



# Ontwikkelingskader Noordwijkerwegzone

status: conceptversie d.d. 16 mei 2023

## Colofon

Dit Ontwikkelingskader Noordijkerwegzone is opgesteld door  
Gemeente Katwijk

### Contact

**Gemeente Katwijk**  
Beleid Fysieke Leefomgeving  
Koningin Julianalaan 3  
Postbus 589  
2220 AN Katwijk

### Afbeeldingen en kaarten

Gemeente Katwijk tenzij anders vermeld.  
Dit document is voor niet commercieel gebruik. De foto's en kaarten  
in deze visie zijn met zorg gekozen, en komen deels van internet.  
Mocht er bezwaar zijn tegen het gebruik van een foto of kaart,  
neem dan contact op met de auteurs.

## Inhoudsopgave

- 1. Inleiding**
- 2. Context en kader**
- 3. Ruimtelijke structuur en kwaliteit**
  - 3.1 stedenbouwkundig beeld
  - 3.2 mobiliteit
  - 3.3 functies en milieuaspecten
  - 3.4 cultuurhistorie
  - 3.5 groen
  - 3.6 water, bodem en klimaatadaptatie
- 4. Nadere eisen**
- 5. Binnen- en buitenplanse afwijkingmogelijkheden**
- 6. Beeldkwaliteit**
- 7. Juridische aspecten en beoordelingskaders**
  - 7.1 juridische aspecten
  - 7.2 Beoordelingskader voor ruimtelijke initiatieven in strijd met het geldende bestemmingsplan
  - 7.3 Onderbouwing voor het stellen van nadere eisen met toepassing van artikel 11 lid 5.1 t/m 5.7 uit het geldende bestemmingsplan
- 8. Participatie en inspraak**

# 1. Inleiding

Voor u ligt het Ontwikkelingskader voor de Noordwijkerwegzone. Dit betreft een nadere uitwerking van het door de raad in 2017 vastgestelde Ontwikkelingskader en uitvoeringsprogramma Rijnsburg Noord. De Noordwijkerwegzone is het gebied dat bestaat uit een gedeelte van de Noordwijkerweg en een zone aan weerszijden.

## Waarom een nadere uitwerking voor de Noordwijkerwegzone?

Het Ontwikkelingskader en uitvoeringsprogramma Rijnsburg Noord (2017) geeft de visie op functies en infrastructuur, maar bevat geen gedetailleerde uitwerking van belangrijke ruimtelijke structuren zoals water- en groenstructuren. De gewenste ontwikkelingen zijn op een tekening of op een essentiekaart aangeduid. Dit geeft een goede indicatie van de locatie waar de ontwikkeling wordt beoogd, echter is ook aangegeven dat exacte bepaling ervan zal plaatsvinden bij de uitwerking in de opvolgende projecten.

Naar aanleiding van de concrete ruimtelijke initiatieven in het gebied is geconstateerd dat er behoefte bestaat aan een gedetailleerder en geactualiseerd toetsingskader dat tevens verruimingsmogelijkheden biedt ten opzichte van het geldende bestemmingsplan.

In de Noordwijkerwegzone zijn op korte termijn ruimtelijke ontwikkelingen te verwachten, waarvan een aantal niet geheel passen in het geldende bestemmingsplan. Wanneer wordt afgeweken van het bestemmingsplan dient het individuele belang, dat veelal speelt op kavelniveau, te worden afgewogen tegen het algemeen belang. Hierbij weegt de ruimtelijke kwaliteit en het functioneren van het gebied als geheel mee binnen het kader van een goede ruimtelijke ordening. Zo is bijvoorbeeld belangrijk dat het gebied op goede wijze wordt ontsloten en er in het gebied voldoende waterberging wordt gerealiseerd om aan de totale waterbergingsopgave te voldoen.

Het Ontwikkelingskader voor de Noordwijkerwegzone actualiseert de ruimtelijke structuur die in bestemmingsplan Klei-Oost Zuid bedacht is. De actualisatie wordt in beeld gebracht middels structuurschetsen per thema die aangeven wat er verandert. Deze aanpassingen worden vastgelegd en toetsbaar door het stellen van 'Nadere eisen' en het aangeven welke binnen- en buitenplanse afwijkingmogelijkheden er zijn.

Het Ontwikkelingskader voor de Noordwijkerwegzone betreft geen gedetailleerd uitgewerkt plan, maar een beoordelingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het houdt hierbij rekening met belangrijke ruimtelijke structuren in het gebied zelf en op groter schaalniveau. Het maakt mede aan de hand van de structuurschetsen duidelijk hoe de Noordwijkerwegzone zich verder kan ontwikkelen.

Zo weten initiatiefnemers of zij hun plannen kunnen realiseren en op welke wijze de verkeersontsluiting en waterberging plaats moet gaan vinden.

## Leeswijzer

Allereerst wordt ingegaan op de context van dit Ontwikkelingskader (hoofdstuk 2). Daarna volgt in hoofdstuk 3 een ruimtelijk-functionele analyse van de bestaande situatie, nieuw ruimtelijk beleid en de gevolgen daarvan. Tevens wordt inzichtelijk gemaakt op welke onderdelen dit Ontwikkelingskader voor de Noordwijkerwegzone afwijkt van het inmiddels achterhaalde stedenbouwkundig plan dat is opgenomen in de toelichting van het geldende bestemmingsplan Klei-Oost Zuid. In dat verouderde stedenbouwkundig plan zijn verkeers- en waterstructuren opgenomen die niet langer aansluiten op de bestaande en beoogde situatie.

De Nadere eisen (hoofdstuk 4) en Binnen- en buitenplanse afwijkingmogelijkheden (hoofdstuk 5) zijn gebaseerd op de conclusies uit hoofdstuk 3.

Hoofdstuk 6 licht het kader voor toetsing van de beeldkwaliteit toe en hoofdstuk 7 gaat dieper in op de juridische aspecten van het Ontwikkelingskader voor de Noordwijkerwegzone.

Hoofdstuk 8 tenslotte geeft een kort overzicht hoe met participatie en inspraak is omgegaan bij de totstandkoming van dit Ontwikkelingskader.



## 2. Context en kader

Om de totstandkoming van dit Ontwikkelingskader voor de Noordwijkerwegzone goed te kunnen begrijpen wordt eerst ingegaan op de voorgeschiedenis, waarbij relevante (beleidsmatige) keuzes zijn gemaakt voor de verdere ontwikkeling van het gebied.

### Ontwikkelingskader en uitvoeringsprogramma Rijsburg Noord (2017)

In het gebied Rijsburg Noord lopen diverse projecten en initiatieven die raakvlakken en soms een zekere mate van afhankelijkheid van elkaar hebben. Zo is de infrastructuur van Rijsburg Noord (nog) niet overal meegegroeid met het gebruik en de intensivering van het gebied. Dat heeft tot knelpunten geleid en initiatieven voor verdere ontwikkeling van het gebied kwamen mede daardoor niet van de grond. Hierdoor was er behoefte aan een overkoepelende visie en afstemming tussen de verschillende projecten en aanvragen.

In een gebiedsproces zijn de gemeente, omwonenden en stakeholders gekomen tot formulering van essenties voor de toekomstige ontwikkeling van het gebied. Dat heeft geresulteerd in een samenhangend ontwikkelingskader en programma voor lopende en nieuwe gemeentelijke- en particuliere projecten in Rijsburg Noord. Dit ontwikkelingskader doet voorstellen voor onderlinge prioritering en planning van opvolgende projecten en de uitvoering ervan. Dat heeft tot een selectie van een top vijf van tien zogenaamde sleutelprojecten voor Rijsburg Noord geleid.

De gemeenteraad heeft op 16 maart 2017 het Ontwikkelingskader en uitvoeringsprogramma Rijsburg Noord vastgesteld.

Het Ontwikkelingskader en uitvoeringsprogramma Rijsburg Noord (2017) geeft de visie op functies en infrastructuur, maar bevat geen gedetailleerde uitwerking van belangrijke ruimtelijke structuren zoals water- en groenstructuren. De gewenste ontwikkelingen zijn op een tekening of op een essentiekartaar aangeduid. Dit geeft een goede indicatie van de locatie waar de ontwikkeling wordt beoogd, echter is er ook aangegeven dat exacte bepaling ervan zal plaatsvinden bij de uitwerking in de opvolgende projecten.

Naar aanleiding van de concrete ruimtelijke initiatieven in het gebied is geconstateerd dat er behoefte bestaat aan een gedetailleerder toetsingskader, dat tevens

verruimingsmogelijkheden biedt ten opzichte van het geldende bestemmingsplan.

Voorliggend Ontwikkelingskader voor de Noordwijkerwegzone betreft een nadere uitwerking van het Ontwikkelingskader Rijsburg Noord voor het gebied Noordwijkerwegzone.

### Bedrijventerrein Klei-Oost Zuid

Eén van de deelgebieden in Rijsburg Noord betreft het deels nog te realiseren bedrijventerrein Klei-Oost Zuid. Reeds in 2005 is gestart met de voorbereiding voor de ontwikkeling van dit bedrijventerrein dat in totaal ongeveer 15 hectare beslaat. Hiervoor is destijds een stedenbouwkundig plan gemaakt en is op 2 december 2005 het bestemmingsplan Klei-Oost Zuid vastgesteld. Dit inmiddels achterhaalde stedenbouwkundig plan is in de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen.

De gemeente is na de vaststelling van het bestemmingsplan gestart met de verwerving van de gronden met als doel als gemeente het nieuwe bedrijventerrein actief te ontwikkelen. Bij actief grondbeleid voert de gemeente zelf alle fasen van de grondexploitatie uit, van de aankoop van de gronden en eventuele opstellen, sloop, bouwrijp en woonrijp maken, tot en met de uitgifte en verkoop van bouwvelden. De gemeente heeft de te ontwikkelen grond in eigen bezit en maakt zelf het stedenbouwkundig plan en het bestemmingsplan.

De ontwikkeling van het bedrijventerrein is door de gemeente in twee fasen opgedeeld. Het gebied dat behoort tot fase 1 ontwikkelt de gemeente Katwijk actief.

Op 15 januari 2019 heeft de gemeente besloten de realisatie van het gebied dat behoort tot fase 2, dit gebied ligt in de Noordwijkerwegzone, aan de markt over te laten met een actieve ondersteuning door de gemeente. Het gevolg van dat besluit is dat de gemeente voor de realisatie van fase 2 een faciliterende rol inneemt.

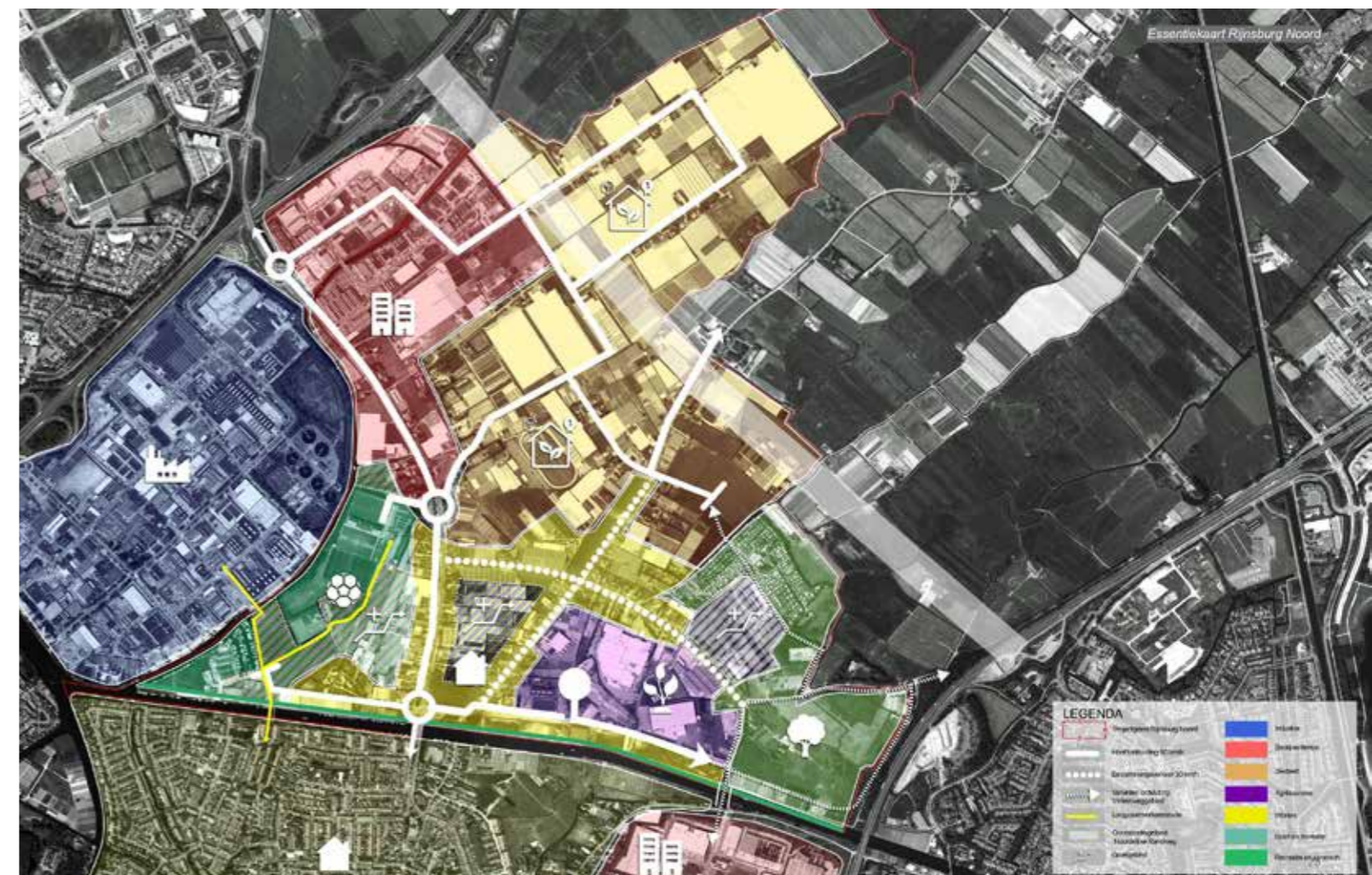
Bij faciliterend grondbeleid stelt de gemeente de kaders voor de ontwikkeling vast, maar laat ze de ontwikkeling (en winstpotenties en de risico's daarvan) over aan de ontwikkelende en realiserende partijen. Bij faciliterend grondbeleid zijn de gemeentelijke investeringen en dus de risico's beperkt.

### Ruimtelijke initiatieven

Een aantal grondeigenaren hebben inmiddels concrete plannen die zij op korte termijn willen realiseren, terwijl andere grondeigenaren nog niet tot ontwikkeling willen of kunnen overgaan. Partijen zijn door de versnipperde eigendomssituatie van elkaar afhankelijk geworden voor de realisatie van een goede verkeersontsluiting, omdat het verkeerskundig en ruimtelijk ongewenst is om het bedrijventerrein en/of afzonderlijke bedrijfspcelen direct te ontsluiten op de Noordwijkerweg.

In dit Ontwikkelingskader Noordwijkerwegzone worden verkeerskundige en ruimtelijke oplossingen geboden om onderlinge afhankelijkheden voor de realisatie van de verkeersontsluiting voor bedrijven waar mogelijk weg te nemen.

De gemeente wil hierdoor op korte termijn ontwikkelingen in de Noordwijkerwegzone op gang te brengen maar tegelijkertijd voorkomen dat ontwikkelingen op groter schaalniveau worden gefrustreerd. Het Ontwikkelingskader Noordwijkerwegzone ondersteunt in de ruimtelijke afstemming en inpassing van ontwikkelingen op zowel kavelniveau als op gebiedsniveau. Bij ontwikkelingen op gebiedsniveau moet bijvoorbeeld worden gedacht aan de aanleg van de nieuwe rotonde met bijbehorende aantakkingen en de herinrichting van de Noordwijkerweg. In het volgende hoofdstuk wordt dit nader toegelicht.



Essentiekartaar Rijsburg Noord.  
bron: Ontwikkelingskader en uitvoeringsprogramma Rijsburg Noord (2017)

# 3. Ruimtelijke structuur en kwaliteit

In de toelichting van het bestemmingsplan Klei-Oost Zuid is het stedenbouwkundig plan waarop het bestemmingsplan uit 2005 is gebaseerd, verbeeld en beschreven. Een aantal van de uitgangspunten waarop dit stedenbouwkundig plan en de bijbehorende structuurschetsen zijn gebaseerd, is door zowel beleidsmatige als feitelijke veranderingen achterhaald.

Een aanpassing in de verkeersstructuur is nodig om het gebied op goede wijze te ontsluiten. Daarnaast is een actualisatie van de groen- en waterstructuur in het gebied nodig.

Dit Ontwikkelingskader actualiseert het stedenbouwkundig plan en de structuurschetsen die bij het bestemmingsplan Klei-Oost Zuid zijn opgenomen. De toelichting van een bestemmingsplan is immers niet juridisch bindend. De plankaart bij het bestemmingsplan is dat wel.

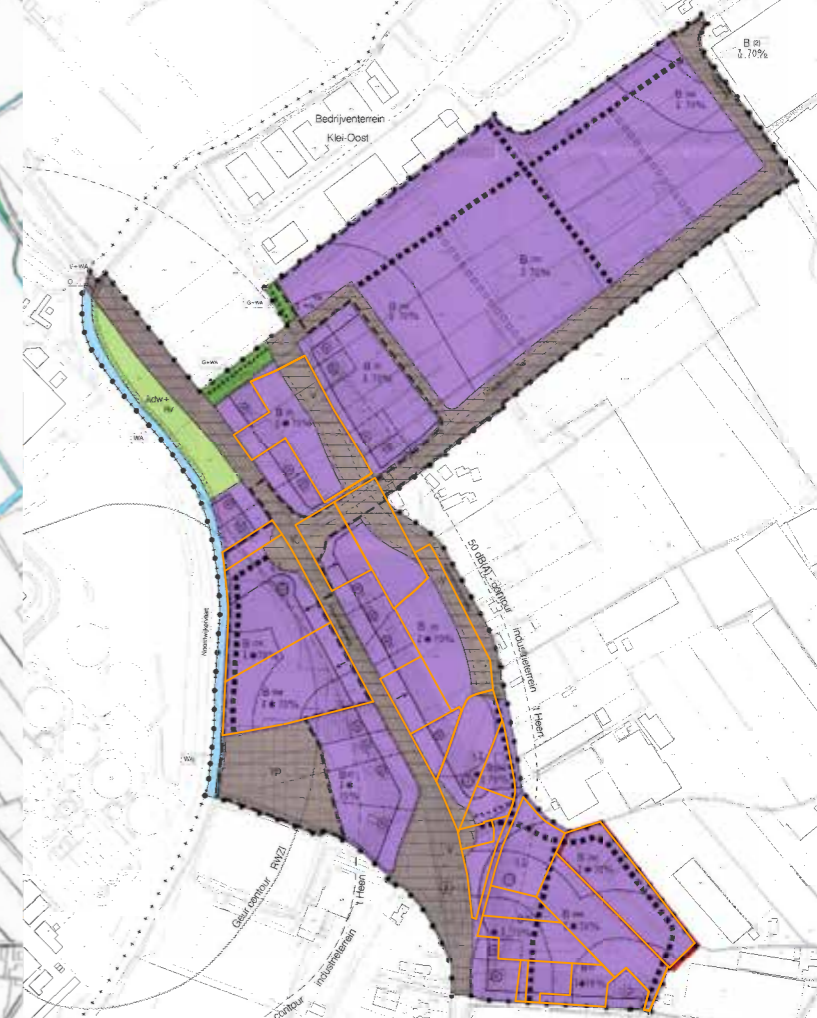
De waterstructuur in dit Ontwikkelingskader wijkt op onderdelen af van de Waterstructuurkaart die onderdeel is van de bestemmingsplankaart. De aanpassingen van het stedenbouwkundig plan en de waterstructuur zijn mogelijk binnen de bestaande bestemmingen en zover nodig met toepassing van de hiertoe in het bestemmingsplan opgenomen vrijstellingsmogelijkheden. Daarnaast kunnen op grond van het bestemmingsplan nadere eisen worden gesteld.

