

GEBIEDSVISIE KATWIJKERLAAN

Transformatiestrategie eenheid in verscheidenheid

Concept

December 2009



Inhoud

Inleiding	5
1. Ruimtelijke analyse	11
2. Ruimtelijke visie	25
3. Uitvoering	35
4. Milieustrategie	37
5. Financiële uitgangspunten	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
6. Bestemmingsplan	45
8. Communicatie	47
9. Vervolg	49
Bijlage 1: Lijst van gesproken bewoners in	50
Bijlage 2: FES Ruimte-voor-ruimte Groenzone	51
Bijlage 3: Wet geluidhinder	52
Bijlage 4: Mogelijke voorwaarde voor bijdrage FES	53





1. Inleiding

Voor de Katwijkerbuurt en omgeving ligt de komende jaren een grote ruimtelijke opgave in het verschiet. De belangrijkste oorzaak is de veranderende omgeving. Het gebied ligt ingeklemd tussen onderdelen van de Groenblauwe Slinger, maar het overgrote deel grenst aan de rand van het stedelijk gebied van Zoetermeer. De aanwezige glastuinbouw heeft geen duurzaam karakter. De Katwijkerbuurt is in diverse (ruimtelijke) visies, waaronder de gemeentelijke Structuurvisie anno 2009 aangemerkt als transformatiegebied. De beleidsvisies bieden een kader voor de glastuinbouw om via de regeling ruimte voor ruimte op een fatsoenlijke wijze te stoppen/afbouwen. Door deze ontwikkelingen zal het lint van de Katwijkerlaan en het gebied er omheen langzaam een ander karakter krijgen. Het gebied zal de komende jaren transformeren van een agrarisch (glastuinbouw)gebied naar een aantrekkelijk gemengd gebied waar wonen samengaat met beperkte en kleinschalige (recreatie)bedrijven en groenblauwe recreatiegebieden.

Een van de instrumenten om deze transformatie te faciliteren is dus de toepassing van de regeling ruimte voor ruimte. Gezien de omvang van het glastuinbouwgebied (circa 11,5 hectare excl. bedrijfsopstallen) in de Katwijkerbuurt kunnen in potentie vele compensatiewoningen terug worden gebouwd. De transformatie van het glas en de andere ontwikkelingen in het gebied zal een grote ruimtelijke impact hebben en zal derhalve met zorg moeten worden vormgegeven. Dit vergt een integrale visie en aanpak.

In de onderliggende visie zijn de uitgangspunten voor de ontwikkeling uiteengezet. De visie geeft onder andere een eindbeeld weer waarbij behoud, aansluiting op en versterking van bestaande kwaliteiten van het gebied een belangrijke rol spelen. Maar bovenal wordt een ruimtelijk kwaliteitslag zichtbaar gemaakt. Het is een visie in hoofdlijnen. De visie geeft geen antwoord op de vraag hoe de transformatie per perceel er exact uitziet. De visie vormt het

kader waarbinnen de transformatie van het gebied plaats vindt en geeft dus wel aan welke de mogelijkheden er zijn en de voorwaarden waaronder ontwikkelingen kunnen plaatsvinden.

De volgende stap is om de visie per perceel, tenminste met diegene met wie wij nu in gesprek zijn, uit te werken en afspraken te maken. Uiteindelijk zullen de visie en de nadere afspraken vast worden gelegd in het bestemmingsplan.

Aanleiding

In het Coalitieprogramma 2006-2010 is voor het deelprogramma groen, water en recreatie geformuleerd dat behoud en verdere ontwikkeling van het regionale groen binnen de gemeente de inzet van het beleid is. De gemeente wil door middel van een gebiedsgerichte aanpak een transformatie op gang brengen die resulteert in een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Eind 2008 heeft de gemeenteraad de startnotitie vastgesteld. Deze startnotitie bevat de algemene beleidskaders en een globaal tijdschema voor de uitvoering van het plan. Eén van de stappen in het proces is het opstellen van een ruimtelijke visie op het gebied.

De aanleiding voor de opgave om de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren van de omgeving van de Katwijkerlaan, is gelegen in een viertal zaken.

Vastlopen passieve benadering ruimte voor ruimte

Het bestemmingsplan Groenzone Berkel-Pijnacker¹ –waartoe het zuidelijke deel van de Katwijkerlaan behoort- biedt de mogelijkheid om de bestemming Glastuinbouw om te zetten in de bestemmingen Wonen en Weide (met extra woningen). Hiervoor is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen in het bestemmingsplan. Tot nu toe heeft de regeling in het gebied echter nog niet tot de

¹Vastgesteld op 23 februari 2006 deels in werking getreden na besluit Gedeputeerde Staten+6 weken, deels onherroepelijk (in ieder geval dit noordelijk deel)

gewenste transformatie geleid. Dat ligt niet aan de belangstelling van de eigenaren van de diverse percelen en bedrijven, maar meer aan het feit dat één enkel perceel of bedrijf vaak niet exact voldoet aan de kaders waarbinnen de Regeling ruimte voor ruimte is toe te passen. Zo zijn er soms onvoldoende vierkante meters om te slopen en in een ander geval weer te veel ruimte. Ook de locatie van de compensatiewoning is soms een probleem. Dat heeft te maken met beperkingen vanuit bijvoorbeeld milieuzoneringen en de zones rondom de veendijken of met de ruimtelijke wensen van de gemeente en/of de eigenaar.

De individuele transformatie komt dus blijkbaar niet vanzelf tot stand. Bestuurlijk bestaat de wens om de mogelijkheid te onderzoeken of een meer gebiedsgerichte aanpak naar analogie van het lint Oude Leede, wellicht ook voor de Katwijkerlaan en omgeving tot de mogelijkheden behoort. Deze wens beperkt zich daarbij niet alleen tot het zuidelijke deel van de Katwijkerlaan/Berkelseweg. Ook het noordelijke deel van de Katwijkerlaan is in de vraagstelling betrokken, zodat hier een ruimtelijk verhaal komt te liggen voor het gehele gebied.

Locaties voor compensatiewoningen Groenzone

Het financieringsarrangement en de ontwikkelingsovereenkomst van de Groenzone Berkel-Pijnacker spreken beiden over een mogelijkheid om door middel van ruimte voor ruimte, gelden te genereren. Deze gelden zijn nodig om de tekorten op de verwerving en de inrichting van de Groenzone te compenseren. De provincie heeft aangegeven dat binnen de Groenzone (glas)opstanden worden gesloopt die gezamenlijk recht geven op de bouw van circa

zeventig compensatiewoningen. Hiervoor zijn in het lint van de Noordersingel (gemeente Lansingerland) enkele percelen beschikbaar, maar hier kunnen geen zeventig woningen worden gebouwd. Er moet dan ook onderzoek worden gedaan naar eventuele andere ruimtelijk verantwoorde locaties voor het realiseren van deze compensatiewoningen. Een van de zoeklocaties is het gebied van de Katwijkerlaan en omgeving.

Verrommeling

Het gebied rondom de Katwijkerlaan is een typisch buitenlint. Aan weerszijden van de weg zijn diverse functies te vinden die onderling nauwelijks samenhang kennen. Het gebied maakt een sterk verrommelde indruk en heeft een lage ruimtelijke kwaliteit. In d structuurvisie anno 2009 is gesteld dat de buitenlinten onderdeel zouden moeten uitmaken van de regionale groenblauwe recreatieve structuur. De Katwijkerlaan vormt op dit moment nog vooral een onaantrekkelijk barrière in deze groenblauwe structuur.

Verouderd bestemmingsplan

Het plangebied valt binnen verschillende bestemmingsplannen. Het grootste deel valt binnen het bestemmingsplan 'Katwijkerlaan'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld in 1993 en is dus ouder dan 10 jaar. De afgelopen jaren zijn voor dit bestemmingsplangebied tal van vrijstellingsprocedures doorlopen. Vanaf 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening van kracht. In dit kader is het van belang dat bestemmingsplannen tijdig zijn herzien en er een duidelijke (ruimtelijke) visie als kader ligt. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zijn alleen mogelijk als het ruimtelijk beleid in

voldoende mate is vastgelegd in een structuurvisie c.q. gebiedsvisie en uiteindelijk in een bestemmingsplan. In feite betekent dit dat voornamelijk het deel dat ten noorden ligt van de Katwijkerlaan dat de huidige rechten gerespecteerd worden, maar dat van uitbreiding geen sprake kan zijn.

Daarnaast valt een deel van het projectgebied in de vastgestelde bestemmingsplannen Groenzone en Katwijk-Nieuwkoop. Deze twee bestemmingsplannen zijn recentelijk vastgesteld. Ondanks dat het bestemmingsplanregime tussen deze twee bestemmingsplannen nauwelijks verschilt, kan dit net wel leiden tot beperkingen in de oplossingsrichtingen. Dit zal moeten worden voorkomen, bijvoorbeeld door het opstellen van een bestemmingsplan voor het lint rondom de Katwijkerlaan. Tot slot is een aantal delen in het bestemmingsplan uiteindelijk niet onherroepelijk geworden of niet vastgesteld door de raad. Deze zogenaemde “witte vlekken” kunnen nu meegenomen worden in het bestemmingsplan Katwijkbuurt.

Opgave

In de startnotitie is het doel voor een gebiedsgerichte aanpak van de Katwijkerlaan en omgeving als volgt samengevat:

- Komen tot verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied;
- De transformatie van de (glastuinbouw)bedrijven aan en om de Katwijkerlaan bevorderen;
- Een deel van de 70 compensatiewoningen uit de Groenzone een ruimtelijk verantwoorde plek geven en daarmee een bijdrage leveren aan de verwerving en inrichting van de Groenzone;
- Ruimtelijk kader vastleggen in het bestemmingsplan dat de kwaliteit van de linten duurzaam en structureel versterkt, verbeterd en doorzichten creëert naar de achterliggende groengebieden van de Balij en de Groenzone.

Doel

Het doel van de onderhavige visie is een bijdrage te leveren aan de verbetering ruimtelijke kwaliteit van de Katwijkerbuurt door aan te geven:

1. Waar en hoe de verrommeling en versnippering van het gebied kan worden teruggedrongen;
2. Welke karakteristieke en authentieke elementen en functies minimaal gehandhaafd zouden moeten blijven;
3. Op welke wijze de aanwezige kwaliteiten duurzaam en structureel versterkt en verbeterd kunnen worden;
4. Hoe de kansen die het Balijbos en de Groenzone bieden voor het gebied kunnen worden benut.

De visie biedt concrete kaders voor de ruimte voor ruimte op de korte termijn en een wenkend toekomstperspectief voor de mogelijke transformatie op de langere termijn. Een toekomst die vooral gericht is op wonen, recreatie en natuur, in combinatie met kleinschalige agrarische (neven)functies en aanvullende recreatie/horecavoorzieningen. De visie tracht de karakteristieke lintenstructuur opnieuw naar boven te halen en te verweven met de bijzondere kwaliteiten van zowel het parkbos de Balij als ook het landschap van de Groenzone.

Verantwoording

Voor deze visie is o.a. gebruik gemaakt van de inventarisatie van tuinders, bedrijven en bewoners die nu mee willen doen met de transformatie, de structuurvisie voor het lint zoals die door Palmboom en van den Bout is opgesteld en deels is vastgelegd in het bestemmingsplan Groenzone, en gemeentelijke ideeën en visie op het gebied.

In juni van 2009 is met de betrokken bewoners/bedrijven waarmee de gemeente heeft gesproken een discussieavond georganiseerd en zijn aan de hand van een aantal thema's diverse keuzes in

hoofdlijnen neergelegd. Deze inbreng van de betrokkenen is meegenomen in de visie.

Aan de keukentafel

De mogelijkheid om met toepassing van de regeling ruimte voor ruimte kassen en (agrarische)bedrijfsgebouwen te slopen en in ruil daarvoor compensatiewoningen terug te bouwen, spreekt veel bewoners in het buurschap aan. De gekozen werkwijze, de individuele gebiedsgerichte benadering, ofwel de keukentafelgesprekken, wordt door de bewoners als bijzonder prettig ervaren.

