

**Bijlage 1**

Nota zienswijzen en wijzigingen bestemmingsplan "bedrijventerrein Valkenburgseweg/'t Ambacht/Katwijkerbroek".

**NOTA ZIENSWIJZEN EN WIJZIGINGEN**  
**BESTEMMINGSPLAN**  
**BEDRIJVENTERRIEN**  
**VALKENBURGSEWEG/'T**  
**AMBACHT/KATIJKERBROEK**

Afdeling : Ruimtelijke Ontwikkeling  
Opgesteld door : Aad Rustenhoven  
Datum : 3-09-2012

## **Bijlage 1**

Nota zienswijzen en wijzigingen bestemmingsplan "bedrijventerrein Valkenburgseweg/'t Ambacht/Katwijkerbroek".

### **Inhoudsopgave**

|  |          |
|--|----------|
| <i>1. Inleiding.....</i>   | <i>3</i> |
| <i>2. Zienswijzen .....</i>  | <i>3</i> |
| <i>3. Wijzigingen ambtshalve en naar aanleiding van zienswijzen.....</i> | <i>8</i> |

## Bijlage 1

Nota zienswijzen en wijzigingen bestemmingsplan "bedrijventerrein Valkenburgseweg/'t Ambacht/Katwijkerbroek".

### 1. Inleiding

Het bestemmingsplan bedrijventerrein Valkenburgseweg/'t Ambacht/Katwijkerbroek is een conserverend bestemmingsplan.

Het voorontwerpbestemmingsplan bedrijventerrein Valkenburgseweg/'t Ambacht/Katwijkerbroek is in maart 2012 naar alle overlegpartners ingevolge artikel 3.1.1 Bro gestuurd. Alle ingediende reacties zijn verwoord in de toelichting van het bestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan bedrijventerrein Valkenburgseweg/'t Ambacht/Katwijkerbroek heeft van 25 mei t/m 5 juli 2010 ter inzage gelegen. Het ontwerpbestemmingsplan lag fysiek ter inzage op het gemeentehuis. Daarnaast was het digitaal beschikbaar op de verplichte landelijke voorziening [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Gedurende de periode van 25 mei t/m 5 juli kon een ieder een zienswijze schriftelijk of mondeling indienen.

#### Zienswijzen

Er zijn 4 zienswijzen ingediend, waarvan één zienswijze namens vier personen is ingediend. Er is 1 zienswijze ingetrokken. Zienswijze nummer 3 heeft nog een aanvulling gestuurd op de ingediende zienswijze. De overige drie zienswijzen zijn binnen de terinzagetermijn ontvangen en daarom ontvankelijk. In hoofdstuk 2 worden de zienswijzen samengevat weergegeven en beantwoord.

### 2. Zienswijzen

Tijdens de terinzagelegging zijn de volgende zienswijzen ingediend:

| zienswijze                     | ontvangen        | gemeentelijk<br>registratienummer |
|--------------------------------|------------------|-----------------------------------|
| 1. De Raad Vastgoed            | 19 juni 2012     | 2012-012567                       |
| 2. DLA Piper Nederland bv      | 5 juli 2012      | 2012-013882                       |
| 3. Reclamant 1 t/m 4           | 5 juli 2012      | 2012-013888                       |
| 3a. Aanvulling op zienswijze 3 | 1 augustus 2012  | 2012-013888                       |
| 3b. Aanvulling op zienswijze 3 | 21 augustus 2012 | 2012-013888                       |
| 4. Qics                        | 28 juni 2012     | 2012-013329                       |

In verband met de verplichting tot anonimiseren van de Nota Zienswijzen op grond van de Wet bescherming persoonsgegevens, zijn de NAW-gegevens van zienswijze nummer 4 niet vermeld.

Zienswijze nummer 4 is ingetrokken op 6 juli 2012 en wordt daarom niet behandeld.

#### Zienswijze nummer 1

Reclamant meent dat zijn belangen onvoldoende zijn gewaarborgd in dit ontwerpbestemmingsplan. Er wordt verwezen naar de 1<sup>e</sup> herziening van bestemmingsplan Valkenburgseweg/'t Ambacht, wat is vastgesteld op 10 november 2003. In deze herziening zijn meerdere ruimten opgenomen als mogelijk perifeer.

