

Aanpassingen bestemmingsplan naar aanleiding van overleg met Wassenaar Mei 2025

Tekstaanpassingen zijn geel gemarkeerd, voor de figuren is de nieuwe versie (scherp) onder de oude (vervaagd) gezet

Toelichting

4.2 Stedenbouwkundige hoofdstructuur Blz 32-36

Bestuurlijke lus (nieuw herstelbesluit)

Inleiding

In de uitspraak van de Raad van State van 11 december 2024 wordt de raad opgedragen een aantal gebreken in het bestemmingsplan te herstellen. Een daarvan betreft de maximale bouwhoogte:

“De Afdeling zal de raad opdragen deze gebreken te herstellen. De raad kan dat doen door:

a. met inachtneming van wat is overwogen onder 23.5 te motiveren in hoeverre het in het plan opnemen van een maximum bouwhoogte van 40 m en de mogelijkheid nog hoger te bouwen dan 40 m in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening, dan wel het plan op dit punt aan te passen”

Naar aanleiding hiervan is de in het bestemmingsplan opgenomen regeling voor bouwhoogten verder aangescherpt:

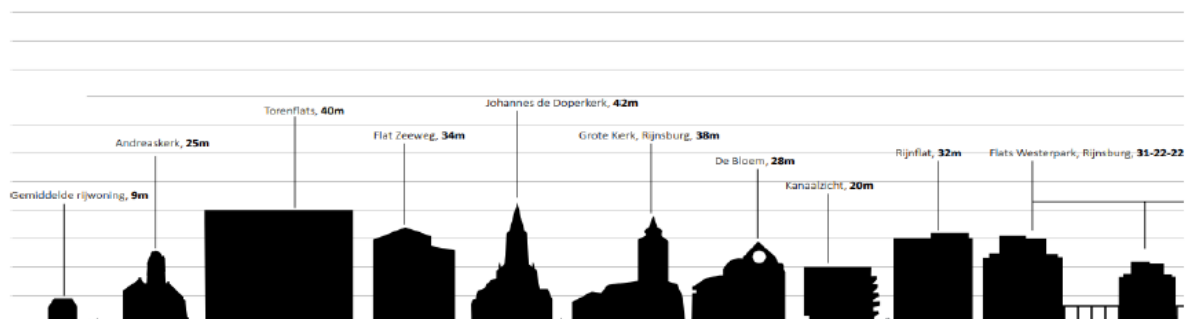
- Introductie van een zone met maximum bouwhoogte van 32 meter.
- Maximum bouwhoogte van 32 respectievelijk 40 meter is alleen voor accenten (maximaal 5% van het oppervlak (per hoogtezone).
- **Introductie van een zone waarin max 2,5% van het oppervlak van de betreffende zone hoogte accenten mogelijk zijn tot max 32 m.**
- Introductie van een algemene maximum bouwhoogte voor gestapelde woningen van 20 meter.
- Verwijderen van de mogelijkheid om onder voorwaarden hoger dan 40 meter te bouwen.

In deze paragraaf wordt de aangepaste regeling met betrekking tot bouwhoogten nader onderbouwd.

Context Katwijk; dorps karakter en landschap

Katwijk is een gemeente met een dorps karakter waarbij gebouwen eerder als hoog en hoogbouw worden ervaren

dan in grotere steden. Dit dorpse karakter is een van de grote krachten van de gemeente en moet behouden en versterkt worden. Valkenhorst wordt een nieuwbouwwijk met een dorps, groen en compact karakter binnen de gemeente Katwijk, ingebed in het landschap. De bebouwing in deze wijk krijgt daarom een dorps karakter, zoals omschreven in het “Kwaliteitsboek Valkenhorst Katwijk” (2022) en in de “Verdichtingsvisie Katwijk” (2022).