De geactualiseerde uitgangspunten betreffen de verkeerssituatie, de water- en groenstructuur, een aantal functies waarvoor vrijstelling kon worden verleend en de omgang met cultuurhistorie en milieuaspecten.

Hierna wordt per thema toegelicht wat er veranderd is ten opzichte van de situatie in 2005 en waarom dit aanleiding geeft voor actualisering van de ruimtelijke structuur.



Ontwikkelplan (stedenbouwkundig beeld) bestemmingsplan Klei-Oost Zuid (2005)



Bestemmingsplankaart (2005) met daaroverheen geprojecteerd huidige grondeigendom (2023)

## 3.1 Stedenbouwkundig beeld

### 3.1.1 Stedenbouwkundig beeld in het vigerend bestemmingsplan Klei-Oost Zuid

Het stedenbouwkundig plan is in de toelichting van het bestemmingsplan Klei-Oost Zuid verbeeld op de kaart 'Ontwikkelplan'. In hoofdstuk 2 van de toelichting staat het doel van het plan als volgt beschreven:

*“Het nieuwe bedrijventerrein 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 historische lijn in het landschap met hierlangs lintbebouwing te handhaven en waar mogelijk te versterken. Daarnaast zal de ontsluitingsstructuur van het bedrijventerrein ook de ontsluiting van glastuinbouwgebied Kloosterschuur-Trappenberg verbeteren.”*

### 3.1.2 Veranderde uitgangspunten

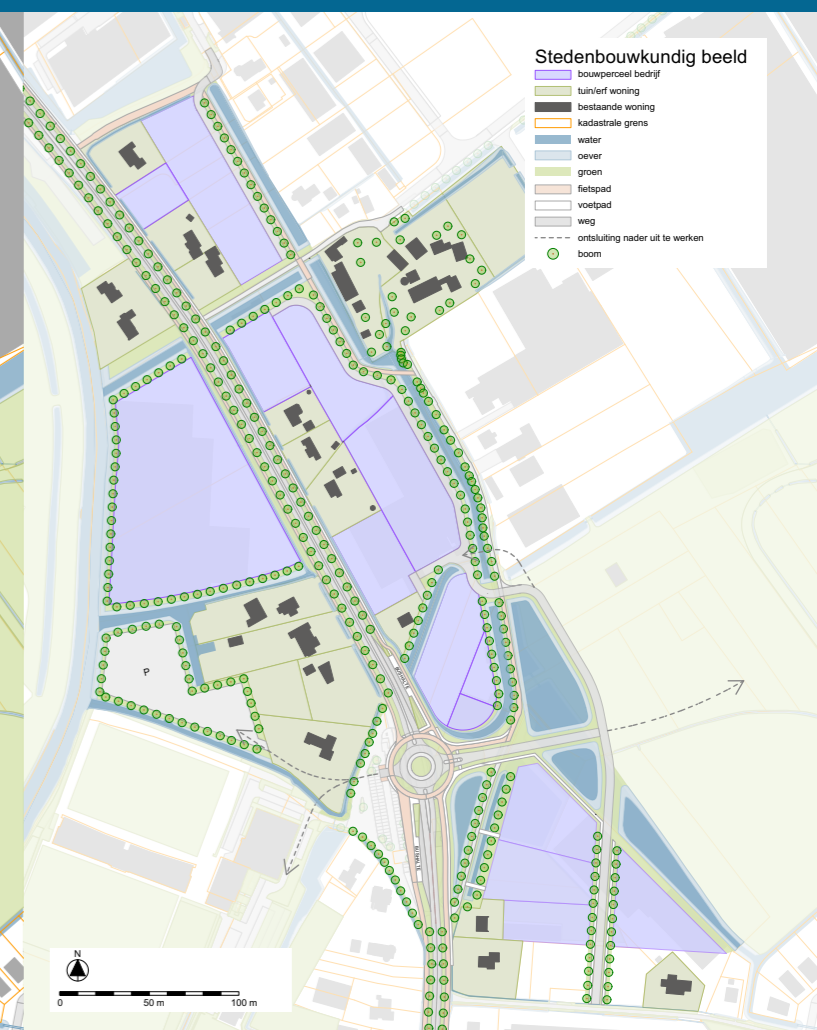
De doelstelling van het plan is niet veranderd. Wat wel veranderd is, is de wijze waarop het gebied ontwikkeld zou worden. Zoals in hoofdstuk 2 aangegeven, heeft de gemeente in 2019 besloten om de ontwikkeling van het gebied rond de Noordwijkerwegzone aan de markt over te laten. Een van de factoren die ontwikkeling in de huidige situatie complex maakt, is dat er verschillende particuliere grondeigenaren zijn. Hier is in het bestemmingsplan geen rekening gehouden waardoor het moeilijk is om de particuliere kavels los van elkaar te ontwikkelen.

### 3.1.3 Aangepast stedenbouwkundig beeld

Het aangepaste stedenbouwkundig plan volgt de hoofdlijnen van het Ontwikkelplan. Het integreert alle aanpassingen die nodig zijn vanuit de verschillende thema's, zoals beschreven in de paragrafen hierna, tot een logisch geheel. Hierbij is tevens gepoogd beter aan te sluiten bij de actuele situatie, waaronder begrepen het actuele het grondeigendom.



bestaande situatie (2023)



aangepast stedenbouwkundig beeld

## 3.2 Mobiliteit

### 3.2.1 Verkeersstructuur in het vigerend bestemmingsplan Klei-Oost Zuid

In 2005 werd ervan uitgegaan dat de Kloosterschuurlaan de hoofdontsluiting van het bedrijventerrein Klei-Oost Zuid zou worden. Het bestaande smalle weggetje zou worden heringericht tot een laan met bomen in een middenberm. De bestaande Trappenberglaan zou verlegd worden in zuidelijke richting en ook een profiel met middenberm en bomen krijgen. Bij de aansluiting van de Noordwijkerweg en de Kloosterschuurlaan werd een rotonde voorzien. Ook werd de mogelijkheid geschetst bedrijfspercelen te ontsluiten op de Noordwijkerweg ter hoogte van op de plankaart aangegeven aansluitpunten.

### 3.2.2 Veranderde uitgangspunten

De herinrichtingen van de Kloosterschuurlaan en de Trappenberglaan zijn niet uitgevoerd. Onder andere door de aanleg van het bedrijventerreingedeelte in Noordwijk, heeft de gemeente ervoor gekozen een andere verkeersstructuur aan te leggen. De ontsluiting van bedrijventerrein Klei-Oost Zuid vindt nu plaats via de rotonde in Noordwijk. De rotonde ter hoogte van de Kloosterschuurlaan is daardoor niet meer nodig.

In 2005 was nog geen ontsluiting van het gebied ten oosten van de Kloosterschuurweg voorzien anders dan via de historische routes. Pas in het bestemmingsplan Trappenberg Kloosterschuur van 2011 is een ontsluitingsweg voor dit gebied aangegeven. De aansluiting van deze weg op de Noordwijkerweg is echter niet in het bestemmingsplan Klei-Oost Zuid opgenomen, waardoor er planologisch een stukje van de weg ontbreekt.

In het Ontwikkelingskader en Uitvoeringsprogramma Rijnsburg Noord (2016) zijn drie maatregelen in het gebied als 'sleutelmaatregelen' aangegeven. Het betreft:

- aanleg van de rotonde Trappenberg-Kloosterschuur (ter hoogte van de Rijnsburgse Boys) (10)
- aanleg van de ontsluitingsweg Trappenberg-Kloosterschuur ('GOM'-weg) (21)
- aanleg van extra parkeerplaatsen voor de sportaccommodaties, o.a. als compensatie van de parkeerplaatsen die verdwijnen door de aanleg van de rotonde (8)

### Katwijkse Agenda Mobiliteit

In het Meerjaren uitvoeringsprogramma van de Katwijkse Agenda Mobiliteit (KAM) 2022-2037 van 4 maart 2022 zijn de meest recente verkeersinzichten voor het gebied beschreven. Sommige aspecten zijn nog in onderzoek, maar samenvattend dient er met de volgende verkeersmaatregelen voor het plangebied rekening gehouden te worden:

1. Aanleg van de rotonde Trappenberg-Kloosterschuur ter hoogte van de Rijnsburgse Boys/Kloosterschuurweg.
2. Aanleg van een ontsluitingsweg (GOM-weg) voor het gebied ten oosten van de Kloosterschuurweg vanaf de nieuwe rotonde.
3. Realisatie van (H)OV over de Noordwijkerweg.
4. Herinrichting van de Noordwijkerweg conform de inrichtingseisen van Duurzaam Veilig als GOW 50km/u met utilitaire hoofd fietsroute. De weg is in 2019 van de provincie naar de gemeente overgegaan.
5. Aanleg langzaam-verkeersontsluiting parallel aan de Noordwijkerweg. De Noordwijkerweg krijgt minder oversteekmogelijkheden voor het langzaam verkeer, waardoor parallelle routes aan de oostelijke zijde aangelegd dienen te worden.
6. Een groot gedeelte van de ontsluiting van Rijnsburg Noord wordt binnen de bebouwde kom gebracht waardoor er op ETW's maximaal 30 km/u gereden mag worden.

### 3.2.3 Aangepaste verkeersstructuur

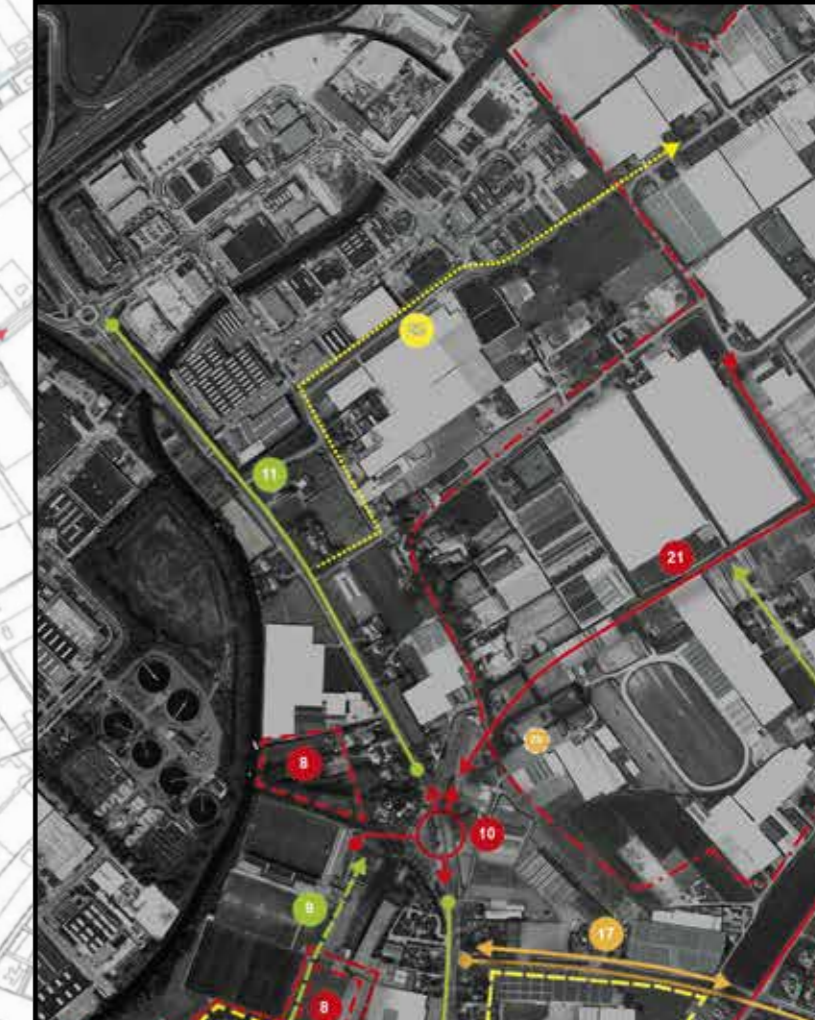
Bovenstaand omschreven veranderingen zijn aanleiding voor een aangepaste verkeersstructuur. De getekende aanpassingen in de verkeersstructuurschets hiernaast (zoals de rotonde) geven een indicatie van de ruimtebehoefte maar zijn nog geen gedetailleerd verkeersontwerp. In vervolgprojecten worden deze gedetailleerd uitgewerkt. Hieronder worden per weg de veranderde uitgangspunten toegelicht.

#### Aanleg Rotonde Trappenberg Kloosterschuur

In de huidige situatie worden het bedrijventerrein Klei-Oost, het noordelijk deel van Klei-Oost Zuid en het gebied 'Trappenberg' ontsloten door de rotonde in Noordwijk. Het zuidelijk deel van Klei-Oost Zuid en het achterliggende gebied 'Kloosterschuur' zullen ontsloten worden door een nieuwe rotonde. Hiermee ontstaat een logische verdeling van verkeer op de Noordwijkerweg. De rotonde kan ruimtelijk goed ingepast worden binnen de historische groen-, water- en wegenstructuur (de 'ruit', zie hoofdstuk cultuurhistorie).



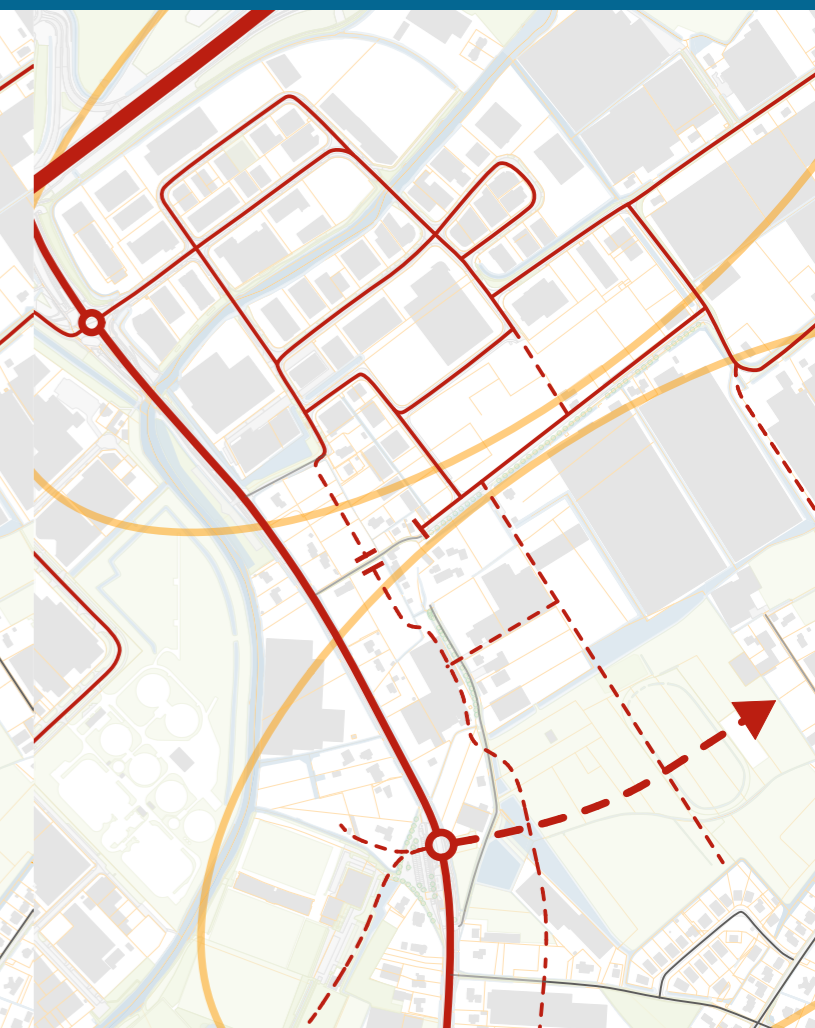
verkeersstructuurschets bestemmingsplan Klei-Oost Zuid (2005)



verkeersstructuur in Ontwikkelingskader en Uitvoeringsprogramma Rijnsburg Noord (2017)



gerealiseerde verkeersstructuur (2023)



aangepaste verkeersstructuurschets

Door aanleg van de rotonde komt mogelijk het bestaande tankstation te vervallen. Ook zal (studies daarover lopen bij de provincie en regio) de bestaande OV-lijn mogelijk omgezet gaan worden naar een HOV-as. In de uitwerking van de rotonde Trappenberg Kloosterschuur zal daar op geanticipeerd worden door de bushaltes volgens de richtlijn van het R-net aan te leggen.

De sportaccommodaties hebben meer parkeerplaatsen nodig en parkeerplaatsen die verdwijnen door aanleg van de rotonde dienen gecompenseerd te worden. Een nieuw aan te leggen parkeerplaats zal ook via de nieuwe rotonde ontsloten moeten worden. Deze aspecten krijgen verdere uitwerking in het deelproject voor de Rotonde Trappenberg Kloosterschuur.

#### Kloosterschuurweg

In de verkeersstructuurschets bij het bestemmingsplan uit 2005 is er vanuit gegaan dat het wegprofiel van de Kloosterschuurweg ruimte biedt om verkeer in één richting te ontsluiten. In de toelichting op het bestemmingsplan staat beschreven: **“Rondom de Kloosterschuurweg wordt het beeld bepaald door kleinschalige bedrijfsbebouwing, woningen en kassen rondom een groen en waterrijk middengebied. De Kloosterschuurweg wordt als oud landweggetje gehandhaafd en doorgetrokken tot aan de Trappenberglaan. De beplanting wordt gehandhaafd en doorgezet over de gehele lengte. Voor de ontsluiting van de achterzijde van de kavels langs de Noordwijkerweg wordt parallel aan de Kloosterschuurweg een tweede weg toegevoegd (beide eenrichtingsverkeer). Deze wegen worden van elkaar gescheiden door een waterpartij.”**

Het behoud van de Kloosterschuurweg als oud landweggetje is vanuit landschappelijk en cultuurhistorisch oogpunt nog steeds actueel, echter het gebruik van deze weg als ontsluiting van het bedrijventerrein voor gemotoriseerd verkeer is ongewenst. Voor de ontsluiting van de achterzijde van de kavels langs de Noordwijkerweg is vanuit verkeerskundig oogpunt een nieuwe aansluiting gewenst op de aantakking van de aan te leggen rotonde. Het aangrijpen van de Kloosterschuurweg als aansluitingsoptie op de aantakking van de nieuwe rotonde is, naast dat verbreding van de Kloosterschuurweg vanuit cultuurhistorisch en landschappelijk oogpunt ongewenst is, verkeerskundig niet goed inpasbaar.

