichtmasten binnen een afstand van 50 meter van woningen mits hierdoor blijkens de regeling van de Wet milieubeheer geen extra hinder voor de bewoners ontstaat (hinder uitgedrukt in lux en dB(A)).

5. Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij verharding van gronden nadere eisen te stellen aan de situering en minimale oppervlakte van waterlopen en -partijen ten einde binnen het plangebied voldoende oppervlaktewater te realiseren.

ARTIKEL 17 UIT TE WERKEN RECREATIEDOELEINDEN -UR-

1. Doeleindenomschrijving

1.1. De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. recreatievoorzieningen in de vorm van aanlegplaatsen ten behoeve van de pleziervaart, met dien verstande dat uitsluitend niet-bedrijfsmatig onderhoud en reparatie van schepen is toegestaan;
- b. permanente verblijfsrecreatie binnen de op de kaart aangegeven aanduiding "Zone recreatiewoningen";
- c. groenvoorzieningen;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. fiets- en voetpaden;
- f. ten dienste van de doeleinden staande functieondersteunende horeca (kantine) en, ongeveer ter plaatse van de op de kaart aangegeven aanduiding "Horeca toegestaan", een zelfstandige horeca categorie I-vestiging (met uitzondering van een hotel) alsmede ten dienste van de doeleinden onder a. staande ondergeschikte detailhandel;
- g. watergangen en -partijen en bermen, waarop artikel 20 van deze voorschriften van overeenkomstige toepassing is, met dien verstande, dat ten behoeve van de waterberging de gezamenlijke gronden binnen de bestemmingen als bedoeld in de artikelen 12, 13, 16, 17, 18 en 19, in ieder geval zijn bestemd voor ten minste 15% water van het ten opzichte van de bestaande situatie toe te voegen verhard oppervlak;
- h. binnen een afstand van 25 m uit de op de kaart gegeven aanduiding "Hoofdontsluiting Middelmors" in ieder geval voor hoofdontsluitingswegen.

1.2. Voor zover op de kaart tevens de bestemming "Waterstaatsdoeleinden" en "Leidingenstrook"? is aangegeven zijn de gronden primair bestemd voor waterstaatsdoeleinden respectievelijk leidingenstrook en is het bepaalde in artikel 21 respectievelijk 15 van toepassing.

2. Uitwerkingsregels

Burgemeester en wethouders werken deze bestemming uit met inachtneming van de volgende regels:

- a. als hoofddoelstelling geldt het realiseren van een hoogwaardig recreatiegebied waarbij het beleid gericht is vestiging van een dagzaak nabij de hoek Oegstgeesterkanaal-Noordwijkervaart;
- b. ten behoeve van de permanente verblijfsrecreatie uitsluitend grondgebonden recreatiewoningen mogen worden gebouwd, waarbij geldt dat deze in het gebied van de bestemming "Waterstaatsdoeleinden" uitsluitend mogen worden gerealiseerd indien de belangen van de waterstaat zulks gedogen;
- c. de gebouwen ten dienste van deze bestemming zullen worden gesitueerd binnen de op de kaart aangegeven aanduiding "Voorzieningen jachthaven toegestaan"; de bedrijfsvloeroppervlakte van een zelfstandige horeca categorie I-vestiging, functieondersteunende horeca en ondergeschikte detailhandel in totaal niet meer mag bedragen dan respectievelijk 300 m², 200 m² en 200 m²; de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen ten dienste van de recreatie mag in totaal niet meer dan 600 m² bedragen (inclusief bedrijfswoning en maximaal 100 m² voor een opslagloods);

- d. het beleid is er op gericht ten minste de volgende aantallen parkeerplaatsen te realiseren;
 - per recreatiewoning 2 parkeerplaatsen, te weten op eigen terrein;
 - voor horeca en recreatiedoeleinden 1 parkeerplaats per 100 m² bedrijfsvloeroppervlakte;
- e. de maximale hoogte van de gebouwen mag niet meer bedragen dan 10 m, zulks met uitzondering van een opslagloods waarvan de hoogte niet meer dan 3 m mag bedragen;
- f. binnen de bestemming is uitsluitend één bedrijfswoning toegestaan met een inhoud van ten hoogste 500 m³;
- g. uitwerking van de bestemming zal eerst plaatsvinden indien realisatie van de hoofdontsluitingsweg tussen de grens van de bestemming "UW" en "UR", die op de kaart is aangegeven met de aanduiding "Hoofdontsluiting Middelmors", zeker is gesteld.

