

GEMEENTE KATWIJK

**BESTEMMINGSPLAN BEDRIJVEN-
TERREIN KATWIJKERBROEK**



ADVISEURS

GEMEENTE KATWIJK

BESTEMMINGSPLAN BEDRIJVENTERREIN KATWIJKERBROEK

Toelichting en voorschriften

concept	0 25 januari 1994
voorontwerp	0 april 1995
ontwerp	0 november 1995
vaststelling	0 28 maart 1996

maart 1996
X.5042.430.1890

Toelichting

INHOUDSOPGAVE

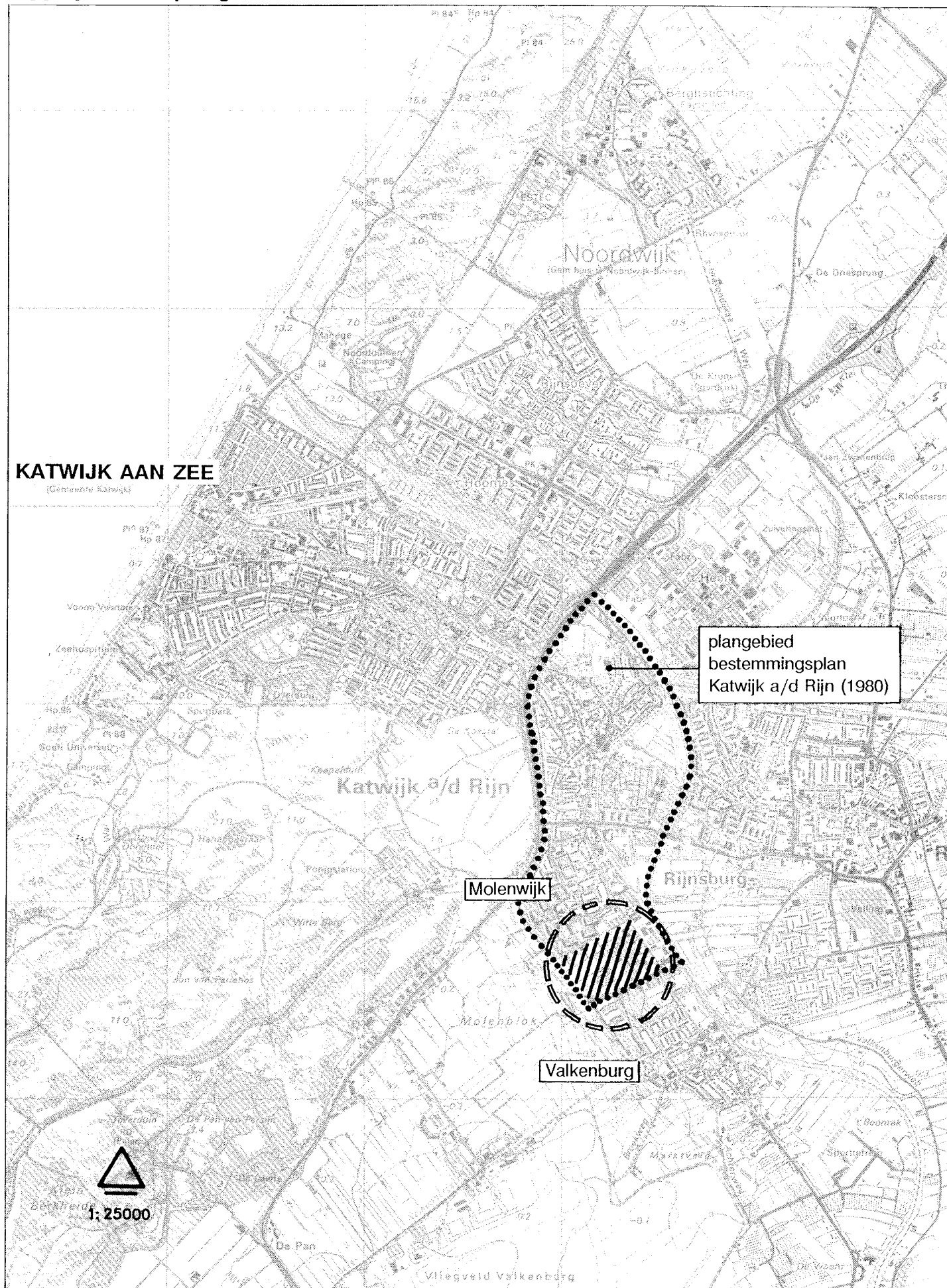
	Pagina
HOOFDSTUK 1. INLEIDING	1
1.1 Ligging van het plangebied	1
1.2 Motivatie van het plan	1
1.3 Vigerend plan	1
1.4 Opzet van de toelichting	1
HOOFDSTUK 2. BESCHRIJVING VAN HET PLANGEBIED	3
2.1 Positie in de ruimtelijke structuur	3
2.2 Bestaand ruimtegebruik en toekomstperspectief	3
2.3 Bestaande verkeersstructuur	7
2.4 Presentatie van het terrein	8
HOOFDSTUK 3. ONDERBOUWING VAN HET PLAN	9
3.1 De keuze voor bedrijventerrein: gemeentelijk beleidskader	9
3.2 De Katwijkse bedrijvigheid: segmentering van terreinen	11
3.3 Publiek-private ontwikkeling van het terrein	13
HOOFDSTUK 4. DE PLANOPZET	15
4.1 Grondslagen voor de planopzet	15
4.2 De ruimtelijk-functionele opzet	17
4.3 Mobiliteitsprofiel	18
4.4 Verkeersstructuur	19
4.5 De presentatie van het terrein	22
4.6 Sociale veiligheid	24
4.7 Brandveiligheid	24
HOOFDSTUK 5. MILIEUHYGIENISCHE ASPECTEN	25
5.1 Inleiding	25
5.2 Bedrijven en milieuzonering	25
5.3 Bedrijfswoningen	29
5.4 Geluidshinder	31
5.5 Kwaliteit van bodem en water	32
5.6 Overige belemmeringen	33

INHOUDSOPGAVE (vervolg)

	Pagina
HOOFDSTUK 6. INRICHTING EN BEHEER	35
6.1 Inleiding	35
6.2 De openbare ruimte	35
6.3 De inrichting van de bedrijfskavels	36
HOOFDSTUK 7. JURIDISCHE OPZET	39
7.1 Algemeen	39
7.2 Systematiek	39
7.3 Beschrijving per bestemming	41
7.3.1 Bedrijfsdoeleinden I en II	41
7.3.2 Agrarische doeleinden	45
7.3.3 Verkeersdoeleinden	45
7.3.4 Groenvoorzieningen	45
7.3.5 Water	45
HOOFDSTUK 8. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	47
8.1 Inleiding	47
8.2 Exploitatiebijdrage	47
HOOFDSTUK 9. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	49
9.1 Inleiding	49
9.2 Overzicht gevolgde procedure	49
9.3 Weergave inspraakreacties	49
9.4 Commentaar op de inspraakreacties	50
HOOFDSTUK 10. OVERLEG EX ARTIKEL 10 BRO	55
10.1 Inleiding	55
10.2 Reacties + commentaar gemeente	55
10.3 Vervolg bestemmingsplanprocedure	59

Bijlage: Akoestisch onderzoek

Ligging van het plangebied



HOOFDSTUK 1. INLEIDING

1.1 Ligging van het plangebied

Het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Katwijkerbroek' heeft betrekking op het gebied gelegen tussen de Molenwijk, de meest zuidelijke woonwijk in Katwijk aan de Rijn, en de woonbebouwing van Valkenburg. Het plangebied wordt begrensd door de bestaande sloot aan de noordzijde, de sloot langs de Provinciale Weg aan de westzijde en de Kleine Watering aan de zuidzijde (tevens gemeentegrens). Aan de oostzijde wordt het plangebied begrensd door de Valkenburgseweg.

1.2 Motivatie van het plan

Het gebied Katwijkerbroek is in het Structuurplan Katwijk 2000 (maart 1994) aangewezen als te ontwikkelen bedrijventerrein. Binnen het vigerende bestemmingsplan is dit niet mogelijk. Het gebied is binnen de gemeente Katwijk het enige terrein dat op korte termijn ontwikkeld kan worden tot bedrijventerrein. Het gebied moet primair plaats bieden aan Katwijkse bedrijvigheid (verplaatsers, nieuwvestiging).

Gezien de ligging van het gebied is het van groot belang dat in het plan de milieu-hygiënische randvoorwaarden voor de toekomstige bedrijfsontwikkeling worden vastgelegd, om te komen tot een voor de aangrenzende woongebieden acceptabele invulling.

1.3 Vigerend plan

Het plangebied valt binnen het vigerende bestemmingsplan 'Katwijk aan den Rijn', zoals dat is vastgesteld door de gemeenteraad op 28 februari 1980 en (gedeeltelijk) goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 7 april 1981, nr. B.21272/1. Voor het gebied Katwijkerbroek is het bestemmingsplan onherroepelijk goedgekeurd.