In totaal zijn ongeveer 40 gesprekken aan de keukentafel gevoerd. In totaal is met de eigenaren van circa 11,5 hectare glas en ruim 35.000 m² (voormalige bedrijfs)bebouwing om de tafel gezeten. Een groot aantal heeft zich gemeld via de brief en een aantal hebben wij actief benaderd. Onze eerste indruk is dat een groot aantal (glastuinbouw)bedrijven en/of bewoners met grote opstallen bereid zijn om in het kader van de Regeling ruimte voor ruimte mee te denken en uiteindelijk mee zullen werken aan de ruimtelijke kwaliteitsverbetering. De problematiek is zo ongeveer gelijk aan die van het Lint Oude Leede, zoals milieuzoneringen, veenkade, landschappelijke beperkingen, behouden van schuren en in enkele gevallen financiële problemen. Maar er zijn ook duidelijke verschillen. In de Katwijkbuurt spelen meer “handhavingkwesties” (zie verder). Daarnaast spelen twee grote ruimtelijke kwesties: Brug transport en de mogelijke verplaatsing van tuincentrum De Driesprong.

In bijlage 1 is een lijst opgenomen van de bewoners die wij gesproken hebben. In deze lijst is ook een indicatie van de omvang van de kassen en gebouwen opgenomen.

Communicatie

Op diverse wijzen is gecommuniceerd met de bewoners van het buurtschap over het project. Dit heeft erin geresulteerd dat bijna iedereen in het gebied op de hoogte is van het project.

Er zijn een tweetal informatieavonden voor bewoners gehouden. Begin november 2008 is een eerste algemene bewonersavond georganiseerd. Hiervoor waren alle bewoners in het gebied uitgenodigd. In totaal waren er zo'n 125 bewoners op deze, dus goed bezochte, avond. Het gebied kent ook circa 125 adressen, dus dit betekent dat bijna iedereen uit de buurt er wel was! Het doel van de avond was om de start van het project te markeren en uitleg te geven over wat het doel van het project is en de bijzondere aanpak uit te leggen. Het tweede deel van de avond was er gelegenheid om rondom de luchtfoto's de aanwezige medewerkers van het project te spreken. Dit concept werkte goed.

In juni 2009 heeft een tweede bijeenkomst plaatsgevonden met de betrokken bewoners, ofwel met de bewoners waarmee eerder is gesproken. Doel van deze avond was om de stand van zaken te melden en een aantal algemene (ruimtelijke) keuzemogelijkheden voor te leggen, die zouden kunnen dienen voor de verdere uitwerking van de scenario's/modellen. Het was een redelijk druk bezochte avond waarbij het leeuwendeel van de genodigden ook aanwezig was. Ondanks dat de discussie over de keuzes zo nu en dan lastig te voeren was en de meningen uiteen liepen, was het nuttig om een beter beeld te krijgen van de argumenten en de keuze voor een bepaalde richting.

Daarnaast zijn in 2009 drie nieuwsbrieven verzonden. De eerste, begin januari, had tot doel om nogmaals de aanpak en doel van het project uit te leggen. De tweede is in juni verstuurd en gaf een eerste terugblik op de inventarisatie. Derde nieuwsbrief is eind december verstuurd. De nieuwsbrieven zijn goed ontvangen in de buurt.

Ten slotte is op de website van de gemeente een aparte pagina aan het project gewijd. Hierop staan de verschillende stukken die in de

afgelopen tijd zijn gemaakt (nieuwsbrieven, presentaties, startnotitie). Het is de bedoeling om de website actueel te houden en openbare stukken telkens op de site te zetten. Hierdoor kunnen bewoners altijd de achtergrondstukken raadplagen. Wij merken dat de website ook daadwerkelijk wordt gebruikt.

Leeswijzer

In deze gebiedsvisie zijn de uitgangspunten uiteengezet voor de transformatie. Of wel het proces dat de verandering tot stand brengt. Om te komen tot de visie is eerst gekeken naar de kwaliteiten van het gebied, die aanleiding geven voor de transformatie en de richting. In hoofdstuk 2 is ingegaan op de veranderende omgeving van de Katwijkerbuurt en het karakter van het huidig gebied. Nadat het karakter en de beperkingen uiteengezet zijn, wordt de ruimtelijke visie voor ontwikkeling van het gebied in hoofdstuk 3 beschreven. Van een eerste transformatieslag tot een eindbeeld waarbij al het glas en de bedrijfsopstallen zijn getransformeerd vergt een lange adem en de inzet van meerdere instrumenten. De inzet van de instrumenten is in het hoofdstuk uitvoerig besproken. In het verlengde van dit hoofdstuk is afzonderlijk ingegaan op de milieustrategie. De ervaring leert dat de beschermende werking van de milieuwetgeving aanzienlijke beperkingen op kan leggen aan de transformatie. Het is zaak om goed te bepalen hoe we met de regels omgaan. Uiteindelijk zal de visie en transformatie in de eerste fase vastgelegd worden in het bestemmingsplan. Op welke wijze is in hoofdstuk 7 beschreven. Afsluitend is ingegaan op de kracht van het proces, de communicatie, het vastleggen van de afspraken in privaatrechtelijke overeenkomsten, het vertrouwen en is het vervolgproces aangegeven.



2. Ruimtelijke analyse

In dit hoofdstuk is een ruimtelijke analyse gemaakt van het gebied in zijn huidige verschijningsvorm. Gekeken is onder andere naar de onderliggende landschapsbouw en naar het huidige, diverse gebruik van de gronden. Dieper is ingegaan op een aantal specifieke aspecten die het gebied zo karakteristiek maken. De Katwijkerbuurt is geen homogeen gebied, vandaar dat de deelgebieden zijn beschreven en is ingegaan op de verschillende kwaliteiten. Tot slot is nog ingegaan op het beleid van het hoogheemraadschap ten aanzien van de veenkades. Dit aangezien het beleid ook ruimtelijke consequenties heeft.

Landschap

Het landschap rondom het ontginningslint van de Katwijkerlaan is zoals heel Holland gemaakt. Het gebied is rond de twaalfde/dertiende eeuw ontgonnen. Vanaf de in het gebied aanwezige kreekruigen, veenstromen en gegraven vaarten, werden de eerste aanzetten gegeven voor een ontginning. Om het veenpakket geschikt te maken voor agrarische doeleinden was het eerst noodzakelijk dat het ontwaterd werd. Dit gebeurde door het graven van evenwijdige sloten die afwaterden op oude veenstromen. Later (in de 15e, 16e en 17e eeuw), bij de verdergaande ontginningen verloren de veenstromen hun functie en werden nieuwe kanalen gegraven die het water efficiënter afvoerden (hoofdweteringen). Het verkavelingspatroon lag in deze tijd loodrecht op de hoofdweteringen. Langs deze weteringen ontstond de lintbebouwing van de Katwijkerlaan en Berkelseweg. De Katwijkerlaan is grotendeels gelegen op kreekruigen. De kreekruigen bestaan uit kleiig materiaal en liggen daardoor ook hoger dan het omliggende veenlandschap, dat in de loop van de eeuwen is ingeklonken. In de achttiende eeuw traden grote veranderingen op. Op kleinere schaal werd veen afgegraven waardoor diverse plassen en meren ontstonden. Honderd jaar later zijn deze plassen vrijwel allemaal

drooggemalen. Zo ontstonden de droogmaking in de Oude Polder van Pijnacker, die ten zuiden ligt van de Katwijkerlaan en de Nieuwe of Drooggemaakte polder. In de droogmakerijen ontstond een nieuw strokenverkavelingspatroon. Dit is tot op heden goed zichtbaar in het landschap.

Door het landbouwkundig gebruik, het feit dat de glastuinbouw direct is gelegen aan de ontginningslinten, door de recentelijke inrichting van de Balij en de stedelijke bebouwing van Zoetermeer, is het oorspronkelijke patroon op enkele plekken aangetast. Het oorspronkelijke landschapspatroon is evenwel zichtbaar. Het landbouwkundig gebruik van het gebied is echter tot een minimum beperkt.

Ingeklemd in het groen

Ten noorden van de Katwijkerlaan ligt het Balijbos. Dit gebied in de jaren '80 en '90 aangelegd en groeit nu uit naar een volwaardig recreatief bos. Zuidelijk van het plangebied zal de komende jaren in het kader van de Groenblauwe Slinger het deelgebied Groenzone Berkel-Pijnacker in ontwikkeling worden gebracht. Dit betekent dat het plangebied over enkele jaren ingeklemd ligt tussen twee grootschalige recreatiegebieden. Via de S-bocht van de Katwijkerlaan en de Molenlaan zullen de beide gebieden op elkaar worden aangesloten. De voorgestane transformatie van de Katwijkerbuurt is dan ook sterk ingegeven vanuit deze veranderde functie van de omgeving en zal op deze nieuwe betekenis moeten inspelen. Een heldere entree van de groengebieden is er niet. De Katwijkerlaan kan deze functie deels invullen. De Katwijkerlaan/Berkelseweg zijn drukke wegen waar veel vrachtverkeer op zit voor de inliggende bedrijven, maar ook voor het bedrijventerrein de Boezem.



De verwachting is dat de komende tijd dit vrachtverkeer verder zal toenemen als Boezem II tot ontwikkeling komt. Door de intensiteit vormt de Katwijkerlaan een barrière tussen de twee groengebieden aan weerszijde van de laan.

Gebruik

De Katwijkerlaan is een historisch ontginningslint. De Katwijkerlaan is, komende vanuit het oosten, altijd de toegangsweg van Pijnacker geweest. Sinds 2007 heeft de N470 gedeeltelijk deze functie overgenomen. Het plangebied kenmerkt zich door de grote verscheidenheid aan functies en voorkomen. Naast de oorspronkelijke agrarische functies zijn in de loop der tijd ook tal van niet-agrarische woon- en werkactiviteiten ontstaan, al dan niet in de vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing. Diverse bedrijven met bedrijfshallen zijn te vinden in het gebied. Deze zijn gegroeid naar een maat en schaal die weinig meer te maken hebben met de oorspronkelijke maat en schaal van het ontginningslint. Functies zoals transport- en overslagbedrijven, een fors carrosseriebedrijf (Burg Transport²), aannemers, timmerbedrijven, grondverzet- en (groot)handelsbedrijven, maar ook een saunacomplex. Bedrijven zitten over het algemeen ruimtelijk op slot en zijn onvoldoende in staat om te vernieuwen of te innoveren. Veroudering of verpaupering ligt dan op de loer. De komst van de diverse bedrijven heeft ook gezorgd voor een toename in verharding voor de ontsluiting naar de erachter gelegen loodsen, buitenopslag en de parkeerruimte aan het lint. Naast deze functies ligt aan het lint nog een aantal agrarische (veeteelt) en glastuinbouwbedrijven. Zoals in veel vergelijkbare stadsrandzones bevinden zich rondom de Katwijkerlaan ook kleine (paarden)weides.

Het gebied maakt een sterk verrommelde indruk, met een weinig herkenbare structuur. De ruimtelijke kwaliteit wordt nog eens verslechterd door de op sommige plekken aanwezige dichte bebouwing langs de weg, waardoor het achterliggende open landschap grotendeels verscholen blijft. Al moet niet eenzijdig gekeken worden naar de ruimtelijke kwaliteit. De diversiteit in grootte, verschijningsvorm en functies levert ook een bepaalde kwaliteit op, met een bepaalde eigenheid en identiteit die ook valt te waarderen. Toch is de roep om meer ruimtelijke (beeld)kwaliteit niet alleen van de overheid, maar ook duidelijk vanuit de bewoners zelf aanwezig. Deze visie moet dan ook verder richting geven aan de opgave: (samenhang) eenheid in verscheidenheid.

De zuidzijde van de Katwijkerlaan kenmerkt zich door een afwisseling van open en dichte bebouwingsstructuren met een perceel diepte van circa 50 tot 100 m diep. De bebouwing is deels hoog gelegen langs een boezemvaart. Het woonbebouwinglint bestaat over het algemeen uit middelgrote woonhuizen met een enkel kleiner arbeidershuis (soms geschakeld) en enkele grote vrijstaande woningen (boerderijen). De kleinschaligheid van de bebouwing langs het ontginningslint is in de loop der tijd verdwenen door de grote bebouwingseenheden van bedrijven aan het lint. De loodsen erachter hebben een zodanige maat en schaal gekregen, dat transparantie naar het achtergelegen gebied nagenoeg verdwenen is.

De Zoetermeerse kant van de Berkelseweg kent een sterk bedrijfsmatig karakter. De ruimtelijke kwaliteit is laag. Een bedrijfsloods staat enkele jaren leeg en is sterk verouderd. Het tweede bedrijf verhandelt nieuwe en gebruikte trucks en trailers. Een deel is uitgestald aan de weg. Tussen deze twee bedrijven staan enkele woningen met daarachter nog grote schuren/loodsen die voor allerlei (bedrijf)zaken worden gebruikt.