Verder gaat reclamant er vanuit dat er in het ontwerpbestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen om de bestemming bedrijventerrein te wijzigen naar wonen. Reclamant maakt hiertegen ernstig bezwaar en wil dat er opgenomen wordt dat deze wijzigingsbevoegdheid pas gebruikt kan worden nadat er met omliggende eigenaren overeenstemming is bereikt over de voorgestelde wijziging.

#### **Beoordeling**

In het vigerende bestemmingsplan 1<sup>e</sup> herziening Valkenburgseweg/'t Ambacht is voor een gedeelte van de bedrijfsruimte van reclamant een aanduiding perifere detailhandel in woninginrichtingsartikelen opgenomen. Deze aanduiding is overgenomen in het ontwerpbestemmingsplan bedrijventerrein Valkenburgseweg/'t Ambacht/Katwijkerbroek.

In het vigerende bestemmingsplan 1<sup>e</sup> herziening Valkenburgseweg/'t Ambacht is ook een binnenplanse vrijstellingsmogelijkheid (nu genaamd een binnenplanse afwijkingmogelijkheid) opgenomen voor perifere detailhandel van een gedeelte van het bedrijfspand van reclamant. Dit is niet hetzelfde als wat reclamant stelt. Deze stelt namelijk dat er meerdere ruimten zijn opgenomen als perifeer en dat is niet het geval. Bij een verzoek om een binnenplanse afwijking zal er een belangenafweging moeten plaatsvinden en dan kan het zijn dat het verzoek geweigerd wordt op grond van de belangenafweging of het aanvullende beleid. Dit

## **Bijlage 1**

Nota zienswijzen en wijzigingen bestemmingsplan "bedrijventerrein Valkenburgseweg/'t Ambacht/Katwijkerbroek".

ondanks dat het verzoek past binnen de criteria van het bestemmingsplan. Er kunnen dus geen rechten worden ontleend aan een binnenplanse afwijkingmogelijkheid.

De bovengenoemde binnenplanse afwijkingmogelijkheid is niet één op één overgenomen in het ontwerpbestemmingsplan bedrijventerrein Valkenburgseweg/'t Ambacht/Katwijkerbroek. Een wijzigingsbevoegdheid leent zich meer voor het toevoegen van de functie perifere detailhandel, aangezien het niet gaat om een planologisch ondergeschikte functie. Daarnaast biedt de SVBP2008 niet de mogelijkheid om de binnenplanse afwijkingmogelijkheid één op één over te nemen, maar kan dit alleen maar met een wijzigingsbevoegdheid. Daarom is er gekozen om voor een gedeelte van de panden van reclamant een wijzigingsbevoegdheid op te nemen. Deze wijzigingsbevoegdheid kan ingezet worden als er voldaan wordt aan een aantal eisen die gesteld zijn in de provinciale Verordening Ruimte. Doordat er in de provinciale Verordening Ruimte o.a. gesteld wordt dat er maximaal 10% van het totale oppervlak van het bedrijventerrein ('t Ambacht) perifere detailhandel mag zijn, kan er maar voor een gedeelte van de betreffende panden van reclamant een wijzigingsbevoegdheid naar perifere detailhandel worden opgenomen. De oppervlakte van het bedrijventerrein 't Ambacht bedraagt 5 ha en 10% hiervan is 5000 m<sup>2</sup>. Het totale oppervlak van de aanwezige perifere detailhandel bedraagt 3400 m<sup>2</sup>. Dit betekent dat het bedrijventerrein met nog maximaal 1600 m<sup>2</sup> perifere detailhandel kan worden uitgebreid. De panden van reclamant waarop de binnenplanse afwijkingmogelijkheid op van toepassing is, zijn tezamen ca. 2730 m<sup>2</sup> (1500 m<sup>2</sup> en 1230 m<sup>2</sup>). Er kan daarom maar voor één van de panden een wijzigingsbevoegdheid naar perifere detailhandel worden opgenomen. Er is, op verzoek van reclamant, gekozen om dit voor het pand te doen dat naast een bestaand perifeer detailhandelsbedrijf ligt. Mocht in de toekomst de provinciale Verordening Ruimte wijzigen, dan kan er altijd nog via een buitenplanse afwijking (kruimelgeval) perifere detailhandel mogelijk gemaakt worden in het kleinere pand (als dit niet strijdig is met gemeentelijk beleid of ander sectoraal beleid en niet groter is dan 1500 m<sup>2</sup>).