In het vigerende plan is het grootste deel van het plangebied bestemd tot agrarische doeleinden. De peenverwerkende bedrijven vallen onder de bestemming agrarische verwerkingsbedrijven. Ten behoeve van de vestiging van een transportbedrijf is een artikel 19 WRO procedure gevolgd. Het nog tot eind 1996 aanwezige tuincentrum aan de Ranonkelstraat is specifiek als kwekerij bestemd.

1.4 Opzet van de toelichting

De toelichting is als volgt opgebouwd:

In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving gegeven van bestaand ruimtegebruik en bestaande functies.

Hoofdstuk 3 geeft een nadere onderbouwing van het plan, op grond van recente ontwikkelingen in het gemeentelijk beleid (Structuurplan Katwijk 2000). Tevens wordt ingegaan op de segmentering van het terrein en op het ontwikkelingstraject (publiek-private samenwerking). In hoofdstuk 4 worden de grondslagen voor de planopzet beschreven.

Hoofdstuk 5 gaat in op de milieu-hygiënische uitgangspunten en randvoorwaarden.

In het kader van de particuliere ontwikkeling van het terrein wordt in hoofdstuk 6 apart ingegaan op de openbare ruimte en de inrichting van de bedrijfskavels.

Hoofdstuk 7 geeft een beschrijving van de juridische opzet, waarbij wordt ingegaan op de systematiek van de voorschriften en elke bestemming afzonderlijk.

In hoofdstuk 8 komt de economische uitvoerbaarheid van de voorgestane ontwikkeling aan de orde.

In hoofdstuk 9 'Maatschappelijke uitvoerbaarheid' is de gevolgde inspraakprocedure weergegeven. Hoofdstuk 10 'Overleg ex artikel 10 Bro' gaat in op het gevoerde vooroverleg met onder andere de Provinciale Planologische Commissie (PPC).

HOOFDSTUK 2. BESCHRIJVING VAN HET PLANGEBIED

2.1 Positie in de ruimtelijke structuur

Het plangebied behoort oorspronkelijk tot het agrarische buitengebied van de gemeente. In het gebied zijn enkele bedrijven gevestigd met een agrarische oorsprong: peenwasserijen en bedrijven die verbonden zijn met de bloemen/bollenteelt.

Het plangebied ligt tussen twee woongebieden: de Molenwijk in Katwijk en de zelfstandige woonkern Valkenburg. Het gebied ligt aan de verbindingsweg tussen Katwijk en Valkenburg, de Valkenburgseweg. Tussen deze weg en de Oude Rijn is het bedrijventerrein Valkenburgseweg ontstaan, oorspronkelijk ten behoeve van bedrijvigheid met een binding aan het water. Recentelijk is ten oosten van het plangebied de Provinciale Weg (N206) gerealiseerd als nieuwe schakel in de verbindingen met Leiden, Den Haag en het rijkswegennet (A4, A44). Het (vracht) verkeer is daardoor hoofdzakelijk georiënteerd op de N206, waardoor de verkeersintensiteiten op de Valkenburgseweg verminderd zijn.

De agrarische betekenis van het gebied is door de nabijheid van stedelijke functies sterk teruggelopen. In het Structuurplan Katwijk 2000 wordt over Katwijkerbroek het volgende gesteld: 'Als agrarisch gebied heeft dit betrekkelijk kleine gebiedsdeel, aan drie zijden begrensd door bebouwing en van het buitengebied afgesneden door de Provinciale Weg, niet of nauwelijks een betekenis meer. De omvang van de bedrijfsmatige bebouwing in het gebied is verder van dien aard dat Katwijkerbroek ook niet meer als bufferzone tussen de Katwijkse buurt Molenwijk en de kern Valkenburg kan worden beschouwd. Binnen de stedelijke structuur van Katwijk en Valkenburg kan worden overgegaan tot bebouwing van dit gebied.'

In het Structuurplan wordt gekozen voor invulling met bedrijvigheid mede gelet op de grote behoefte aan bedrijventerreinen. Daarbij wordt een groene rand tussen bedrijventerrein en woonbebouwing (aan weerszijden van het plangebied) voorgestaan. Deze functionele invulling heeft tot gevolg dat de woongemeenschappen van Katwijk en Valkenburg een eigen identiteit kunnen behouden. Katwijkerbroek markeert de overgang tussen beide woongebieden. Tevens biedt de invulling met bedrijvigheid de mogelijkheid tot versterking van het bestaande agribusiness-complex rond de veiling ('t Ambacht, Valkenburgseweg en Katwijkerbroek).

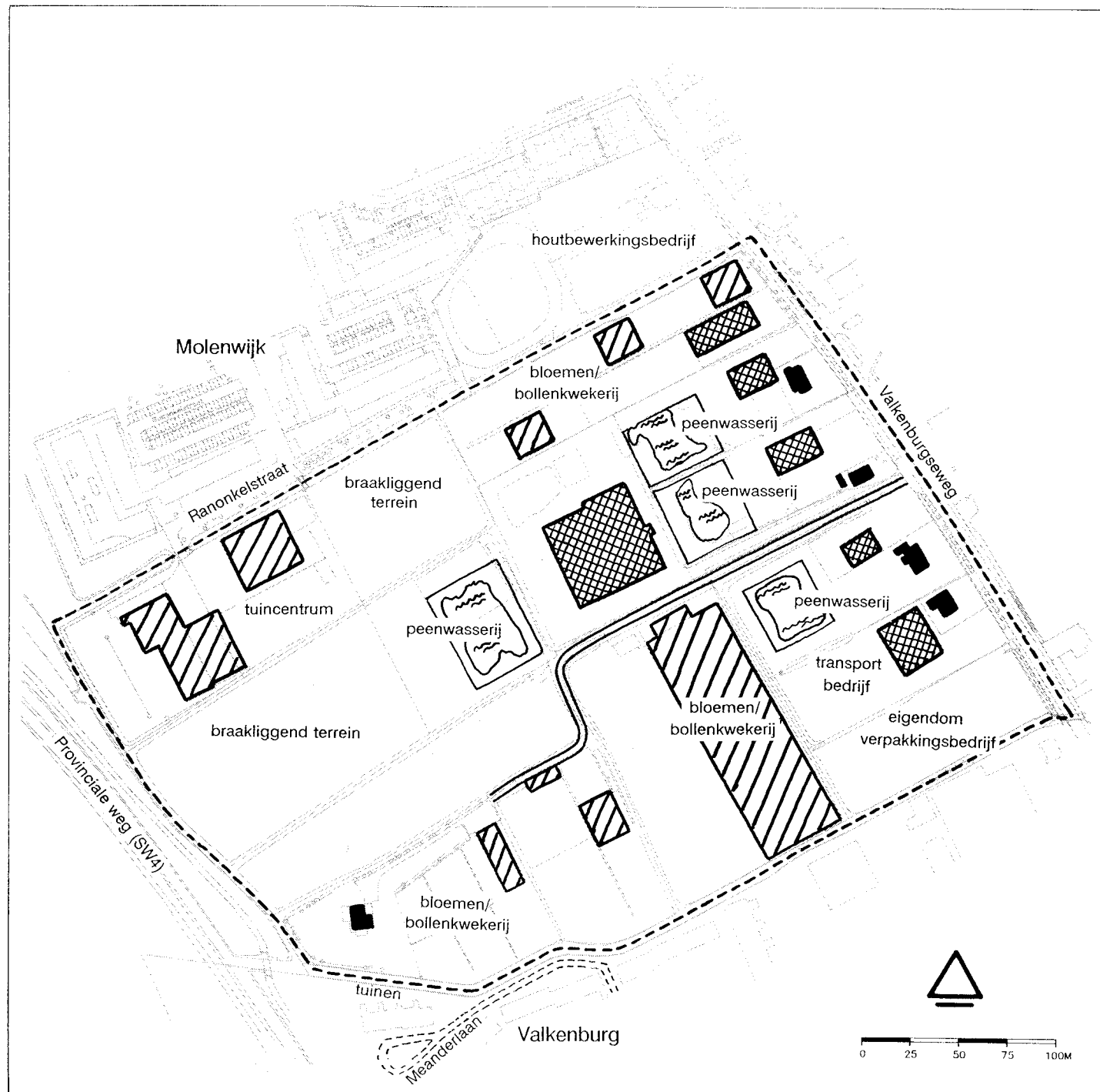
2.2 Bestaand ruimtegebruik en toekomstperspectief

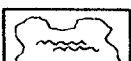
Algemeen

De zittende bedrijven worden in het bestemmingsplan ingepast, voor zover zij hebben aangegeven de bedrijfsactiviteiten te willen voortzetten. Navolgend overzicht van de zittende bedrijven en hun toekomstperspectief is ontleend aan de nota "'t Is een gouwe of een kouwe - het perspectief van Katwijkerbroek", BRO Adviseurs, oktober 1992.

Aan de Valkenburgseweg is een vijftal bedrijven gevestigd: drie peenwasserijen (teelt en handel), een bedrijf dat zich richt op de teelt van zomerbloemen en bloembollen en een transportbedrijf. Eén perceel is onbebouwd. Dit perceel behoort tot de eigendommen van een bedrijf aan de overzijde van de Valkenburgseweg, dat zich richt op het verpakken van groente en waspeen.