² Sinds juli 2009 failliet, doorstart wellicht mogelijk op de locatie.

KAARTJES

Glastuinbouw

De glastuinbouw is nadrukkelijk aanwezig in het gebied. Over het algemeen betreft het verouderde glastuinbouwbedrijven, met een beperkte omvang naar de maat en schaal van deze tijd. Het gebied heeft om diverse redenen nooit de sprong kunnen maken naar grootschalige moderne glastuinbouwbedrijven. Enkele bedrijven hebben een bedrijfsomvang van 1,5 - 2 hectare. Deze firma's zijn nog volop in bedrijf. Maar een groot aantal bedrijven is kleiner dan 1 hectare, sterk verouderd, staat leeg en wordt verhuurd of wordt voor andere doeleinden gebruikt. Het is juist deze groep die in aanmerking komt voor de regeling ruimte voor ruimte. Maar ook de grotere bedrijven hebben aangegeven eventuele deelname aan de regeling niet uit te sluiten. Dit bijvoorbeeld omdat het perspectief op de locatie voor een duurzame ontwikkeling ontbreekt. Een aantal van deze kassen staat ingeklemd tussen de Keulseweg en de Katwijkerlaan. In 2007 zijn al een drietal kassen in de strook gesaneerd met de regeling ruimte voor ruimte. Deze eerste toepassing geeft een aardig beeld wat het (positief) effect is van het saneren van het glas.

Diversiteit van linten

Karakteristiek langs de linten zijn de doorzichten naar de omgeving welke een bepaald gevoel van ruimte en openheid geven. Zo trekt het open groene gebied van de Droogmakerij van de Oude Polder van Pijnacker en het onderlint van de Keulseweg de aandacht. Naast het gevoel van ruimte en openheid zorgen deze doorzichten (vensters) ook voor een belangrijke oriëntatie in het gebied. Oriëntatie die verkregen wordt door een aantal herkenbare elementen. In de verte zijn de contouren van Rotterdam zichtbaar, dichterbij is het glastuinbouwgebied van Pijnacker-Oost te zien. Vanaf de andere kant, Molenlaan, is de Watertoren van Zoetermeer zo'n herkenningpunt. Natuurlijk zijn ook de kerktorens van

Pijnacker en Berkel & Rodenrijs zichtbaar vanuit de linten. Aan de noordkant van de Katwijkerlaan zijn de zichtlijnen beperkter. Enerzijds doordat deels de bebouwing van Zoetermeer grenst aan de achterkant van de bebouwing van de Katwijkerlaan (circa 200 meter), anderzijds dat de Balij met name bebost is. Op dit moment kan nog op enkele plaatsen over de bomen heen worden gekeken, maar over enkele jaren zal dit niet meer kunnen. Alleen bij de entree van dit gebied is een zichtlijn (water, fiets, wandel, ruiterspaden) gecreëerd.

In het gebied bevinden zich een viertal monumenten. Een rijksmonument, Katwijkerlaan 46 is een boerderij. De twee tuinderschoorstenen (Katwijkerlaan 17 en Berkelseweg 26) en de boerderij aan de Katwijkerlaan zijn een gemeentelijk monument. De monumenten geven een mooi tijdsbeeld van de historische ontwikkeling van het gebied, van een agrarisch landschap, naar een meer glastuinbouw georiënteerd gebied.

Op basis van de bovenstaande analyse wordt onderscheid gemaakt naar een viertal deelgebieden in de Katwijkerbuurt.



Het Noordlint

De noordelijke rand van de Katwijkerlaan, grenzend aan de Balij en de Zoetermeerse woonwijk Rokkeveen, kent een dichte rommelige bebouwing. Grote bedrijfscomplexen worden afgewisseld met (kleine) woonbebouwing. In het oostelijk deel ligt de bebouwing grotendeels in eerste of tweede lijn. De kleinschalige bebouwing loopt over het algemeen mee met de strokenverkaveling. Op enkele plekken loopt de bebouwing door naar achteren. Achter de bebouwingstrook bevinden zich nog enkele weiden met koeien, schapen en/of paarden. Hier is nog af en toe te zien dat het gebied Katwijkerbuurt valt onder het landschapstype “*droogmakerij*”. De groene longen bereiken maar zelden de Katwijkerlaan. Wat wordt gekenmerkt door een verkavelingspatroon dat strak en rechthoekig is en waarvan de slootdichtheid vrij groot is. Enkele forse bomenrijen begeleiden de nog aanwezige oorspronkelijke verkavelingstructuren. In een van deze longen zit een steenuilpaar. Dit duidt op een vrij rustig gebied.

In tegenstelling tot de noordoostzijde van de Katwijkerlaan bestaat de verschijningsvorm van de bebouwing aan de noordwestzijde meer uit grote hoeves met erfbeplanting. Hierdoor ontstaat een veel opener en groener beeld, dat ook een zicht op het Balij mogelijk maakt.

- + groene open structuur richting S-bocht
- + groene uitstraling door Balij
- + deels authentieke bebouwing
- + verrassende groene longen westzijde
- + Steenuil

- dichte en rommelige bebouwing
- grote bedrijfscomplexen
- doorzichten achterkant Zoetermeer



Het Tussenlint

Aan de zuidzijde van de Katwijkerlaan is grotendeels sprake van een dubbellint. De Katwijkerlaan als doorgaande hoofdroute, de Reesloot en de Keulseweg vormen het tweede lint. Er is hier sprake van een sterke wisselwerking tussen het onderlint en het bovenlint van de Katwijkerlaan. De verkaveling loopt evenwijdig aan de wegen en staat dus haaks op de strokenverkaveling van het omliggende landschap. In het tussenlint staat nog een aantal glas-tuinbouwcomplexen dat ook het onderlint gebruikt om te ontsluiten. Recentelijk is al een aantal kassen gesloopt en is zichtbaar gemaakt welke kwaliteitswinst is te behalen met de toepassing van de regeling ruimte voor ruimte. De gebiedjes, ook wel kamers genoemd, tussen de linten hebben een kleinschaliger karakter dan het grootschaliger beeld van de Droogmakerij. Kenmerkend is ook dat de woningen in het Tussenlint grotendeels aan de bovenkant staan en dus, in het verleden ontsloten aan de Katwijkerlaan, de kassen die daar staan aan de onderlinten worden ontsloten. Bij het saneren van de kassen blijven de woningen over het algemeen staan. Dit betekent dus dat vanuit het onderlint de minder fraaie “achterkanten” van de woningen zichtbaar worden. Dit vraagt wel om aandacht om de beoogde kwaliteitwinst ook daadwerkelijk tot stand te laten komen. Een andere bijzondere en karakteristieke bebouwing zijn de woningen die op “eilandjes” staan. Op een drietal plaatsen zijn de woningen pal tegen de Katwijkerlaan gesitueerd en buigt de vaart direct om de woningen heen. De woningen zijn veelal aaneengesloten en klein.

- + (potentie) doorzichten achterliggend gebied
- + kleinschalige bebouwing op “eilandjes” bebouwing groen
- + wonen aan de “dijk”
- + wonen op een eilandje

- verouderd verspreid glas
- achterkant situaties van woningen
- onduidelijke lintstructuur



Het Groenzonelint

Aan de laag gelegen zuidzijde van de onderlinten staan de (voormalige) agrarische bouwpercelen. De afwisseling van bebouwing, al dan niet omzoomd door erfbeplanting, met de open weiden is aantrekkelijk. Met de komst van de Groenzone zal het landschap veranderen. De Groenzone wordt circa 150-200 meter aan de benoemde onderlinten ontwikkeld. Op twee punten zal de Groenzone het plangebied doorsnijden en aansluiten op de Balij; ter hoogte van de Molenlaan en in de S-bocht nabij het bedrijventerrein Boezem II in aanleg. Aan de zuidzijde van de onderlinten bevinden zich over het algemeen de (voormalige) agrarische bedrijven en in het recente verleden enkele glastuinbouwbedrijven. De glastuinbouwbedrijven zijn de afgelopen jaren allemaal aangekocht voor de ontwikkeling van de Groenzone. De agrarische gronden zijn deels aangekocht, de opstallen zijn vaak nog in privé handen. De koppercelen (circa 75-100 meter vanaf het lint) hebben daardoor, naast de aanwezige woonbebouwing ook nieuwe functies gekregen. In het kader van dit project zal ook nog een deel van deze vrijkomende agrarische bewoning een nieuwe bestemming moeten krijgen die past binnen de structuur en karakter van het gebied. Ondanks dat de inrichtingsplannen nog niet definitief zijn, zal er wel een “sterke” landschappelijke scheiding worden aangebracht tussen de Groenzone het projectgebied Katwijkkerbuurt. Het idee is om een dijkje met daarop een bomenrij en een brede vaart aan de Groenzone zijde te creëren, aan de andere zijde een smalle poldersloot. Vanuit deze gebiedsvisie is het wel de vraag of de bomenrij nu wel noodzakelijk is over gehele lengte. Dit de bomenrij juist het open karakter van het gebied aantast. Het dijkje loopt evenwijdig aan het onderlint. Hierdoor ontstaat opnieuw een “tussengebied”. Deze is echter dieper dan het type Tussenlint.

- + ruime doorzichten
- + erven met beplanting
- + open bebouwingstructuur

- verouderd verspreid glas
- rommelig
- aansluiting Groenzone



Het Berkesselint

Aan de Berkelseweg concentreert zich het leeuwendeel van de glastuinbouw in de Katwijkerbuurt. Het landschapsbeeld wordt hier sterk overheerst door de aanwezige kassen. De in ontwikkeling zijnde Groenzone gaat verscholen achter de kassen. De kassen zorgen voor een visuele verdichting. De kassen in het plangebied liggen in een droogmakerij en hebben zich gevoegd naar de historische gegroeide verkavelingspatroon. Dit wil zeggen dat langs de Berkelseweg de kassen evenwijdig aan de weg, in maximaal drie (verbrede)stroken zijn gebouwd. Het gevolg is dat het gebied alleen open te krijgen is als alle tuinbouwbedrijven op termijn zijn te saneren.

- + verrassende entree bij de N470
- + deels authentieke (kleinschalige) bebouwing
- + kansrijk goed doorzicht

- (verouderde) verspreid glas in achter elkaar liggende stroken
- stadsrand Zoetermeer met bedrijven
- smalprofiel

Veendijkenbeleid Hoogheemraadschap

Het beleid veendijkenbeleid van Hoogheemraadschap van Delfland is vastgelegd Beleidsregels Veendijken (2007). Veendijken zijn (voor verdroging) kwetsbare kaden. Bij deze kaden, waarvan de kade zelf en/of de ondergrond grotendeels bestaat uit veen, is sprake van een verhoogd risico op het falen van de kade. De beleidsregel gaat uit van het principe dat in de kernzone van veendijken niet gebouwd mag worden en dat vergunningaanvragen daarvoor worden afgewezen. Voorstellen voor het versterken van waterkeringen of het verwijderen van objecten worden wel in behandeling genomen. Initiatiefnemers krijgen de mogelijkheid om aan te tonen de specifieke locatie dan wel kadestrekking waar de activiteiten plaats gaan vinden geen veendijk is. Tevens bevat de beleidsregel een aantal onderwerpen van kadeverbetering waarover Delfland bereid is mee te denken.

In de Katwijkerbuurt is de veendijkenproblematiek nadrukkelijk aanwezig. Zowel de Katwijkerlaan als ook de Berkelseweg is aangemerkt als veenkade. De kernzones kunnen variëren van 11 tot 24 m. Bovenop deze kernzone komt een beschermingszone die een vaste breedte van 15 m heeft. De kernzones moeten als ruimtelijke randvoorwaarde worden beschouwd. In overleg met het Hoogheemraadschap is gesteld dat het huidige beleid voor bouwen aan de veenkade geldt. Van belang is dat het theoretisch profiel in de gaten gehouden dient te worden (zie onderstaande figuur). Indien men buiten het theoretisch profiel blijft, zijn geen aanvullende maatregelen nodig. Indien de compensatiewoning per se binnen het theoretisch profiel moet worden gebouwd (geen verplichting van de gemeente), dan zal in overleg met het Hoogheemraadschap gekeken moeten worden welke maatregelen er getroffen moeten worden. Deze kosten zijn voor initiatiefnemer en kunnen niet worden afgewenteld op anderen.