In het ontwerpbestemmingsplan bedrijventerrein Valkenburgseweg/'t Ambacht/Katwijkerbroek is geen wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming bedrijventerrein te wijzigen naar wonen. Indien er in de toekomst woningbouw mogelijk gemaakt gaat worden in een bestemmingsplan wil de gemeente uiteraard bij voorkeur dat er met de eigenaren overeenstemming is over het woningbouwplan.

### **Beantwoording**

De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan wordt als volgt aangepast:

Aan artikel 4 lid 4.5 wordt het volgende sub-lid toegevoegd:

#### *4.5.3 Wijzigingsbevoegdheid*

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan ter plaatse van de aanduiding 'Wro-zone wijzigingsbevoegdheid-3' wijzigen door het toevoegen van de aanduiding detailhandel perifeer met inachtneming van de volgende regels:

1. het moet gaan om vestiging van een individueel bedrijf;
2. er mag geen nieuwe perifere detailhandelsstructuur ontstaan;
3. uit een distributieplanologisch onderzoek moet blijken dat er geen sprake is van ontwrichting van de detailhandelsstructuur;
4. het aandeel van bedrijven in perifere detailhandel bedraagt niet meer dan 10% van het totale oppervlak van het bedrijventerrein 't Ambacht.

### **Zienswijze nummer 2**

Reclamant heeft namens de Katwijkse Ontwikkeling Maatschappij B.V. (KOM) een zienswijze ingediend en verzoekt om deze in z'n geheel over te nemen.

Het ontwerpbestemmingsplan is niet althans onvoldoende gemotiveerd en getuigt niet van een deugdelijke ruimtelijke ordening.

In dit ontwerpbestemmingsplan is niet de mogelijkheid van woningbouw opgenomen, terwijl dit in het beleid, plannen, (structuur)visies deze locaties (steeds) zijn aangewezen voor woningbouw. Het ontwerpbestemmingsplan is in zoverre niet of onvoldoende gemotiveerd.

Het deel in eigendom van de Katwijkse Ontwikkeling Maatschappij B.V. is reeds bouwrijp gemaakt en wacht op het integrale plan voor de herontwikkeling van het Eiland. Het bestemmingsplan biedt geen ruimte voor de (her)ontwikkeling van het terrein en de investeringen tot dusverre zouden mitsdien nodeloos gedaan zijn. De KOM is ook de locatie Uxum/Omzig aan het ontwikkelen als toekomstige woonlocatie. In het ontwerpbestemmingsplan is een aantal naburige percelen bestemd als Bedrijventerrein tot en met categorie 3.2. Dit maakt woningbouw ter plaatse van Uxum/Omzig (gedeeltelijk) onmogelijk vanwege de hindercirkel die deze bestemming uitwerpt over deze woonlocatie. Voor de KOM brengt dit een behoorlijke schadepost met zich mee. Reclamant verzoekt gemeente om de bestemming Bedrijventerrein aan te passen

## **Bijlage 1**

Nota zienswijzen en wijzigingen bestemmingsplan "bedrijventerrein Valkenburgseweg/'t Ambacht/Katwijkerbroek".

of de milieucategorie te verlagen, zodat er geen sprake meer is van een hindercirkel en daarmee de woningbouw mogelijk gemaakt wordt.

### **Beoordeling:**

Dit ontwerpbestemmingsplan is een conserverend bestemmingsplan. Dit betekent dat het de vigerende regeling overneemt (incl. alle in het verleden verleende vrijstellingen) en er geen nieuwe grootschalige ontwikkelingen planologisch meegenomen worden. De toekomstvisie voor het bedrijventerrein 't Ambacht is inderdaad nog steeds woningbouw. Maar het is aan de gemeente om het moment te kiezen om deze visie planologisch vast te leggen in een bestemmingsplan. De gemeente heeft er voor gekozen om dit nog niet in dit ontwerpbestemmingsplan op te nemen. Hiervoor zijn meerdere redenen.

Ten eerste is er gezien de woningbouwcrisis minder behoefte aan woningen. In onze woonvisie is op basis van de huidige woningmarkt een nieuwe prioritering gemaakt voor de te ontwikkelen woningbouwlocaties. En de herontwikkeling van het bedrijventerrein 't Ambacht is niet opgenomen in de lijst van te ontwikkelen woningbouwlocaties.