De aansluiting op de rotonde in de richting van het gebied ‘Kloosterschuur’ zal in de toekomst mogelijk de wegfunctie van een gebiedsontsluitingsweg krijgen om het achterliggende gebied op het gemeentelijk hoofdwegennet te ontsluiten. Bij het ontwerp van een gebiedsontsluitingsweg en de aansluitingen op andere wegen wordt op basis van de ontwerprichtlijnen van

het CROW in het wegontwerp rekening gehouden met kruispuntafstand, in verband met de gevolgen voor de verkeersveiligheid en invloed op de trajectnelheid van de weg. Het CROW bevat in de ontwerpenbevelingen een minimale afstand tussen kruisingen. De afstand tussen de rotonde en de eerstvolgende kruising dient, voor een gebiedsontsluitingsweg, volgens de ontwerprichtlijn minimaal 100 meter te bedragen.

Het aansluiten van de Kloosterschuurweg, al dan niet in verbrede vorm, op ca. 50 meter afstand van de rotonde, is daarom verkeerskundig niet inpasbaar binnen de ontwerprichtlijnen en daarmee niet gewenst. Ook is het vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid belangrijk dat de kruising haaks is. De huidige Kloosterschuurweg komt echter onder een flauwe hoek op de nieuwe ontsluitingsweg aan, waardoor geen veilige situatie, met name bij vrachtverkeer, te realiseren is. Dit geeft aanleiding voor een aangepaste verkeersstructuur met inachtneming van de ontwerprichtlijnen van het CROW. Dit heeft geleid tot vormgeving van een nieuwe kruising op voldoende afstand van de rotonde waarbij tevens ontsluitingsmogelijkheden ontstaan met het oog op de toekomstige ontwikkeling van gebied ‘Kloosterschuur’ en het zuidelijk gelegen deel van het bestemmingsplangebied Klei-Oost Zuid. Deze ontsluitingsstructuur sluit grotendeels aan op de ontsluitingswegen zoals deze zijn opgenomen in het bestemmingsplan Klei-Oost Zuid.

#### Ontsluiting Trappenberg Kloosterschuur (‘GOM-weg’)

De ontsluitingsweg t.b.v. het gebied ‘Kloosterschuur’ vanaf de rotonde dient vooralsnog aangelegd te worden als een ETW (erftoegangsweg), maar er moet een ruimtereservering gemaakt worden om de weg in de toekomst om te vormen tot een GOW (gebiedsontsluitingsweg) ten behoeve van de aansluiting op een eventuele Zuidelijk randweg Duin- en Bollenstreek. In het geval van een GOW kunnen er geen uitritten van bedrijven direct op de weg aansluiten.

#### Kloosterschuurlaan

De Kloosterschuurlaan fungeert in de aangepaste verkeersstructuur niet meer als hoofdontsluiting. Het gedeelte ten oosten van de Kloosterschuur is vanaf de noord- en zuidzijde ontsloten. Het gedeelte ter hoogte en ten westen van het Kloosterschuurensemble hoeft niet meer aangesloten te worden op de Noordwijkerweg en de rotonde, die ten tijden van het opstellen van het bestemmingsplan hier bedacht was, is niet meer nodig. De Kloosterschuurlaan kan daarmee vanaf de Noordwijkerweg tot aan Kloosterschuurlaan 9, haar historische breedte en ligging behouden. Het historische karakter van een landweggetje in het buitengebied wordt versterkt door een bomerij en watergang naast de Kloosterschuurlaan aan te leggen.

#### Binnen de bebouwde kom

In dit Ontwikkelingskader is rekening gehouden met wegbreedtes die nodig zijn voor een bedrijventerrein en waar 30 km/u de maximum snelheid is.

#### Noordwijkerweg

Op 2 december 2021 heeft de gemeenteraad van Katwijk besloten om de geactualiseerde verkeersnetwerken, bestaande uit het autonetwerk, openbaar vervoer netwerk, fietsnetwerk en voetgangersnetwerk, vast te stellen en deze als uitgangspunt te gebruiken voor de verdere uitwerking van het Meerjaren uitvoeringsprogramma Katwijkse Agenda Mobiliteit. Tevens stelde de gemeenteraad het wegategoriseringsplan van de gemeente Katwijk vast. De Noordwijkerweg is daarin gecategoriseerd als gebiedsontsluitingsweg binnen de bebouwde kom met een maximale rijnsnelheid van 50 km/u en zal conform de daarbij horende inrichtingsprincipes worden heringericht. Vooruitlopend hierop is het snelheidsregiem aangepast en de bebouwde komgrens in noordelijke richting verschoven.

Volgens de vestigings- en inrichtingsbepalingen uit het geldende bestemmingsplan (artikel 11 lid 2.2 sub k) is het toegestaan om binnen een zone van 50 meter uit de op plankaart opgenomen aanduiding ‘aansluitpunt’ nieuwe ontsluitingen op de Noordwijkerweg te realiseren. De bestaande ontsluitingen (uitwegen) op deze weg mogen volgens het bestemmingsplan 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). Dit betekent dat de uitwegen van de bestaande woningen gehandhaafd kunnen blijven.

Het realiseren van nieuwe uitwegen op de Noordwijkerweg is in strijd met de doestellingen voor de Noordwijkerweg uit het actuele verkeersbeleid (wegcategoriseringsbesluit).

Voor het maken van een uitweg is niet alleen relevant dat een uitweg volgens het bestemmingsplan is toegestaan, maar ook dat een omgevingsvergunning voor het maken van uitweg wordt verkregen. Op grond van artikel 2.2, eerste lid onder e van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is voor het maken van een uitweg een omgevingsvergunning vereist als dat in een gemeentelijke verordening is bepaald.

Artikel 2.12 van de Algemene plaatselijke verordening (APV) van de gemeente Katwijk bepaalt dat het verboden is zonder omgevingsvergunning van het bevoegd gezag een uitweg te maken naar de weg of verandering te brengen in een bestaande uitweg naar de weg. In de APV zijn de weigeringsgronden opgenomen. Bepaald is dat de vergunning slechts wordt geweigerd:

- ter voorkoming van gevaar voor het verkeer op de weg;
- [..] etc.

Gebiedsontsluitingswegen verbinden wegen met een verblijfsfunctie (erftoegangswegen) en wegen met een stroomfunctie (stroomwegen). Bij een gebiedsontsluitingsweg stroomt het verkeer op wegvakken en op kruispunten vindt uitwisseling plaats. In het belang van het veilig en doelmatig gebruik van de Noordwijkerweg als gebiedsontsluitingsweg en daarbij horende inrichtingsprincipes is het ongewenst om nieuwe uitritten aan te sluiten op de Noordwijkerweg. In de in voorbereiding zijnde beleidsnotitie “Inrittenbeleid” zijn beoordelingsregels voor inritten opgenomen.

In dit Ontwikkelingskader voor de Noordwijkerwegzone is rekening gehouden met de herinrichting van de Noordwijkerweg als gebiedsontsluitingsweg binnen de bebouwde kom en het gegeven dat nieuwe ontsluitingen op deze weg verkeerskundig ongewenst zijn.

Aan de oostzijde van de Noordwijkerweg wordt aan de achterzijde van het bedrijventerrein een goede alternatieve verkeersontsluiting mogelijk gemaakt.

Voor de herinrichting van de Noordwijkerweg wordt een ruimtereservering opgenomen. De precieze ruimtebehoefte, de te volgen procedure en hoe wordt omgegaan met aankoop van gronden zal duidelijk worden wanneer er een definitief ontwerp gemaakt wordt voor de herinrichting van de Noordwijkerweg. In deze fase is het echter al belangrijk voor grondeigenaren en initiatiefnemers in het gebied om met deze ontwikkeling rekening te houden bij de inrichting van hun gronden.

Bij dit ontwikkelkader is reeds rekening gehouden met de gewijzigde inzichten t.a.v. langzaam verkeer. Indien er HOV over de Noordwijkerweg gerealiseerd wordt, zal dit de vorm krijgen van een R-net buslijn. De ruimtelijke consequenties hiervan zijn beperkt. Bij de nieuwe rotonde dienen aan weerszijde bushaltes gerealiseerd te worden voor de huidige busverbindingen. Bij een opwaardering naar HOV verandert slechts de aankleding van de halte.

### 3.3 Functies en milieuaspecten

In het geldende bestemmingsplan is aangegeven waar welke functies zijn toegestaan. Het bestemmingsplan bevat voor bepaalde functies vrijstellingsmogelijkheden. Door veranderingen in zowel gemeentelijk als provinciaal ruimtelijk beleid kan voor bepaalde functies geen vrijstelling meer worden verleend. Een aantal concrete initiatieven geven aanleiding om functieverruiming mogelijk te maken. Het gaat hierbij om het mogelijk maken van bedrijven in een hogere milieucategorie dan is toegestaan en om het toestaan van bedrijfsverzamelgebouwen met een beperkt aandeel aan zelfstandige kantoorruimte. Als initiatieven voldoen aan de voorwaarden in Hoofdstuk 5 (Binnen- en buitenplanse afwijkingsmogelijkheden) kan de gemeente in beginsel medewerking verlenen aan een binnen- of buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan middels een omgevingsvergunning.

#### 3.3.1 Bedrijven

Ten opzichte van de huidige gebruiksmogelijkheden uit het geldende bestemmingsplan is functieverruiming voor bedrijven onder voorwaarden mogelijk. Bedrijven die niet voorkomen in de bij bestemmingsplan opgenomen Staat van bedrijfsactiviteiten en bedrijven die vallen in een hogere milieucategorie dan volgens het bestemmingsplan is toegestaan kunnen mogelijk gemaakt worden, mits deze naar aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar zijn met de reeds toegestane bedrijven. Op basis van gedetailleerd onderzoek naar de relevante hinderaspecten (geur, stof, geluid, gevaar) kan van het bestemmingsplan worden afgeweken voor bedrijven die vallen in een hogere milieucategorie. De onderbouwing en onderzoeken dienen te worden aangeleverd door de initiatiefnemer. Voor de onderbouwing van het aspect geluid geeft de VNG-publicatie een stappenplan (bijlage B5.3). Dit stappenplan bestaat uit vier stappen waarbij de geluidbelasting per stap hoger wordt en daarmee ook de onderzoeks- en motiveringsplicht. Voor de onderbouwing voor het aspect geluid dient dit stappenplan uit de VNG-publicatie te worden gehanteerd.

Het kan gaan om andere bedrijven dan showrooms en kantoren, mits ze een representatieve uitstraling hebben. Dit kan bijvoorbeeld worden vormgegeven door bedrijfsgebonden kantoorruimte te oriënteren op de Noordwijkerweg en deze representatief vorm te geven. Daarnaast biedt dit Ontwikkelingskader ruimte voor bedrijfsverzamelgebouwen en een beperkte mogelijkheid voor zelfstandige kantoorruimten (al dan niet als onderdeel van een bedrijfsverzamelgebouw).

#### 3.3.2 Perifere detailhandel en kantoren

De vrijstellingsmogelijkheden uit artikel 4.2 (vestiging perifere detailhandel) en artikel 4.10 (vestiging grotere zelfstandige kantoren) kunnen niet worden toegepast. Het toestaan van die functies is niet in overeenstemming met het huidige ruimtelijk beleid (Regionale kantorenstrategie en Retailvisie Leidse regio) en de regels uit de provinciale omgevingsverordening. Voor zelfstandige kantoren, al dan niet als onderdeel van een bedrijfsverzamelgebouw, wordt in dit Ontwikkelingskader in beperkte mate ruimte geboden.

#### 3.3.3 Bedrijfsverzamelgebouwen en zakelijke dienstverlening

De zone Noordwijkerweg is als deelgebied binnen het bestemmingsplan Klei Oost Zuid op basis van de milieuzonering overwegend bestemd voor bedrijven tot maximaal milieucategorie 2. De gehele zone Noordwijkerweg is bestemd voor 'uitsluitend kleine bedrijven'. Deze bestemming biedt vestigingsmogelijkheden voor bedrijven met een beperkte terreinbehoefte. De oppervlakte van ieder bedrijfsperceel mag niet meer bedragen dan 2000 m<sup>2</sup>, waarbij de breedte ten hoogste 30 meter mag bedragen. Dit Ontwikkelingskader biedt hierop enige mate van verruiming, doch met behoud van de kleinschaligheid. Bij kleine bedrijven in milieucategorie 1 en 2 gaat het in de praktijk vooral om dienstverlenende bedrijven (administratie, arbeidsbemiddeling, etc.). Deze huisvesten zich veelal in een kantoorruimte in bedrijfsverzamelgebouwen.

#### 3.3.4 Geldende planregels

In het geldende bestemmingsplan is geen begripsbepaling voor 'bedrijfsverzamelgebouw' en geen specifieke regeling voor bedrijfsverzamelgebouwen opgenomen. Het realiseren van bedrijven in meerdere zelfstandige units geclusterd in één bedrijfsverzamelgebouw is op grond van het bestemmingsplan in beginsel mogelijk, echter in het geval van splitsen van het pand naar eigendom ontstaat er een probleem. In dat geval wordt niet meer voldaan aan de bouwregels en parkeerregels. De splitsing leidt tot twee bouwpercelen waardoor niet meer wordt voldaan aan de bouwregel voor de in acht te nemen afstand tot (zijdelingse) perceelsgrenzen. Tevens wordt hierdoor niet meer voldaan aan de instandhoudingsplicht voor voldoende parkeergelegenheid op het betreffende bouwperceel. Daarnaast staat het bestemmingsplan het gebruik als zelfstandige kantoorruimte niet toe. Bij bedrijfsverzamelgebouwen die worden verhuurd in afzonderlijke units die bestaan uit een werkplaats met bijbehorende (bedrijfsgebonden) kantoorruimte zijn er geen strijdigheden met het bestemmingsplan.

Bedrijven gericht op louter administratief werk (boekhouden, makelaars in effecten en/of roerende goederen), technisch ontwerp- en adviesbureaus, reclamebureaus, audiovisuele studio's, arbodiensten, arbeidsbemiddeling, organisatieadviesbureaus en zaken als beveiliging behoren tot de categorie 'zakelijke dienstverlening' en passen daarmee niet in de geldende bestemming voor bedrijfsdoeleinden. De verhuur van bedrijfsunits voor particuliere doeleinden (zoals opslag en stalling) is ook in strijd met de bedrijfsbestemming.

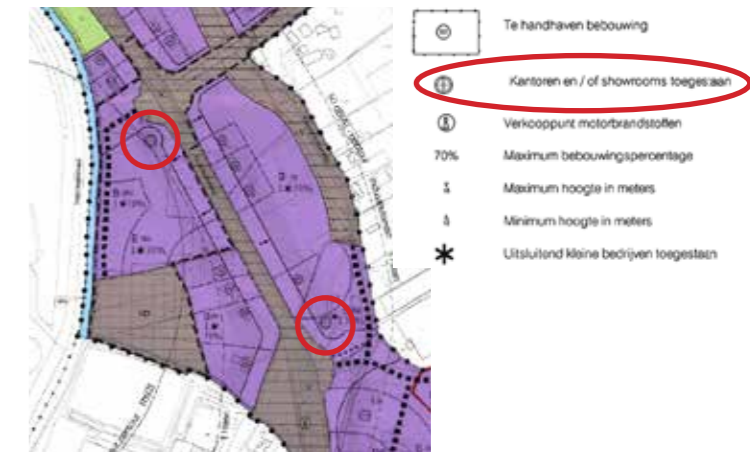
#### 3.3.5 Verruiming op het bestemmingsplan voor zelfstandige kantoren en bedrijfsverzamelgebouwen

Bedrijfsverzamelgebouwen sluiten aan op de vraag in de markt naar kleinere bedrijfsruimten met relatief lage huisvestingskosten. De gebouwen zijn vooral bedoeld voor startende ondernemers als springplank naar eigen huisvesting, maar voorzien steeds meer in een bredere vraag in de markt (o.a. vanwege de trend rond het gegroeid aantal ZZP-ers). De omvang van de bedrijven is beperkt en daarmee ook de overlast naar de omgeving. Zoals hierboven toegelicht kunnen bedrijfsverzamelgebouwen onder bepaalde condities dus worden gerealiseerd en gebruikt binnen de regels van het bestemmingsplan. Vanwege de aanwezigheid van woningen op korte afstand van de te ontwikkelen bedrijfspercelen en de gewenste representatieve uitstraling van bebouwing direct gelegen langs de Noordwijkerweg, is het wenselijk om in een bepaalde zone kleinschalige zelfstandige kantoren, dan wel als onderdeel van een bedrijfsverzamelgebouw, toe te staan.

Zelfstandig kantoorgebruik is gericht op zakelijke dienstverlening (al dan niet met baliefunctie). Hieronder wordt verstaan: het bedrijfsmatig verlenen van administratieve diensten aan of ten behoeve van bedrijven en/of personen, zoals administratie-, advertentie-, advocaten-, makelaars-, werkbemiddelings-, advies- en ingenieursbureaus met een beperkte publieksgerichte functie en instellingen voor educatieve training (kortlopende trainingen/seminars, niet zijnde volwaardig onderwijs). In regionaal verband is het beleidsmatig uitgangspunt kantoren te clusteren op de OV-knooppunten.

Het uitsluiten van zelfstandige kantoren betekent in feite dat zakelijke dienstverlening niet is toegestaan. Vanwege de beoogde kleinschaligheid van de bebouwing en beperkte milieu-uitstraling wordt een locatiespecifieke verruiming mogelijk gemaakt om daarmee de beoogde ruimtelijke kwaliteit te realiseren. Het uitgangspunt blijft dat het gebruik van een bedrijfspand als zelfstandig kantoor (zakelijke dienstverlening) niet is toegestaan. Een uitzondering hierop wordt gemaakt voor zelfstandige kantoren in de hiertoe aangewezen zones op de kaart behorende bij de Binnen- en buitenplanse afwijkingsmogelijkheden.

Daarmee wordt het ook mogelijk om ruimten in een bedrijfsverzamelgebouw beperkt te gebruiken als zelfstandig kantoor, mits dit bijdraagt aan het realiseren van een volledige representatieve gevel van een gebouw direct gelegen langs de Noordwijkerweg. De in het bestemmingsplan opgenomen 'harde plancapaciteit' voor zelfstandige kantoorruimte (dit zijn drie locaties, waarbij per locatie maximaal 3.000 m<sup>2</sup> bvo (per locatie maximaal 4 kantoren van 750 m<sup>2</sup> bvo geclusterd) gerealiseerd mag worden zal naar verwachting feitelijk anders ingevuld gaan worden (er komt geen zelfstandig kantoorgebouw maar bedrijvigheid c.q. een bedrijfsverzamelgebouw).