3. Ruimtelijke visie

De beschrijving van de huidige situatieschets is een beeld van een rommelig en versnipperd gebied met diverse functies en verschillende gezichten. Transformeren vindt niet plaats in één keer. Transformeren is een proces. De ervaring leert dat ruimtelijke transformatieprocessen een lange adem vergen en komen zelden in één keer tot stand. De gebiedsvisie voor de Katwijkerlaan is dan ook geen plan. Het is geen blauwdruk waar wat moet komen. De gebiedsvisie is een wenkend perspectief dat richting geeft aan een bepaald proces. De gebiedsvisie biedt de kaders op welke wijze het gebied zich zou kunnen ontwikkelen. De visiekaart schetst een beeld van een mogelijke eindsituatie. Geheel vrijblijvend is de visie overigens ook niet. De visiekaart biedt het kader voor ontwikkelingen, moet inspireren en werken als een katalysator voor gebiedsgerichte interventies. De hoofdlijnen c.q. de uitgangspunten van de visie worden vervat in een bestemmingsplan. Het gaat om de minimale ruimtelijke kwaliteitseisen vast te leggen. De gebiedsvisie en het bestemmingsplan moeten voldoende houvast bieden om toekomstige ontwikkelingen ruimtelijk op een goede wijze te kunnen worden ingevuld. Dit is de kracht van gebiedsbenadering.

De gebiedsvisie bestaat uit een toekomstbeeld en een aantal “themakaarten”. De visie schetst dus het ruimtelijk toekomstscenario van de Katwijkerbuurt, waarbij de huidige kwaliteiten, zoals deze in het vorige hoofdstuk zijn beschreven, overeind blijven en zo nodig en waar mogelijk kunnen worden versterkt. De themakaarten gaan in op enkele facetten van het ontwikkelingsproces. Een themakaart gaat bijvoorbeeld in op de vraag waar op dit moment kansen liggen om met het instrument van de regeling ruimte voor ruimte glastuinbouwbedrijven en overige bebouwing te transformeren naar een wonen- en weidefunctie, en op welke wijze dit plaats kan vinden. Zeker is dat met deze visie een mooie toekomst voor de Katwijkerbuurt in het verschiet ligt.

Gebiedsvisie op hoofdlijnen

Terugdringen van verrommeling

De gebiedsvisie gaat er vanuit dat het gebied zich in een aantal fases zal transformeren van een gemengd agrarisch lint waarbij het accent op glastuinbouw en veeteelt ligt, naar een meer gemengd woon- en recreatielint, waarbij zicht is op het openbaar recreatiegroen van de Groenblauwe Slinger (Balij en Groenzone). Daarmee ontstaat een eenduidiger en kwalitatief beter ruimtelijk beeld. Door het saneren van oude glastuinbouwbedrijven en verouderde (agrarische) gebouwen wordt de verrommeling tegengegaan. Om de beeldkwaliteit te bewaken wordt veelal gewerkt met het stellen van welstandeisen. In de welstandsnota valt dit gebied in het welstandregime “Buitenlint”. Door de verscheidenheid in verschijningsvormen van de gebouwen in de Katwijkerbuurt is de vraag of het type Buitenlint voldoende houvast biedt om te komen tot een gedifferentieerd beeld, zonder eenvormigheid. Vanuit deze optiek zal niet gewerkt gaan worden met een welstandregime. Dit past binnen het beleid van de gemeente dat geldt vanaf 2010³, welke aangeeft dat woningen in een regulier welstandgebieden welstandsvrij te verklaren. Dit vanuit de optiek dat een van de doelstelling achter particulier opdrachtschap is dat toekomstige bewoners de mogelijkheid te geven naar eigen inzicht hun droomhuis te laten bouwen. De vraag is wel of de vrijwaring van welstandstoetsing leidt tot andere plannen en of de particuliere opdrachtgevers zonder de vaak goedbedoelde adviezen van de welstandcommissie kan? Om particulieren op weg te helpen denkt de gemeente aan het instellen van een supervisor die naast de bebouwing ook adviezen meegeeft voor de inpassing van het perceel

³ College heeft besloten om per 1 januari 2010 een aantal gebieden en objecten voor een periode van 2 jaar welstandsvrij te verklaren



in de omgeving. Vanuit het project zou een voorbeeldenboek kunnen worden aangereikt dat moet inspireren.

Terugdringen van versnippering

Het transformatieproces biedt tegelijkertijd kansen om de versnippering in beeld en in fysiek (recreatie) aan te pakken. Bij de sanering van glastuinbouwbedrijven en andere gebouwen zal in onderhandelingen met de eigenaar gekeken worden om op bepaalde locaties nieuwe recreatieve verbindingen tot stand te brengen. Hierdoor is het mogelijk om van de barrière die de Katwijkerlaan en het omliggende gebied op dit moment nog vormt, in recreatief opzicht juist te integreren in de aan weerszijde gelegen groengebieden. Vanuit deze optiek, en met de komst van de oostelijke randweg, zou op termijn ook nagedacht kunnen worden om het karakter van de Katwijkerlaan aan te passen tot een ontsluiting die met name geschikt is voor woon- en recreatieverkeer.

Versterken afwisseling open-dicht

Daar waar nu glastuinbouwbedrijven en andere agrarische of andere grootschalige bebouwing gevestigd is, is potentie om op termijn nieuwe ruimtelijke kwaliteiten toe te voegen. Op gebiedsniveau is gekeken welke inhoud meegegeven kan worden aan de ambitie om de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren. Vanuit deze optiek is gekeken om zoveel mogelijk aan te sluiten bij het bouwtype van het huidige lint en de afwisseling van open (weide) en dicht (bebouwing) te versterken. Vanuit dit uitgangspunt is ingezet om op bepaalde locaties de openheid te versterken en op andere plekken de woonbebouwing een plek te geven. Daarbij is realistisch gekeken naar de mogelijkheden voor transformatie van de glastuinbouwbedrijven en andere bebouwing nu of op termijn. Hierdoor is een realistische visie ontstaan. In de afweging waar openheid is te creëren, is ook gekeken naar de directe omgeving. Daar waar door het saneren grote vensters kunnen ontstaan naar de achterliggende groengebieden, is zoveel mo-

gelijk de nieuwe kwaliteit ook ingetekend. Dit betekent dat compensatiebebouwing elders terug moet worden gebouwd.

Van belang is ook dat de huidige groene ruimtes, maar ook de te creëren ruimtes, aansluiting vinden bij de omliggende groengebieden en dus de groenzone en het Balij naar binnen halen. Daarmee is ook een meer fysieke relatie te leggen tussen de twee groengebieden onderling, ook buiten de twee geplande doorsteken en nieuwe stad-landverbindingen.

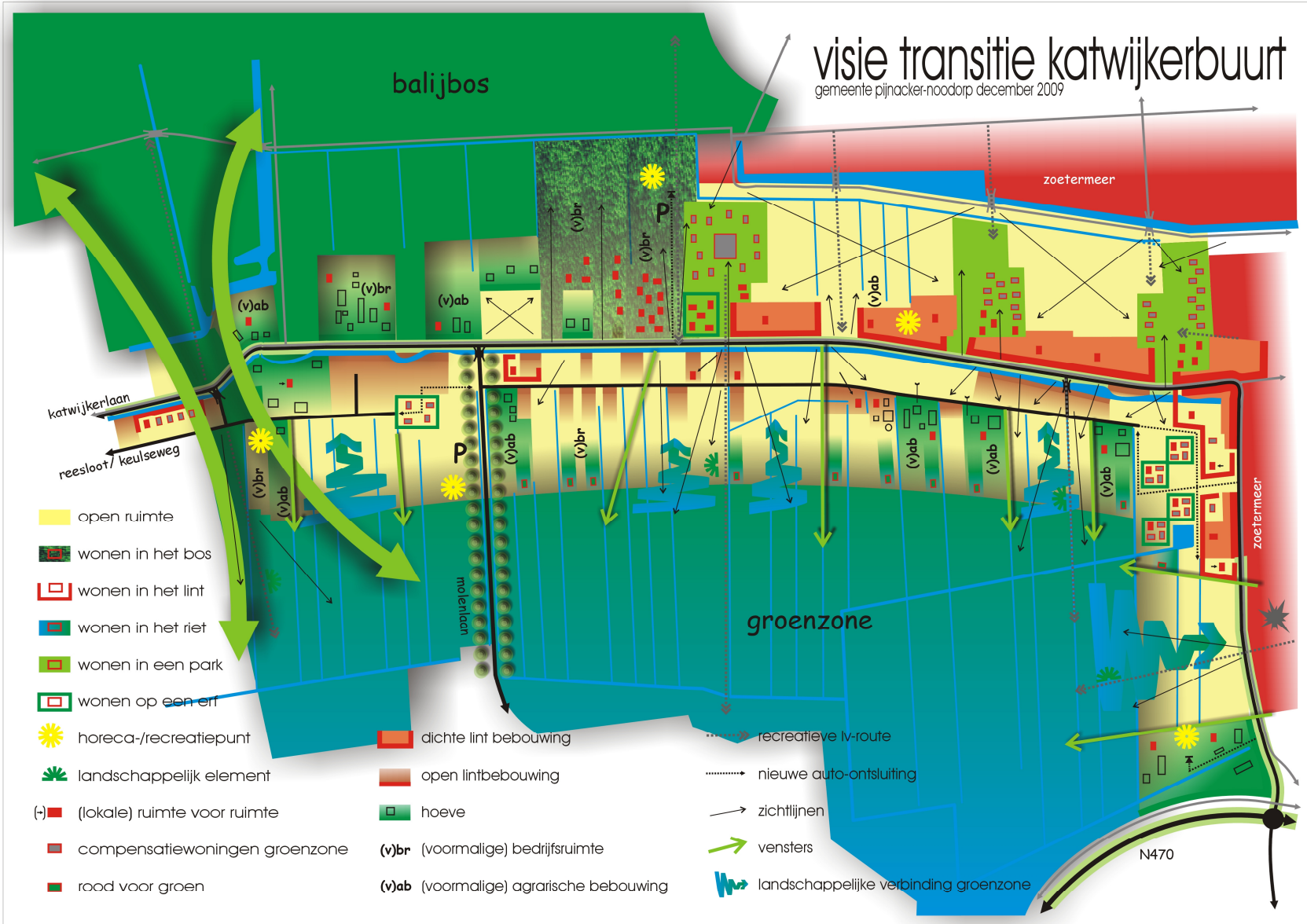
Verkeer

De Katwijkerlaan is een van de gevaarlijkste wegen binnen de gemeente. Dit wordt mede veroorzaakt door de vele in- en uitritten die op de Katwijkerlaan uitkomen. Deze in- en uitritten kruisen ook het doorgaande fietspad. Nu is de Katwijkerlaan nog een hoofdonthutingsweg waarop veel vrachtverkeer zit met als bestemming de Katwijkerlaan zelf, de duurzame glastuinbouwgebieden aan de oostkant van Pijnacker, als ook het vrachtverkeer richting Boezem. Met de komst op termijn van de oostelijke randweg kan een groot deel van het vrachtverkeer worden afgeleid. Op dat moment ontstaat een nieuwe situatie die dan vraagt om een heroverweging ten aanzien van het profiel van de Katwijkerlaan.

De onderlinten (Keulseweg en de Reesloot) zijn kort geleden geasfalteerd en verkeren dus in goede staat. Een bekend knelpunt is de breedte van de wegen. Deze is met een breedte van 3,00 m te smal waardoor berm en kapot worden gereden en de fietsers vaak in de knel komen. De Keulseweg is niet te verbreden maar er kan wel rekening gehouden worden met meer passeerstroken (om de 150-300 meter). Het voorstel is daarom om bij de nieuw aan te leggen uitritten rekening te houden met passeergelegenheid ter plekke van deze uitritten.

visie transitie katwijkerbuurt

gemeente pijnacker-noodorp december 2009



- open ruimte
- wonen in het bos
- wonen in het lint
- wonen in het riet
- wonen in een park
- wonen op een erf
- horeca-/recreatiepunt
- landschappelijk element
- (-) (lokale) ruimte voor ruimte
- compensatiewoningen groenzone
- rood voor groen
- dichte lint bebouwing
- open lintbebouwing
- hoeve
- (v)br (voormalige) bedrijfsruimte
- (v)ab (voormalige) agrarische bebouwing
- recreatieve iv-route
- nieuwe auto-ontsluiting
- zichtlijnen
- vensters
- landschappelijke verbinding groenzone

In de visie wordt uitgegaan van het doortrekken van de Keulseweg in de richting van de Berkelseweg.