Daarnaast kunnen wij niet zomaar de huidige bestemming bedrijfsdoeleinden wijzigen naar woningbouw. Alle eigenaren moeten dan deze wijziging in ieder geval willen en dat is hier niet het geval. Dit betekent dat er dan wegbestemd moet gaan worden tegen de zin in van een eigenaar. En wegbestemmen is alleen aanvaardbaar als voldoende aannemelijk is dat de met het nieuwe plan strijdige situatie binnen de planperiode zal worden beëindigd, door bijvoorbeeld aankoop of onteigening. De gemeente is niet voornemens om de bedrijven aan te kopen of te onteigenen. Wij kunnen daarmee niet onderbouwen dat de strijdige situatie binnen de planperiode zal zijn beëindigd.

Het is vanwege de milieuzonering ook niet mogelijk om alleen voor het eigendom van de Katwijkse Ontwikkeling Maatschappij B.V. een woonbestemming op te nemen. Het opnemen van een woonbestemming zou de bedrijfsvoering van de aanwezige bedrijven aanzienlijk beperken.

In het vigerende bestemmingsplan Valkenburgseweg/'t Ambacht hebben de percelen naast de locatie Uxum/Omzigt de bestemming bedrijfsdoeleinden met milieucategorie 1 t/m 3.1. Deze vigerende regeling is overgenomen in het ontwerpbestemmingsplan bedrijventerrein Valkenburgseweg/'t Ambacht/Katwijkerbroek. Het verzoek van reclamant is om deze percelen een andere bestemming te geven of de milieucategorie te verlagen. Dit wegbestemmen is alleen aanvaardbaar als voldoende aannemelijk is dat de met het nieuwe plan strijdige situatie binnen de planperiode zal worden beëindigd, door bijvoorbeeld aankoop of onteigening. De gemeente is niet voornemens om de bedrijven aan te kopen of te onteigenen. Wij kunnen daarmee niet onderbouwen dat de strijdige situatie binnen de planperiode zal zijn beëindigd.

De locatie Uxum/Omzigt en de percelen ten noorden van deze locatie zijn in de provinciale Verordening Ruimte aangegeven als bedrijventerrein. Dit betekent dat er geen woonbestemming kan worden gegeven aan deze locatie en aan de percelen ten noorden van deze locatie. Er is daarom, zolang deze locaties zijn aangegeven als bedrijventerrein in de Verordening Ruimte, geen woningbouw mogelijk. Mocht dit in de toekomst veranderen dan kan er onderzocht worden of het mogelijk is om de percelen van Uxum/Omzigt en de percelen ten noorden van Uxum/Omzigt een woonbestemming te geven of van de percelen ten noorden van Uxum/Omzigt de milieucategorie te verlagen.

### **Beantwoording:**

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

### **Zienswijze nummer 3**

Reclamanten zijn er niet gerust op dat dit ontwerpbestemmingsplan een conserverend bestemmingsplan is.

#### *Provinciaal beleid*

In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan wordt aangegeven dat het bedrijventerrein 't Ambacht in de 1<sup>e</sup> herziening van de provinciale structuurvisie als transformatiegebied naar wonen is opgenomen. Reclamanten willen weten welke voorwaarden hieraan verbonden zijn, op welke wijze dit gerealiseerd wordt en welke eisen hieraan worden gesteld.

#### *Waterbeheerplan*

In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is aangegeven dat het Waterbeheerplan geen consequenties heeft voor dit bestemmingsplan. Reclamant is het hier niet mee eens. In het verleden zijn woningen in de directe omgeving van het Ambachtsterrein geconfronteerd met wateroverlast. Reclamanten willen weten of deze situatie zich niet kan herhalen in de toekomst.

#### *Het Eiland*

Reclamanten vragen zich af wat er precies ontwikkelt gaat worden in de punt (zuidkant) van het bedrijventerrein 't Ambacht. Zij willen de zekerheid dat hier zich geen horeca kan vestigen. Tegenover deze

## **Bijlage 1**

Nota zienswijzen en wijzigingen bestemmingsplan "bedrijventerrein Valkenburgseweg/'t Ambacht/Katwijkerbroek".

locatie is al horeca gevestigd (Valkenburgseweg 50). Twee horecavestigingen in deze omgeving vinden reclamanten te veel van het goede.