In de zones direct gelegen langs de westzijde en de oostzijde van de Noordwijkerweg, worden losse gebouwen met maximaal 600 m<sup>2</sup> bvo aan zelfstandige kantoorruimte per gebouw mogelijk gemaakt, mits dit bijdraagt aan het realiseren van een representatieve gevel aan de Noordwijkerweg. Het totaal aantal gerealiseerde m<sup>2</sup> bvo zelfstandige kantoorruimte in het gebied mag niet hoger worden dan de reeds in het bestemmingsplan vastgelegde 'harde plancapaciteit' van 9.000 m<sup>2</sup>.

#### 3.3.6 Woningen en bedrijfswoningen

Het toevoegen van extra woningen belemmert de (nog te vestigen) bedrijven in hun bedrijfsvoering. Bedrijven moeten voldoen aan de algemeen geldende milieuregelgeving en kunnen in hun bedrijfsvoering worden gehinderd door (bedrijfs-)woningen van derden. Aangezien het gebied een bedrijventerrein betreft zal aan burgerwoningen geen medewerking worden verleend. Een aanvraag voor een buitenplanse afwijking hiervoor zal dan ook worden afgewezen.

Met nieuwe bedrijfswoningen wordt uiterst terughoudend omgegaan. Voor de bouw van een bedrijfswoning dient door de initiatiefnemer te worden aangetoond dat deze noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering van het bijbehorende bedrijf en dat de gevestigde bedrijven en de planologische mogelijkheden op de omliggende percelen niet worden beperkt. Daarnaast is de huidige geluidbelasting van de Noordwijkerweg relatief hoog. Het geluid van bedrijven komt daar nog bovenop.



## 3.4 Cultuurhistorie

### 3.4.1 Historische structuren

De ruimtelijke structuur van Rijnsburg Noord stamt nog uit de tijd van de Graven van Holland, die in deze regio rond de Oude Rijn begonnen zijn met het ontginnen van het kustgebied. In Rijnsburg ligt een aantal van deze Graven begraven in de voormalige abdij.

In het plangebied zijn verschillende zeer oude structuren aanwezig die cultuurhistorische waarde hebben. Op de kaart van Floris Balthasar uit 1615 zijn de Noordwijkerweg, Vinkenweg, Kloosterschuurweg en Kloosterschuurlaan, de voormalige Kloosterschuur zelf en diverse watergangen zichtbaar. Op de kaart uit 1850 is goed de 'ruit' te zien die gevormd wordt door de Noordwijkerweg, de Kloosterschuurweg en de watergang hiertussen. Aan de westkant van de Noordwijkerweg is het prestedelijk landschap van de voormalige loop van de Oude Rijn richting Noordwijk nog herkenbaar in de verkaveling en watergangen.

Al in de 17e eeuw werd tuinbouw bedreven in Rijnsburg Noord. Vanaf 1900 ontstond het typische Rijnsburgse tuinbouwlandschap met bloemeteelt en kleine oppervlakten glas. Later ontstond ook andere bedrijvigheid waardoor het landschap veranderde naar een wat rommelig gebied met afwisselende schaal en percelen grasland, bloemeteelt, kassen, paardenstallen, bedrijfshallen en woningen, voornamelijk in lintbebouwing. Op sommige plekken, zoals langs de Kloosterschuurweg of Galglaan, is de kleinschaligheid van het typische Rijnsburgse tuinbouwlandschap nog te beleven. Het zuiden van de Noordwijkerweg transformeerde steeds meer naar een woonlint, maar in het noordelijk deel is de afwisseling van open grasland, kleinschalige kassen en bedrijfsperven en woningen nog goed te zien. [bron: Toelichtende rapportage Cultuurhistorische waardenkaart gemeente Katwijk, (M. IJsselstijn, C.J. Frank & J. Neefjes - 2021)]

### 3.4.2 Karakteristieken en veranderde uitgangspunten

In het bestemmingsplan Klei-Oost Zuid wordt alleen de Kloosterschuurweg als cultuurhistorisch waardevol benoemd (zie de toelichting m.b.t. de Kloosterschuurweg bij 3.2.3). In de afgelopen decennia is de interesse in en het belang van behoud van cultuurhistorisch erfgoed toegenomen. Gemeente Katwijk werkt aan een erfgoedkaart waarop belangrijke cultuurhistorische

elementen worden opgenomen. Vooruitlopend hierop is hieronder per onderdeel aangegeven wat de karakteristieken zijn en welke uitgangspunten in dit Ontwikkelingskader gehanteerd worden.

#### Noordwijkerweg > karakteristieken:

1. Historische doorgaande route van Leiden, via Rijnsburg naar Noordwijk met o.a. (zicht) verbinding richting de Maandagsche Watering en Kloosterschuurensemble.
2. De weg is eind 19e eeuw rechtgetrokken door tram, maar de historische loop (knik) is nog te zien in de verkaveling, met name de waterstructuur.
3. Watergangen langs de weg geven een landelijker karakter aan de route door het buitengebied en zorgen voor een geleidelijke overgang tussen openbaar en privaat gebied.
4. Bebouwing is groen ingepast door middel van: - terugliggende en eenduidige voorgevelrooilijn, - groene inrichting van het voorerf (parkeren alleen beperkt en onder voorwaarden), - groene buffer rondom woonbebouwing
5. Onderscheid in drie karakteristieken: het zuidelijk deel bestaat vooral uit vrijstaande woningen op ruime erven. Het middelste deel is een menging van woningen op erven en kleinschalige bedrijven. Het noordelijk deel vormt de entree vanaf de N206 en kent wat grotere bedrijfsgebouwen

#### Noordwijkerweg > uitgangspunten:

1. Bij de herinrichting dient de doorgaande route benadrukt te worden, bij voorkeur door een bomerij. Zichtlijnen naar de Maandagsche Watering, de Kloosterschuur en langs de Kloosterschuurweg worden open gehouden.
2. De 'ruit' van oude structuren dient bij de aanleg van de rotonde, herinrichting van de Noordwijkerweg en ontwikkeling van de bedrijfsperven zichtbaar gemaakt te worden door bomerijen en verbreding van watergangen.
3. Behoud van watergangen langs de weg als karakteristiek en overgang naar privaat terrein
4. Groene inpassing van bestaande bebouwing handhaven nieuwbouw met dezelfde principes groen inpassen (- terugliggende en eenduidige voorgevelrooilijn, - groene inrichting van het voorerf (parkeren alleen beperkt en onder voorwaarden), - groene buffer rondom woningen)
5. Het plangebied ligt in het middelste deel van de Noordwijkerweg en nieuwbouw dient dan ook aan te sluiten bij het bestaande kleinschalige karakter en de verkavelingsstructuur (korrelgrootte).

#### Kloosterschuurweg > karakteristieken:

Historische route vanaf het klooster van Rijnsburg naar de Kloosterschuur. Zeer oud landweggetje dat gekenmerkt wordt door een smal wegprofiel met daarlangs kleinschalige bebouwing en historisch waardevolle bomerij.

#### Kloosterschuurweg > uitgangspunten:

Behoud/versterking van het karakter van de bestaande route door behoud en versterking van het smalle profiel (als langzaam verkeersroute), bomerij en watergangen.

#### Kloosterschuurlaan > karakteristiek:

Historische route vanaf de Noordwijkerweg naar de Kloosterschuur. De versmalling en kromming in de bocht zorgen voor het kleinschalig karakter, verschillende zichten, groene inpassing en contrast tussen open en besloten.

#### Kloosterschuurlaan > uitgangspunt:

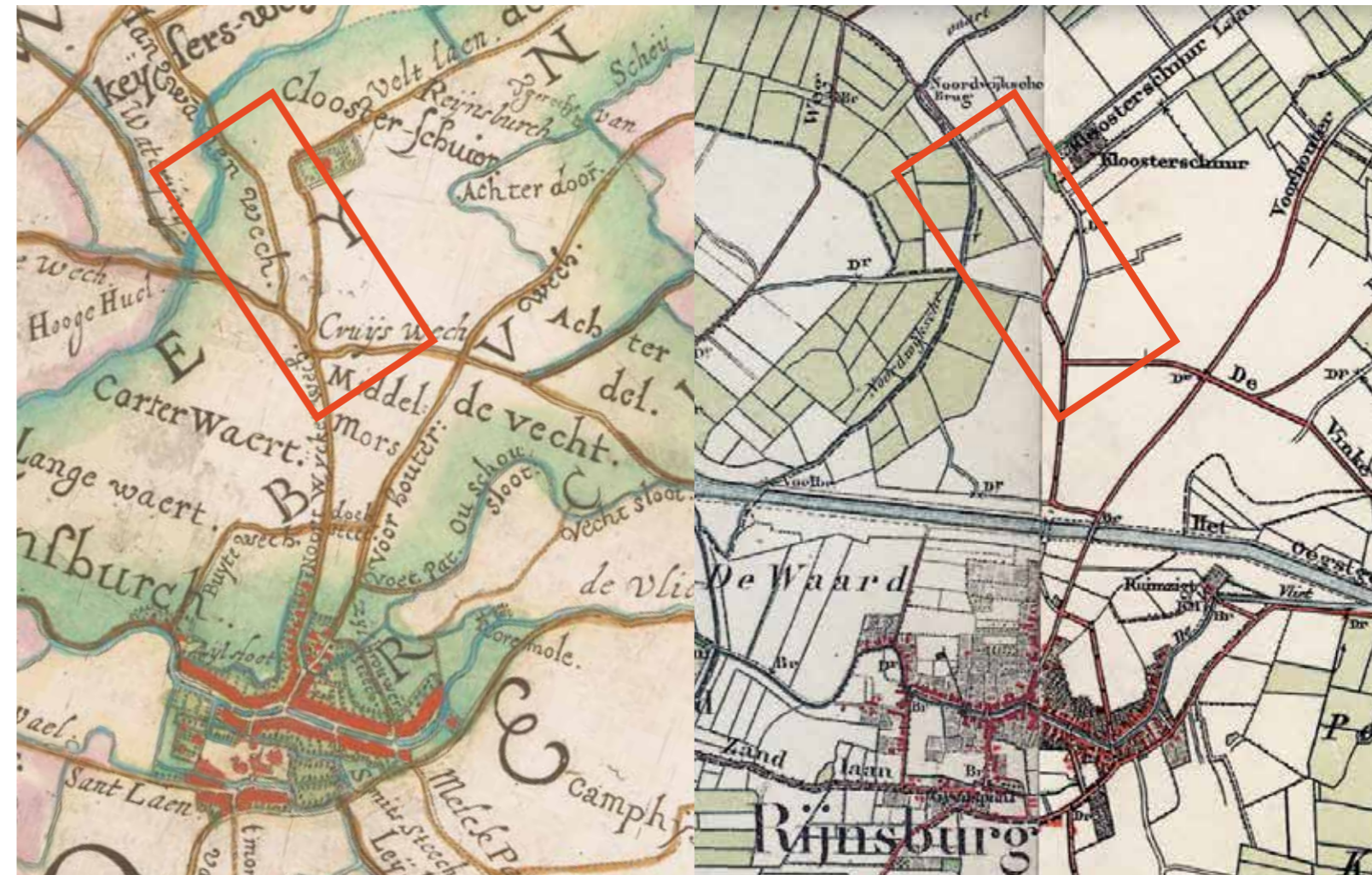
Behoud/versterking van het kleinschalige en karakteristieke van de route, zichten en bebouwing.

#### Kloosterschuurensemble > karakteristiek:

Cultuurhistorische waarde: "zeer oude weg met historische bomerij, markante woning en boerderij met waardevolle erfbeplanting. Landelijke ligging herinnert aan vroegere kloosterschuur van de abdij Rijnsburg". ligging in het landschap als kloosterschuur (Hooischuur, kleinschalige bebouwing) Erf; bebouwing is gelegen om een erf met enkele bomen. Het gehele ensemble (erf en bebouwing) is omgeven door groen met enkele karakteristieke bomen

#### Kloosterschuurensemble > uitgangspunt:

Behoud en versterking van dit kleinschalig ensemble in het groen



kaart van het Hogeemraadschap van Rijnland, met Noordwijk en omgeving, Floris Balthasarsz. van Berckenrode, 1615. bron: Rijksmuseum

Topografische Militaire Kaart van het Koninkrijk der Nederlanden, ca. 1850. bron: Topotijdreis

## 3.5 Groen

### 3.5.1 Groen in het vigerend Bestemmingsplan Klei-Oost Zuid

In de toelichting op het bestemmingsplan staat als doel van het plan m.b.t. groen omschreven: *“Het nieuwe bedrijventerrein 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 historische lijn in het landschap met hierlangs lintbebouwing te handhaven en waar mogelijk te versterken.”*

In het stedenbouwkundig plan in de toelichting is een groen- en waterstructuur getekend. In de voorschriften is echter alleen opgenomen dat groenvoorzieningen binnen de bestemmingen ‘bedrijfsdoeleinden’ en ‘verkeersdoeleinden’ aangelegd dienen te worden.

### 3.5.2 Veranderde uitgangspunten

In 2020 is nieuw groenbeleid vastgesteld: ‘Goed groen - visie en maatregelen voor 2020 - 2029’. In 2021 is de ‘Kansenkaart natuur in Katwijk’ vastgesteld. Voor de zone rond de Noordwijkerweg zijn vanuit deze twee beleidsdocumenten drie aandachtspunten:

1. De **Noordwijkervaart** is in het groenbeleidsplan aangeduid als Ecologische verbindingzone vleermuizen. In de ‘Kansenkaart natuur in Katwijk’ wordt de Noordwijkervaart aangeduid als een van de tien belangrijke ecozone’s binnen de gemeente: “Deze Ecozone is bijzonder omdat ze de enige zone is die de wateren van Bollenstreek (via de Maandagsche Watering) verbindt met de wateren in Katwijk. Kansen: Deze vaart is erg geschikt om op diverse plaatsen natuurvriendelijke oevers te realiseren, zowel in ‘t Heen als in Klei-oost. In dit laatste gebied kunnen bijvoorbeeld knotbomen meer luwte bieden aan insecten en vleermuizen.”
2. de **Noordwijkerweg** is in het groenbeleidsplan aangeduid als missende schakel in de groenstructuur van Katwijk. Bij herinrichting van de weg moet gekeken worden hoe deze een onderdeel kan gaan vormen van het netwerk en hoe groen het beste ingepast kan worden.
3. In het groenbeleidsplan worden gebieden die kansrijk zijn om te vergroenen aangeduid

met een ster. In Rijnsburg-Noord betreft het Middelmors, Klei-Oost en Trappenberg-Kloosterschuur. Deze gebieden liggen in het buitengebied van Rijnsburg maar de beleving van dit buitengebied is niet merkbaar wanneer je hier rijdt. Het gebied is rommelig en bevat weinig groen. Om het karakter en de identiteit van deze gebieden meer te benadrukken zou hier in de toekomst meer aandacht aan groen besteed moeten worden, zeker in relatie tot andere ontwikkelingen in dit gebied. In de ‘Kansenkaart natuur in Katwijk’ worden vier typen natuur onderscheiden: natuurgebieden, ecozone’s, kerngebieden en groene dooradering. Het is juist deze **groene dooradering** die in Rijnsburg-Noord mist en bij de ontwikkeling van het gebied zal moeten worden meegenomen.

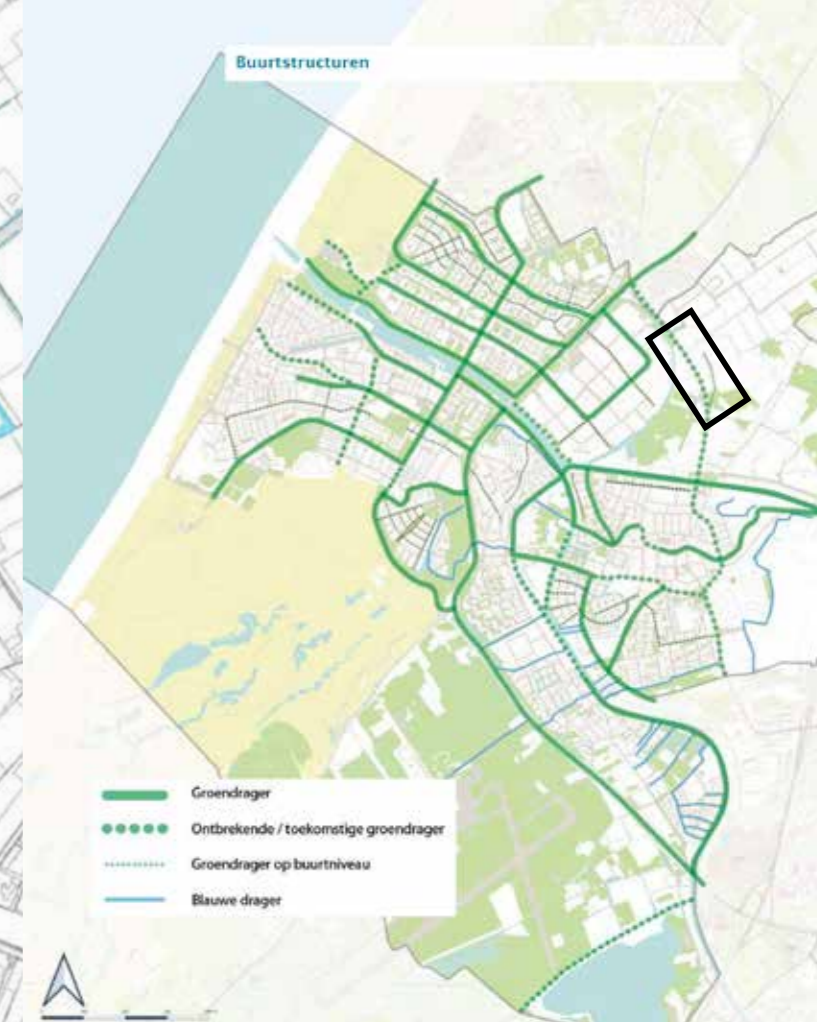
### 3.5.3 Aangepaste groenstructuur

De doelstelling van het vigerend bestemmingsplan om een groen- en waterstructuur te realiseren die bijdraagt aan landschappelijke en ecologische kwaliteit blijft gehandhaafd. Samen met de beleidsambities vanuit het geldende groenbeleid leidt dit tot de volgende uitgangspunten:

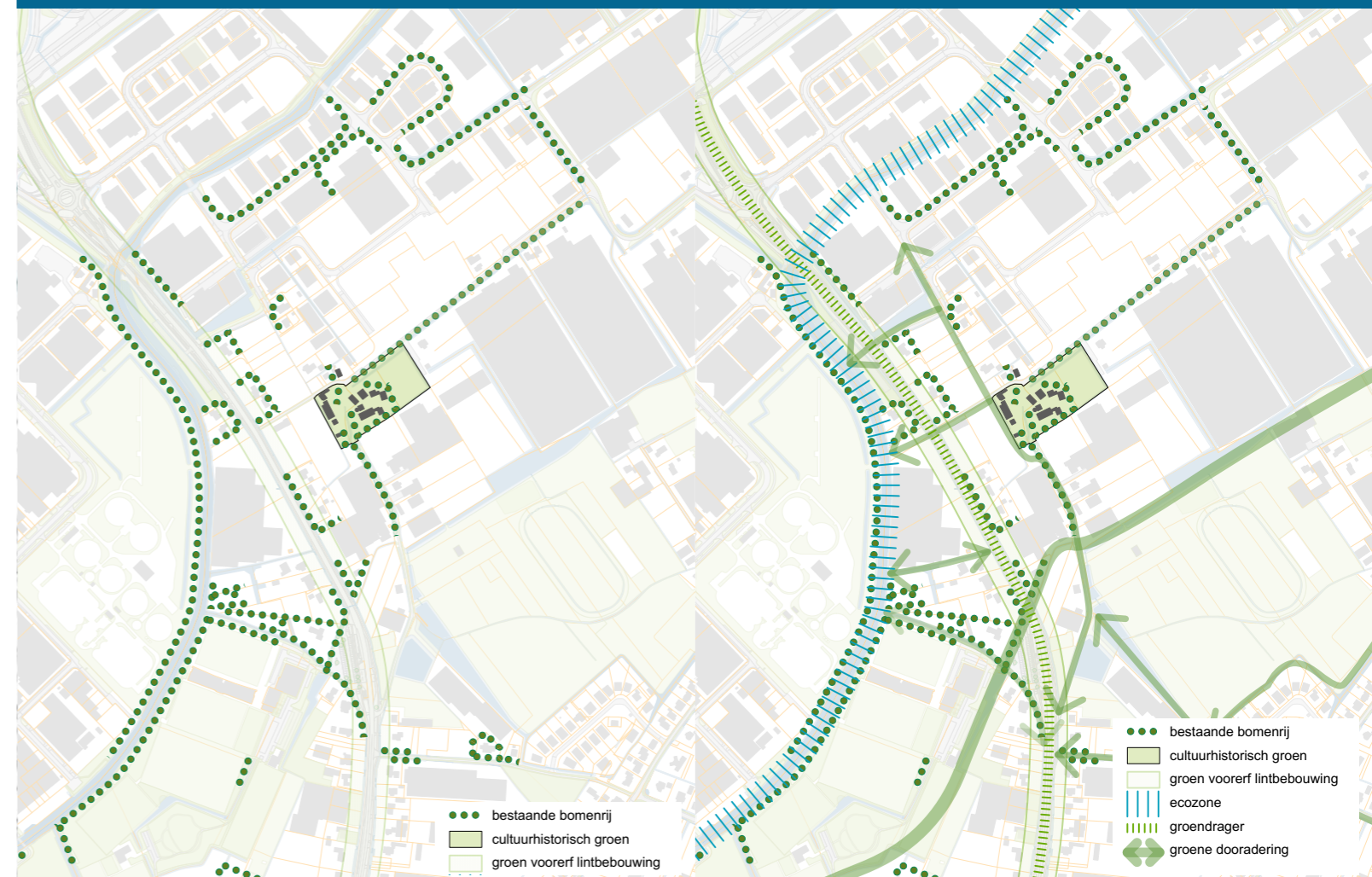
1. De inrichting van de oevers van de Noordwijkervaart dient beter afgestemd te worden op de functie als ecologische verbindingzone. De oevers dienen bij herontwikkeling en wanneer een mogelijkheid zich voordoet, ingericht te worden als natuurvriendelijke oevers.
2. De Noordwijkerweg dient bij herinrichting ingericht te worden als groendrager in de groenstructuur van Katwijk. Hierbij zijn met name bomenrijen en (bloeiende) bermrijen belangrijk.
3. De groene dooradering zoals aangegeven op de aangepaste groenstructuurschets hiernaast, komt voort uit studies naar de toekomstige groenstructuur in heel Rijnsburg Noord en sluit daarbij aan. De aangepaste groenstructuur benadrukt de ‘ruit’ die gevormd wordt door de Noordwijkerweg en de oude watergang ruimtelijk door brede watergangen en bomenrijen. Daarnaast dient tussen Noordwijkerweg 65 en 67 ook een groenstructuur te komen die de Noordwijkerweg met de oever van de Maandagsche Watering verbindt.
4. In de toelichting op het bestemmingsplan staat een groene inrichting van de erven aan de Noordwijkerweg beschreven: *“Het beeld langs de Noordwijkerweg zal worden bepaald door een afwisseling van woonbebouwing, kleinschalige bedrijfsbebouwing, beiden met ruime voortuinen en waterpartijen”*. Dit uitgangspunt blijft bij de aangepaste groenstructuur van kracht.



groen- en waterstructuurschets bestemmingsplan Klei-Oost Zuid (2005)



Huidige en ontbrekende groendragers. bron: Goed groen - visie en maatregelen voor 2020 - 2029 (gemeente Katwijk, 2020)



aanwezige groenstructuur (2023)

aangepaste groenstructuurschets

## 3.6 Water

### 3.6.1 Water in vigerend Bestemmingsplan Klei-Oost Zuid

De zone rond de Noordwijkerweg is onderdeel van de boezem. Van oudsher werd het water in dit kleinschalige tuinbouwgebied afgevoerd naar de Noordwijkervaart, de Maandagsche Waring of het Oegstgeesterkanaal via smalle slootjes. Doordat veel gronden onverhard waren, waardoor regenwater direct kon infiltreren, functioneerde dit systeem. Met de herontwikkeling van kleinschalige naar grootschalige tuinbouw en bedrijventerrein werden slootjes gedempt en terreinen verhard. Voor een dergelijk gebied is een robuuste waterstructuur nodig met brede watergangen die het regenwater dat op de grote verharde kavels valt kunnen opvangen en afvoeren.

Bij de ontwikkeling van Klei-Oost Zuid is gestart met het realiseren van deze robuuste structuur door de aanleg van brede watergangen, bijvoorbeeld langs (delen van de) Hoogeweg, Trappenberglaan en Kloosterschuurlaan. Het bestemmingsplan voorziet ook in de aanleg van de volgende watergangen en -partijen die nog niet gerealiseerd zijn:

1. Een brede watergang langs de Kloosterschuurweg
2. Doortrekken van het water langs de Kloosterschuurlaan naar de Noordwijkervaart
3. Een waterpartij van ten minste 11.700 m<sup>2</sup> in het gebied rond de rotonde en langs de Kloosterschuurweg (zie Waterstructuurkaart). Tevens moet t.b.v. waterberging ten minste 18.100 m<sup>2</sup> water aanwezig zijn in het totale bestemmingsplangebied, waarbij het gedeelte dat bestemd is als 'water' niet meetelt.

### 3.6.2 Veranderde uitgangspunten

De Klimaatadaptatiestrategie & Uitvoeringsagenda 2021 - 2026, Katwijk Klimaatbestendig, agendeert klimaatverandering en de daardoor toegenomen kans op wateroverlast, overstrooming, droogte en hittestress. Het verkleinen van de risico's op deze vier aspecten en het verminderen van schade als gevolg ervan noemen we klimaatadaptatie. In 3.6.5. wordt verder ingegaan op de kansen voor klimaatadaptatie in dit gebied. Op structuurniveau wil Katwijk inzetten op een sterk en aantrekkelijk groenblauw netwerk waardoor niet alleen wateroverlast verminderd wordt, maar ook hittestress.

Bij het opstellen van het bestemmingsplan Klei-Oost Zuid is nog geen rekening gehouden met de ontwikkeling van het gebied ten oosten van de Kloosterschuurlaan. Wanneer dit gebied, wat ook behoort tot de boezem,

ontwikkeld en verhard gaat worden, zal meer water vanaf naar de Noordwijkervaart afgevoerd moeten worden. De waterstructuur zal dus robuust genoeg moeten zijn om ook in de toekomst goed te functioneren.

### 3.6.3 Aangepaste waterstructuur

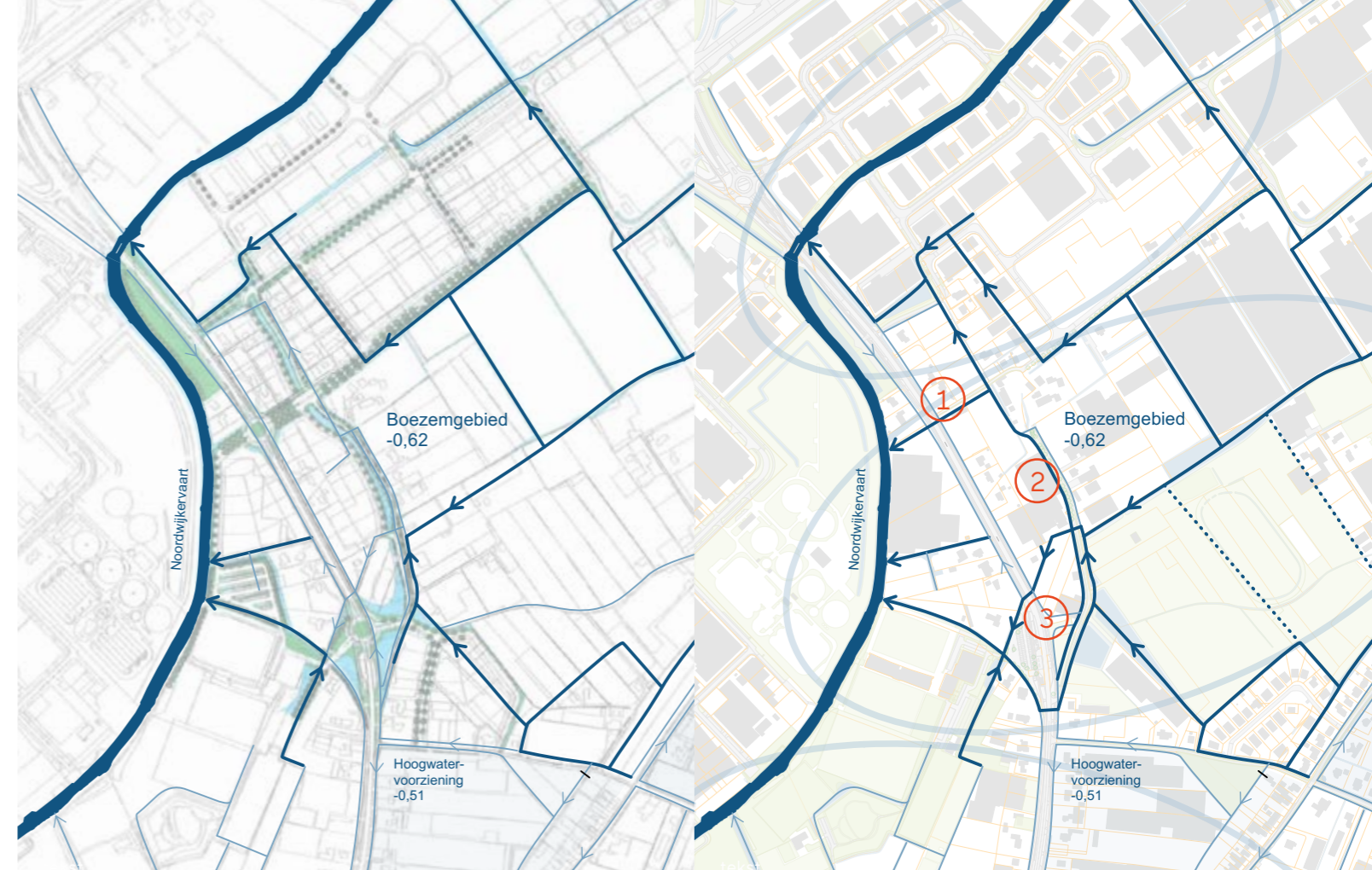
Op de aangepaste waterstructuurschets zijn maatregelen aangegeven die de robuuste waterstructuur van het bestemmingsplan Klei-Oost Zuid afmaken en optimaliseren. Het betreft:

**1. Verlengen watergang Kloosterschuurlaan**  
naar de Noordwijkervaart, zoals voorzien in de groen- en waterstructuurschets van het bestemmingsplan. Deze watergangen kunnen door het vervallen van de rotonde in elkaars verlengde komen te liggen wat de doorstroming bevordert en de ruimtelijke kwaliteit omdat dit zorgt voor een zichtlijn naar de Noordwijkervaart. Onder de Noordwijkerweg en ter plaatse van de gebouwen van de Kloosterschuur zullen duikers aangelegd moeten worden.

**2. Hoofdafvoer via water langs Kloosterschuurweg**  
Deze watergang, die is voorzien in de groen- en waterstructuurschets van het bestemmingsplan, moet als hoofdafvoer in noord-zuidrichting gaan functioneren en dient als zodanig gedimensioneerd en ingericht te worden. Hierdoor is er minder noodzaak om de sloten die langs de Noordwijkerweg liggen te verbreden en kan de huidige breedte van deze sloten gehandhaafd worden (ca. 1 m. breed). Dit scheelt ruimte bij de verbreding van de Noordwijkerweg in het kader van de herinrichting.

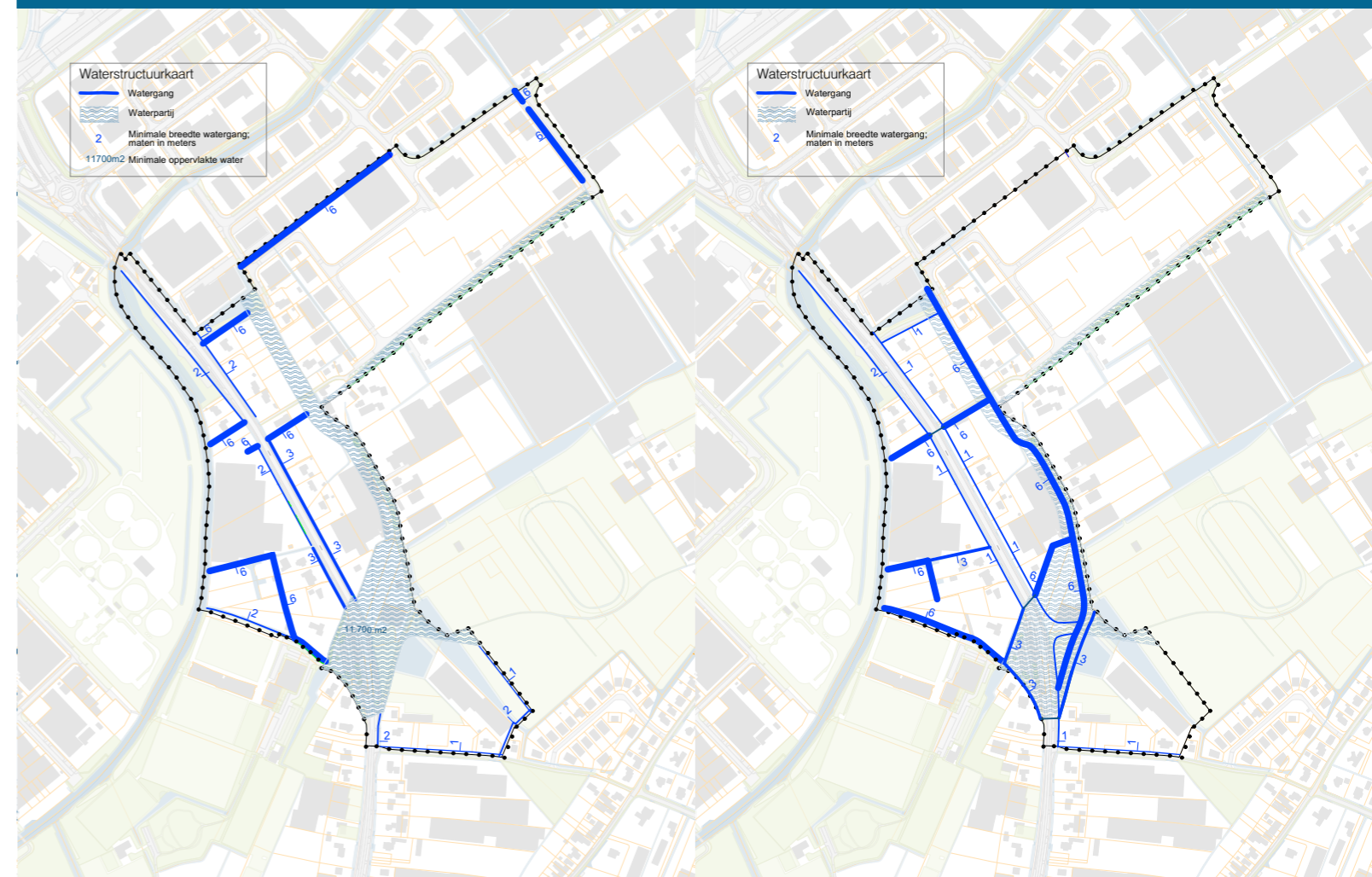
### 3. De ruit als waterrotonde

In de Waterstructuurkaart is het gebied rond de toekomstige rotonde, de 'ruit' die gevormd wordt door de Kloosterschuurweg, de oude ligging van de Noordwijkerweg en de historische watergang, aangegeven als locatie voor een waterpartij. De afvoer in dit gebied is in de aangepaste waterstructuurschets nader uitgewerkt. Door brede watergangen aan alle zijden van de ruit, wordt hier een soort 'waterrotonde' aangelegd die het water naar de Noordwijkervaart moet gaan afvoeren. Op dit moment is er slechts één duiker onder de Noordwijkerweg aanwezig die water van de oostkant van de weg naar de Noordwijkervaart afvoert. Het is daarom van belang dat de historische watergang tussen de Noordwijkerweg en Kloosterschuurweg, die op deze duiker uitkomt, voldoende breed gedimensioneerd wordt omdat al het water van het achterliggende gebied hierlangs afgevoerd wordt. Door ontwikkeling van het achterliggende gebied 'Kloosterschuur' zal de hoeveelheid water die hier passeert alleen maar toenemen. Het is aan te raden in de toekomst een extra duiker aan te leggen ter hoogte van Noordwijkerweg 56.



gerealiseerde waterstructuur (2023) geprojecteerd over groen- en waterstructuurschets uit bestemmingsplan Klei-Oost Zuid (2005)

aangepaste waterstructuurschets



breedte en ligging watergangen volgens Waterstructuurkaart bestemmingsplan Klei-Oost Zuid

aangepaste breedte en ligging watergangen

Bovenstaande maatregelen leiden tot aanpassing van de ligging en breedte van watergangen. Dit is aangegeven in de aangepaste Waterstructuurkaart. Deze aanpassingen zijn mogelijk door de toepassing van de nadere eisen regeling uit het bestemmingsplan.