3. Bijzondere bepalingen

- 1. Er mag uitsluitend worden gebouwd krachtens een onherroepelijk goedgekeurd uitwerkingsplan ingevolge lid 4.
- 2. Zolang en voorzover de in lid 4. bedoelde uitwerking niet onherroepelijk is goedgekeurd, mogen bouwwerken slechts worden gebouwd, mits:
 - het bouwplan in overeenstemming is met het (ter inzage gelegde) ontwerp-uitwerkingsplan dan wel een concept-uitwerkingsplan;
 - van gedeputeerde staten vooraf een verklaring van geen bezwaar ter zake is ontvangen, tenzij gedeputeerde staten hebben verklaard dat de uitwerking geen goedkeuring behoeft en gedurende de termijn van terinzagelegging geen zienswijzen tegen het ontwerp-uitwerkingsplan zijn ingebracht.

4. Uitwerkingsprocedure

Bij het nemen van een beslissing omtrent uitwerking als vermeld in lid 3.1. is de procedure van toepassing als bedoeld in afdeling 3.4. van de Algemene wet bestuursrecht.

ARTIKEL 18 VERKEERSDOELEINDEN -V VERKEERSDOELEINDEN EN WATER -V-WA

1. Doeleindenomschrijving

De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. binnen de gronden met de bestemming "Verkeersdoeleinden":
 1. wegen, inclusief bermen, sloten, bruggen, voetpaden en fietspaden;
 2. parkeerplaatsen, watergangen en -partijen en groenvoorzieningen; met dien verstande, dat:
 3. a. ongeveer ter plaatse van de op de kaart aangegeven aanduiding "Waterloop" de gronden in ieder geval bestemd zijn voor een watergang, waarop artikel 20 van deze voorschriften van overeenkomstige toepassing is;
 - b. ten behoeve van de waterberging de gezamenlijke gronden binnen de bestemmingen als bedoeld in de artikelen 12, 13, 16, 17, 18 en 19, in ieder geval zijn bestemd voor ten minste 15% water van het ten opzichte van de bestaande situatie toe te voegen verhard oppervlak;
 4. ongeveer ter plaatse van de op de kaart aangegeven aanduiding "Langzaamverkeersroute" de gronden in ieder geval zijn bestemd voor een langzaamverkeersroute;
- b. binnen de gronden met de bestemming "Verkeersdoeleinden en Water": de doeleinden als bedoeld onder a. alsmede voor water als bedoeld in artikel 20.

- 1.2. Voor zover op de kaart tevens de bestemming "Waterstaatsdoeleinden", "Leidingenstrook" en "Terreinen van oudheidkundige betekenis" is aangegeven zijn de gronden primair bestemd voor waterstaatsdoeleinden respectievelijk leidingenstrook en gronden met een hoge archeologische verwachting en is het bepaalde in artikel 21 respectievelijk 15 en 11 van toepassing.

2. Inrichtingsbepalingen

- 2.1. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:
 - gebouwen;
 - andere bouwwerken, waaronder bruggen over water.
- 2.2. Beschrijving in hoofdlijnen:
Daar waar op de kaart de aanduiding *As van de weg* is opgenomen zal deze gesitueerd zijn binnen een afstand van minimaal 2 m uit die aanduiding.

3. Bouwbepalingen

- 3.1. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend bouwwerken van geringe omvang worden gebouwd, zoals abri's en telefooncellen, tot een maximale hoogte van 3 m.