### *Verkeersafwikkeling*

In de toelichting wordt de huidige verkeerssituatie met bijbehorende knelpunten beschreven. Voor de knelpunten worden geen oplossingen aangedragen en dat vinden reclamanten een gemis.

### *Groen/water*

In de toelichting is beschreven dat alleen aan de rand van 't Ambacht openbaar groen aanwezig is en dat dit behoudenswaardig is en daarom een groenbestemming heeft gekregen. Reclamanten constateren dat er een gedeelte groen ontbreekt aan de oostzijde van 't Ambacht en zijn van mening dat er ter afscherming van hun woonwijk Kleipetten het toch noodzakelijk is om in het bestemmingsplan een groene visuele afscherming op te nemen in de vorm van blijvend groen en voorzien met hoge bomen.

### *Bijlage 1 Bedrijveninventarisatie*

Reclamanten geven aan dat de inventarisaties van de bedrijven gelegen aan Sandtlaan 32 t/m 62 niet juist zijn weergegeven. Ook zijn de categorie, zoning en bedrijventype onjuist. Ze zijn van mening dat de situatie van 14 maart 2012 moet worden weergegeven.

In het vigerende bestemmingsplan Valkenburgseweg/'t Ambacht (11-12-1997) is de volgende bepaling opgenomen:

*Buitenopslag binnen het bouwvlak in beperkte mate toegestaan: buiten het bouwvlak is niet toegestaan, behoudens op de gronden op het Ambacht die thans worden gebruikt voor de opslag van een aannemersbedrijf.*

Deze bovenstaande bepaling is niet overgenomen in het ontwerpbestemmingsplan.

## **Beoordeling**

Dit ontwerpbestemmingsplan is een conserverend bestemmingsplan. Dit betekent dat het de vigerende regeling overneemt (incl. alle in het verleden verleende vrijstellingen) en er geen nieuwe grootschalige ontwikkelingen planologisch meegenomen worden.

### *Provinciaal beleid*

In het ontwerpbestemmingsplan is geen mogelijkheid voor woningbouw opgenomen voor het bedrijventerrein 't Ambacht (Valkenburgseweg en Katwijkerbroek). De gestelde vragen over welke eisen er gesteld worden aan woningbouw doen hiermee dan ook niet ter zake.

### *Waterbeheerplan*

Er worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt in het ontwerpbestemmingsplan bedrijventerrein Valkenburgseweg/'t Ambacht/Katwijkerbroek. Er verandert daarom niets aan de waterhuishouding en daarom heeft het Waterbeheerplan geen consequenties voor dit ontwerpbestemmingsplan.

### *Het Eiland*

Het ontwerpbestemmingsplan bedrijventerrein Valkenburgseweg/'t Ambacht/Katwijkerbroek maakt geen horeca mogelijk op de zuidpunt van het bedrijventerrein 't Ambacht. Horeca is ook niet mogelijk op het perceel van Valkenburgseweg 50.

### *Verkeersafwikkeling*

De verkeersafwikkeling in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan bedrijventerrein Valkenburgseweg/'t Ambacht/Katwijkerbroek is een beschrijving van de huidige verkeerssituatie (incl. bestaande knelpunten) in Katwijk. Aangezien er geen ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt met dit bestemmingsplan (conserverend bestemmingsplan) zal er ook niets veranderen aan de huidige verkeerssituatie. Dit betekent dat er daarom ook geen oplossingen voor de huidige verkeersknelpunten, die dus niet voortvloeien uit dit bestemmingsplan, in dit bestemmingsplan behoeven te worden opgenomen.

### *Groen/water*

In het ontwerpbestemmingsplan bedrijventerrein Valkenburgseweg/'t Ambacht/Katwijkerbroek is aan de oostzijde van 't Ambacht inderdaad een strook langs het water niet als groen bestemd, maar als verkeer - verblijfsgebied. Binnen deze bestemming zijn ook groenvoorzieningen toegestaan. Deze strook is in het vigerende bestemmingsplan Valkenburgseweg/'t Ambacht bestemd als verblijfsdoeleinden. Binnen verblijfsdoeleinden zijn wegen, parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen toegestaan. De betreffende strook wordt reeds jaren gebruikt voor het parkeren van auto's. Het wegbestemmen van deze parkeerplaatsen is alleen mogelijk als voldoende aannemelijk is dat de met het nieuwe plan strijdige situatie binnen de planperiode zal worden beëindigd, door bijvoorbeeld aankoop of onteigening. De gemeente is niet voornemens om deze strook grond aan te kopen of te onteigenen. Wij kunnen daarmee niet onderbouwen dat de strijdige situatie binnen de planperiode zal zijn beëindigd.