Vanuit verkeersoogpunt is het gewenste profiel 4,50 meter met kantmarkering en voldoende passeerstroken (om de 150-300 meter met een breedte van 6,00m en een lengte van 20 meter) Echter vanuit landschappelijke overweging zal liefst meer aansluiting worden gezocht met het huidige profiel van de Keulseweg, met dien verstande dat een verbreding tot 3,5 - 4 meter acceptabel is en om de 150-300 meter een passeerstrook wordt gemaakt. Welk profiel uiteindelijk zal worden gekozen, is afhankelijk van het aantal compensatiewoningen, dat in deze hoek wordt gebouwd.

Het is de bedoeling om de doorgetrokken Keulseweg op één punt aan te sluiten op de de Berkelseweg. Aansluiting van de verlengde Keulseweg op de Berkelseweg betekent ook een aanpassing van de Berkelseweg door middel van middengeleiders.

Fietspaden

De gebiedsvisie voorziet in de aanleg van extra fietspaden. Deze corresponderen met de paden opgenomen in de Groenzone en FES-project. Inzet is om minimaal een extra verbinding vanuit de Katwijkerlaan naar Zoetermeer te leggen. De ligging van dit pad is echter afhankelijk van de mogelijkheden ter plekke. In het fietsplan wordt uitgegaan van een oostelijke ligging over de gronden van Zegwaard. Dit is nu nog de enige plek waar op een goede manier het fietspad is te situeren. Met een transformatie van Burg zelf doen zich ook hier mogelijkheden voor. Andere plekken gaan ten koste van woningen of zijn anderzijds moeilijk in te passen. De voetbrug tegenover Burg over de vaart om zo een verbinding te maken naar de Keulseweg (FES), zal dan wel opgewaarderd moeten worden tot fietsbrug.

Daarnaast is in de gebiedsvisie rekening gehouden met een aantal secundaire fietspaden. Deze fietspaden moeten het mogelijk maken om op termijn een koppeling te maken met de Berkelseweg in het

verlengde van de huidige Keulseweg (eventueel in combinatie met het doortrekken van de Keulseweg). Een fietsverbinding van de verlengde Keulseweg, richting Berkelseweg en het oostelijke fietspad dat in het FES genoemd wordt en dat aansluit op het Pieter Bregmanpad. Nieuwe kruisingen met de Berkelseweg en de Katwijkerlaan moeten voorzien zijn van middengeleiders in de doorgaande wegen.

Fietspaden in het buitengebied zijn normaal gesproken 3,00 meter. Dit geldt voor de hoofd fietspaden. De meer recreatieve fietspaden kunnen smaller en eventueel met ander materiaal uitgevoerd worden. Voor de utilitaire fietspaden is cofinanciering vanuit Haaglanden beschikbaar. Een aantal recreatieve aansluitingen met de Groenzone is meegenomen in de FES-subsidie.

De Driesprong en Burg Transport

Het is goed om kort even stil te staan bij twee bijzondere casussen. Enkele jaren geleden heeft Tuincentrum de Driesprong aangegeven een nieuwe locatie te zoeken. De gemeente heeft aangegeven dat aan de zuidkant van de Katwijkerlaan geen planologische ruimte is voor de realisatie van het tuincentrum. Vervolgens heeft De Driesprong een voorkeur uitgesproken om aan de noordkant van de Katwijkerlaan een tuincentrum te realiseren. Bij het opstellen van deze gebiedsvisie is gekeken of een tuincentrum op deze locatie past. Uiteindelijk is de conclusie getrokken dat deze functie niet past binnen het gebied. Een tuincentrum is een stedelijke functie. Het gebied transformeert naar een gebied met het karakter van landelijk wonen nabij de het stedelijk gebied. Daarnaast is de ontsluiting van een dergelijke verkeersaantrekkende functie, met name op deze locatie niet optimaal. De beoogde locatie kent daarnaast bijzondere natuurwaarden. Al met al is de conclusie getrokken dat een tuincentrum niet past binnen de gebiedsvisie.

De locatie van Brug is de andere bijzondere locatie. Door de economische crisis is het bedrijf failliet gegaan, maar is inmiddels onder de naam van Burg Trailers in zeer afgeslankte vorm doorgestart. Het is duidelijk dat een eventuele gehele sanering van de locatie Burg een enorme bijdrage kan leveren aan de ruimtelijke kwaliteit van het gebied. In overleg met Burg zal binnen deze gebiedsvisie nader gekeken worden naar een adequate oplossing die voor het bedrijf en voor de ruimtelijke kwaliteit een verbetering kan betekenen. Een verplaatsing van de overgebleven activiteiten is één van de opties, evenals een heroriëntatie op het huidige terrein. Bij een mogelijke verplaatsing liggen er kansen om het gehele gebied te herontwikkelen en een aanzienlijke kwaliteitsverbetering tot stand te brengen. Deze optie is wel kapitaalintensief en kent risico's. In een samenwerking tussen de gemeente en Burg zullen de diverse opties stapsgewijs worden uitgetekend en doorgerekend, ten einde te komen tot een gedegen besluitvorming. Deze wordt niet op korte termijn verwacht en zal daarom een separaat traject volgen als het gaat om het ingezette ruimteproces.



Ontwerpprincipes per deelgebied

Het Noordlint

Onderscheid is gemaakt tussen de twee deelgebieden aan de noordzijde van de Katwijkerlaan. De algemene visie is dat niet geforceerd nieuwe doorzichten worden gecreëerd. De kansen zijn door de dichte bebouwing op dit moment nihil. Terugbouwen lokaal, dus op eigen kavel, is vanuit ruimtelijk oogpunt mogelijk. Op enkele locaties is om milieuredenen terugbouwen niet automatisch mogelijk. Dit vergt maatwerkoplossingen. Terug te bouwen bebouwing vindt in het algemeen plaats binnen de huidige bebouwingscontouren, in de eerste of tweedelij vanaf Katwijkerlaan. De exacte locatie is niet bepaald dan wel bepalend. Rooilijnvariatie versterkt juist het diverse ruimtelijk beeld. De verschijningsvorm van de bebouwing ook. Het mag juist uitdagend in vorm en materiaalgebruik. Dit maakt het spannend en verrassend, maar binnen de algemene kaders zoals het aantal kubieke meters dat gesteld is voor woningen in het buitengebied (750m³).

Het zou mooi zijn om het Balij bos uiteindelijk meer naar de Katwijkerlaan te laten uitgroeien. Daar waar nu de kassen en/of de bebouwing al doorlopen naar de achterzijde kunnen andere bijzondere verkavelingsprincipes worden toegepast. Juist om het spannende contrast van open-dicht waar de “groene longen” goed zichtbaar zijn vanaf de Zoetermeer zijde, te versterken.

Ontwikkelprincipe

- Op de eigen kavel
- Gekoppeld aan de bestaande bebouwing
- Geen geforceerde doorkijken
- Open achterlanden
- Rooilijnvariatie
- Oriëntatie naar de Katwijkerlaan
- Parkeren op eigen grond

Oostzijde specifiek

- In de strook
- In eerste of tweede bebouwingslijn

Westzijde specifiek

- In de hoeves
- Besloten met afscheidende erfbeplanting
- Aansluiting met Balij

Diepe kavels specifiek

- Bijzondere
- Nader uit te werken

Het Tussenlint

In dit tussengebied is veel winst te halen. Door het saneren van het verspreid liggende glastuinbouwbedrijven zijn grote delen open te krijgen. Vanuit de Katwijkerlaan is daardoor veel visuele winst te behalen en is een relatie met de Groenzone tot stand te brengen. De open velden moeten in principe ook open blijven, zeker daar waar ook aan het onderlint geen bebouwing is en dus een echt venster op het groen mogelijk is. Daar waar al aan het onderlint bebouwing staat, kan wel in het tussenlint geclusterd of tegen de bestaande woningen bebouwing plaatsvinden. Dit versterkt de open-dicht verhouding. Compensatiewoningen mogen aan het bovenlint (Katwijkerlaan) of aan het onderlint, worden gebouwd. De voorkeur geniet om ze zelfs boven en onder te bouwen zodat de voorkanten goed gericht zijn op de beide wegen en achterkantsituaties worden voorkomen.

Ontwikkelprincipe

- Grote open velden
- Geen bebouwing terug bij vensters
- Oriëntatie woningen aan de Katwijkerlaan hoog gelegen
- Oriëntatie woningen aan de onderlinten laag gelegen
- Achterkant situatie voorkomen
- Geclusterd bouwen aan de huidige bebouwing
- Ontsluiting woningen altijd via de onderlinten
- Parkeren op eigen grond

Het Groenzonelint

Voor het Groenzonelint geldt grotendeels hetzelfde als voor het Noordlint met dien verstande dat in dit deelgebied juist wel de wisselwerking open-dicht aanwezig is en kan worden versterkt. De locatie voor de compensatiewoning luistert daardoor nauwer. De bouw van de compensatiewoning(en) geschiedt lokaal, dus op eigen kavel en is vanuit ruimtelijk oogpunt mogelijk. Terug te bouwen bebouwing vindt in het algemeen binnen de huidige bebouwingscontouren plaats, zo dicht mogelijk bij overblijvende bebouwing/dienstwoning. Dit versterkt het beeld van open-dicht. Woningen mogen in de eerste of tweede lijn worden gebouwd.

Ruimtelijk is het ook mogelijk om *aan* de Groenzone te bouwen. Maar hier zullen strenge eisen aan worden gesteld als het gaat om ruimtelijke kwaliteit, en belangrijker nog; dit kan alleen plaatsvinden als er grote belangstelling voor is. Het gaat hier dan om rood voor groenwoningen. Het mag geen incident zijn. Gedacht wordt aan minimaal 5 woningen die aan de Groenzone worden gebouwd. Harde voorwaarde is dat deze woningen substantieel meebetalen aan de inrichting van de groene vensters. Indien zich de komende tijd mogelijkheden voordoen om dit principe in de praktijk toe te passen zal dit concept verder worden uitgewerkt.

Ontwikkelprincipe

- Op de eigen kavel
- Gekoppeld aan de bestaande bebouwing
- Brede groene vensters
- Erfbeplanting rondom de bebouwing
- Rooilijnvariatie
- Oriëntatie naar de onderlinten
- Parkeren op eigen grond

Aan de Groenzone specifiek

- Hoge beeldkwaliteit
- Oriëntatie op de Groenzone
- Meebetalen aan de inrichting aan de groene vensters
- Minimaal vijf van deze kavels, gekoppeld aan de groene vensters

Het Berkelse lint

Dit deelgebied is nu dichtgezet door de glastuinbouw. Het transformeren in dit deelgebied heeft tot doel om het open te trekken en zicht te krijgen op de Groenzone en letterlijk weer lucht te krijgen. Inzet is minimaal één groen open venster te creëren dat direct als recreatieve (langzaam verkeersverbinding) moet dienen.

De overige bebouwing kan geclusterd aan het lint of in dunne bebouwing buiten het venster worden gebouwd. Het ontbreekt op dit moment aan een goede infrastructuur om deze woningen goed te ontsluiten dit betekent dat er een nieuw “onderlint” moet worden aangelegd. Ontsluiting moet ook zoveel mogelijk via het nieuwe onderlint plaatsvinden om gevaarlijke situaties op de Berkelseweg te voorkomen. Het nieuwe onderlint zal op één punt aansluiten op de Berkelseweg. De laatste rij woningen sluiten hebben uitzicht op de Groenzone en moeten dus ook gericht zijn op de Groenzone.