Bestaand ruimtegebruik



-  woning
-  bedrijfsgebouw
-  kas
-  bezinkput
-  grens plangebied

Aan de Valkenburgseweg bevinden zich vier bedrijfswoningen (één van de woningen behoort tot de peenwasserij in het achterliggende gebied).

Het achterliggende gebied wordt ontsloten vanaf de Valkenburgseweg. In dit gebied is de grootste teler/handelaar in peen in Katwijk gevestigd (teelt, handel, wassen en verpakken van peen). Verder zijn hier nog twee bedrijven gevestigd die zich richten op de teelt van bloemen (in kassen en in de open lucht). Op het terrein van één van deze bedrijven is een bedrijfswoning aanwezig (Valkenburgseweg 111), alsmede een kas die in gebruik is als caravanstalling. Daarnaast wordt een gedeelte van de gronden op het achterliggende gebied verhuurd ten behoeve van de kweek van bloemen. Een gedeelte van de gronden ligt braak.

In het gebied is een tuincentrum gevestigd, dat bereikbaar is via de Ranonkelstraat (Molenwijk). Vanaf eind 1996 zal dit bedrijf echter de activiteiten staken, waarna de gronden een nieuwe invulling kunnen krijgen.

Peenwasserijen

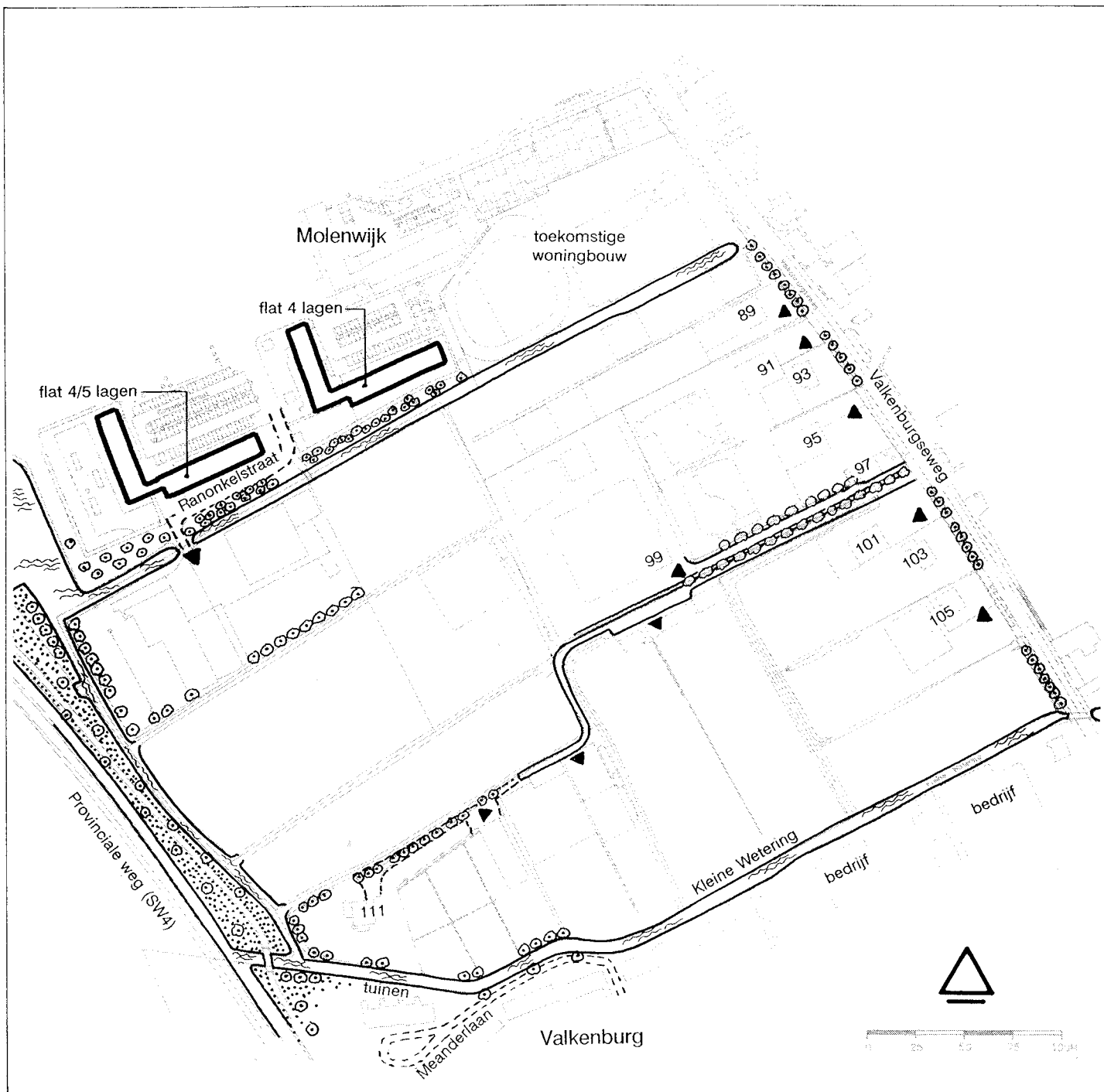
Voor de peenwasserijen geldt dat de bestaande uitbreidingsmogelijkheden beperkt zijn. Daarbij komt dat sinds 1 oktober 1993 de peenwasserijen hun spoelwater niet meer mogen lozen op het oppervlaktewater en slechts in zeer beperkte mate op de riolering. De bestaande bezinkputten, bestaande uit met klei versterkte aarden wallen en de in de bodem aanwezige kleilaag als putbodem, zijn onderzocht op de aanwezigheid van bestrijdingsmiddelen. Uit het onderzoek blijkt dat grond en grondwater onder en naast de bezinkputten niet is verontreinigd. Deze resultaten geven dan ook geen aanleiding vloeistofdichte betonnen bassins te verlangen. De peenwasserijen kunnen dus volgens het traditionele systeem hun afvalwater blijven behandelen. Zelf hebben de betrokken bedrijven aangegeven de hoeveelheid, op het riool, te lozen bedrijfsafvalwater tot een minimum te beperken. Recirculatie van het waswater wordt door deze bedrijven nagestreefd. Tevens zal er drainage langs/rond de bezinkputten moeten worden aangelegd, dat tevens als monitoringsysteem dienst zal gaan doen (controleputten). Er wordt van uitgegaan dat elk bedrijf een eigen bassin zal aanleggen. Het bouwvlak in het vigerende plan biedt hiertoe onvoldoende ruimte.

Voor de bedrijfsvoering van de peenwasserijen is de onderlinge nabijheid (in verband met onderlinge uitwisselbaarheid bij ondercapaciteit) van groot belang. Verplaatsing van de bedrijven is dan ook ongewenst.

Bloemen/bollenkwekerijen

De bloemen/bollenkwekerijen in het gebied hebben geen uitbreidingsplannen. Enkele kassen zijn toe aan vernieuwing. Verplaatsing van de kassen wordt niet rendabel geacht. In de kassenteelt worden scherpere milieu-eisen verwacht. In dat geval is het voor de kleinere teler niet rendabel (exploitatie-technisch onverantwoord) het bedrijf nog voort te zetten. Hetzelfde geldt als de bedrijven gedwongen zouden worden tot substraatteelt (telen vanaf de grond).

Twee van de bedrijven hebben aangegeven de bedrijfsvoering eventueel te willen stoppen, als de plannen van de gemeente daar aanleiding toe geven. Het bedrijf aan de Valkenburgseweg 89 is aangekocht door de projectontwikkelaar en de bedrijfsgebouwen zijn inmiddels gesloopt.



▲ inrit bedrijfskavels

Overige zittende bedrijven

Het transportbedrijf is zeer recent gevestigd en volledig aangepast aan de eisen van de tijd. Het bedrijf richt zich met name op transport van bouwmaterialen. Op het terrein vindt buitenopslag plaats. Voor de komende jaren heeft het bedrijf geen uitbreidingsplannen. De activiteiten van het tuincentrum zullen eind 1996 ter plaatse worden beëindigd.

Houtverwerkingsbedrijf

Niet in het plangebied gelegen, maar wel relevant voor het onderhavige plan is het houtverwerkingsbedrijf aan de Valkenburgseweg 85-87 (direct ten noorden van het plangebied). Dit bedrijf richt zich op de productie van houten verpakkingen en pallets. Bij het bedrijf is een bedrijfswoning aanwezig.

Het bedrijf heeft behoefte aan uitbreiding met een opslaghal voor gereed produkt (momenteel vindt buitenopslag plaats). Op de huidige lokatie is dit niet mogelijk. In het onderhavige plan wordt ruimte gereserveerd voor verplaatsing van dit bedrijf.

Op het bestaande perceel ligt in het vigerende plan een (uit te werken) bestemming voor woningbouw. Verplaatsing van het bedrijf naar het bedrijventerrein Katwijkerbroek biedt de mogelijkheid de lokatie als zodanig te ontwikkelen. Met een dergelijke invulling wordt de Molenwijk op een logische wijze afgerond en wordt de presentatie van het woongebied naar de Valkenburgseweg verduidelijkt. Op particulier initiatief wordt hiertoe momenteel een inrichtingsplan opgesteld.