Figuur 4.2.2: Bouwhoogten in Katwijk, bron: (figuur 1 uit) Verdichtingsvisie Katwijk

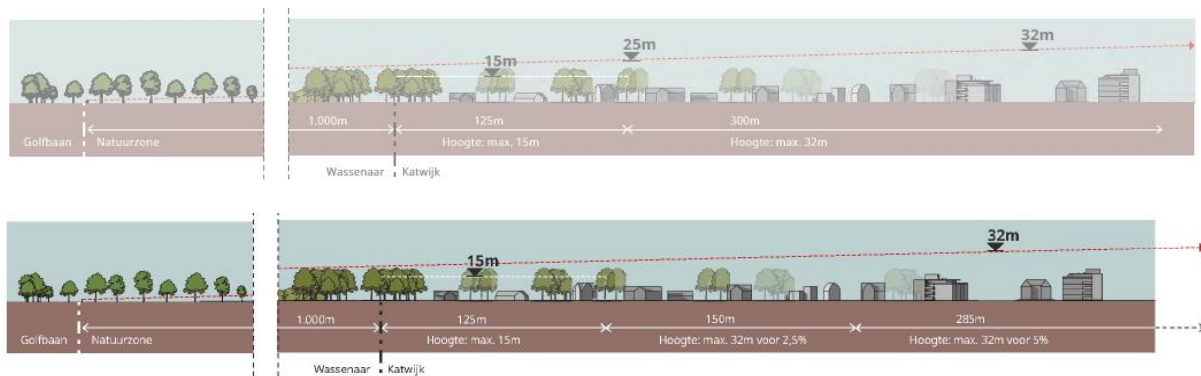
In bovenstaande figuur (figuur 1) uit de verdichtingsvisie (pagina 56) zijn alle hogere gebouwen van Katwijk naast elkaar gezet. Hieruit komt naar voren dat er reeds een maximale bouwhoogte in Katwijk gehanteerd wordt. Dat is een bouwhoogte voor hoogbouw binnen de marge van 32 tot 40 meter (gemeten vanaf maaiveld) voor woongebouwen. Alleen enkele kerktorens zijn nog iets hoger.

Bovendien geldt voor Valkenhorst dat een goede aansluiting op het omliggende landschap belangrijk is. Valkenhorst grenst aan de Groene Zone tussen Wassenaar, Katwijk, Leiden en de duinen die van grote betekenis voor groen, recreatie en ecologie is in de verstedelijkte regio die zich steeds verder ontwikkelt. Het is van belang dat de visuele impact van de bebouwing van Valkenhorst op het landschap beperkt blijft. Vanuit regionaal perspectief wordt ingezet op verdichting rond de Oude Rijn. De redenen hiervoor zijn het sparen van het open landschap en tevens voldoende draagvlak voor OV. Tegelijk wordt Valkenhorst vormgegeven als een nieuw dorp, ingebed in het groene landschap. Katwijk zet daarnaast ook in op het creëren van een regionaal groenblauw raamwerk, omdat verdichten en vergroenen samen op gaan (zie ook de Verdichtingsvisie Katwijk).

Hoogteopbouw in Valkenhorst

Op basis van bovengenoemde uitgangspunten is een zonering in bouwhoogten opgenomen voor de woningbouwlocatie. De hoogste bouwhoogte blijft lager dan de benoemde kerktorens en richting het open landschap van de Groene Zone loopt de maximum bouwhoogte af.

De maximum bouwhoogte loopt af van accentbebouwing van 40 meter in het centrumgebied tot 32 meter in de schil daaromheen, en 15 meter in de overgangszone richting Wassenaar. Hiermee blijft de impact van de hoogteaccenten vanuit de omgeving/het omringende landschap beperkt. Aan de zijde met Oegstgeest, dus bij de entree van Katwijk over de Oude Rijn, zullen vanaf de N206 de hoogteaccenten wat meer zichtbaar zijn. Dit past bij de nieuwe hogere bebouwing rond de Oude Rijn en markeert de overgang naar Katwijk.



Figuur 4.2.3: Overgang van natuurzone Wassenaar naar Valkenhorst in gemeente Katwijk

Aan de zijde die grenst aan gemeente Wassenaar en de Groene Zone geldt een zone met maximaal 15 meter bouwhoogte, passend bij het groene woonmilieu en het kleinschalige historische karakter van het landschap hier. Deze maximum bouwhoogte zorgt ervoor dat vanwege het groene coulissenlandschap, dus door de verspreid aanwezige boomgroepen, de bebouwing in deze zone niet zichtbaar is vanaf de Groene Zone. Voor gestapelde woningen buiten deze overgangszone geldt 20 meter als standaard voor de maximum bouwhoogte. Deze hoogte kan goed worden ingepast naast laagbouw en zorgt niet voor grote contrasten. De hoogte van een volwassen boom van de 1^e grootte is 20 tot 25 meter, waardoor de bebouwing tot 20 meter op afstand achter deze bomenlaag zal vallen.