### 3.6.4 Voldoende waterberging

In het bestemmingsplan is t.a.v. de benodigde hoeveelheid waterberging in het gebied opgenomen dat er ten behoeve van waterberging ten minste 18.100 m<sup>2</sup> water aanwezig zijn in het totale bestemmingsplangebied en dat er een waterpartij van ten minste 11.700 m<sup>2</sup> in het gebied rond de rotonde en langs de Kloosterschuurweg gerealiseerd dient te worden (zie Waterstructuurkaart).

Bij de realisatie van Klei-Oost Zuid fase 1 is oppervlaktewater t.b.v. watercompensatie op andere plekken gerealiseerd dan in het Ontwikkelplan aangegeven. Hierbij is aan de eisen van het waterschap van 15% nieuw water bij toename van verharding en 1-op-1 compensatie van water wat gedempt wordt, voldaan. E.e.a. is bijgehouden in een Berging Rekening Courant (BRC). Doordat ontwikkelingen anders zijn uitgevoerd dan voorzien zijn de getallen uit het bestemmingsplan en ook de specifieke ligging achterhaald. Om de totale hoeveelheid benodigd oppervlaktewater in het gebied opnieuw te berekenen, kan in de toekomst de BRC geraadpleegd worden. Ontwikkelende partijen zijn zelf verantwoordelijk voor het aanleveren van een berekening waaruit blijkt dat zij voldoende oppervlaktewater aanleggen volgens de eisen van het waterschap. Voor dit Ontwikkelingskader Noordwijkerwegzone is alleen een globale berekening uitgevoerd waaruit blijkt dat de aangepaste waterstructuur voldoende waterberging biedt voor het ontwikkelen van de kavels ten oosten van de Noordwijkerweg en ten noorden van de aan te leggen rotonde (zie kaart hiernaast).

### 3.6.5 Klimaatadaptatie

Door klimaatverandering neemt de kans op wateroverlast, hitte, droogte en overstrooming toe en neemt de biodiversiteit af. Overheden hebben beleid en uitvoeringsagenda's opgesteld om tot een klimaatbestendige en waterrobuuste inrichting van de fysieke leefomgeving te komen. Gemeente Katwijk heeft in 2021 de 'Klimaatadaptatiestrategie & Uitvoeringsagenda 2021-2026' vastgesteld. Met betrekking tot wateroverlast, droogte en biodiversiteit zijn onderstaande verordeningen van belang.

#### Waterschapsverordening Rijnland

Het Hoogheemraadschap van Rijnland heeft een nieuwe Waterschapsverordening opgesteld. De verwachting is dat

deze begin juli 2023 definitief wordt vastgesteld en in de 2e helft van 2023 in gebruik genomen gaat worden. Deze Waterschapsverordening bevat verplichte regels m.b.t. klimaatadaptatie voor gebiedsontwikkelingen groter dan 5.000 m<sup>2</sup>.

De nieuwe regels zijn:

- de 20 millimeter-regel: om te kijken of een gebied droogte aankan, moet de bodem in een gebied een normale bui van 20 mm in 24 uur op kunnen nemen en kunnen vasthouden voor droge periodes.
- de 90 millimeter-regel: om te kijken of een gebied extreme neerslag aankan, moet in de bodem, sloten, open water of andere vormen van wateropslag in een gebied 90 mm in 24 uur opgevangen kunnen worden.
- natuurinclusieve regels: om de waterkwaliteit en de biodiversiteit te versterken en te ondersteunen, moeten brede sloten en ander water van voldoende en afwisselende diepte en een schuine kant worden aangelegd in plaats van ondiepe, smalle slootjes. De oevers moeten natuurvriendelijk zijn (schuine kant, beplanting).

Deze regels gaan waarschijnlijk gelden naast de bestaande regel dat bij toename van verhard oppervlak, nieuw oppervlaktewater aangelegd moet worden dat een oppervlakte heeft dat minimaal even groot is als 15% van de toename van verhard oppervlak.

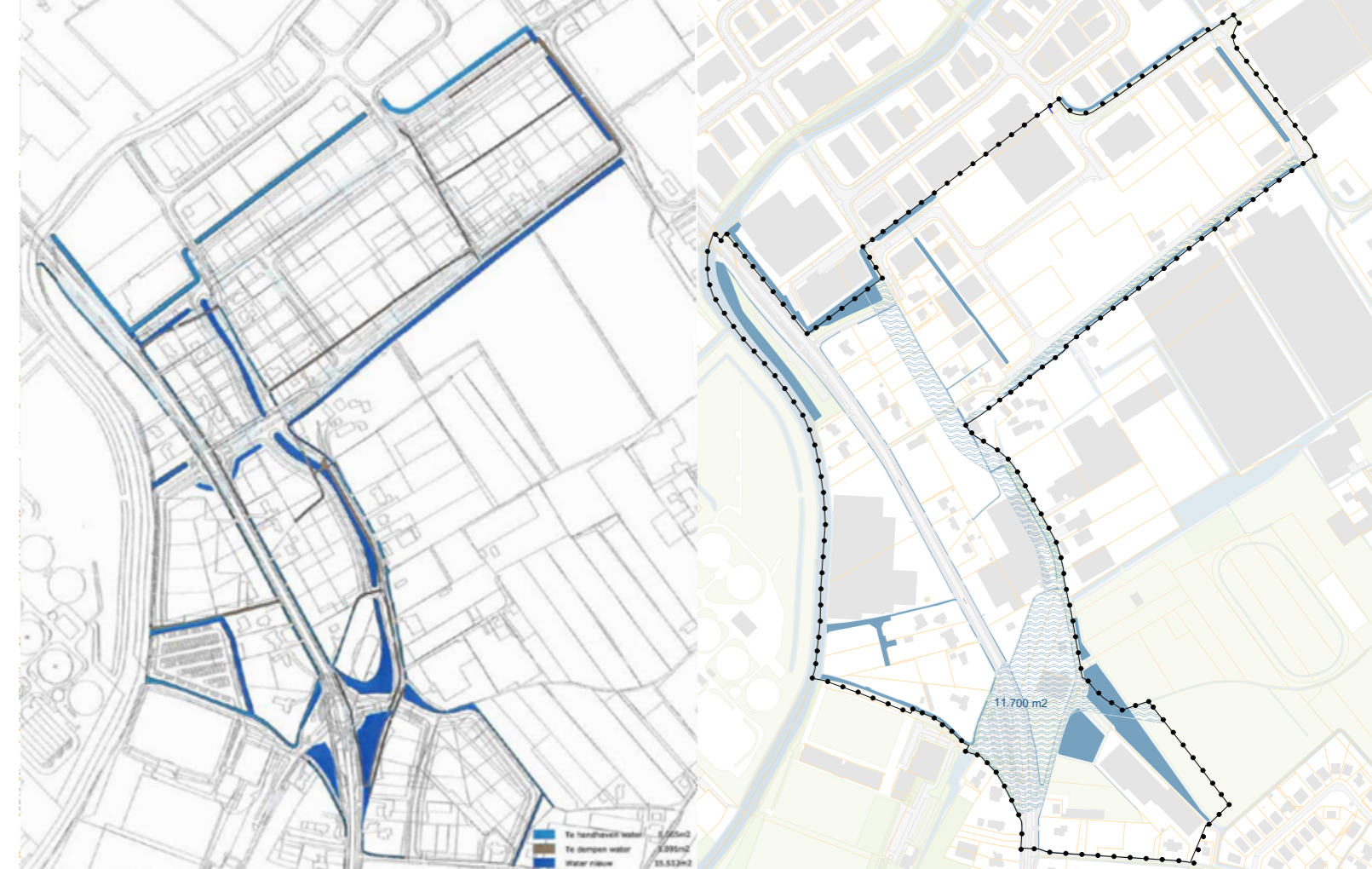
#### Waterafvoeroverordening Katwijk

de nieuwe Waterafvoeroverordening van gemeente Katwijk wordt waarschijnlijk in de zomer van 2023 vastgesteld. In deze verordening wordt het verboden om hemelwater vanaf een nieuw bouwwerk of een nieuw verhard oppervlak te lozen op de riolering of openbaar terrein. De eigenaar van een perceel wordt verplicht om, in aanvulling op de eisen vastgelegd in de Keur (= Waterschapsverordening) van het Hoogheemraadschap van Rijnland, hemelwater op zijn eigen terrein te verwerken. De eigenaar dient hiervoor een voorziening aan te brengen die tenminste 60 liter per m<sup>2</sup> verhard oppervlak (ofwel een bui van 60 mm) kan verwerken, vasthouden of door middel van infiltratie kan bergen in de bodem.

Wanneer de toename van verhard oppervlak meer dan 500 m<sup>2</sup> bedraagt, hoeft er vanuit de Waterafvoeroverordening geen aparte voorziening aangelegd te worden, mits

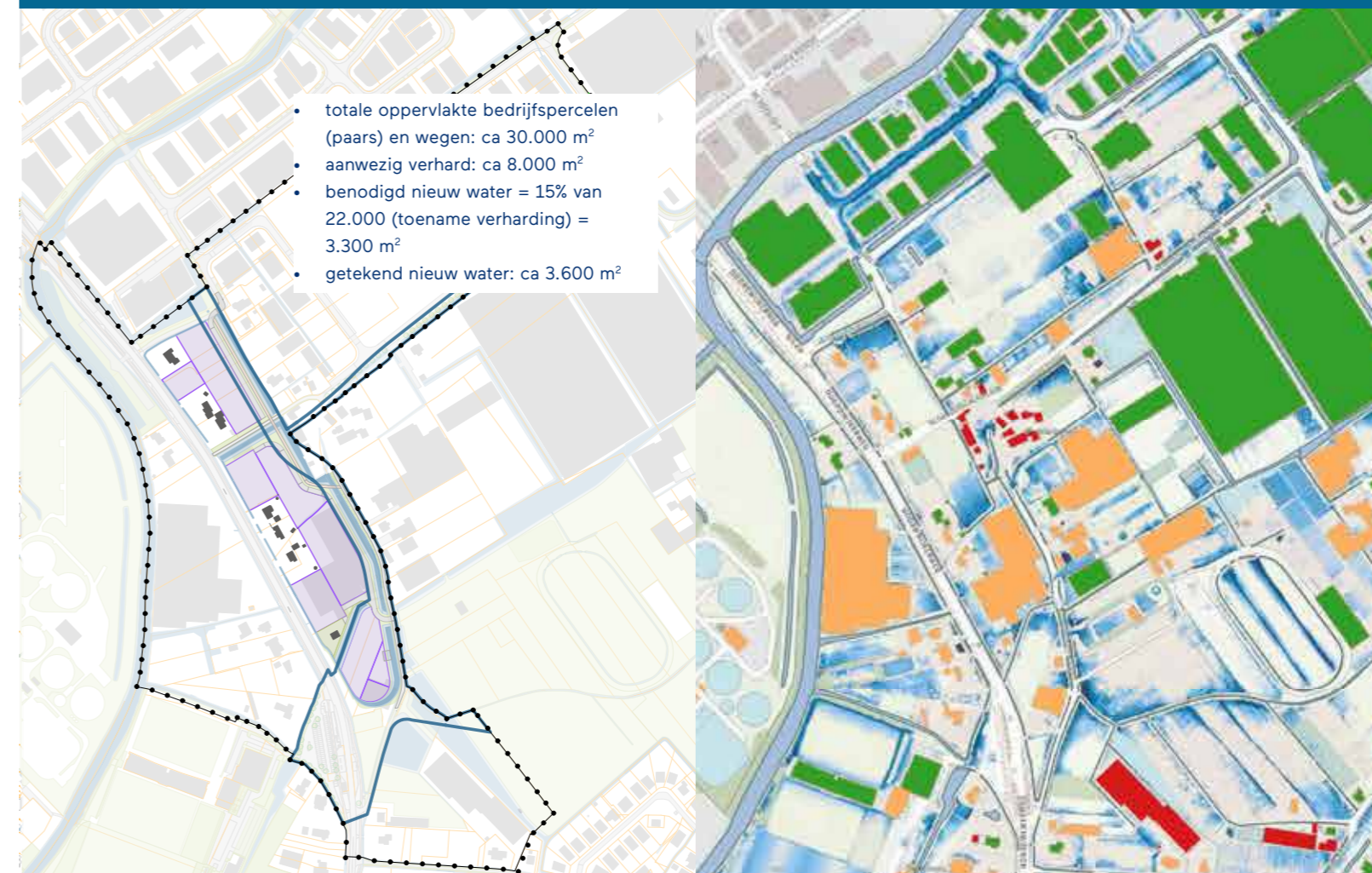
1. de aan te leggen compensatie van verharding in het watersysteem conform de vereisten van de Keur ook de vereiste hemelwaterberging van 60 mm borgt.
2. het terrein zo wordt ingericht dat er geen wateroverlast ontstaat.

Hiermee wordt een dubbele opgave voorkomen.



overzicht oppervlaktes water t.b.v. berekening voldoende waterberging uit bestemmingsplan Klei-Oost Zuid (2005)

gerealiseerde waterstrcutuur (2023)



globale berekening hoeveel oppervlaktewater er volgens de regels van het Hoogheemraadschap van Rijnland aangelegd dient te worden bij ontwikkeling (verharding) van de bedrijfspcelen.

Klimaatstresstest gemeente Katwijk bijlage 3b: Water-op-straat Rijnsburg 90 mm Wareco 27.06.2019

## 4. Nadere eisen

Nadere eisen, zoals bedoeld in artikel 11 lid 5.2, 5.4, 5.5 en 5.7 van het bestemmingsplan 'Klei Oost Zuid'.

Op 2 juni 2005 heeft de raad het bestemmingsplan 'Klei Oost Zuid' vastgesteld. Binnen de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden-B' (artikel 11) is geen gedetailleerde verkavelingsstructuur opgenomen voor de bedrijfspercelen en bedrijfsgebouwen. Er is ook geen exacte verkeersstructuur opgenomen in deze bestemming. Dit om voldoende flexibiliteit in te bouwen voor de verdere ruimtelijke uitwerking van dit gebied.

Ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan ging de gemeente uit van actieve ontwikkeling van het bedrijventerrein Klei Oost Zuid. In 2019 is besloten de ontwikkeling van het deelgebied in de zone rond de Noordwijkerweg aan de markt over te laten. In een Ontwikkelingskader voor de zone Noordwijkerweg wordt ten opzichte van de regels uit het bestemmingsplan verruiming geboden voor de bouw- en gebruiksmogelijkheden. Daarbij is tevens geconstateerd dat enige mate van sturing nodig is om het gebied in het geheel op goede wijze te laten ontwikkelen door de markt.

Het bestemmingsplan voorziet in artikel 11 lid 5.2 van de planregels in de mogelijkheid dat het college nadere eisen stelt aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van ruimte voor het parkeren, laden, lossen van en manoeuvreren met (vracht-)auto's uit een oogpunt van beschikbaarheid van het openbaar gebied en ter borging van het beoogde stedenbouwkundig beeld.

Het college heeft op grond van de artikel 11 lid 5.4 en 5.5 ook de mogelijkheid nadere eisen te stellen ten aanzien van de situering en afmetingen gebouwen en de maximum oppervlakte en breedte van bedrijfspercelen in het gebied met de aanduiding 'Uitsluitend kleine bedrijven toegestaan'.

Het college kan op grond van artikel 11 lid 5.7 bij verharding van gronden nadere eisen stellen aan de situering en minimale oppervlakte van waterlopen en -partijen.

Het in 2005 door de raad vastgestelde stedenbouwkundig plan zoals opgenomen in de plantoelichting is op onderdelen inmiddels achterhaald. Daarnaast borgen de bestemmingsplanregels onvoldoende dat ontwikkelingen op kavelniveau zodanig plaatsvinden dat het gebied bij volledige ontwikkeling (het eindbeeld) als geheel goed functioneert als

bedrijventerrein met een goede ruimtelijke kwaliteit. Het college ziet daarom noodzaak voor het stellen van nadere eisen met gebruikmaking van de hiertoe in het bestemmingsplan opgenomen nadere-eisenregeling.

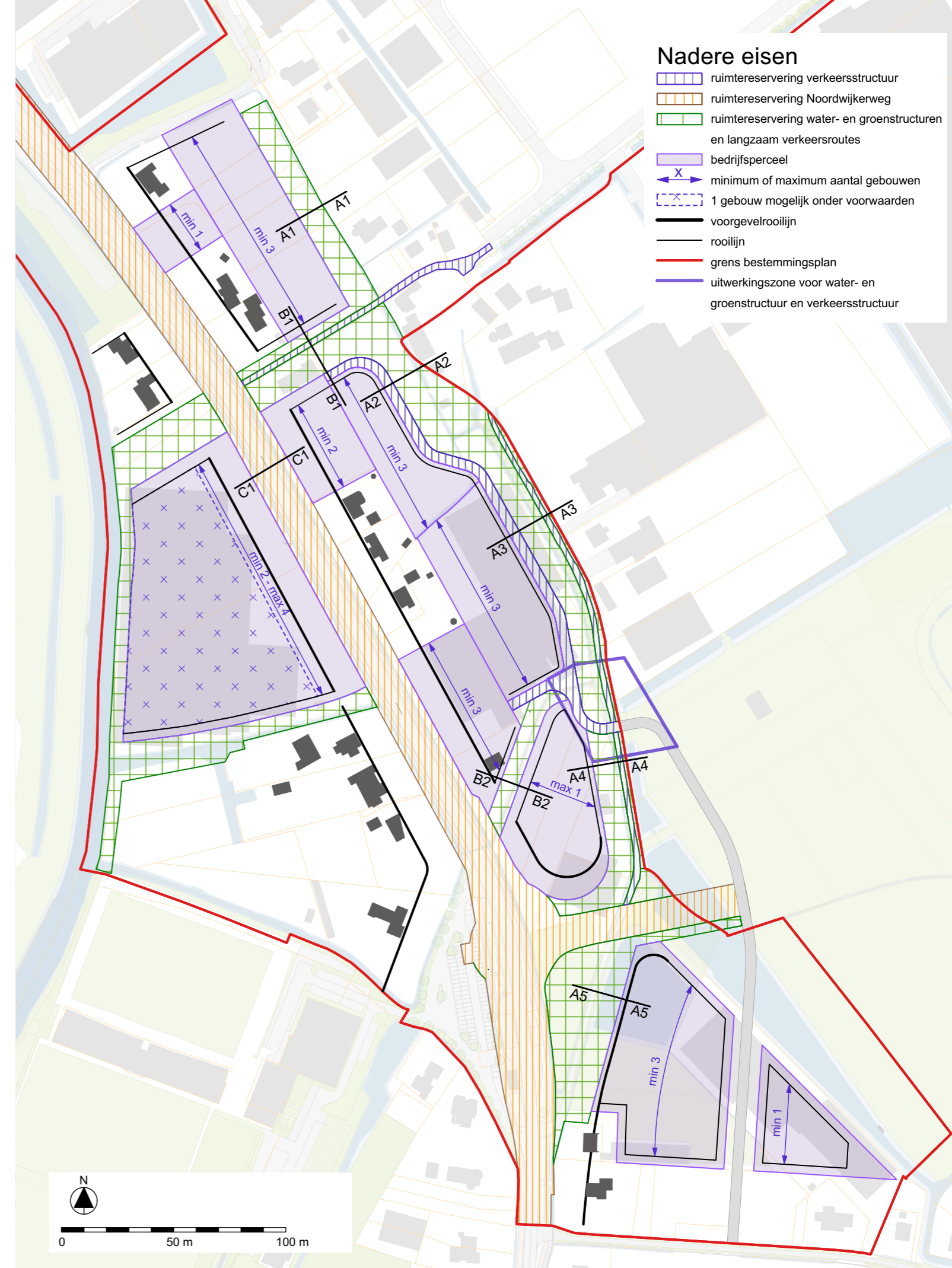
De nadere eisen op grondslag van artikel 11 lid 5.2 zijn vastgelegd met de aanduiding 'ruimtereservering verkeersstructuur' op de kaart 'Nadere eisen'. De ruimtereserveringen borgen dat er een verkeersstructuur gerealiseerd kan worden om het bedrijventerrein als geheel goed te laten functioneren. Voor percelen die pas later worden ontwikkeld is het belangrijk dat er goede ontsluitingsmogelijkheden zijn.