Overige vestigers

Het gebied Katwijkerbroek zal verder in eerste instantie ruimte bieden aan verplaatsters van elders uit Katwijk. Momenteel bestaat in Katwijk een verplaatsingsbehoefte van circa 30 ha. In tweede en derde instantie zal het terrein ruimte kunnen bieden aan respectievelijk bedrijven uit de Duin- en Bollenstreek en bedrijven van elders.

2.3 Bestaande verkeersstructuur

De bedrijven en woningen aan de Valkenburgseweg zijn met hun inritten direct op deze weg georiënteerd. Tussen de huisnummers 97 en 101 ligt de toegangsweg naar de bedrijven op het achterliggende terrein. Het betreft een onduidelijke, smalle toegangsweg, begeleid door laanbeplanting. Pal naast de weg ligt de bredere en beter toegankelijke ontsluitingsweg van de achtergelegen peenwasserij. De situatie is onduidelijk; men heeft het gevoel een privéterrein op te rijden. Deze ontsluitingsstructuur is ontoereikend als ontsluiting voor het toekomstige bedrijventerrein.

Het tuincentrum wordt ontsloten vanaf de Ranonkelstraat. Bezoekers moeten gebruik maken van een route via de Molenwijk. Gelet op de aard van het bedrijf (overwegend detailhandel) is dit voor het woonmilieu in deze wijk minder gewenst. Bij een nieuwe invulling van het terrein van het tuincentrum geldt als voorwaarde dat het toekomstige bedrijf wordt ontsloten via de ontsluitingslus.

2.4 Presentatie van het terrein

In de huidige situatie presenteert Katwijkerbroek als geheel zich matig naar de omgeving. Een groot gedeelte van het terrein ligt braak. Met name de bezinkputten achter de peenwasserijen en de veelal verouderde kassen bieden een weinig aantrekkelijk aanzicht. Ook het tuincentrum presenteert zich matig (witgekalkte kassen, buitenopslag).

De presentatie van de bedrijven naar de Valkenburgseweg verschilt onderling sterk. Het transportbedrijf en de peenwasserijen hebben een vrij modern, maar zakelijk voorkomen. De woningen vóór de bedrijfsgebouwen, die het geheel een aantrekkelijk aanzien zouden kunnen geven, presenteren zich matig, vooral doordat (op een enkele uitzondering na) geen zorg is besteed aan de tuinen.

Op enkele plaatsen in het gebied staan bomen, onder meer langs de toerit naar de bedrijven op het achterliggende terrein en tussen het tuincentrum en de Provinciale Weg. De visuele kwaliteit van dit groen is laag, met uitzondering van de beplanting/tuin rond de woning in de uiterste zuid-westhoek van het plangebied.

Langs de sloten tussen het plangebied en de woonwijken (Molenwijk en Valkenburg) is buiten het plangebied groen aangeplant. Aan de zijde van de Molenwijk is dit aantrekkelijk vormgegeven. Aan Valkenburgse zijde is door de situering van de woningen een afwisselend beeld ontstaan. Een aantal woningen grenst met de achterzijde aan het water; een aantal met de straatzijde. Het straatprofiel is hier echter smal. Geparkeerde auto's langs de Kleine Watering doen afbreuk aan de kwaliteit van het straatbeeld. Aan de Valkenburgse zijde liggen verder twee bedrijfspanden (waaronder een autobedrijf). Deze ogen minder aantrekkelijk. Dit terrein wordt in de toekomst wellicht benut voor woningbouw.

HOOFDSTUK 3. ONDERBOUWING VAN HET PLAN

3.1 De keuze voor bedrijventerrein: gemeentelijk beleidskader

Ter voorbereiding op het Structuurplan Katwijk 2000 is een 'Profielschets' opgesteld (1991) en zijn op de diverse beleidsterreinen 'Scenario's en alternatieven' uitgewerkt (1992).

In de Profielschets zijn voor de toekomstige ontwikkeling van Katwijkerbroek drie opties gegeven: agrarisch gebied, woongebied of bedrijventerrein. Bij het vaststellen van de rapportage 'Werken-Scenario's en alternatieven' (april 1992) is een voorkeur uitgesproken voor een invulling op langere termijn als woongebied. Hierbij zijn reeds de volgende problemen onderkend:

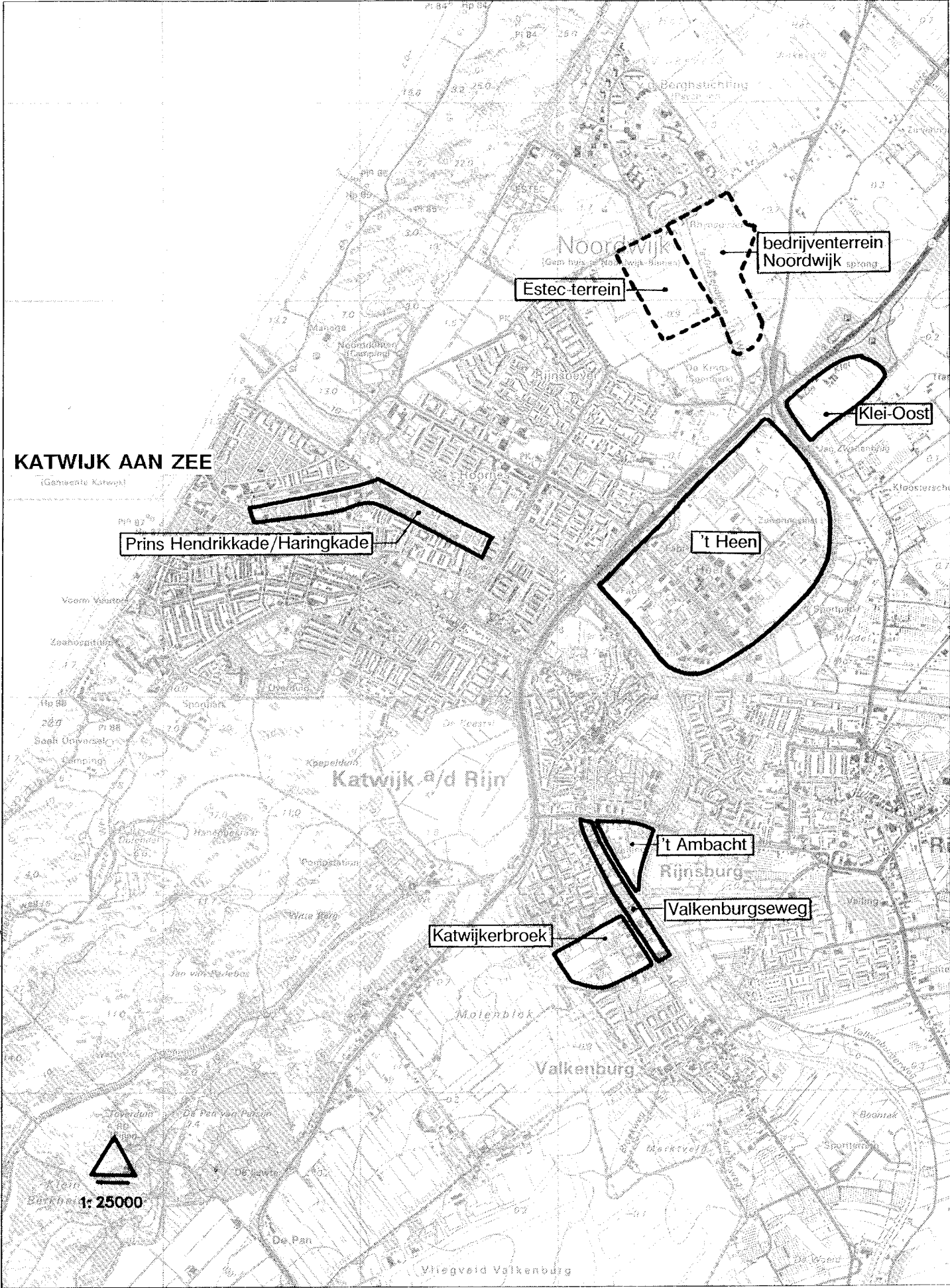
- de thans in Katwijkerbroek gevestigde bedrijven dienen bij invulling als woongebied te worden verplaatst;
- de gedachte die daarbij door de gemeente is geopperd, om de peenwasserijen te verplaatsen naar het veilingterrein (bedrijventerrein 't Ambacht), wordt door de Coöperatieve Groenteveiling 'Katwijk e.o.' en door de betreffende ondernemers niet invulbaar geacht, vanwege ruimtegebrek op het veilingterrein;
- op afzienbare termijn zijn voor de bedrijven in Katwijkerbroek (peenwasserijen en overige bedrijven) geen alternatieven voorhanden. Daartoe zou eerst nieuw bedrijventerrein tot ontwikkeling moeten worden gebracht. De mogelijkheden hiertoe zijn op het grondgebied van de gemeente uitgeput.