Figuur 4.2.4: Zonering bouwhoogtes

Beperkte accenten (Katwijks-hoog) zijn een waardevolle aanvulling in de opbouw en variatie van de bebouwing. Hoogteaccenten helpen bovendien om de woonbebouwing ruimtelijk te 'verankeren' aan het ruimtelijk en landschappelijk raamwerk en dragen op deze manier bij aan de herkenbaarheid, oriëntatie en markering van ruimtelijke en landschappelijke dragers, structuren en bijzondere plekken binnen en buiten het plangebied. Op een aantal plekken in het plangebied komen verschillende ruimtelijke structuren en lijnen bij elkaar waarbij hoogbouw kansrijk is. Dit is bijvoorbeeld het centrum bij de kruising van de landingsbanen en kruising van de kreek met hoofdroutes. Deze plekken zijn in het kwaliteitsboek aangegeven. De afweging voor de inzet van hoogteaccenten blijft maatwerk en wordt per locatie beoordeeld, op basis van de randvoorwaarden in het Kwaliteitsboek Valkenhorst.

In het centrum, centraal in het gebied, met gemengde functies en hogere dichtheden is accentbebouwing tot 40 meter mogelijk. In de zone buiten het centrum, is accentbebouwing tot 32 meter mogelijk. Deze accenten blijven beperkt tot 5% van het oppervlak van de betreffende hoogtezone. In de zone grenzend aan de overgangszone met maximum bouwhoogte van 15 meter blijven de accenten beperkt tot 2,5% van het oppervlak van deze zone ten behoeve van een zorgvuldige aansluiting op het kleinschalige en historische omringende landschap aan deze zijde.

Deze opbouw sluit aan bij de uitgangspunten uit de Verdichtingsvisie, waar onderscheid is gemaakt tussen 'middelhoog' (4-7 bouwlagen) voor reguliere gestapelde nieuwbouw en 'Katwijks-hoog' (8-10 bouwlagen, en in bepaalde gevallen tot 40 meter hoog) voor accentbebouwing.

Bovenstaande zonering leidt tot een logische opbouw in de hoogtes vanaf het landschap in de Groene Zone tot aan de N206.

- 15 m hoog direct aan de Groene zone
- 20m hoog met 2,5% hoogteaccenten tot 32 m
- 20m hoog met 5% hoogteaccenten tot 32 m
- Centrumzone: 20m hoog met 5% hoogteaccenten tot 40 m
- Richting N206: 20 m hoog met 5% hoogteaccenten tot 32 m

Relatie met Kwaliteitsboek Valkenhorst

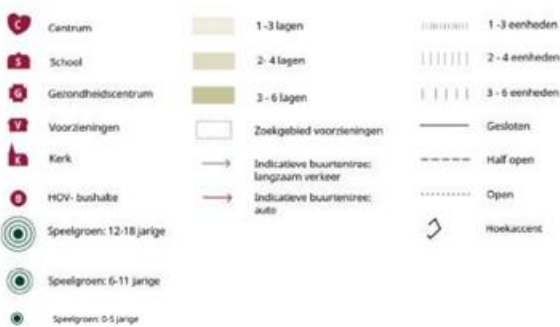
Voor bebouwing boven de 13 meter geldt dat deze hogere bouwhoogte moet voldoen aan de eisen in het Kwaliteitsboek Valkenhorst, dit is maatwerk per locatie. In het Kwaliteitsboek wordt handen en voeten gegeven aan de belangrijkste uitgangspunten voor de hogere bebouwing:

1. Niet hoger dan de hoogste kerktoren (zie figuur 4.2.2.).
2. Zichtlijnen behouden.
3. Verankeren aan landschappelijke en ruimtelijke structuren.
4. Beperkte hoogteaccenten verlevendigen de bebouwing.
5. Hoogbouw inzetten om de ruimtelijke en functionele structuur te versterken door bijzondere plekken en structuren te markeren: pleinen, winkelcentra, clusters met bijzonder programma, entrees van het gebied, hoofdstructuren en hoofdwegen (centrumroute) (zie afbeelding van de essentiekaart).