## **Bijlage 1**

Nota zienswijzen en wijzigingen bestemmingsplan "bedrijventerrein Valkenburgseweg/'t Ambacht/Katwijkerbroek".

### *Bijlage 1 Bedrijveninventarisatie*

Naar onze mening is de bedrijveninventarisatie correct.

De bepalingen zoals opgenomen in het vigerende bestemmingsplan Valkenburgseweg/'t Ambacht en Katwijkerbroek met betrekking tot opslag van goederen zijn per abuis niet overgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. De bepalingen over opslag zullen worden aangevuld in het ontwerpbestemmingsplan bedrijventerrein Valkenburgseweg/'t Ambacht/Katwijkerbroek. Ook is de aanduiding 'open opslag aannemersbedrijf' per abuis niet overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan Valkenburgseweg/'t Ambacht. Ook in het vigerende bestemmingsplan Katwijkerbroek is er opslag toegestaan op de bedrijven gelegen langs de Valkenburgseweg wat niet overgenomen is in het ontwerpbestemmingsplan bedrijventerrein Valkenburgseweg/'t Ambacht/Katwijkerbroek. Er wordt daarom alsnog een functie-aanduiding 'opslag' voor de betreffende percelen opgenomen worden op de verbeelding.

### **Beantwoording**

De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan wordt op de volgende punten aangepast:

Aan artikel 4 lid 4.1 wordt het volgende toegevoegd:

- w. ter plaatse van de aanduiding 'opslag': tevens voor opslag.

Artikel 4 lid 4.3 onder c wordt vervangen door:

- c. buiten het bouwvlak is het volgende verboden:
  1. het opslaan van gerede of ongerede goederen, zoals vaten, kisten, bouwmaterialen, werktuigen, machines of onderdelen hiervan;
  2. het opslaan van gebruiksklare of onklare voer- of vaartuigen of onderdelen hiervan;
  3. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van puin, vuil of vaste of vloeibare afvalstoffen;
  4. het plaatsen of geplaatst houden van onderkomens;

Aan artikel 4 lid 4.3 wordt het volgende toegevoegd:

- d. binnen het bouwvlak is het opslaan van goederen hoger dan 4 m1 verboden;

Aan artikel 4 lid 4.3 wordt het volgende toegevoegd:

- e. het bepaalde in lid 4.3 onder c is niet van toepassing voor zover het betreft opslag met een maximale hoogte van 5 m1 op de gronden die op de verbeelding de functieaanduiding hebben 'opslag';

### **Zienswijze nummer 3a (aanvulling op 3)**

Deze zienswijze is een aanvulling op zienswijze nummer 3. Reclamant brengt het opslag van goederen buiten het bouwvlak nog eens nader onder aandacht en verwijst naar een handhavingsbrief over het in strijd met het bestemmingsplan opslaan van goederen op een parkeerterrein op het bedrijventerrein 't Ambacht. Reclamant verzoekt om in het nieuwe bestemmingsplan duidelijk op te nemen dat opslag buiten het bouwvlak niet is toegestaan, eventueel voorzien van sancties.

### **Beoordeling**

Bij de beantwoording van zienswijze nummer 3 is al aangegeven dat de bepalingen over opslag worden aangevuld conform de vigerende regeling. In een bestemmingsplan is het niet nodig om nog eens sancties te benoemen bij gebruik in strijd met het bestemmingsplan. Indien er opslag van goederen plaatsvindt in strijd met het bestemmingsplan kan er een handhavingstraject opgestart worden om deze strijdigheid op te heffen.

### **Beantwoording**

De aanvullende zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

## **Bijlage 1**

Nota zienswijzen en wijzigingen bestemmingsplan "bedrijventerrein Valkenburgseweg/'t Ambacht/Katwijkerbroek".