Op grond van deze problematiek en ondersteund door nader onderzoek¹ is in het Structuurplan Katwijk 2000 gekozen voor een bedrijfsbestemming voor Katwijkerbroek. Het Structuurplan stelt: 'In de gemeente Katwijk, noch in de aangrenzende gemeenten is thans bedrijventerrein uitgeefbaar. Mede hierom heeft de gemeente zich uitgesproken voor een intensivering van de bedrijvenbestemming in Katwijkerbroek. De hier gevestigde bedrijven zien hiermee hun uitbreidingsmogelijkheden en continuïteit verzekerd. Daarnaast ontstaat in Katwijk weer -zij het in oppervlak en toe te stane milieucategorieën bescheiden- ruimte voor verplaatsing van bedrijven van elders uit Katwijk, onder meer vanuit de Prins Hendrikkade. De extra capaciteit bedraagt circa 5 ha.

Katwijkerbroek wordt ontwikkeld ten behoeve van de Katwijkse bedrijvigheid. Primair wordt ruimte geboden aan Katwijkse verplaatsters. In tweede en derde instantie kan ruimte worden geboden aan respectievelijk bedrijven uit de Duin- en Bollenstreek en bedrijven van elders. Hoewel de extra capaciteit die het gebied oplevert beperkt is, kan het een bijdrage leveren aan de herschikking van werkgelegenheid elders in Katwijk. In het Structuurplan heeft de ontwikkeling van Katwijkerbroek dan ook eerste prioriteit.

¹ Studie naar de bestaande bedrijven en de relatie van deze bedrijven met de veiling, vastgelegd in de nota 't Is een gouwe of een kouwe - het perspectief van Katwijkerbroek', BRO Adviseurs, oktober 1992. Studie naar een interim-oplossing voor de bestaande bedrijven en studie naar de gewenste aanpassing van het vigerende bestemmingsplan voor Katwijkerbroek, vastgelegd in het 'Advies Katwijkerbroek', BRO Adviseurs, april 1993.

Bedrijventerreinen in Katwijk



3.2 De Katwijkse bedrijvigheid: segmentering van terreinen

Uitgangspunten

Om Katwijkerbroek te 'plaatsen' in het totaal van het bestaand en toekomstig aanbod aan bedrijventerrein wordt kort ingegaan op de segmentering, ofwel de onderverdeling van het aanbod van bedrijfsterreinen op basis van kwaliteit (uitstraling en milieucategorie) van de bedrijventerreinen in Katwijk.

Het economisch beleid van de gemeente Katwijk, dat onder meer is vastgelegd in het Structuurplan Katwijk 2000, richt zich op het behouden van bestaande economische activiteiten. Het structuurplan stelt: 'In de gehele Duin- en Bollenstreek, en dat geldt ook voor Katwijk, is de druk op de arbeidsmarkt groot. De uitbreidingsmogelijkheden voor Katwijk op het gebied van wonen en werken zijn echter beperkt. Om deze reden richt het beleid ten aanzien van de werkgelegenheid zich uitdrukkelijk op het behoud van de bestaande activiteiten. Dit uiteraard met inbegrip van het bieden van ruimte aan de noodzakelijke herontwikkeling van bestaande bedrijven en uitbreidingsmogelijkheden voor reeds gevestigde ondernemingen. Herschikking van bedrijvigheid is noodzakelijk.'

Voorwaarde voor dit beleid is dat ruimte kan worden geboden aan de noodzakelijke herontwikkeling en uitbreiding voor bestaande bedrijven.

De bestaande bedrijventerreinen in Katwijk ('t Heen, Valkenburgseweg, 't Ambacht en Prins Hendrikkade/Haringkade) zijn volledig uitgegeven. Daardoor stagneert de ontwikkeling van het Katwijkse bedrijfsleven; verplaatsing van bedrijven vanuit de woonomgeving of uit het herontwikkelingsgebied Prins Hendrikkade is niet mogelijk. Het beschikbaar maken van nieuw uitgeefbaar bedrijventerrein heeft dan ook een zeer hoge prioriteit.

De gemeente Katwijk heeft een eerste stap gezet met het aanwijzen van het gebied Katwijkerbroek als bedrijventerrein. Katwijkerbroek kan echter, nòch in omvang nòch in kwaliteit beantwoorden aan de ruimtebehoefte van het Katwijkse bedrijfsleven.

Om deze redeneren overweegt de gemeente Katwijk op termijn ook de lokatie Klei-Oost te ontwikkelen, de Prins Hendrikkade te herontwikkelen en de lokaties 't Heen, 't Ambacht en Valkenburgseweg te revitaliseren.

De (her-)ontwikkeling van de verschillende lokaties dient onderling te worden afgestemd op basis van de volgende uitgangspunten:

- . milieu-onvriendelijke en grootschalige bedrijven dienen vanuit de woonomgeving of vanuit het gebied Prins Hendrikkade/Haringkade te worden geplaatst;
- . daarentegen kunnen kantoorhoudende en kantoorachtige bedrijven en meer kleinschalige bedrijven zich juist in dit gebied vestigen;
- . verplaatsing van kantoorhoudende en enkele kleinschalige bedrijven in de produktiesfeer vanuit 't Heen;
- . uitbreiding van reeds gevestigde bedrijven in het gebied Katwijkerbroek en vestiging van kleine en middelgrote, niet-hinderlijke bedrijven;
- . ontwikkeling van de lokatie Klei-Oost voor 'reguliere' bedrijven;
- . ontwikkeling van de lokatie 's-Gravendijkseweg voor bedrijven uit Noordwijk.

Segmentering

De segmentering bepaalt in belangrijke mate de kwaliteit van het vestigingsklimaat in Katwijk. Elkaar niet verdragende bedrijven kunnen toch in Katwijk worden (her)gevestigd. De segmentering is gekoppeld aan de toe te laten bedrijven. Onderstaand schema geeft richting aan het te voeren vestigingsbeleid voor de additioneel in en nabij Katwijk te ontwikkelen bedrijventerreinen (Katwijkerbroek, Prins Hendrikkade en Klei-Oost). Tevens geeft het schema een indicatie van de segmentering van bestaande terreinen ('t Heen, 't Ambacht, Valkenburgseweg).

Systematiek bedrijventypologie voor nieuw te vestigen bedrijven

Uitstraling	Milieuhindercategorieën				
	1/2	3	4	5	6
A. Kantoren/kantoorachtigen					
B. Kantoor(-achtigen) met bedrijfshal					
C. Bedrijfshal zonder open opslag					
D. Bedrijfshal met open opslag					
E. Procesindustrie					

Te ontwikkelen: = Katwijkerbroek; = Prins Hendrikkade/Haringkade (herontwikkeling); = Klei-Oost;
Bestaande terreinen: = 't Heen; = 't Ambacht; = Valkenburgseweg.

In de matrix kunnen bedrijven worden ingedeeld op basis van de uitstraling en de milieuhinder. De grijs gearceerde blokken vormen niet waarschijnlijke bedrijfstypen.

De matrix geeft een indicatie voor de bedrijfstypen waarop het uitgiftebeleid voor de nieuw te ontwikkelen terreinen, waaronder Katwijkerbroek, zich zal gaan richten.

Ter illustratie: de reeds in Katwijkerbroek gevestigde bedrijven en het (te verplaatsen) houtverwerkingsbedrijf zijn in te delen in de milieuhindercategorieën 2 (kleinere peenwasserijen, bewerking bloembollen) en 3 (grote peenwasserijen, transportbedrijf, houtverwerkingsbedrijf) en vallen onder de categorieën C en D: bedrijfshallen zonder, respectievelijk met open opslag.

Uit de matrix blijkt onder meer dat de drie additioneel te ontwikkelen lokaties zich gedeeltelijk op de zelfde marktsegmenten richten. Hierbij dient echter te worden aangetekend dat:

- de lokaties niet gelijktijdig op de markt zullen worden aangeboden;
- de lokatie Klei-Oost zich zal richten op middelgrote tot grote bedrijven (kavels vanaf 2.500 m²) en de lokatie Katwijkerbroek zich meer op kleine tot middelgrote bedrijven (kavels vanaf 750 m²) zal richten.

Voorts blijkt uit de matrix dat het additioneel te ontwikkelen bedrijventerreinaanbod in Katwijk geen vestigingsmogelijkheden zal kunnen bieden aan milieubelastende bedrijven.

Bij de matrix moet worden aangetekend dat voor de bestaande terreinen ('t Heen, 't Ambacht, Valkenburgseweg) de bestaande situatie in beeld is gebracht. Voor het 't Heen-zuid is momenteel (voorjaar 1994) een revitaliseringsonderzoek in gang gezet. Wellicht zal dit onderzoek uitmonden in een toekomstbeeld waarin de (gewenste) segmentering van de terreinen wordt aangescherpt.

3.3 Publiek-private ontwikkeling van het terrein

Het plangebied is vrijwel volledig in particulier eigendom. Het gebied zal tot ontwikkeling worden gebracht door de Katwijkse projectontwikkelaar Van Rhijn Bouw B.V. In onderling overleg met de grootste eigenaar in het gebied is reeds een principe-overeenkomst gesloten in verband met vestiging van het houtverwerkende bedrijf.