ARTIKEL 19 GROEN –G

1. Doeleindenomschrijving

1.1. De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groen- en speelvoorzieningen, dierenweiden, plantsoenen, bermen, bermstroken alsmede de wateraanvoer, de waterafvoer en de waterberging en tevens voor ontsluitingspaden ten behoeve van nabijgelegen percelen;
- b. maneges en een clubgebouw voor de ijsbaan binnen de op de kaart met "Bebouwingslocatie" aangegeven gronden, met dien verstande, dat:
 - c. 1. ongeveer ter plaatse van de op de kaart aangegeven aanduiding "Waterloop" de gronden in ieder geval bestemd zijn voor een watergang, waarop artikel 20 van deze voorschriften van overeenkomstige toepassing is;
 2. ten behoeve van de waterberging de gezamenlijke gronden binnen de bestemmingen als bedoeld in de artikelen 12, 13, 16, 17, 18 en 19, in ieder geval zijn bestemd voor ten minste 15% water van het ten opzichte van de bestaande situatie toe te voegen verhard oppervlak;
- d. binnen een afstand van 25 m uit de op de kaart gegeven aanduiding "Hoofdontsluiting Middelmors" de gronden in ieder geval zijn bestemd voor hoofdontsluitingswegen.

1.2. Voor zover op de kaart tevens de bestemming "Waterstaatsdoeleinden", "Leidingenstrook" en "Terreinen van oudheidkundige betekenis" is aangegeven zijn de gronden primair bestemd voor waterstaatsdoeleinden respectievelijk leidingenstrook en gronden met een hoge archeologische verwachting en is het bepaalde in artikel 21 respectievelijk 15 en 11 van toepassing.

2. Inrichtingsbepalingen

- #### 2.1. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:
- gebouwen;
 - andere bouwwerken, waaronder bruggen over water.

3. Bouwbepalingen

Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend van geringe omvang worden gebouwd, zoalsabri's en telefoocellen, keermuren voor de waterbeheersing, oeverbeschoeiingen, duikers, bruggen en naar aard daarmee vergelijkbare bouwwerken worden gebouwd, met dien verstande, dat:

- a. binnen de aanduiding "Bebouwingslocatie" binnen deze bestemming en de bestemming "Recreatiedoeleinden" gezamenlijk als gebouwen uitsluitend zijn toegestaan:
 - een clubgebouw voor de ijsbaan met een grondoppervlakte van maximaal 100 m²;
 - gebouwen ten behoeve van maneges met een totale grondoppervlakte van maximaal 600 m²;
 met dien verstande, dat:
 - gronden ten dienste van maneges (met uitzondering van een bedrijfswoning) op een afstand van ten minste 50 m uit het bouwvlak van de bestemming "Woon-doeleinden" en (tot aan de uitwerking) uit de grens van de bestemming "Uit te

werken Woondoeleinden", tenzij uit de vergunning/melding blijkt dat de inrichting geen belemmering vormt voor de (bouw van) woningen;

- een bedrijfswoning uitsluitend is toegestaan indien het verplaatsing betreft van een manege waarbij een bedrijfswoning aanwezig is, waarbij de inhoud niet meer mag bedragen dan van de bedrijfswoning, die wordt verlaten;
- b. aanlegsteigers niet zijn toegestaan;
- c. de hoogte van de bouwwerken maximaal 3 m mag bedragen;
- d. NB. Voor de bouw van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, binnen de als "Waterloop" aangegeven waterlopen, kan ook een vergunning van het hoogheemraadschap vereist zijn.

4. Vrijstellingen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 3 onder a. voor het realiseren van aanlegsteigers, mits geen sprake is van een onevenredige aantasting van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- de ruimtelijke kwaliteit en/of het beoogde stedenbouwkundig beeld ter plaatse.

5. Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij verharding van gronden nadere eisen te stellen aan de situering en minimale oppervlakte van waterlopen en -partijen ten einde binnen het plangebied voldoende oppervlaktewater te realiseren.

ARTIKEL 20 WATER -WA-

1. Doeleindenomschrijving

- 1.1. De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor de wateraanvoer, de waterafvoer en de waterberging alsmede voor verkeer te water en ontsluitingspaden ten behoeve van nabijgelegen percelen met dien verstande, dat:
 - a. binnen een afstand van 10 m uit de op de kaart aangegeven aanduiding "Langzaam-verkeersroute" de gronden in ieder geval zijn bestemd voor een langzaamverkeersroute;
 - b. binnen een afstand van 10 m uit de op de kaart aangegeven aanduiding "Brug" de gronden in ieder geval zijn bestemd voor een brug ten behoeve van een langzaamverkeersroute.
- 1.2. Voor zover op de kaart tevens de bestemming "Leidingenstrook" en "Terreinen van oudheidkundige betekenis" is aangegeven zijn de gronden primair bestemd voor leidingenstrook respectievelijk gronden met een hoge archeologische verwachting en is het bepaalde in artikel 15 respectievelijk 11 van toepassing.

2. Bouwbepalingen

Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend van geringe omvang worden gebouwd, zoals keermuren voor de waterbeheersing, oeverbeschoeiingen, duikers, bruggen en naar aard daarmee vergelijkbare bouwwerken worden gebouwd, met dien verstande, dat:

- a. aanlegsteigers niet zijn toegestaan;
- b. de hoogte van andere bouwwerken maximaal 3 m mag bedragen;
- c. NB. Voor de bouw van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, binnen de als "Waterloop" aangegeven waterlopen, kan ook een vergunning van het hoogheemraadschap vereist zijn.

3. Vrijstellingen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 2 onder a. voor het realiseren van aanlegsteigers, mits geen sprake is van een onevenredige aantasting van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- de ruimtelijke kwaliteit en/of het beoogde stedenbouwkundig beeld ter plaatse.

ARTIKEL 21 WATERSTAATSDOELEINDEN (DUBBELBESTEMMING)**1. Doeleindenomschrijving**

De gronden op de kaart aangewezen als "Waterstaatsdoeleinden" zijn primair bestemd voor waterstaatsdoeleinden.

2. Inrichtingsbepalingen

De bestemming heeft betrekking op de keurstroken ter weerszijde van de in het plangebied gelegen hoofdwatgangen, waarop de keur van het Hoogheemraadschap van Rijnland van toepassing is.

Het beleid is gericht op bescherming van de waterstaatkundige functie van deze gronden. Bebouwing van deze gronden is slechts toegestaan, indien de belangen van de waterstaat zulks gedogen. Teneinde zich daaromtrent een oordeel te kunnen vormen zal bij de beoordeling van aanvragen advies worden ingewonnen bij de waterbeheerder.

3. Bouwbepalingen

Op deze gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. andere bouwwerken, ten dienste van waterstaatsdoeleinden;
- b. voor zover de belangen van de waterstaat zulks gedogen, bouwwerken ten dienste van de samenvallende bestemmingen, waarbij het bepaalde in de onderscheiden bestemmingen van overeenkomstige toepassing is.