Figuur 4.2.5: Essentiekarte plekken en lijnen uit het Kwaliteitsboek, p.12

Legenda



Figuur 4.2.6: Legenda bij Essentiekarte lijnen en plekken

Zichtlijnenstudie

Ter toetsing van de hiervoor beschreven hoogte-opbouw is een zichtlijnenstudie uitgevoerd, zie bijlage 4 bij deze toelichting. Hierin zijn indicatieve bouwvolumes met bouwhoogtes conform bovenstaande regels in een 3D-model geplaatst. Vervolgens zijn vanuit vier standpunten rondom Valkenhorst de zichtlijnen op deze bouwvolumes weergegeven. De bevindingen per standpunt zijn op hoofdlijnen als volgt:

1. N441/Mient Kooltuin: door de afstand en de aanwezigheid van bestaande bebouwing en groen zijn bouwhoogtes tot 20 meter beperkt zichtbaar. Accentbebouwing zal zichtbaar zijn, maar vanwege de afstand tot bestaande gebouwen is dit een zichtbaarheid in een aanvaardbare mate.
2. N206/Valkenburg: dit standpunt ligt relatief dicht bij de nieuwe centrumbuurt, waardoor accentbebouwing meer zal opvallen. Dit sluit echter goed aan op de ontwikkelingen langs de N206 bij Oegstgeest en Leiden, waarbij ook hogere bouwhoogtes worden toegepast.
3. Valkenburgse Meer: door de relatief grote afstand vanaf het Valkenburgse Meer valt accentbebouwing beperkt op. Dit in combinatie met de boomgrens die het zicht op bebouwing tot 20 meter ontnemt geeft een rustig beeld.
4. Groene Zone: Ook vanuit de Groene Zone in Wassenaar is de afstand tot de bebouwing relatief groot. De nieuw te realiseren natuur creëert vanuit dit standpunt een groene uitstraling. Alleen de accentbebouwing is beperkt zichtbaar.

Bijlage 4 bij de toelichting

Zichtlijnenstudie is aangepast op bovenstaande toevoegingen (zie aparte bijlage)

Regels

Regels m.b.t. bouwhoogte Woongebied-2:

12.4.2

- g. de bouwhoogte van nieuwe grondgebonden woningen mag niet meer bedragen dan 13 meter;
- h. de bouwhoogte van nieuwe gebouwen met gestapelde woningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van woongebied - overgangszone groen woonmilieu' mag niet meer bedragen dan 15 meter en de bebouwing moet passen in en is in overeenstemming met het kwaliteitsboek;
- i. de bouwhoogte van nieuwe gebouwen met gestapelde woningen buiten de gebiedsaanduiding 'specifieke vorm van woongebied - overgangszone groen woonmilieu' mag niet meer bedragen dan 20 meter mits in overeenstemming met het kwaliteitsboek;
- j. in afwijking van het bepaalde in sub i zijn nieuwe gebouwen met gestapelde woningen met een hogere bouwhoogte toegestaan mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
1. gebouwen zijn gelegen binnen de gebiedsaanduiding 'overige zone bouwhoogte 32 afweegbaar -1', 'overige zone - bouwhoogte 32 m afweegbaar-2' of 'overige zone - bouwhoogte 40 m afweegbaar';
 2. er is sprake van een accentbebouwing;
 3. de bebouwing past in en is in overeenstemming met het kwaliteitsboek;
 4. de bouwhoogte van maximaal 2,5% van het oppervlak van de gronden binnen de gebiedsaanduiding 'overige zone - bouwhoogte 32 m afweegbaar-1' wijkt af van de bouwhoogte zoals genoemd in sub i;
 5. de bouwhoogte van maximaal 5% van het oppervlak van de gronden binnen de gebiedsaanduiding 'overige zone - bouwhoogte 32 m afweegbaar-2' of 'overige zone - bouwhoogte 40 m afweegbaar' wijkt af van de bouwhoogte zoals genoemd in sub i;
 6. de bouwhoogte is niet hoger dan ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - bouwhoogte 32 m afweegbaar-1', 'overige zone - bouwhoogte 32 m afweegbaar-2' of 'overige zone - bouwhoogte 40 m afweegbaar' is bepaald.

Verbeelding

Op de verbeelding wordt een gebiedsaanduiding 'overige zone bouwhoogte 32 afweegbaar - 1' opgenomen volgens het gearceerde gebied in onderstaande figuur