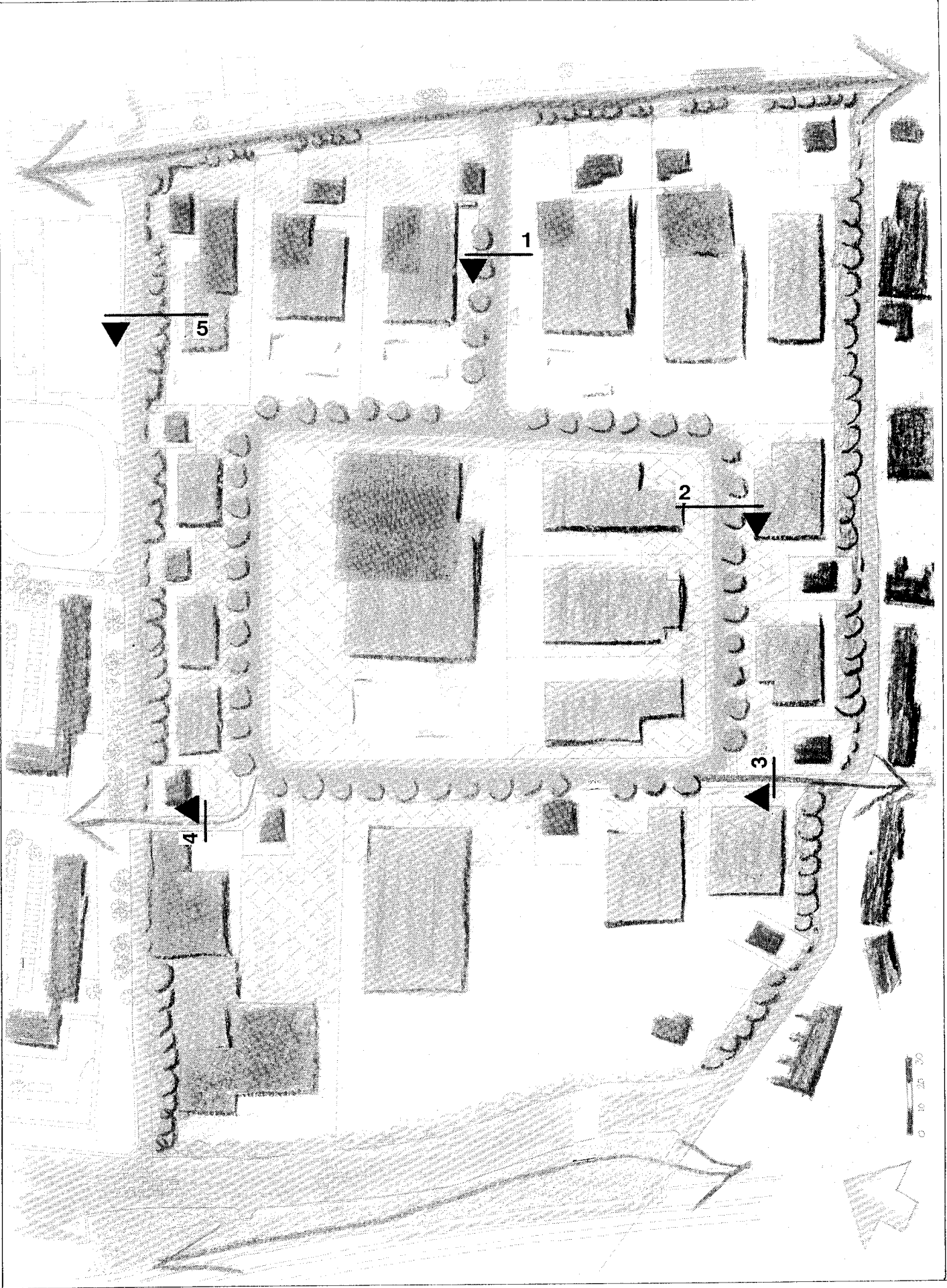
Om te komen tot een kwalitatief 'goed' terrein, dat zich ook aanvaardbaar verhoudt tot de aangrenzende woongebieden, heeft de gemeente een aantal randvoorwaarden opgesteld, voor de ontwikkeling van het terrein.

Bestuurlijke randvoorwaarden

De gemeente stelt de volgende bestuurlijke randvoorwaarden aan de ontwikkeling van Katwijkerbroek:

- . gestreefd moet worden naar een algemene bedrijfsbestemming, waarbij:
 - de zittende bedrijven aan de Valkenburgseweg met de rest van het terrein onder één noemer worden gebracht en de uitbreidingsmogelijkheden worden vergroot;
 - rekening wordt gehouden met verplaatsing van het houtverwerkingsbedrijf;
- . het terrein moet -gezien het ontbreken van mogelijkheden elders- op zo kort mogelijke termijn beschikbaar komen. Om pragmatische redenen zullen de bestaande eigendomsverhoudingen dan ook een rol spelen in de opzet van het plan. Dit mag echter onder geen voorwaarde tekort doen aan de genoemde randvoorwaarden en aan:
 - de goede kwaliteit;
 - het bouwen voor 'Katwijkse bedrijvigheid' (verplaatsters of nieuwvestigers).
- . om te komen tot een goede kwaliteit wordt tevens een aantal inrichtingseisen gesteld. Deze komen aan de orde in paragraaf 4.1 'Grondslagen voor de planopzet'.

Deze bestuurlijke randvoorwaarden vinden hun neerslag in zowel het bestemmingsplan als in de (met de particuliere ontwikkelaar) af te sluiten exploitatie- c.q. samenwerkingsovereenkomst. Deze overeenkomst is gebaseerd op de gemeentelijke exploitatie-verordening en legt de verplichtingen van de betrokken partijen vast, waaronder de werkzaamheden die door de gemeente zullen worden uitgevoerd en welke kosten in verband daarmee aan de exploitant in rekening worden gebracht.



HOOFDSTUK 4. DE PLANOPZET

4.1 Grondslagen voor de planopzet

De ruimtelijke hoofdopzet, neergelegd in nevenstaande 'Inrichtingsschets Katwijkerbroek', van het plangebied is gebaseerd op de volgende bestuurlijke randvoorwaarden:

- er wordt op het terrein een zonering aangebracht naar milieucategorieën van de toe te laten bedrijvigheid, om te komen tot een goede afstemming op het leefmilieu in de nabijgelegen woongebieden (zie kaart 'Milieuzonering');
- voor de inrichting van het terrein wordt, onder meer met het oog op de vormgeving van de overgang tussen woonbebouwing en bedrijven, uitgegaan van:
 - kleinere bedrijfskavels aan de randen, grenzend aan de Molenwijk en Valkenburg;
 - realiseren van een 'groene afscherming' tussen de woonwijken en het bedrijventerrein;
 - direct tegen deze groenzone aan zijn de bedrijfswoningen gesitueerd;
 - voor het visuele beeld van de randen worden aanvullende randvoorwaarden geformuleerd;
 - eveneens groene afscherming aan de zijde van de Provinciale Weg;
 - handhaven van de bestaande percellering langs de Valkenburgseweg;
- er wordt bij de situering van woningen rekening gehouden met de geluidhinder ten gevolge van de Provinciale Weg en de Valkenburgseweg;
- de verkeersontsluiting voor gemotoriseerd verkeer vindt plaats vanaf de Valkenburgseweg, waarbij wordt uitgegaan van een 'lusvormige' ontsluitingsstructuur;
- voor langzaam verkeer komen er verbindingen met de Molenwijk en Valkenburg.

Voor de zittende bedrijven wordt de in 2.2 'Bestaand ruimtegebruik en toekomstperspectief' beschreven situatie als uitgangspunt gehanteerd. Dit resulteert in:

- handhaven van de bestaande bedrijvigheid aan de Valkenburgseweg en van de peenwasserij in het achterliggende gebied;
- uitplaatsen/verdwijnen van de bloemen/bollenteelt en van het tuincentrum uit het gebied;
- inpassen van het houtverwerkingsbedrijf (Valkenburgseweg 85-87).