### **Zienswijze nummer 3b (aanvulling op 3)**

Deze zienswijze is een 2e aanvulling op zienswijze nummer 3. Reclamant maakt zich zorgen over mogelijk aanwezig asbest in bestaande bedrijfsbebouwing in het geval er brand uitbreekt. Reclamant wil dat het volgende wordt vastgelegd in het bestemmingsplan: *Voordat het bestemmingsplan wordt vastgesteld en goedgekeurd door het college van de gemeente Katwijk, zal een asbestinventarisatie rapport moeten worden vastgesteld voor alle bedrijfsgebouwen gelegen op het Ambachtsterrein. Met daaraan gekoppeld een plan van aanpak hoe bij een brand de gevolgen kunnen worden beperkt door middel van het aanbrengen van een sprinklerinstallatie dan wel branddetectie installaties met doormelding naar de Brandweer e.a. volgens de thans geldende vigerende bepalingen. De voornoemde installaties moeten zijn aangebracht binnen een jaar na vaststelling van het bestemmingsplan.*

### **Beoordeling**

Een asbestinventarisatierapport voor aanwezige bedrijfsbebouwing in het plangebied is ruimtelijk niet relevant. Een asbestinventarisatierapport maakt daarom dan ook geen onderdeel uit van dit bestemmingsplan. Er kunnen daarom ook geen regels in het bestemmingsplan worden opgenomen die betrekking hebben op een asbestinventarisatierapport. Dit geldt ook voor brandpreventie. Hoe om te gaan met mogelijk aanwezige asbest in gebouwen is geregeld in het Bouwbesluit. Ook brandpreventie is geregeld in het Bouwbesluit.

### **Beantwoording**

De aanvullende zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

## **3. Wijzigingen ambtshalve en naar aanleiding van zienswijzen**

### **Wijziging naar aanleiding van zienswijzen.**

Het bestemmingsplan bedrijventerrein Valkenburgseweg/'t Ambacht/Katwijkerbroek is naar aanleiding van de zienswijzen aangepast. Het gaat hierbij om aanpassing van de regels en verbeelding.

### **Regels**

Aan artikel 4 lid 4.1 is het volgende toegevoegd:

- w. ter plaatse van de aanduiding 'opslag': tevens voor opslag.

Artikel 4 lid 4.3 onder c is vervangen door:

- c. buiten het bouwvlak is het volgende verboden:
  5. het opslaan van gerede of ongerede goederen, zoals vaten, kisten, bouwmaterialen, werktuigen, machines of onderdelen hiervan;
  6. het opslaan van gebruiksklare of onklare voer- of vaartuigen of onderdelen hiervan;
  7. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van puin, vuil of vaste of vloeibare afvalstoffen;
  8. het plaatsen of geplaatst houden van onderkomens;

Aan artikel 4 lid 4.3 is het volgende toegevoegd:

- d. binnen het bouwvlak is het opslaan van goederen hoger dan 4 m1 verboden;

Aan artikel 4 lid 4.3 is het volgende toegevoegd:

- e. het bepaalde in lid 4.3 onder c is niet van toepassing voor zover het betreft opslag met een maximale hoogte van 5 m1 op de gronden die op de verbeelding de functieaanduiding hebben 'opslag';

## **Bijlage 1**

Nota zienswijzen en wijzigingen bestemmingsplan "bedrijventerrein Valkenburgseweg/'t Ambacht/Katwijkerbroek".

Aan artikel 4 lid 4.5 is het volgende sub-lid toegevoegd:

### **4.5.3 Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan ter plaatse van de aanduiding 'Wro-zone wijzigingsbevoegdheid-3' wijzigen door het toevoegen van de aanduiding detailhandel perifeer met inachtneming van de volgende regels:

5. het moet gaan om vestiging van een individueel bedrijf;
6. er mag geen nieuwe perifere detailhandelsstructuur ontstaan;
7. uit een distributieplanologisch onderzoek moet blijken dat er geen sprake is van ontwrichting van de detailhandelsstructuur;
8. het aandeel van bedrijven in perifere detailhandel bedraagt niet meer dan 10% van het totale oppervlak van het bedrijventerrein 't Ambacht.

### **Verbeelding**

Op de verbeelding is een functie-aanduiding 'opslag' (op) opgenomen voor de zuidelijke punt van het bedrijventerrein 't Ambacht en voor de bedrijven langs de Valkenburgseweg gelegen op het bedrijventerrein Katwijkerbroek.

Op de verbeelding is voor een gedeelte van een pand op het bedrijventerrein 't Ambacht de aanduiding 'Wro-zone wijzigingsbevoegdheid-3' opgenomen.