Ontwikkelprincipe

- Brede groene venster
- Deel van woningen aan geclusterd bouwen aan de Berkelseweg/Katwijkerlaan
- Verdichting op plekken waar al woningen staan
- Overige woningen dunne bebouwing aan nieuwe linten
- Verkavelingprincipe volgt nieuw onderlint
- Oriëntatie bebouwing op het lint
- Laatste rij ook op de Groenzone gericht
- Ontsluiting op nieuw onderlint
- Rooilijnvariatie
- Parkeren op eigen grond

4. Uitvoering

De transformatie van de Katwijkerbuurt vindt niet in één keer plaats. Het is een proces. Door de individuele gebiedsgerichte procesbenadering is een ruimtelijk beeld neer te leggen dat de transformatie richting geeft en beperkingen – ruimtelijk, financieel, milieukundig et cetera, op de kavel integraal benadert en oplost. Dit is de kracht van deze aanpak. Een veelvoud van oplossingen is denkbaar. Maatwerk staat dan ook centraal om betrokkenen op een voor hen gunstige wijze te laten transformeren, maar dit binnen de kaders van deze visie, teneinde de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren van de Katwijkerbuurt. Om de transformatie in de praktijk te laten werken wordt een aantal instrumenten ingezet:

1. De regeling ruimte voor ruimte
2. Ruimte voor ruimteovereenkomst
3. Gebiedsgericht inzetten van ruimte voor ruimterechten
4. Aankoop percelen
5. Subsidie
6. Ruimte voor ruimtewoningen Groenzone
7. Rood voor Groen

Ad 1. De regeling ruimte voor ruimte

De basis voor de gehele opgave is de regeling ruimte voor ruimte. In eerste instantie zal met betrokkene gekeken worden op welke wijze de regeling uitkomst biedt om de transformatie tot stand te brengen. De toepassing van de regeling is vrijwillig. De regeling geldt zowel voor glastuinbouwbedrijven als voor de overige (bedrijfs)bebouwing.

De regeling ruimte voor ruimte is door Provinciale Staten vastgesteld op 19 september 2003 en herzien in het najaar van 2005. Het hoofddoel van de regeling ruimte voor ruimte is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit in het landelijk gebied door sloop van (agrari-sche) bedrijfsgebouwen en kassen, die niet in het landschap passen en

daarmee de gewenste landschappelijke waarden teniet doen. Om dit doel te bereiken mogen in ruil voor het duurzaam slopen van de (agrarische) bedrijfsgebouwen en kassen op passende locaties één of meer compensatiewoningen met een veel kleinere bouwmassa worden gebouwd. Ontstening en ontglazing staan in de regeling centraal.

In ruil voor de sloop van 1.000 m² bedrijfsgebouwen of 5.000 m² kassen kan een compensatiewoning worden teruggebouwd met een maximum van drie en de bestaande bedrijfswoning mag worden omgezet naar een burgerwoning. Uitgangspunt is de sloop van alle bebouwing op het perceel. De regeling is van toepassing op gebouwen en kassen die zijn opgericht voor de peildatum van 1 januari 2003. Wanneer, zoals in het lint, sprake is van een gebiedsgerichte toepassing is een gebiedsspecifieke regeling (maatwerk) mogelijk op basis van een structuurplan of structuurvisie.

Uitgangspunt van de transformatie is steeds geweest om het zoveel mogelijk op eigen kavel terug te bouwen. Bedrijven of eigenaren van opstallen kunnen zelf op basis van de regeling ruimte voor ruimte op de kavel, volgens bepaalde ontwerpprincipes, vastgelegd in een overeenkomst met de gemeente een compensatiewoning. Dit is niet altijd mogelijk vanwege diverse beperkingen. Indien hiervan sprake is, zal gezocht worden naar andere locaties waar de rechten op kunnen worden verwezenlijkt.

Ad 2. Ruimte voor ruimte overeenkomst

Zoals gezegd is de transformatie maatwerk. De ervaring leert dat met individuele betrokkenen afspraken moeten worden gemaakt over de wijze waarop de transformatie plaats vindt. De gemeente faciliteert in deze. De afspraken die worden gemaakt worden vastgelegd in een privaatrechtelijke overeenkomst. De hoofdlijnen van de afspraken zijn simpel: de gemeente spreekt af om het bestemmingsplan in procedure te brengen waarin de transformatie zichtbaar wordt vastgelegd. Met de betrokkene wordt afgesproken wanneer de kas-

sen/gebouwen worden gesaneerd en waar, en hoe de compensatiewoningen worden teruggebouwd.

Ad 2. Gebiedsgericht inzetten van ruimte voor ruimterechten

Niet iedereen heeft exact een (veelvoud) van een heel recht. De gebiedsbenadering maakt het mogelijk om ruimte voor ruimterechten te verhandelen. Het verhandelen van rechten vindt in principe altijd plaats via de gemeente. De waarde van de rechten zal aan de hand van de locatie bepaald worden door de gemeente.

Ad 3. Aankoop percelen

Indien een glastuinbouwbedrijf niet zelf wil of kan ontwikkelen dan bestaat de mogelijkheid dat de gemeente het bedrijf en dus de rechten koopt. De gemeente zal dan conform de gebiedsvisie en het ontwikkelingsprincipe zelf de ontwikkeling ter hand nemen. Met de verkoop van de bouwrechten moet de aankoop worden gedekt.

Ad 5. Subsidie

In het gebied is een aantal bedrijven die met de regeling ruimte voor ruimte alleen niet voldoende financiële middelen genereert om de transformatie budgetneutraal te kunnen uitvoeren. Deze bedrijven zullen dan ook niet vrijwillig transformeren. Om deze bedrijven toch in staat te stellen te transformeren heeft de gemeente in het kader van de FES-aanvraag financiële ondersteuning gevraagd en gekregen van het rijk en de provincie. Deze financiële middelen kunnen onder strenge voorwaarden worden ingezet.

Ad 6. Ruimte voor ruimtewoningen Groenzone

Als eerste wordt gezocht naar locaties voor de ruimte voor ruimtewoningen uit het gebied zelf. Indien er binnen de ruimtelijke visie locaties “overblijven” die niet gebruikt worden, bestaat er een mogelijkheid om een aantal compensatiewoningen te realiseren uit de Groenzone voorraad.

Ad 7. Rood voor Groen

Ten slotte zal op zeer bijzondere locaties Rood voor Groen, aanvullend buiten de bovengenoemde regelingen, woningen kunnen worden gebouwd. Dit zijn extra woningen die onder strenge voorwaarden kunnen worden gebouwd. De opbrengst die met deze woningen kan worden gegeneerd, zal worden afgeroemd en worden ingezet in de ruimtelijke c.q. landschappelijke verbetering van het gebied zelf bijvoorbeeld de inrichting van de “groene vensters”. Het Rood voor Groeninstrument zal pas als allerlaatste kunnen worden ingezet. Dat wil zeggen: eerst moet gekeken worden naar de ruimte voor ruimte invulling van de eigen woningen van de Katwijkerlaan, daarna de compensatiewoningen van de Groenzone. Als er dan nog ruimte over is, zal al op beperkte schaal Rood voor Groen kunnen worden ingezet.

5. Milieustrategie

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stelt zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door middel van milieuzonering. Onder milieuzonering wordt verstaan het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

In een gebied zoals de Katwijkerbuurt, waar diverse functies naast elkaar zitten, zal een spanning ontstaan tussen de twee hierboven genoemde waarden. Indien geen oplossing voor deze problematiek gevonden wordt, zijn de ontwikkelingsmogelijkheden in dit gebied zeer beperkt. Vandaar dat in deze gebiedsvisie een milieustrategie is opgenomen. Het is de wijze hoe tot een adequate wijze ontwikkelingen mogelijk zijn, zonder dat de belangen/waarden worden aangetast en de bewoners onvoldoende wordt beschermd. De wijze hoe de gemeente hiermee omgaat heet de 'milieustrategie'.

De milieustrategie dient een aantal belangen:

- Bescherming van woon- en leefklimaat;
- Een verantwoorde inperking van de hinder voor gevoelige functies, nu en in de toekomst;
- Bedrijven dienen aan de zonering de zekerheid te kunnen ontleenen dat zij toegelaten worden en bestemde/vergunde activiteiten

op die locatie kunnen blijven uitoefenen. Dit ook bij de 'gebruikelijke' wijzigingen in het productieproces en/of uitbreidingen;

- Inzicht te krijgen van de geluidsbelasting van het wegverkeer nu en in de toekomst;
- Tegelijkertijd is het streven gericht op en doelmatig ruimtegebruik;
- Ontwikkelingsmogelijkheden creëren voor de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
- Het kunnen leveren van maatwerk per bedrijf.

De kern van de opgave is om te komen tot voorstellen die leiden tot het verbeteren van de kwaliteit van de leefomgeving in de ultieme afstemming tussen bedrijvigheid, wonen, recreëren en natuur. De gemeente gebruikt de Handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten. Binnen dit toetsingskader zal moeten worden gekeken naar (creatieve) oplossingen binnen de wettelijke mogelijkheden.

Stel- of spelregel van de milieustrategie is: *Gemotiveerd toepassen in plaats van gemotiveerd afwijken*. De strategie is maatwerk. Generiek beleid werkt niet. Wel kunnen een aantal algemene uitspraken worden gedaan.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt gebruik gemaakt van de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten

tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is.

De Katwijkbuurt is aan te merken als een omgevingstype: gemengd gebied. Een gemengd gebied is een gebied met een variatie aan functies; direct naast woningen komen andere functies voor. In dergelijke gemengde gebieden kunnen de richtafstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies met één afstandsstap verlaagd worden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat. Onderstaande tabel geeft de relatie tussen milieucategorie, richtafstanden en omgevingstype weer⁴.

milieucategorie	richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk	richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m

De milieustrategie gaat uit van een viertal stappen die doorlopen moet worden. Daarbij staat de voorop:

- Bescherming van woon- en leefklimaat;

⁴ Richtafstanden conform VNG-brochure (bron: VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering', 2009)

- De huidige zittende bedrijven moet beschermd worden en niet extra belast worden, tenzij zij vrijwillig willen meewerken aan aanvullende maatregel. Of wel de huidige rechten gelden;
- Het gebied wordt aangemerkt als een gemengd woonwerkgebied,

Stap 1: Inventarisatie milieuzonering

- inzichtelijk maken welke bedrijven een milieuzonering hebben. Dit is essentieel om een goed beeld te krijgen van de mogelijke problematiek die de transformatie met zich mee brengt.
- hiervoor wordt gebruik gemaakt van:
 - o VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009
 - o De huidige milieuvergunning
- bepalen van de richtafstand voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar;
- de grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor richtafstand

Stap 2: Confrontatie

De gebiedsvisie en het concrete voorstel voor de omzetting van een gebouw dan wel glastuinbouwbedrijf wordt geconfronteerd met de richtafstanden van de bedrijven van de omgeving. Als uitgangspunt voor het bepalen van de richtafstand wordt gekeken naar het omgevingstype: gemengd milieu. De afstanden worden in eerste instantie gemeten vanaf de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en de uiterste situering van de gevel van de te bouwen compensatiewoning. Aan de hand van deze confrontatie wordt beoordeeld of er een potentieel probleem is of niet.

Stap 3: Oplossingen

Indien uit stap 2 blijkt dat er een potentieel probleem is, dan wordt vervolgens gekeken of de wijze van meten van de richtafstand en de milieuvergunning. Daarbij wordt in detail gekeken naar de milieuvergunning die exacte informatie geeft over hetgeen is vergund. Dit kan afwijkend zijn van de theoretische benadering van de VNG. Daar-

naast is het van belang om te weten waar zich het emissiepunt zich begeeft op het perceel. Daarbij moet in overweging worden genomen of deze in redelijkheid en billijkheid vast is te leggen en daarmee de richtafstand vanaf een ander punt kan worden gemeten. Tot slot zal gekeken moeten worden of op andere wijze de emissie binnen het redelijke kan worden teruggedrongen

Indien uit stap 2 blijkt dat er een potentieel probleem is, dan is een gedetailleerd milieuonderzoek nodig, waarbij in detail wordt gekeken naar de milieuvergunning of de AmvB die exacte informatie geeft over hetgeen is vergund. Er moet worden nagegaan welke maatregelen nodig zijn om de milieubelasting voor de omgeving te verkleinen.

Stap 4: Vastleggen

Tot slot zal de nieuwe situatie moeten worden vastgelegd. Indien is bepaald dat na het nemen van maatregelen woningbouw mogelijk is, moet dit ook in de plantoelichting worden vastgelegd. De voor de woningbouw noodzakelijke maatregelen (zoals hinderbeperkende voorzieningen) worden geborgd via de voorschriften in de milieuvergunning of door het opleggen van maatwerkvoorschriften.

Wet geluidhinder

De Berkelseweg en de Katwijkerlaan zijn beide gezoneerde wegen in het kader van de Wet geluidhinder. Op grond van de Wet geluidhinder geldt dat de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting (voorheen de voorkeursgrenswaarde) voor nieuwe woningen langs deze wegen 48 dB mag bedragen.

De 48 dB-vrijeveldcontour is op ca. 150 meter van de wegas van beide wegen gelegen. Buiten deze contour vormt de Wet geluidhinder geen enkele belemmering voor nieuwe geluidgevoelige bestemmingen, zoals (bedrijfs)woningen.