Op de locaties die als ruimtereservering voor de verkeersstructuur zijn aangeduid zijn uitsluitend wegen en paden ten behoeve van de verkeersontsluiting toegestaan. Hier zijn water, bebouwing en parkeer- en opslagterreinen niet toegestaan. De aanduiding 'ruimtereservering Noordwijkerweg' beslaat een gebied wat verder uitgewerkt wordt en waarin, afhankelijk van de uitwerking, ook water en groen gerealiseerd kunnen worden.

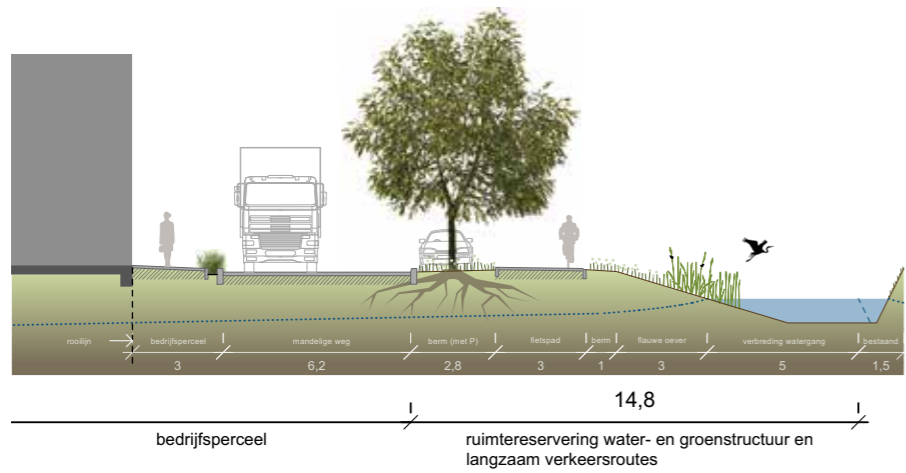
De nadere eisen op grondslag van artikel 11 lid 5.4 en 5.5 zijn vastgelegd in de kaart 'Nadere eisen' door middel van zones met een minimaal of maximaal aantal te ontwikkelingen bedrijfsgebouwen en rooilijnen. Hier dient met de situering en afmetingen van gebouwen rekening gehouden te worden met het minimale of maximale aantal bedrijfsgebouwen dat is aangeduid op de kaart, met dien verstande dat deze gebouwen een nagenoeg gelijke breedte dienen te hebben. Deze wijze van verkaveling is nodig om te borgen dat het beoogde stedenbouwkundig beeld wordt gerealiseerd.

De nadere eisen op grondslag van artikel 11 lid 5.7 zijn vastgelegd met de aanduiding 'ruimtereservering water- en groenstructuur en langzaam verkeersroutes' op de kaart 'Nadere eisen'. Deze ruimtereserveringen borgen dat (op termijn) de beoogde water- en groenstructuur volledig gerealiseerd kan worden. De ruimte is nodig om in voldoende waterberging en afwateringsmogelijkheden te voorzien, waarbij de situering van de water- en groenstructuur bijdraagt aan de beoogde ruimtelijke kwaliteit. De ruimtereservering voor de water- en groenstructuur is uitsluitend bestemd voor de waterberging en groenstructuur en langzaam verkeersroutes. Op deze locaties zijn wegen, bebouwing en parkeer- en opslagterreinen niet toegestaan, behoudens het parkeren zoals op doorsnedes A1-A1 t/m A4-A4 aangegeven.

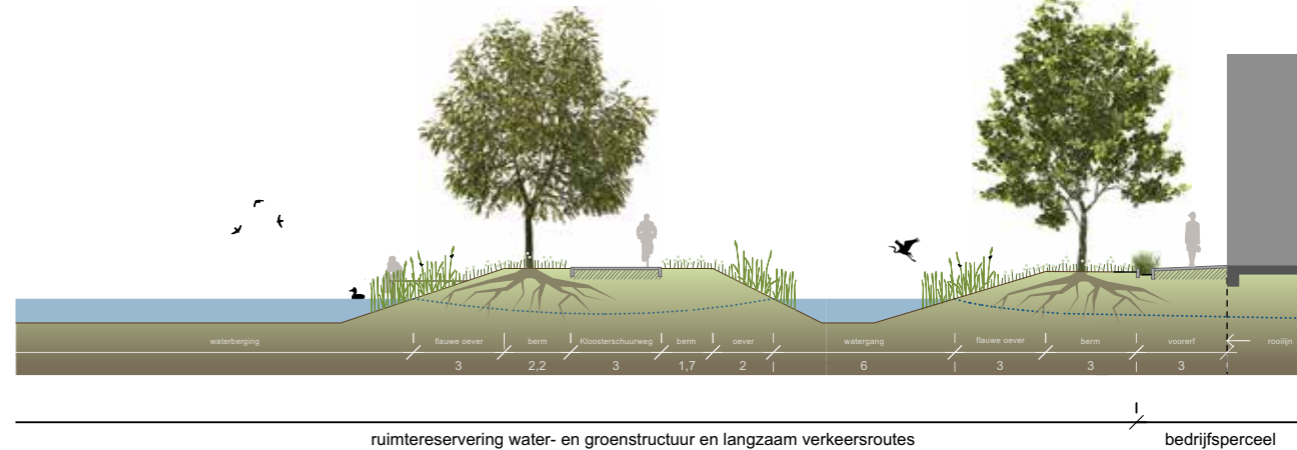
De nadere eisen worden volgens de regels van het bestemmingsplan vastgesteld en ter inzage gelegd.



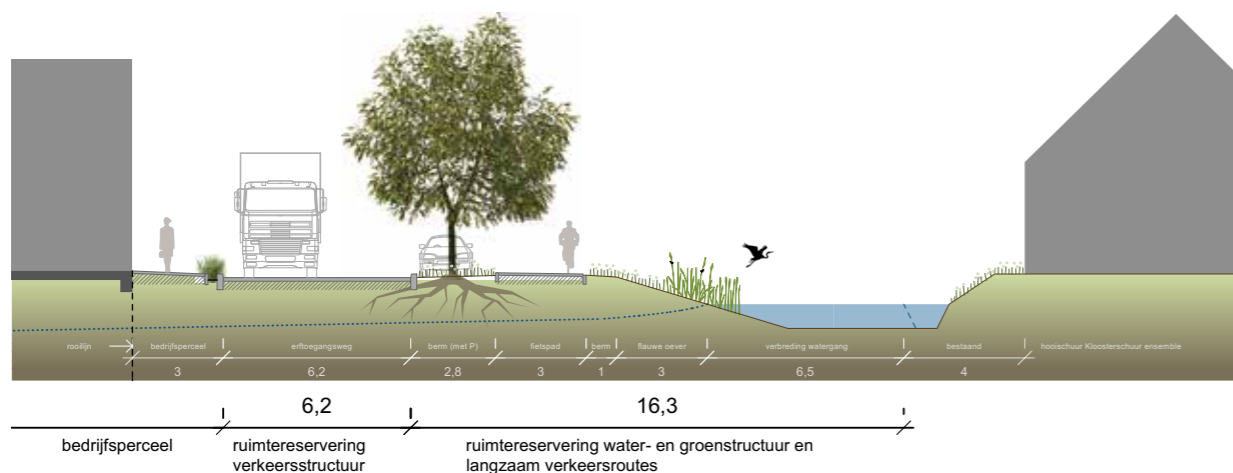
doorsnede  
A1 - A1



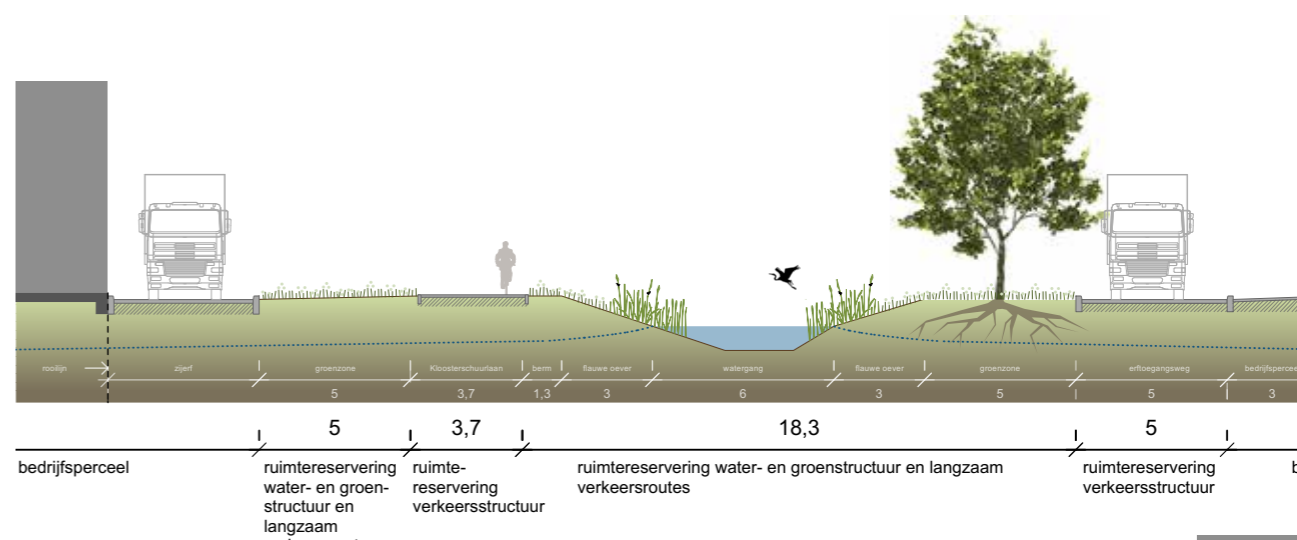
doorsnede  
A5 - A5



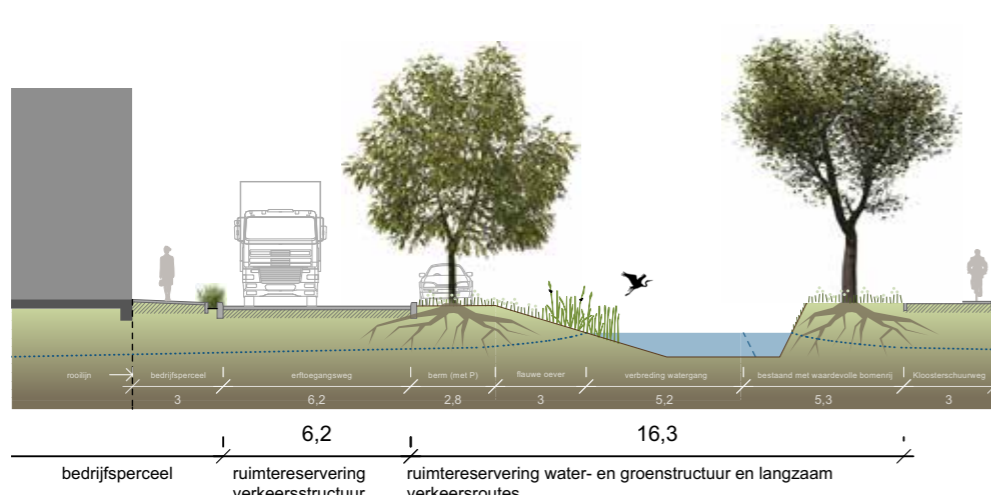
doorsnede  
A2 - A2



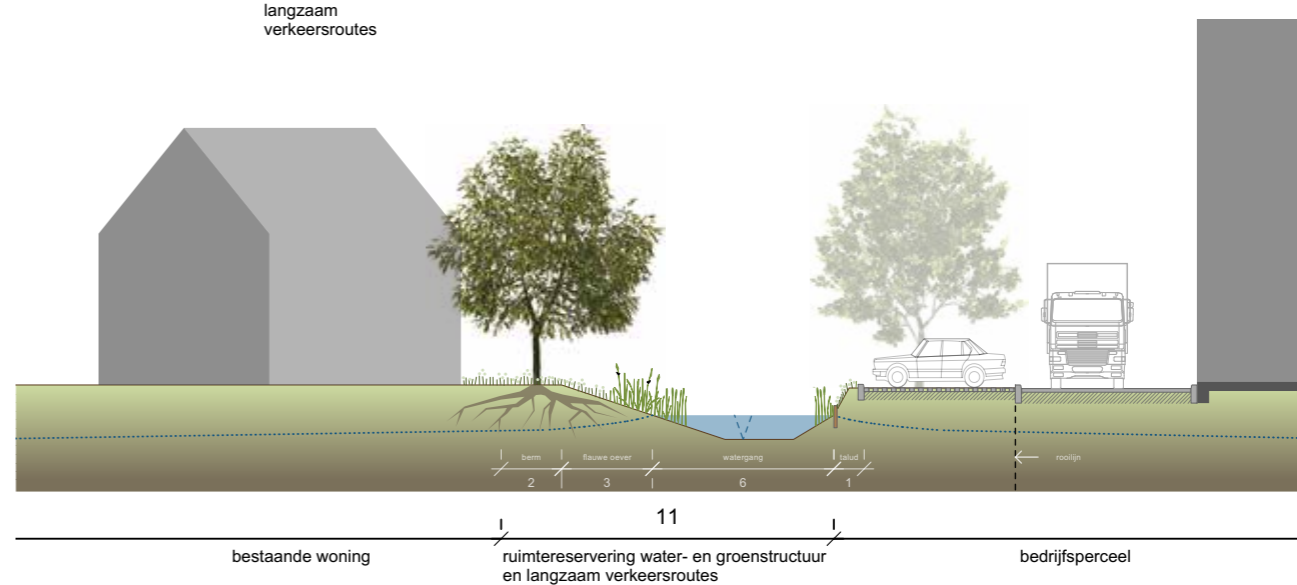
doorsnede  
B1 - B1



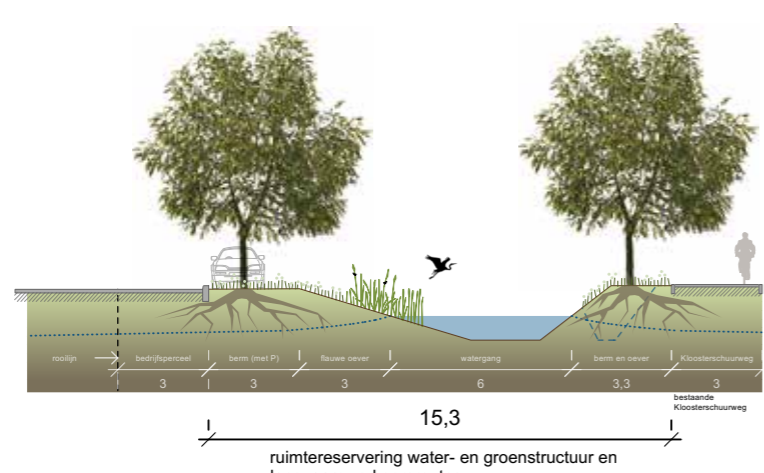
doorsnede  
A3 - A3



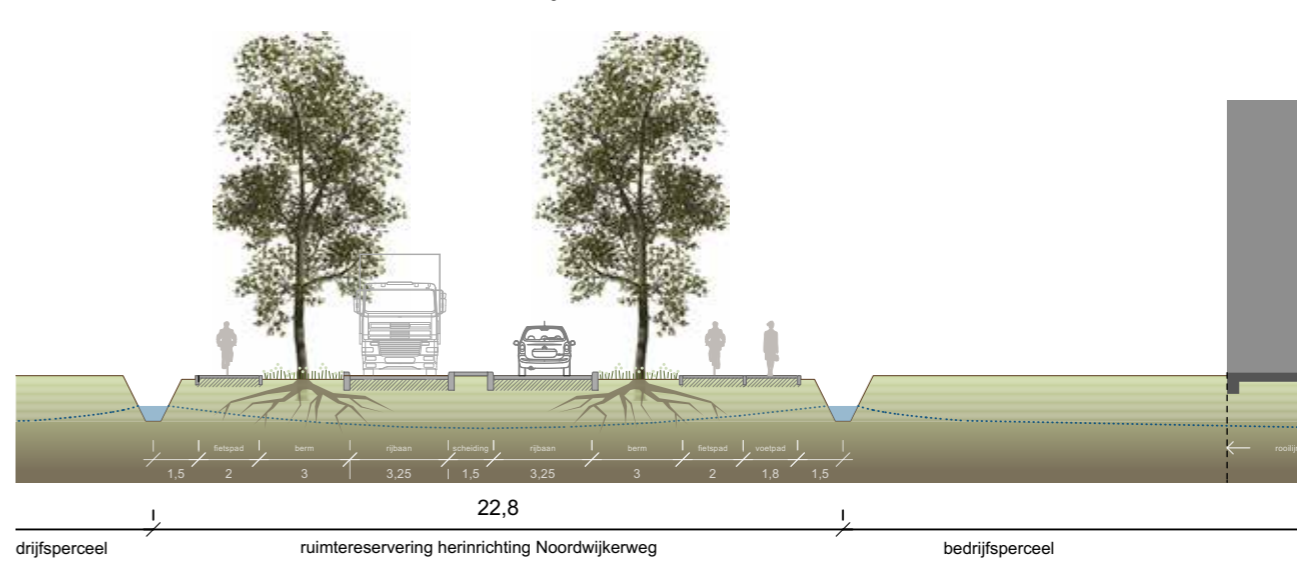
doorsnede  
B2 - B2



doorsnede  
A4 - A4



doorsnede  
C1 - C1



# 5. Binnen- en buitenplanse afwijkingsmogelijkheden

Naast de bevoegdheid voor het stellen van nadere eisen, is het college ook bevoegd om binnenplanse (vrijstellingsmogelijkheid) en buitenplanse afwijkingen toe te staan. Het Ontwikkelingskader voor de Noordwijkerwegzone actualiseert de ruimtelijke structuur en functionele aspecten van het bestemmingsplan Klei-Oost Zuid en dient daarmee als toetsingskader bij het beoordelen van aanvragen voor binnen- of buitenplans afwijken. Het betreft de volgende aspecten:

## Funcities

Verruiming van de gebruiksmogelijkheden uit het bestemmingsplan is voor bedrijven onder voorwaarden mogelijk. Bedrijven die niet voorkomen in de bij het bestemmingsplan opgenomen Staat van bedrijfsactiviteiten en bedrijven die vallen in een hogere milieucategorie dan het bestemmingsplan toestaat worden in beginsel mogelijk gemaakt, mits deze naar aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar zijn met de reeds toegestane bedrijven dan wel op basis van nader onderzoek is aangetoond dat de bedrijfsfunctie milieukundig inpasbaar is. Detailhandel en publieksgerichte dienstverlening zijn niet toegestaan.