### **Ambtshalve aanpassingen.**

Ambtshalve zijn de toelichting en de regels aangepast.

### **Toelichting**

Ambtshalve is het volgende in de toelichting aangepast:

1. Hoofdstuk 2, paragraaf 2.1: sub paragraaf "Ontwerp Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2010)" aangepast; het woord "Ontwerp" is verwijderd.
2. Hoofdstuk 2, paragraaf 2.1: sub paragraaf "Nota ruimte (2006)" is verwijderd; de Nota ruimte is vervangen door de "Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte".
3. Hoofdstuk 4, paragraaf 4.8, onder het kopje "Conclusie" is de 2<sup>e</sup> zin van boven verwijderd.
4. Vooroverlegreactie Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland was niet correct verwoord en is daarom aangepast.

### **Regels**

Artikel 19 is in z'n geheel vervangen door:

#### **19.1 Molenbiotop en molen in stedelijk gebied**

De gronden ter plaatse van de aanduidingen "vrijwaringszone – molenbiotop 100 m" en "vrijwaringszone – molenbiotop 400 m" zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd ter bescherming en instandhouding van de belangen van de bestaande molen als werktuig en beeldbepalend element.

##### **19.1.1 Bouwregels**

Voor de bouwhoogte van nieuw op te richten gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt het volgende:

- a. ter plaatse van de aanduiding "vrijwaringszone - molenbiotop 100 m" mag geen bebouwing aanwezig zijn, hoger dan de onderste punt van de verticaal staande wiek van die molen;
- b. ter plaatse van de aanduiding "vrijwaringszone - molenbiotop 400 m" mag de maximale hoogte niet meer mag bedragen dan 1/30 van de afstand tussen bouwwerk en het middelpunt van die molen, gerekend met de hoogtemaat van de onderste punt van de verticaal staande wiek.

##### **19.1.2 Afwijken van bouwregels**

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 19.1.1 teneinde hogere gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde op te richten, mits de vrije windvang en het zicht op de molen reeds beperkt zijn door bebouwing.

##### **19.1.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

Het is verboden op de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren:

## Bijlage 1

Nota zienswijzen en wijzigingen bestemmingsplan "bedrijventerrein Valkenburgseweg/'t Ambacht/Katwijkerbroek".

- a. het aanbrengen van bovengrondse constructies, installaties of apparatuur hoger dan de ingeolge lid 19.1.1 toegestane bouwhoogte voor gebouwen;
- b. het hebben of aanleggen van beplantingen die hoger wordt dan de bouwhoogte die ingeolge lid 19.1.1 voor bouwwerken is toegestaan;
- c. het ophogen van gronden.

### 19.1.4 Uitzonderingen op verbod

Het in lid 19.1.3 genoemde verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden:

- a. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning is verleend;
- b. welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren;
- c. welke het normale onderhoud, beheer en gebruik van de gronden betreffen.

### 19.1.5 Toelaatbaarheid

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 19.1.3 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar indien en voor zover door de werken en werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen de belangen van de molen niet onevenredig worden aangetast.

In artikel 4 lid 4.1 sub b is het volgende verwijderd:

- , waarvan de grootste aan te houden afstand tot woongebieden 50 m1 bedraagt;

In artikel 4 lid 4.1 sub c is het volgende verwijderd:

- , waarvan de grootste aan te houden afstand tot woongebieden 100 m1 bedraagt;

Artikel 4 lid 4.4 sub b is vervangen door:

- b. om bedrijven toe te laten die niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'bedrijventerrein' zijn genoemd, voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving geacht kan worden te behoren tot de categorieën, zoals in lid 4.1 genoemd en deze bedrijven voorzien in voldoende parkeergelegenheid waarbij de parkeernormen als bedoeld in bijlage 4 Parkeernormenbeleid worden gehanteerd.

In artikel 4 lid 4.5 en lid 4.6 zijn alle specifieke vormen van bedrijf voluit geschreven.

In artikel 4 zijn de wijzigingsbevoegdheden in één lid opgenomen en ondergebracht in sub-leden.

In artikel 6 is in lid 6.1 sub a "lichtmasten" toegevoegd.

In artikel 6 is in lid 6.2 sub d "3 m1" gewijzigd in "1 m1".