Binnen deze contouarafstand van 150 meter geldt dat met gebruikmaking van een hogere grenswaarde voor wegverkeersgeluid de realisatie van geluidgevoelige bestemmingen tot een wettelijk vastgelegd geluidsniveau onder voorwaarden kan worden toegestaan.

De maximale toelaatbare grenswaarden zijn niet overal gelijk. In het buitenstedelijk gebied, zoals de Katwijkerbuurt zijn lagere grenswaarden toegestaan dan in het stedelijk gebied.

In bijlage 3 zijn de minimaal aan te houden bouwfstanden gerekend vanaf de wegas van de betreffende weggedeelten, op grond van de vrije veld contouren en de maximale toelaatbare grenswaarden binnen de geluidzones van de wegen weergegeven.

De genoemde afstanden in bijlage 3, geven de minimaal aan te houden bebouwingsafstand ten opzichte van de wegas van het betreffende wegvak aan. De afstand van 50 meter van de wegas zal als spelregel in binsel moeten worden aangehouden.

Geconcludeerd kan worden dat de aan te houden afstand voor nieuwe (burger)woningen van circa 50 meter t.o.v. de wegas (buiten de bebouwde kom en een toegestane rijsnelheid van 60 km/uur) een forse beperking vormen voor de mogelijkheden in het gebied. Dat wil zeggen dat de woningen niet overal terug gebouwd kunnen worden of ieder geval goed gekeken zou moeten worden waar de woning gesitueerd moet worden. In enkele gevallen waar de 50 meter onder geen beding gehaald kan worden kan overwogen worden om een aanvraag hogere grenswaarden Wet geluidhinder te doen. Ten behoeve van de ontheffingsaanvraag zal nader onderzoek moeten worden uitgevoerd naar de mogelijkheden tot het terugdringen van de geluidsbelasting tot de voorkeursgrenswaarde (stil asfalt, geluidschermen/-wallen). Iedere woning waarvoor een ontheffing wordt verleend dient tevens te beschikken over minimaal 1 geluidluwe gevel. Tevens dient bij de bouwaanvraag te worden aangetoond dat de ge-

luidwering van de buitengevel van de nieuwe woning voldoende is om het binnenniveau van 33 dB te garanderen.

6. Financiële uitgangspunten

De Katwijkerbuurt is een project waarin de gemeente een coördinerende rol heeft in het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit. De toepassing van de regeling ruimte voor ruimte staat centraal. Voor een aantal locaties in het plangebied kan de gemeente zelf een actieve rol spelen in grondverwerving, transformatie en gronduitgifte. De kosten die in dit project gemaakt worden betreffen vaak kosten die voor het gehele plangebied in één keer gemaakt worden. Het gaat dan om de kosten voor:

- Het maken van de stedenbouwkundige visie;
- Onderhandelingen/gesprekken. Dit betreft de gemeentelijke inzet van de gesprekken die vooruitlopend op eventuele deelname aan de regeling worden gevoerd, maar ook de (uren) inzet voor de te sluiten contracten in het kader van de regeling;
- Het herzien van het bestemmingsplan;
- Risicoanalyse planschade;
- Nieuwe ontsluitingswegen
- Veenkade onderzoek

Kostenverhaal

Conform de Wet ruimtelijke ordening (Wro) dient de gemeente haar kosten te verhalen bij een ruimtelijk besluit welke voorziet in een bouwplan conform artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De genoemde kosten moeten worden verdeeld tussen de particuliere ruimte voor ruimtedeelname, de gemeente als deelnemer van de regeling ruimte voor ruimte, eventueel andere partijen en de gemeente (in zijn publiekrechtelijke rol). Kostenverhaal bij de particuliere deelnemers aan de regeling ruimte voor ruimte kan de gemeente via het publiekrechtelijk spoor (exploitatieplan) en het privaatrechtelijke spoor (anterieure & posterieure overeenkomst) doen.

Voor dit project wordt gekozen voor het sluiten van een anterieure overeenkomst met de deelnemers aan de regeling ruimte voor ruimte. Bij een anterieure overeenkomst hebben partijen veel onderhandelingsruimte en zijn ze niet gebonden aan het publiekrechtelijk kader in de grondexploitatiewet en de in Bro opgenomen kostensoortenlijst.

De kosten die mogelijk worden doorbelast zijn:

Kostensoort	Toerekening
Plankosten	Per deelnemer
Bestemmingsplan	Per deelnemer, conform legesverordening
Planschade analyse	Per deelnemer
Ontsluitingsweg	Per ruimte voor ruimte woning welke aan de nieuwe weg is gelegen
Bijdrage RO bv. Groenzone	Per ruimte voor ruimte woning

Met het doorbelasten van de plankosten wordt een deel van de totale plankosten die de gemeente maakt gedekt. De gemeente heeft zelf financiën gereserveerd voor dit project en kan een aantal proceskosten gedekt krijgen via de FES-bijdragen. Daardoor zijn de kosten voor deelname aan de regeling zeer beperkt. De door te berekenen kosten voor deelname aan de regeling worden in de ruimte voor ruimteovereenkomst vastgelegd en betaald op het moment dat ruimte voor ruimterechten kunnen worden ingezet. Daarmee lopen de deelnemers geen risico en ligt het risico bij de gemeente.

Financiële haalbaarheid deelnemers

Voor de vervolggesprekken met de geïnteresseerden in de regeling ruimte voor ruimte is het van belang om inzicht te hebben in de financiële haalbaarheid van de regeling voor de desbetreffende potentiële deelnemers. Dit inzicht is mede van belang om de haalbaarheid van de visie te toetsen en afbreukrisico in een later stadium zo veel mogelijk te voorkomen. Uit een eerste gemeentelijke globale en vertrouwelijke berekening blijkt dat het leeuwendeel van de mogelijke deelnemers aan de regeling minimaal financieel neutraal mee kunnen doen. Voor bedrijven geldt dat de opbrengst waarschijnlijk niet de bedrijfswaarde dekt. Aan de hand van vervolggesprekken en specifieke financiële berekeningen dient gekeken te worden welke bedrijven in aanmerking komen voor een bijdrage uit de FES-gelden en de hoogte daarvan.

Twee scenario's zijn mogelijk waarmee een beroep gedaan wordt op de FES-gelden.

Scenario 1: De gemeente koopt de bedrijven en dus de rechten aan. Het verschil van het aankoopbedrag en de opbrengspotentie (negatief resultaat) wordt bijgelegd door de FES-gelden.

Scenario 2: Bedrijven doen zelfstandig mee en saneren het bedrijf en ontwikkelen de ruimte voor ruimterechten zelfstandig. In dit geval zal de gemeente het verschil vanuit de FES-gelden aan het glastuinbouwbedrijf worden uitgekeerd.

De FES-bijdrage zal verleend worden nadat de kassen en bedrijfsgebouwen gesloopt zijn (onderzoeken of dit geen negatief effect heeft op de haalbaarheid of fiscale afrekening). In bijlage 3 zijn mogelijke andere voorwaarden genoemd.

De emotionele waarde welke eigenaren aan hun opstallen toekennen is in sommige gevallen niet in een objectieve waarde uit te drukken of ligt boven de waarde die door anderen daar aan wordt toegekend. Hierdoor kan door sommige deelnemers worden besloten om niet aan de regeling ruimte voor ruimte deel te nemen, ondanks dat uit berekeningen blijkt dat deelname een financieel positief resultaat

oplevert. Een bekend voorbeeld hiervan is het behoud van (een gedeelte van) de kas of schuur voor hobbymatige activiteiten. In deze gevallen zal de gemeente dan ook geen overeenkomst kunnen tekenen en blijven de gebouwen staan.

Verwervingstrategie

Ervaring uit het ruimte voor ruimteproject in Lint Oude Leede leert dat gemeentelijk eigendom in het gebied een positieve bijdrage levert aan het totale aantal deelnemers en het aantal m² te saneren glas/bedrijfsgebouw. Doordat de gemeente zelf gronden en bouwrechten verwerft kan zij anderen helpen om ook aan de regeling deel te nemen. Bedrijven die niet op hun eigen terrein terug kunnen bouwen vanwege de stedenbouwkundige visie of een milieuhindercirkel van een in de buurt gelegen bedrijf, kunnen dan op grond van de gemeente hun woning bouwen. De gemeente kan door de verkregen bouwrechten ook bedrijven helpen die zelf niet genoeg rechten hebben om een woning te bouwen. Daarnaast zouden ruimte voor ruimterechten uit de Groenzone ook op de gemeentelijke percelen kunnen worden ingezet. Om de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren is het dan ook noodzakelijk om als gemeente gronden in eigendom te hebben. Hierdoor kan sturend worden opgetreden.

In het gebied heeft de gemeente in het verleden en vooruitlopend op de regeling ruimte voor ruimte een glastuinbouwbedrijf aangekocht. Hiermee heeft de gemeente 0,7 ruimte voor ruimterecht. De verwachting bestaat dat enkele tuinders of andere agrariërs afstand willen doen van hun grond omdat zij het risico te groot vinden om zelf aan de regeling mee te doen of om andere redenen.

De raad heeft € 3 miljoen ter beschikking gesteld voor strategische aankopen binnen de Katwijkerbuurt. De aankopen dienen te worden gedaan binnen de randvoorwaarden uit de Nota grondbeleid:

- marktconform;
- inzicht in realisatietermijn;

- inzicht in beheersituatie;
- in het teken van het te realiseren doel;
- in beeld brengen van de risico's;
- planeconomisch minimaal neutraal.

Strategische percelen binnen het gebied zijn percelen welke:

- (Grote) hindercirkels opheffen welke tevens een belemmering vormen voor een naast gelegen bedrijf welke wil deelnemen aan de regeling ruimte voor ruimte;
- Een venster of vista creëren;
- Ruimte bieden voor meer ruimte voor ruimtewoningen.



7. Bestemmingsplan

Bestemmingsplan

De transformatie kan pas definitief vorm krijgen als het bestemmingsplan onherroepelijk is. Het bestemmingsplan kan als gemeentelijk eindproduct van het proces gezien. In het bestemmingsplan worden zowel de gebiedsvisie als de concrete afspraken die worden gemaakt in het kader van de regeling ruimte voor ruimte en mogelijke andere afspraken planologische vertaald en vastgelegd. De verwachting is dan in de tweede helft van 2010 het voorontwerpbestemmingsplan in procedure kan worden gebracht. Alvorens het bestemmingsplan kan worden opgesteld, zal het eerste halfjaar gebruikt worden voor het uitvoeren van een aantal voorbereidende werkzaamheden. Daarbij valt te denken verlenen van de opdracht een bureau, de inventarisatie en het opstarten van een aantal onderzoeken, bijvoorbeeld archeologie. Parallel aan dit traject zal duidelijk worden welke bedrijven een overeenkomst sluiten met de gemeente over het te saneren (glastuinbouw)opstanden en de locatie van de terug te bouwen woningen of andere zaken die worden vastgelegd.

Bij het opstellen van de startnotitie is overwogen om een voorbereidingsbesluit te nemen. Hiertoe was echter destijds geen aanleiding. Al na een aantal gesprekken bleek dat de ruimtelijke dynamiek toch groter zou kunnen zijn dan werd voorzien. Om toch grip te houden op de ontwikkelingen en ongewenste ontwikkelingen tegen te kunnen houden is als nog een voorstel voorbereid. In maart 2009 heeft de raad het voorbereidingsbesluit genomen. De raad zal worden voorgesteld om het voorbereidingsbesluit met een jaar worden verlengd.

Handhaving

Door onze veelvuldige aanwezigheid in de Katwijkerbuurt en de individuele en persoonlijke gesprekken is een geheel nieuw actiepunt boven gekomen en wordt extra aandacht gevestigd: strijdig gebruik. Wij hebben gemerkt dat er zowel bij tuinders als bij andere betrokkenen die wij gesproken hebben als elders in het buurtschap een groot aantal bedrijven/particulieren zich niet houdt aan hetgeen is vastgelegd in de bestemmingsplannen (Groenzone Berkel-Pijnacker, Buitengebied of Balij-Nieuwkoop). Gekozen is om niet tot een herziening van het bestemmingsplan te wachten maar direct handhavend op te treden. Dat wil zeggen dat een aantal zaken waarbij het strijdig gebruik geconstateerd is of wordt in ieder geval wordt gewraakt door middel van een brief en dus de procedure voor handhaving te starten.