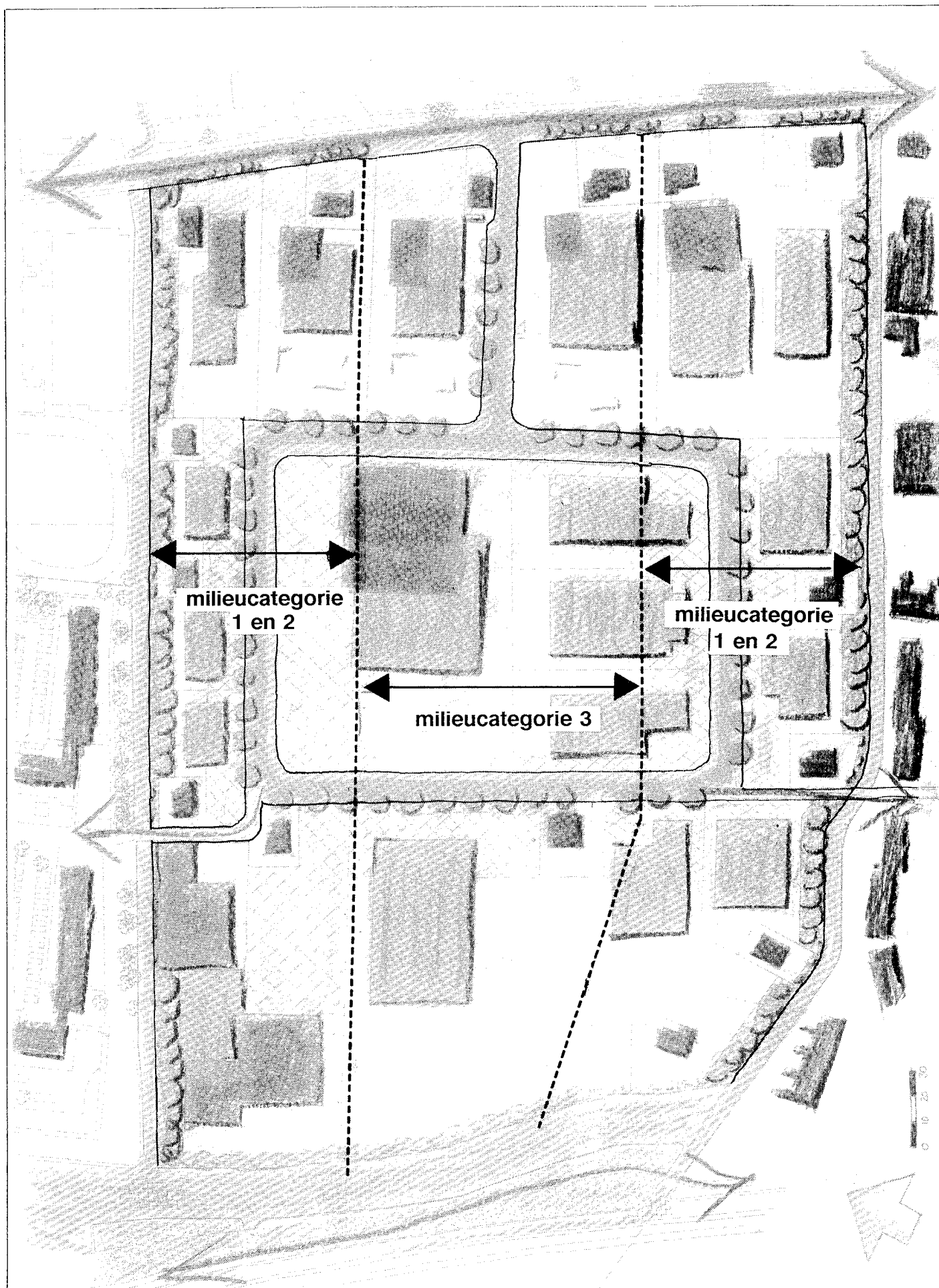
De lusvormige ontsluiting wordt zodanig ingericht dat hieraan, ondanks het naar binnen gekeerde karakter van het terrein, een goede presentatie van de bedrijven mogelijk is.

Het terrein wordt aan drie zijden in het groen gezet. Aan de zijden langs Valkenburg en de Molenwijk wordt de overgang tussen woongebied en bedrijventerrein ondersteund door een 'groen scherm' tussen woon- en bedrijfsbebouwing.

Ook aan de zijde van de Provinciale Weg wordt een groene afscherming voorgestaan. Voor passanten ontstaat zo een structurele, groene onderbreking tussen de woonbebouwing van Valkenburg en de Molenwijk (behoud eigen identiteit van de woonkernen). Aan de zijde van de Valkenburgseweg wordt de overgang tussen beide woonkernen gemarkeerd door het tussenliggende bedrijventerrein. Om het kleinschalige karakter van het terrein te benadrukken, wordt de bestaande percellering en de situering van woningen vóór de bedrijfsgebouwen hier gehandhaafd.

De inrichtingsschets vormt de basis voor het onderhavige bestemmingsplan. Naar aanleiding van inbreng van omwonenden, belangstellenden en de projectontwikkelaar is de inrichtings-

Milieuzonering (indicatief)



schets op enkele punten aangepast, met name waar het gaat om de vormgeving van de waterpartijen en het groen. Waar dit aan de orde is, wordt dit in de tekst aangegeven.

4.2 De ruimtelijk-functionele opzet

Katwijkerbroek wordt ontwikkeld tot een betrekkelijk kleinschalig 'regulier' bedrijventerrein. Bestaande bedrijven zijn in het plan meegenomen. Daarbij is voor het transportbedrijf, één van de peenwasserijen en het onbebouwde perceel (hoek Valkenburgseweg/Kleine Watering) een specifieke regeling getroffen (zie hoofdstuk 7 'Juridische opzet'). De peenwasserijen worden gerekend tot de 'reguliere' bedrijvigheid. Hoewel het van oorsprong om agrarische bedrijvigheid gaat, is het productieproces zodanig gemechaniseerd dat deze bedrijven met de rest van het bedrijventerrein onder één noemer gebracht kunnen worden. De uitbreidingsmogelijkheden, die in de huidige situatie uiterst beperkt zijn, zijn in het plan verruimd.

Uit milieu-hygiënische en visueel-ruimtelijke overwegingen is het terrein gezoneerd:

- * Twee zones, aansluitend aan de Molenwijk en aan Valkenburg, waar bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2 zijn toegestaan en kunnen -na vrijstelling- bedrijven worden toegelaten die tot milieucategorie 3 behoren, maar op grond van hun feitelijk functioneren (wat betreft aard, omvang en milieubelasting) tot categorie 2 mogen worden gerekend.² Dit is de zone voor Bedrijfsdoeleinden I (zone BI).
Naast deze milieu-hygiënische beperking worden maatregelen genomen om het ruimtelijk-visuele beeld van deze zones als overgangszones aan te laten sluiten op de aangrenzende woongebieden. Daartoe is gekozen voor:
 - groene afscherming tussen bedrijven en woongebieden;
 - uitgifte van kleinere bedrijfskavels;
 - bij voorkeur vestiging van een bedrijfswoning bij elk van de bedrijven;
 - de bouwhoogte wordt aan de zijde van de woongebieden beperkt tot 6 m¹, oplopend tot 8 m¹ aan de ontsluitingslus.
- * In de middenzone zijn bedrijven tot milieucategorie 3 toegestaan en kunnen -na vrijstelling- bedrijven worden toegelaten die tot milieucategorie 4 behoren, maar op grond van hun feitelijk functioneren (wat betreft aard, omvang en milieubelasting) tot categorie 3 mogen worden gerekend. Dit is de zone voor Bedrijfsdoeleinden II (zone BII).
In deze zone kunnen grotere kavels worden uitgegeven. Bij de bedrijven in deze zone wordt vestiging van een woning minder wenselijk geacht. De bouw van een woning is slechts onder strikte voorwaarden toegestaan (noodzakelijk voor het bedrijfsbelang; zie ook hoofdstuk 7 'Juridische opzet').
De bouwhoogte van de bedrijfsgebouwen in deze zone bedraagt maximaal 10 m¹.
De middenzone valt voor een belangrijk deel samen met het gebied binnen de 'ontsluitingslus'. Binnen deze lus moet echter rekening worden gehouden met de genoemde zonering naar milieucategorieën. Dit betekent in de praktijk, dat het feitelijke bedrijfsgedeelte in de middenzone wordt geplaatst en de kantoorfuncties, parkeervoorzieningen en dergelijke aan de zijde van de ontsluitingslus worden gesitueerd.

² Zie voor categorie-indeling ook hoofdstuk 5 'Milieu-hygiënische aspecten'.

Voor de bestaande bedrijven aan de Valkenburgseweg geldt dezelfde zonering. Dit heeft tot gevolg dat specifieke aandacht nodig is voor de bedrijven in de buitenste zones (Valkenburgseweg 89, 91, 105. Hierop wordt nader ingegaan in hoofdstuk 5 'Milieu-hygiënische aspecten'.

Voor de bouwhoogte van de (bestaande) bedrijven aan de Valkenburgseweg geldt een maximum van 6 m¹ aan de zijde van deze weg. Aan de zijde van de ontsluitingslus is de maximale bouwhoogte op 8 m¹ gesteld.

In het plangebied wordt geen detailhandel (als zodanig) toegelaten. Wel kunnen incidenteel ter plaatse vervaardigde producten worden verkocht (detailhandel uitdrukkelijk als nevenactiviteit).

Een nadere uitwerking en nuancering van de toegelaten bouwhoogtes, dieptes, toe te laten woningen en bedrijvigheid wordt gegeven in hoofdstuk 7 'Juridische opzet'.

4.3 Mobiliteitsprofiel

In de vierde nota over de ruimtelijke ordening extra is voor het eerst het lokatiebeleid aan de orde gekomen. Met het lokatiebeleid wordt een interactie tussen de ruimtelijke ordening en mobiliteit bedoeld, uitmondend in het bevorderen van het uitoefenen van bepaalde activiteiten (afhankelijk van het aantal werknemers, dus de mobiliteit) op bepaalde lokaties (afhankelijk van ligging nabij openbaar-vervoer en autowegen). In het mobiliteitsbeleid worden drie soorten lokaties onderscheiden (bereikbaarheidsprofielen):

- A: - goede openbaar-vervoer bereikbaarheid op regionaal/stadsgewestelijk en lokaal niveau;
- B: - goede openbaar-vervoer bereikbaarheid op regionaal/stadsgewestelijk en lokaal niveau;
 - goede bereikbaarheid per auto op lokaal en bovenlokaal niveau;
- C: - matige tot slechte bereikbaarheid per openbaar vervoer;
 - goede bereikbaarheid per auto op lokaal en bovenlokaal niveau.