ARTIKEL 22 GEBRUIK VAN GRONDEN EN BOUWWERKEN

1. Het is verboden gronden en bouwwerken te gebruiken, in gebruik te geven dan wel te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de aan de grond gegeven bestemming, de doeleindenomschrijving en de overige voorschriften.
2. Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan onbebouwde gronden te gebruiken, in gebruik te geven dan wel te laten gebruiken:
 - a. als opslagplaats voor bagger en specie;
 - b. als opslagplaats voor vaten, kisten, al dan niet voor gebruik geschikte werktuigen en machines of onderdelen daarvan, ouden en nieuwe (bouw)materialen, afval, puin, grind of brandstoffen;
 - c. als uitstallings-, opslag-, stand- of ligplaats voor kampeer- en verblijfsmiddelen;
 - d. opslagfuncties in de open lucht op de gronden met de bestemming "Uit te werken Recreatiedoeleinden", zulks met uitzondering van boten.
3. Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval tevens verstaan gronden en bouwwerken te gebruiken, in gebruik te geven dan wel te laten gebruiken als seksinrichting.
4. Onder strijdig gebruik wordt niet verstaan:
 - a. vormen van gebruik als bedoeld in het tweede lid van dit artikel die verenigbaar zijn met het doel waarvoor de grond ingevolge de bestemming, de doeleindenomschrijving en de voorschriften mag worden gebruikt;
 - b. het opslaan van bouwmaterialen, puin en specie in verband met normaal onderhoud, dan wel ter verwezenlijking van de bestemming;
 - c. de stalling van ten hoogste één toercaravan en/of boot op de bij een woning behorende grond.
5. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 1 van dit artikel indien strikte toepassing van dat verbod leidt tot beperkingen van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen worden gerechtvaardigd.

ARTIKEL 23 AANLEGVERGUNNINGEN

1. Het is verboden, zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de navolgende werken, voor zover geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden, geen normale onderhouds- of beheerswerkzaamheden zijnde, uit te voeren:
 - 1.1. op of in de gronden bestemd voor "Leidingenstrook (dubbelbestemming)":
 - a. het aanleggen of verharden van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
 - b. het ophogen of afgraven van gronden, het egaliseren van gronden, anders dan noodzakelijk is in verband met het normale gebruik van de gronden;
 - c. het aanbrengen van diepwortelende beplanting;
 - d. het uitvoeren van heiwerken of het op andere wijze indrijven van voorwerpen;
 - 1.2. op of in de gronden bestemd voor "Terreinen van oudheidkundige betekenis":
 - a. het aanleggen of verharden van wegen, rijwielpaden, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakte-verhardingen;
 - b. het ophogen of afgraven van gronden, het egaliseren van gronden, anders dan noodzakelijk is in verband met het normale gebruik van de gronden;
 - c. het aanbrengen van diepwortelende beplanting;
 - d. het uitvoeren van heiwerken of het op andere wijze indrijven van voorwerpen;
 - e. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
 - f. het graven of dempen van sloten, watergangen, vijvers of vaarten;
 - g. verhogen of verlagen van de grondwaterstand.
2. De hiervoor genoemde werken of werkzaamheden zijn slechts toelaatbaar indien:
 - a. door de werken of werkzaamheden als bedoeld onder 1.1. geen onevenredige schade aan de leidingen kan worden toegebracht;
 - b. door de werken of werkzaamheden als bedoeld onder 1.2. de aanwezige oudheidkundige sporen niet dan wel in geringe mate worden aangetast of de mogelijkheid bestaat tot het doen van voorafgaand wetenschappelijk onderzoek of het doen van oudheidkundige waarnemingen.
3. Alvorens te beslissen omtrent een aanvraag om aanlegvergunning, als bedoeld onder 1.1., en 1.2., horen burgemeester en wethouders respectievelijk de desbetreffende leidingbeheerder dan wel de provinciale dan wel gemeentelijke archeoloog.
4. In afwijking van het advies van de in lid 3. genoemde instanties mag een aanlegvergunning niet verleend worden dan na een verklaring van geen bezwaar van Gedeputeerde Staten.
5. Het bepaalde in lid 1. is niet van toepassing:
 - a. op werken en werkzaamheden, die uit een oogpunt van het te beschermen belang van ondergeschikte betekenis zijn;
 - b. indien voor werken en werkzaamheden als bedoeld in lid 1.c. vergunning nodig is op grond van de Monumentenwet of de gemeentelijke monumentenverordening.