9. Communicatie

De individuele gebiedsgerichte procesbenadering voor de aanpak van verspreid glas is gebaseerd op het principe van draagvlak en vrijwillige deelname van tuinders en andere eigenaren van opstallen. Maatwerk, vertrouwen en draagvlak zijn daarbij kernwaarden. Het directe contact met potentiële deelnemers is tijdsintensief, maar resulteert in een beter gevoel voor de (persoonlijke) situatie waardoor over het algemeen gedragen oplossingen voor problemen zijn aan te dragen. De kracht is om helder en zo transparant te opereren en duidelijk te maken welke stappen er te zetten zijn.

Een aantal communicatiemiddelen dragen bij aan een betere communicatie met de bewoners van de Katwijkerbuurt.

Algemene bewonersbijeenkomsten

Deze bijeenkomsten zijn bedoeld voor alle bewoners van de Katwijkerbuurt. Doel van de avonden zijn algemene informatie over inhoud en procesvoortgang van het project. Momenten zijn bijvoorbeeld start van het project, presentatie gebiedsvisie en voorontwerpbestemmingsplan.

Bijeenkomsten voor potentiële deelnemers

Potentiële deelnemers worden voor deze bijzondere bijeenkomsten uitgenodigd waar dieper op de inhoud van het project gesproken wordt.

Nieuwsbrieven

Nieuwsbrieven worden gebruikt met name om stand van zaken van het project te melden en algemene informatie te delen.

Persoonlijke gesprekken

De persoonlijke gesprekken aan de keukentafel staan eigenlijk centraal in de aanpak. Afhankelijk van de complexiteit van het vraagstuk zullen een aantal 3-6 gesprekken nodig zijn om al dan niet tot overeenstemming te komen met een potentiële deelnemer aan de regeling

ruimte voor ruimte. Tussen de gesprekken door is het essentieel om goed bereikbaar te zijn om tussentijdse vragen te beantwoorden. Alleen op deze wijze is het vertrouwen van de deelnemer te verkrijgen welke noodzakelijk is om te komen tot een overeenkomst.

10. Vervolg

In de startnotitie is een globale planning opgenomen voor het gehele proces. Ondanks dat het project inmiddels enkele maanden is vertraagd, is de planning nog wel actueel en is het streven om volgens planning de vervolgstappen te zetten.

		STARTNOTITIE			besluit raad
DOORLOOP TIJD	GEBIEDSVISIE BESTEMMINGSPLAN	OPGAVE	COMMUNICATIE	STATUS	
FASE 1 VERKENNEN PLAN					
█	opstellen milieustrategie	aanschrijven bewoners	nieuwsbrief 1 informatieavond	█	college
	opstellen aankoopstrategie	inventariseren	nieuwsbrief 2		
█	ontwikkelen van ruimtelijke scenario's	model overeenkomst	bewonersavond	█	college
RUIMTELIJKE ONTWIKKELINGSCENARIO'S overleg met de provincie en rijk					
█	opstarten onderzoeken bestemmingsplan	keuze scenario	nieuwsbrief 3	█	besluit raad
	opstellen bestemmingsplan	subsidieaanvraag provincie	informatieavond		
	inventarisatiekaart	concept maatwerk overeenkomsten planchaderisicoanalyse + veenkade onderzoek opzet exploitatieplan	informatieavond		
FASE 2 VASTLEGGEN PLAN					
█	voortwerp bestemmingsplan	exploitatieplan	nieuwsbrief 4 bewonersavond	█	college tkn raad
	ontwerpbestemmingsplan	OVEREENKOMSTEN ONDERTEKENEN opstellen ontwikkelingstrategie/ uitgiftebeleid eigen gronden	nieuwsbrief 5		
█	BESTEMMINGSPLAN		bewonersavond nieuwsbrief 6	█	college besluit raad
	VASTSTELLEN BESTEMMINGSPLAN				
FASE 3 UITVOERING					

Bijlage 1: Lijst van gesproken bewoners in

CASUS			RVR-RECHTEN		
	NAAM	ADRES	Glas	Opstal	Totaal
DEEL 1: RvR-RECHTEN					
1	Van Etten	Katwijkerlaan 15	2,0	0,6	2,6
2	Van Leeuwen	Katwijkerlaan 37	-	1,4	1,4
3	Van der Meer	Katwijkerlaan 48	0,9	0,2	1,1
4	Van Eijk	Katwijkerlaan 55 c	3,3	0,3	3,7
5	Burg fabriek	Katwijkerlaan 75	-	17,7	17,7
6	Zegwaard	Katwijkerlaan 99	-	0,9	0,9
7	Van Leeuwen	Katwijkerlaan 107	-	0,3	0,3
8	Van Dorp	Katwijkerlaan 127	-	1,0	1,0
9	Van Sittert	Katwijkerlaan 137	3,4	0,8	4,1
10	s-Gravenmade	Reesloot 6a	0,5	0,4	0,9
11	De Vreede	Reesloot 13	-	0,7	0,7
12	Van der Haas	Keulseweg 26	1,0	0,3	1,3
13	Van Heijningen	Keulseweg 32	0,9	0,2	1,2
14	Werner	Keulseweg 34	-	1,1	1,1
15	Visser	Keulseweg 36	-	1,3	1,3
16	Dijkshoorn	Keulseweg 40	-	0,8	0,8
17	Van der Meer	Keulseweg 47	1,5	0,5	2,0
18	Van Schie	Keulseweg 48	-	3,0	3,0
19	Hofman + westmaas	Keulseweg 54	1,9	0,4	2,3
20	De Groot (Driesprong)	Berkelseweg 22	1,7	0,2	1,9
21	Olieman +architect	Berkelseweg 26	2,0	0,5	2,5
22	Burg	Berkelseweg 26 a	-	0,5	0,5
23	Hofman + Westmaas	Berkelseweg 28	4,0	1,0	5,0
24	Gemeente	Katwijkerlaan 17	0,6	0,1	0,7
subtotaal			23,7	34,2	57,3

Bijlage 2: FES Ruimte-voor-ruimte Groenzone

Het gebied aan de oost- en noordkant van de Groenzone (Katwijkerlaan, Berkelseweg, Noordersingel) is sterk versnipperd en maakt een verrommelde indruk. Verschillende functies (wonen, oude glastuinbouwbedrijven, overige bedrijven) geven het gebied een lage ruimtelijke kwaliteit. Diverse vaak verouderde (glastuinbouw)bedrijven ‘blokkeren’ het uitzicht op het omringende groengebied. In totaal staat er nog zo’n 12 hectare glas. Deze opstallen bevinden zich in het lint van de Katwijkerlaan en de Berkelseweg. In het bestemmingsplan is daarnaast nog circa 10 hectare ‘papierenglas’ aanwezig.

Om de kwaliteit van dit gebied integraal te verbeteren wordt een individueel gebiedsgerichte aanpak ingezet. Dit betekent dat met de tuinders en de bewoners individueel afspraken worden gemaakt over sanering van glastuinbouwopstallen of andere ruimtelijke zaken. Daarnaast wordt gekeken naar het verhogen van de recreatieve waarden en aansluiting gezocht op de Groenblauwe Slinger in zijn geheel en de Groenzone in het bijzonder. De gemeente Pijnacker-Nootdorp werkt momenteel deze aanpak uit in een gebiedsvisie, genaamd Katwijkerbuurt.

Dat betekent: de sanering/transformatie van (glastuinbouw)bedrijven langs de Groenzone. Het bestemmingsplan zal de kwaliteit moeten waarborgen voor de omgeving, inclusief doorzichten naar de achterliggende groengebieden de Balij en de Groenzone.

In dit gebied wordt ook een deel van de 70 compensatiewoningen uit de Groenzone gebouwd. Dit gebeurt op een ruimtelijk verantwoorde wijze. Deze woningen leveren een (geldelijke) bijdrage aan de verwerving en inrichting van de Groenzone. De mogelijke compensatiewoningen brengen echter onvoldoende op om de opgave volledig te financieren. Om de glasopstallen in de betrokken linten volledig te saneren, is er bovenop de opbrengsten van de compensatiewoningen

een extra investering nodig. Op basis van vrijwillige verwerving is de benodigde extra financiering geraamd op ca. 2,7 miljoen euro. De beschikbare middelen vanuit het Nota Ruimtebudget en de cofinanciering zijn vooralsnog niet voldoende om aan deze opgave te voldoen. Aan de hand van de gebiedsvisie Katwijkerbuurt kan worden bepaald waar de grootste ruimtelijke kwaliteitwinst is te boeken. De gebiedsvisie bepaalt de prioritering voor inzet van het beschikbare budget.

Harde uitgangspunten ruimte-voor-ruimte aanpak rand Groenzone

- ⇒ Sanering 12 hectare glasopstanden door toepassing van de regeling ruimte voor ruimte, via een gebiedsgerichte aanpak. Het resultaat is gekoppeld aan de beschikbare financiering.
- ⇒ De gebiedsvisie Katwijkerbuurt geldt als ruimtelijk kader voor situering van de compensatiewoningen. Ook geeft de gebiedsvisie aan waar de prioriteit ligt als het gaat om inzet van het beschikbare budget voor sanering.

Bijlage 3: Wet geluidhinder

Tabel 1

Wegvak	Nieuwe woningen (geluidsniveau in dB)	Nieuwe agrarische bedrijfswoningen (ter plaatse noodzakelijk vanwege de uitoefening van een agrarisch bedrijf) (geluidsniveau in dB)	Vervangende nieuwbouw woningen (ter vervanging van bestaande woningen of andere geluidsgevoelige gebouwen) (geluidsniveau in dB)
Katwijkerlaan (tot S-bocht) Stedelijk gebied (2010)	63 (art. 83, lid 2 Wgh)	63 (art. 83, lid 2 Wgh)	68 (art. 83, lid 5 Wgh)
Katwijkerlaan (vanaf S-bocht) Buiten stedelijk gebied	53 (art. 83, lid 1 Wgh)	58 (art. 83, lid 4 Wgh)	58 (art. 83, lid 7 Wgh)
Berkelseweg Buiten stedelijk gebied	53 (art. 83, lid 1 Wgh)	58 (art. 83, lid 4 Wgh)	58 (art. 83, lid 7 Wgh)

In de onderstaande tabel zijn de **minimaal aan te houden bouwafstanden gerekend vanaf de weg** van de betreffende weggedeelten, op grond van de vrije veld contouren, weergegeven.

Tabel 2

Wegvak	Nieuwe woningen (meters ten opzichte van de weg)	Nieuwe agrarische bedrijfswoningen (ter plaatse noodzakelijk vanwege de uitoefening van een agrarisch bedrijf) (meters ten opzichte van de weg)	Vervangende nieuwbouw woningen (ter vervanging van bestaande woningen of andere geluidsgevoelige gebouwen) (meters ten opzichte van de weg)
Katwijkerlaan (Molenlaan – centre du lac) Buiten stedelijk	50	25	25
Katwijkerlaan & Berkelseweg (vanaf centre du lac ri. Zoetermeer) Buiten stedelijk	50	25	25

Op grond van de Wet milieubeheer worden plannen voor de ontwikkeling van woning tot een omvang 500 woningen (1 ontsluitingsweg)

als Niet In Betekende Mate (NIBM) beschouwd voor de gevolgen voor de luchtkwaliteit.

Bijlage 4: Mogelijke voorwaarde voor bijdrage FES

Het verstrekken van een bijdrage dient aan een aantal voorwaarden te voldoen. Als voorbeeld zijn dit:

- De bijdrage is alleen toegankelijk voor glastuinbouwbedrijven;
- Door aanvrager dient een begroting aangeleverd te worden met daarin alle kosten en opbrengsten welke de regeling ruimte voor ruimte veroorzaakt;
- Een taxatie van het bedrijf dient het verschil in bedrijfswaarde en de opbrengsten uit de regeling ruimte voor ruimte aan te tonen;
- De sanering van het bedrijf moet een “zichtbaar” positief resultaat voor het gebied opleveren;
- Er mag geen (ongeoorloofde) staatssteun plaatsvinden;
- Indien de waarde van de kavels bij verkoop hoger is dan de waarde zoals nu door de gemeente getaxeerd, dan dient de subsidie uit die meerwaarde terug te worden betaald aan de gemeente;
- Kavels mogen niet onder de dan geldende marktwaarde verkocht worden;
- De sanering van het glastuinbouwbedrijf vindt plaats voor eind 2015;
- De bijdrage wordt in een afzonderlijke beschikking, met bovenstaande algemene voorwaarden eventueel aangevuld met door beide partijen overeengekomen bijzondere voorwaarden vastgelegd.