## Zelfstandige kantoren

In de hiervoor aangewezen zones op de Randvoorwaardenkaart (direct gelegen langs de westzijde en de oostzijde van de Noordwijkerweg) mogen kantoren, al dan niet als onderdeel van een bedrijfsverzamelgebouw, worden gerealiseerd, waarbij per gebouw maximaal 600 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak aan zelfstandige kantoorruimte mag worden gerealiseerd, mits dit bijdraagt aan het realiseren van een representatieve gevel aan de Noordwijkerweg.

## Bebouwing bedrijventerrein

- Bebouwing voldoet aan de op de Randvoorwaardenkaart aangegeven verkavelingsprincipes (maximum of minimum aantal gebouwen) en rooilijnen.
- Bebouwing voldoet aan de op de Randvoorwaardenkaart aangegeven maximale bouwhoogte en het maximaal aantal bouwlagen voor gebouwen.
- Bebouwing houdt rekening met de op de Randvoorwaardenkaart aangegeven verkeersontsluitingsstructuur.
- Bebouwing houdt rekening met de op de Randvoorwaardenkaart aangegeven water- en groenstructuur.
- De inpassing van bebouwing sluit aan op de bestaande groene inpassing aan de zijde van de Noordwijkerweg door plaatsing van bebouwing voor ten minste 60% in de voorgevelrooilijn en door onbebouwde voorerven.

## Bebouwing Kloosterschuurensemble

Behoud van dit kleinschalig cultuurhistorisch waardevol ensemble in het groen (waardevolle karakteristiek). Bij ruimtelijke ontwikkelingen die uitgaan van sloop of ingrijpende verandering van de bebouwing wordt een bouwhistorische analyse verlangd.

## Beeldkwaliteit

Aanvragen worden getoetst aan redelijke eisen van welstand volgens de welstandscriteria zoals toegelicht in hoofdstuk 6 van dit Ontwikkelingskader.



## Randvoorwaarden

### aangepast bestemmingsvlak:

Overschrijding van de bestemmingsvlakken van het bestemmingsplan is toegestaan tot aan de grenzen van het aangepaste bestemmingsvlak.

### minimaal of maximaal aantal gebouwen:

Afwijken van de maximale oppervlakte van 2.000 m<sup>2</sup> en maximale breedte van 30 m. van percelen is toegestaan, waarbij het minimaal of maximaal het aantal bedrijfsgebouwen wat op de kaart staat aangegeven, gerealiseerd moet worden. Bedrijfsgebouwen moeten minimaal 20 m. en maximaal 25 m. breed zijn.

### 1 gebouw mogelijk onder voorwaarden:

Indien in de voorgevelrooilijn 2 tot 4 bedrijfsgebouwen worden gerealiseerd, kan in deze zone 1 bedrijfsgebouw gerealiseerd worden wat op de gebouwen in de voorgevelrooilijn aansluit. Loading docks aan de Noordwijkerweg zijn niet toegestaan.

### representatieve bebouwing / kantoren:

Locatie met representatieve bebouwing. Zelfstandige kantoren, al dan niet als onderdeel van een bedrijfsverzamelgebouw, zijn op deze locaties toegestaan, mits dit bijdraagt aan het realiseren van een representatieve gevel aan de Noordwijkerweg. Per gebouw mag maximaal 600 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak aan zelfstandige kantoorruimte worden gerealiseerd.

### aangepaste maximale hoogte:

Afwijken van de maximale hoogte is toegestaan tot de aangepaste maximale hoogte zoals aangegeven op deze kaart, waarbij bij de aanduiding h<9 maximaal 2 en bij de aanduiding h<12 maximaal 3 bouwlagen gerealiseerd mogen worden, uitgezonderd kelders. Afstand tot de achterperceelgrens dient ten minste 2 m. + de extra hoogte boven de maximale hoogte conform bestemmingsplan te bedragen. Deze zone dient een groen karakter te krijgen t.b.v. een goede inpassing en ruimtelijke kwaliteit. De minimale afstand van nieuwe gebouwen tot bestaande woningen dient ten minste de hoogte van de nieuwe gebouwen te zijn.

### voorgevelrooilijn:

Bebouwing dient voor ten minste 60% in de voorgevelrooilijn te worden geplaatst.

### rooilijn:

Bebouwing mag de rooilijn niet overschrijden.

### voorerv:

Onbebouwd voorerv met evenwichtige verdeling groen en parkeervoorzieningen.

### inrit / uitrit:

Percelen worden uitsluitend ontsloten vanaf de wegen waar de op de kaart aangeduide in- en uitritten op uitkomen.

## 6. Beeldkwaliteit

Vanuit dit Ontwikkelingskader worden geen nieuwe beeldkwaliteitseisen neer gelegd, echter wordt wel helderheid gegeven over de wijze van toetsten en het gewenste ruimtelijk beeld.

In de vigerende Welstandsnota 2012 van gemeente Katwijk worden diverse gebieden onderscheiden met 'specifieke kenmerken en een eigen uitstraling'. 'Een gebied kan bestaan uit een wijk, maar ook uit een verzameling straten of woonblokken. Waar het om gaat, is dat de gebouwen in één gebied samen een herkenbare eenheid vormen. Er staan bijvoorbeeld hetzelfde type huizen uit dezelfde bouwperiode. Er staan bijvoorbeeld voornamelijk bedrijfspanden.' 'Elk gebied heeft specifieke kenmerken en een eigen uitstraling. In sommige gebieden is het belangrijk dat veranderingen aan gebouwen of nieuwbouw aansluit bij de bestaande bouw, in andere gebieden is meer vrijheid om te bouwen mogelijk.'

De zone langs de Noordwijkerweg valt onder gebied 'lintbebouwing'. Overige gronden van dit ruimtelijk kader vallen in het gebied 'Tuinbouwgebied'.

De gronden met gebiedsindicatie 'lintbebouwing' worden door de stadsbouwmeester getoetst aan de indicatie 'lintbebouwing'. Voor de gronden met indicatie 'Tuinbouwgebied' zal er gezien de feitelijke en planologische situatie van een bedrijventerrein en bedrijfsbebouwing door de stadsbouwmeester getoetst worden op de indicatie 'Bedrijventerrein'.

De welstandsnota geeft voor bedrijventerreinen op karakteristieke locaties aanvullende eisen. Daarnaast is de gebiedsindicatie 'lintbebouwing' mogelijk belemmerend voor bedrijven en tevens niet wenselijk vanuit de gewenste beeldkwaliteit.

### Noordwijkerweg en percelen rondom de toekomstige rotonde Kloosterschuurweg

Bebouwing langs de Noordwijkerweg is in de Welstandsnota aangeduid als Lintbebouwing. Ten aanzien van bedrijfsbebouwing in deze zone kunnen de onderstaande verduidelijkingen worden meegegeven:

- Percelen en bebouwing langs de Noordwijkerweg zijn hoogwaardig en representatief voor de toegangsweg tot Rijnsburg met een landschappelijke inpassing passend bij de historische route.

- De watergang/sloot vormt de landschappelijke erfafscheiding tussen de Noordwijkerweg en het perceel. Slootkanten zijn verzorgd en indien nodig voorzien van beschoeiing in natuurlijke materialen.
- Gebouwen zijn georiënteerd naar de openbare ruimte en dienen bij te dragen aan de ruimtelijke kwaliteit.
- Gebouwen kennen een evenwichtige gevelcompositie en massaopbouw. Kantoren zijn vormgegeven als verbijzondering en zijn georiënteerd naar de openbare weg.
- Dakvorm van het hoofdvolume en kantoor is plat.
- Bijgebouwen, opslag en installaties zoveel mogelijk integreren in het hoofdvolume, anders aan de achterzijde zoveel mogelijk uit het zicht gezien vanaf openbare wegen.
- Hoofdolumes in gedekte tinten.
- Kantoren zijn van glas, hout en baksteen, hoogwaardig beton of een groene gevel en/of groen dak.

### Kloosterschuurweg

Bebouwing langs de Kloosterschuurweg, de Trappenberglaan en Kloosterschuurlaan is ondergebracht bij Bedrijfsbebouwing. Daarbij dient het de aanbeveling de percelen en bebouwing zoveel mogelijk af te stemmen op het (historische) karakter van de context.

### Aanbevelingen

Ten aanzien van het totale gebied worden de onderstaande aanbevelingen meegegeven:

- Efficiënt ruimtegebruik, zoveel mogelijk compact bouwen en indien mogelijk gestapeld bouwen en slim inpassen.
- Indien mogelijk gebruik maken van hergebruikte materialen of circulair bouwen.
- Parkeervakken en terrein zoveel mogelijk uitvoeren in halfverharding of andere waterdoorlatende materialen.



bron: Katwijkse Stijl, actualisatie en aanvulling openbare ruimte Katwijk (VORK) (juni 2021)





# 7. Juridische aspecten en beoordelingskaders

## 7.1 Juridische aspecten

In deze paragraaf wordt toegelicht hoe dit Ontwikkelingskader zich verhoudt tot het geldende bestemmingsplan Klei Oost Zuid en het Ontwikkelingskader en uitvoeringsprogramma Rijnsburg Noord.

Uitgangspunt voor het opstellen van dit Ontwikkelingskader zijn de bouwrechten van het huidige bestemmingsplan waarbij verruimingsmogelijkheden zijn onderzocht die middels de vrijstellingsmogelijkheden of een buitenplanse kruimelafwijking mogelijk kan worden gemaakt.

Op basis de actuele ruimtelijk-functionele analyse is gekeken naar de verkeersontsluiting, landschap, cultuurhistorie, groen-, en waterstructuren. Hieruit volgt de gewenste verkavelingsstructuur, ontsluitingsstructuur, water- en groenstructuur, die tezamen het gewenste stedenbouwkundig beeld vormen, zoals verbeeld op de randvoorwaarden-kaart bij dit Ontwikkelingskader voor de Noordwijkerwegzone. Dit betreft een nadere uitwerking het Ontwikkelingskader en uitvoeringsprogramma Rijnsburg Noord. Het wordt gehanteerd als beoordelingskader voor ruimtelijke initiatieven die niet passen in het geldende bestemmingsplan.

Daarnaast is dit Ontwikkelingskader gehanteerd als onderbouwing voor het stellen van nadere eisen met toepassing van de nadere eisen-regeling uit artikel 11 lid 5.1 t/m 5.7 van het geldende bestemmingsplan.

## 7.2 Beoordelingskader voor ruimtelijke initiatieven in strijd met het geldende bestemmingsplan

Het college van burgemeester en wethouders kan met toepassing van artikel 2.12, eerste lid van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht een omgevingsvergunning (Wabo) verlenen om strijdig te mogen handelen met het geldende bestemmingsplan, indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Voor sommige aanvragen kan dit door middel van een zogeheten binnenplanse afwijking (vrijstellingsmogelijkheid), met toepassing van artikel 2.12, eerste lid onder a sub 1 Wabo. Voor aanvragen die ingrijpender afwijken van het geldende bestemmingsplan kan een zogeheten buitenplanse afwijking met toepassing van artikel 2.12, eerste lid onder a sub 2 of 3 aan de orde zijn. Dit Ontwikkelingskader beperkt zich als beoordelingskader tot de gevallen waarbij op grondslag van de kruimgevalregeling van het Rijk van het bestemmingsplan wordt afgeweken (met toepassing artikel 2.12, eerste lid sub a onder 2 in samenhang gelezen met artikel 4 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht).

Bij de beoordeling of sprake is van een goede ruimtelijke ordening heeft het bestuursorgaan beleidsruimte. Ruimtelijke initiatieven die voldoen aan de randvoorwaarden in dit document en de randvoorwaarden-kaart worden in beginsel geacht te voldoen aan een goede ruimtelijke ordening.

Voor aanvragen die vergund kunnen worden middels de vrijstellingsmogelijkheden uit het geldende bestemmingsplan (binnenplanse afwijking) geven de randvoorwaarden en de randvoorwaarden-kaart nadere uitleg aan de in het bestemmingsplan opgenomen criteria voor het verlenen van vrijstelling. Deze maken duidelijk wat in de vrijstellingscriteria uit artikel 11 lid 4 sub 1 t/m 13 dient te worden verstaan onder "ruimtelijke kwaliteit" en "het beoogde stedenbouwkundig beeld".

Het Ontwikkelingskader biedt zodoende houvast bij gebruikmaking van de in het bestemmingsplan opgenomen vrijstellingsbevoegdheden om bijvoorbeeld af te wijken van de situering van watergangen en -partijen (artikel 11 lid 4.5).

## 7.3 Onderbouwing voor het stellen van nadere eisen met toepassing van artikel 11 lid 5.1 t/m 5.7 uit het geldende bestemmingsplan.

Op grond van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening kan bij een bestemmingsplan worden bepaald dat met inachtneming van de bij het plan te geven regels burgemeester en wethouders ten aanzien van in het plan omschreven onderwerpen of onderdelen nadere eisen kunnen stellen, kortweg: nadere-eisenregeling.

De gemeenteraad heeft bij de vaststelling van het bestemmingsplan Klei Oost Zuid 2005 aan burgemeester en wethouders een in de planregels ingekaderde bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen gedelegeerd.

In artikel 11 lid 5.1 t/m 5.7 is deze nadere eisen-regeling opgenomen. In die artikelen is bepaald over welke onderwerpen en onder welke omstandigheden nadere eisen kunnen worden vastgesteld.

Dit Ontwikkelingskader voor de Noordwijkerwegzone onderbouwt gebruikmaking van de bevoegdheid tot het vaststellen van nadere eisen.

Volgens vaste rechtspraak dient de bevoegdheid om nadere eisen te stellen uitsluitend te worden toegekend met het oog op incidentele gevallen, wanneer een aanvraag om vergunning daartoe aanleiding geeft, met het oog op een goede planologische inpassing van het bouwplan in het concrete geval, en mag deze niet voorzien in een regeling die wezenlijk afbreuk kan doen aan de bouwmogelijkheden waarin het bestemmingsplan bij recht voorziet. Voor een aantal concrete initiatieven zijn reeds principeverzoeken ingediend, waarbij aanleiding werd gezien om gebruik te maken van de nadere eisenregeling.

De nadere eisenregeling zoals opgenomen in het bestemmingsplan doet op zichzelf genomen geen wezenlijke afbreuk aan de bouwmogelijkheden waarin het bestemmingsplan bij recht voorziet. In de bestemmingsplanregels is rekening gehouden met maximale kaveloppervlakten en kavelbreedten, de situering van watergangen en -partijen en de situering van wegen. In de regels komt dit onder andere tot uiting door de minimaal aan te houden afstand van gebouwen tot de zijdelingse perceelsgrenzen. Dit Ontwikkelingskader sluit aan bij de in het bestemmingsplan opgenomen nadere eisenregeling en doet evenmin wezenlijke afbreuk aan de bouwmogelijkheden waarin het bestemmingsplan bij recht voorziet.

Met de verruimingsmogelijkheden die worden geboden, wordt in combinatie met de nadere eisen beoogd efficiënter te verkavelen met behoud van ruimtelijke kwaliteit, goede ontsluitingsmogelijkheden en voldoende waterberging, zonder rechtstreekse bouwmogelijkheden in omvang te beperken.

## 8. Participatie en inspraak

In de Burgerparticipatieverordening van de gemeente Katwijk ligt vast op welke wijze inwoners en belanghebbenden bij de voorbereiding en de uitvoering van gemeentelijk beleid worden betrokken. Hierin is bepaald dat burgerparticipatie niet wordt toegepast ten aanzien van ondergeschikte herzieningen van een eerder vastgesteld beleidsvoornemen of uitvoeringsbesluit. Het Ontwikkelingskader Noordwijkerwegzone betreft een nadere uitwerking van het Ontwikkelingskader Rijnsburg Noord, waar al uitvoerig op is geparticipeerd.

Het Ontwikkelingskader Noordwijkerwegzone heeft overwegend betrekking op de concrete invulling van het bedrijventerrein Klei Oost Zuid fase 2. De belangen die in dat verband concreet worden geraakt betreft het individuele belang van de grondeigenaren dat gemoeid is met de realisatie van de eigen bedrijfsperven. Ondanks dat de gemeente een faciliterende houding inneemt heeft de gemeente de taak en verantwoordelijkheid om ontwikkelingen te faciliteren met voldoende oog voor het algemeen publiek belang, waaronder begrepen een goede en veilige verkeersontsluiting, voldoende waterberging en een goede omgevingskwaliteit.

### Gesprekken met de stakeholders

Om de stakeholders, hieronder worden de initiatiefnemers en bedrijfsperven-eigenaren verstaan, te betrekken bij de voorbereiding van het Ontwikkelingskader Noordwijkerwegzone, is ervoor gekozen om hen vroegtijdig te informeren. Onder informeren wordt volgens de Burgerparticipatieverordening verstaan: burgers geven het gemeentebestuur informatie of een opvatting.

Hiertoe zijn eerste schetsen van het Ontwikkelingskader getoond waarop de initiatiefnemers hun opvattingen mondeling kenbaar hebben gemaakt. Een aantal grondeigenaren hebben aangegeven op dit moment niet te kunnen of willen ontwikkelen en hierover vooralsnog niet verder in gesprek met de gemeente te willen gaan.

Een aantal initiatiefnemers hebben aangegeven onderling samenwerking te zoeken om de realisatie van hun plannen van de grond te krijgen. De inbreng bestaat daarom deels uit het vertegenwoordigen van het individuele belang en deels het gezamenlijk belang. De opvattingen die in de gesprekken zijn kenbaar gemaakt, zijn veelal gekoppeld aan de realisatie van de beoogde bouwplannen. Deze zijn meegewogen in de oplossingsrichtingen die het Ontwikkelingskader biedt om op korte termijn tot realisatie over te kunnen gaan. Het betreft o.a. oplossingsrichtingen die zijn geschetst voor de tijdelijke situatie. Er wordt in ieder geval wat betreft de ontsluiting en aangewezen locaties voor waterberging niet geheel tegemoet gekomen aan de individuele belangen. Waar mogelijk is, met oog voor het goed functioneren van het gebied als geheel, ruimte geboden om initiatieven tot uitvoering te brengen.

Het Ontwikkelingskader bevat het gewenste eindbeeld voor de realisatie van het bedrijventerrein als geheel, zodat partijen die nu niet willen of kunnen ontwikkelen, op termijn op goede wijze aan kunnen sluiten op de structuren.