6. In het belang van de bescherming van de oudheidkundige betekenis van de gronden als bedoeld onder 1.2. dient de aanvrager van een aanlegvergunning als bedoeld onder 1.2. een rapport te overleggen waarin de oudheidkundige waarde van het terrein die blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

Wijzigingsbevoegdheid

7. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan in die zin te wijzigen dat de bepalingen inzake aanlegvergunningen als bedoeld onder 1.2. inzake archeologische waarden geheel of gedeeltelijk worden geschrapt, indien op nationaal niveau de bescherming wettelijk is geregeld (dit omdat de (hogere) wettelijke regeling dan voorgaat boven het bestemmingsplan).
8. Procedure
Bij het uitvoering geven aan de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld onder 7., is de procedure, zoals deze is opgenomen in 8 van overeenkomstige toepassing.

ARTIKEL 24 GEBIED "VERWERKELIJKING NAASTE TOEKOMST" (ART. 13 LID 1 W.R.O.)

De gronden, die op de kaart worden begrensd door de aanduiding "Grens gebied "verwerkelijking naaste toekomst" komen overeenkomstig het bepaalde in artikel 13 lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening voor planverwerkelijking in de nabije toekomst in aanmerking.

HOOFDSTUK 3 OVERGANGS- EN SLOTBEPALINGEN**ARTIKEL 25 OVERGANGSBEPALING GEBRUIK**

1. Het gebruik van gronden en bouwwerken dat bestond ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan, en dat in enigerlei opzicht afwijkt van het plan, mag worden voortgezet.
2. Wijzigingen van het in lid 1 van dit artikel bedoelde gebruik zijn slechts toegestaan, indien daardoor de bestaande afwijkingen van het plan naar aard en omvang niet worden vergroot.
3. Het bepaalde in lid 1 en lid 2 van dit artikel is niet van toepassing op gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen, tot dat tijdstip geldende plan en waar tegen wordt of alsnog kan worden opgetreden.

ARTIKEL 26 OVERGANGSBEPALING BOUWEN

1. Een bouwwerk dat ten tijde van het ter visie leggen van het ontwerp van dit plan bestaat dan wel nadien kan worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, en dat in enigerlei opzicht van het plan afwijkt, mag, mits de bestaande afwijkingen naar de aard en omvang niet worden vergroot:
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b. geheel worden vernieuwd na het tenietgaan van het bouwwerk ten gevolge van een calamiteit, waarbij de grenzen in acht worden genomen welke ten aanzien van het bouwen ter plaatse in het onderhavige plan - behoudens in dit artikellid - zijn bepaald tenzij herbouw hierdoor niet zou zijn toegestaan, een en ander mits de bouwaanvraag hiervoor binnen 18 maanden na het tenietgaan is ingediend.

Het hiervoor gestelde is niet van toepassing op bouwwerken die bestaan ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan doch zijn gebouwd in strijd met het voorheen geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 1 van dit artikel, dat de bestaande afwijkingen naar de omvang niet mogen worden vergroot, en toestaan dat een éénmalige vergroting plaatsvindt van de horizontale en verticale afmetingen van de in lid 1 van dit artikel genoemde bouwwerken met niet meer dan 15%.

Op deze vrijstelling is de procedure zoals genoemd in artikel 8 van deze voorschriften van toepassing.

3. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van de in lid 1 onder b van dit artikel genoemde termijn, voor zover dit vanwege een terzake dienende civielrechtelijke procedure noodzakelijk is. Op deze vrijstelling is de procedure zoals genoemd in artikel 8 van deze voorschriften van toepassing.

ARTIKEL 27 STRAFBEPALING

Overtreding van het bepaalde in artikel 22, eerste lid en artikel 23, eerste lid is een strafbaar feit, zoals bedoeld in artikel 1a onder 2 van de Wet op de economische delicten.

ARTIKEL 28 SLOTBEPALING

Dit plan kan worden aangehaald onder de naam:

"Bestemmingsplan Middelmors".

Aldus vastgesteld door de Raad van de gemeente Katwijk bij besluit van ... 2006.

De griffier,

De voorzitter,

KAART