Bedrijven met voorzieningen met een hoog potentieel openbaar vervoergebruik van werknemers en bezoekers, alsmede zelfstandige kantoren van enige omvang dienen zich te vestigen op lokaties die goed zijn ontsloten door het openbaar vervoer (A- en B-lokaties). Het beleid gaat ervan uit dat bij lokaties die minder goed bereikbaar zijn met het openbaar vervoer deze functies worden geweerd. Bestemmingsplannen voor bedrijfsterreinen die niet tot de A- en B-lokaties behoren, dienen in principe waarborgen te bevatten tegen vestiging van zelfstandige kantoren (hogere werknemersintensiteit).

Het plangebied behoort niet tot de bovengenoemde profielen A en B, omdat deze lokatie niet voldoet aan de kwaliteitscriteria voor de bereikbaarheid met het openbaar vervoer. Derhalve zijn op het terrein in principe geen zelfstandige kantoren toegestaan. In Katwijk en omgeving zijn echter geen A- of B-lokaties aanwezig, terwijl er wel een tekort is aan kantorenlokaties. Daarom zullen in het onderhavige bestemmingsplan alleen na toepassing van de vrijstellingsbevoegdheid kleine zelfstandige kantoren met een oppervlak tot ten hoogste 1.500 m² worden toegestaan.

4.4 Verkeersstructuur

Hoofdontsluiting

Voor de hoofdontsluiting van het gebied wordt uitgegaan van een lusvormige ontsluitingsstructuur, vanaf de Valkenburgseweg. Hiermee wordt een 'doodlopend einde' of moeilijk vrij te houden keerlus vermeden. Tevens wordt een goede oplossing voor de brandweer verkregen, zeker omdat de 'lus' in noodgevallen ook kan worden kortgesloten met de Molenwijk en Valkenburg.

Voor de hoofdontsluiting is een representatief profiel (zie afbeelding) gekozen:

- voor de toegangsweg wordt uitgegaan van een rijbaan zonder parkeermogelijkheden, met aan één zijde een trottoir met bomen;
- voor de lusvormige ontsluitingsweg wordt uitgegaan van een profiel bestaande uit een rijbaan (tweerichtingsverkeer), met aan de 'binnenzijde' een strook voor laden, lossen, parkeren van vrachtauto's en aan de 'buitenzijde' een parkeerstrook voor langsparkeren (personenauto's) met bomen.

De bedrijven aan de lus kunnen zich aan deze weg presenteren. Vóór de bedrijfsgebouwen is ruimte voor parkeren op eigen terrein.

De bestaande bedrijven aan de Valkenburgseweg kunnen de entree van het bedrijfsgedeelte richten op de nieuwe ontsluitingslus. De onderlinge bereikbaarheid, met name van belang voor de peenwasserijen, is hiermee gegarandeerd. Tevens wordt het verkeersbeeld op de Valkenburgseweg rustiger wanneer het bedrijfsverkeer zich afwikkelt via de nieuwe toegangsweg (in plaats van afzonderlijke inritten).

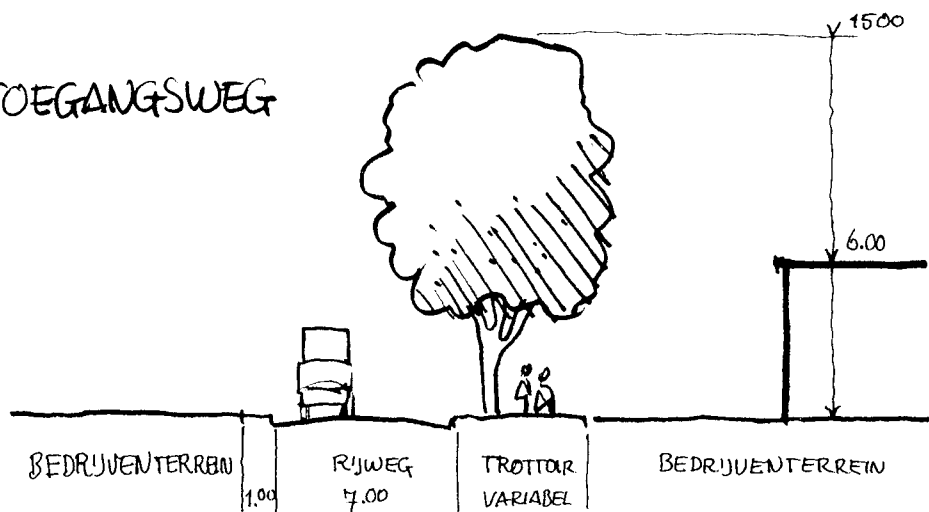
De exacte ligging van de ontsluitingslus zal nader worden bepaald, afhankelijk van de potentiële bedrijfsvestiging. In de inrichtingsschets is vooralsnog uitgegaan van een ligging waarbij de kavels van de bedrijven aan de Valkenburgseweg niet of nauwelijks worden aangetast. Verder is rekening gehouden met inpassing van de bestaande peenwasserij in het middengebied. De percelen aan de zijde van de Molenwijk worden hierdoor echter zeer ondiep. Afhankelijk van gegadigden kan de lus hier wellicht dichter tegen de bestaande peenwasserij worden aangelegd. Aan de westzijde is de ligging van de lus afgestemd op een goede bereikbaarheid van de percelen in de zuid-westhoek en de gewenste omvang van het bedrijfskavel voor het houtverwerkende bedrijf. Ook hier is een verschuiving van de lus mogelijk. Voor de ligging aan de zijde van Valkenburg is uitgegaan van een gangbare perceelsgrootte (ca. 45 m¹ diep). De marges voor verschuiving van de ontsluitingslus zijn in de voorschriften aangegeven.

De aansluiting op de Valkenburgseweg

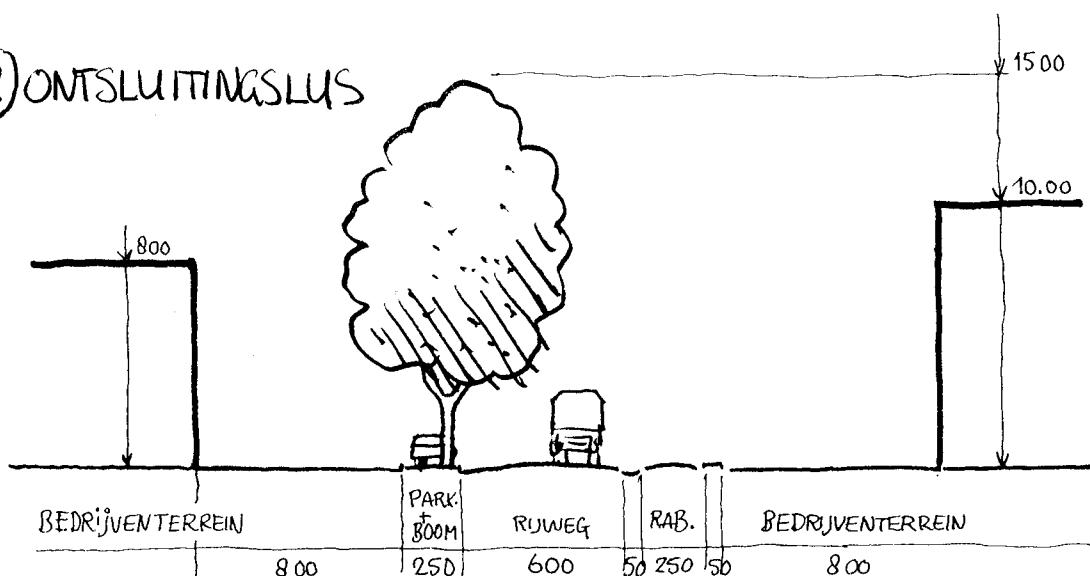
De verkeersproductie van het terrein 'achter' de bedrijvenzone langs de Valkenburgseweg, wordt geschat op 600 à 700 motorvoertuigen per etmaal (ca. 100 mvt/etmaal per ha netto). Op grond van deze belasting, alsmede de belasting op de Valkenburgseweg en de oriëntatie van het verkeer, kan voor de aansluiting worden volstaan met een eenvoudige T-aansluiting.

Daarbij dient wel aandacht te worden geschonken aan de afrondingsstraal (10 m¹) en aan de uitzichthoek (25x45 m¹).

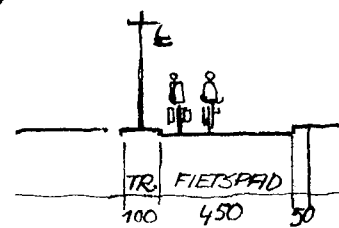
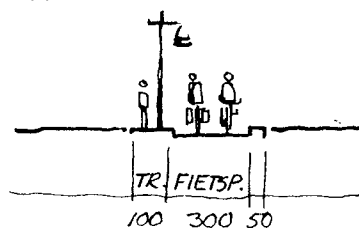
① TOEGANGSWEG



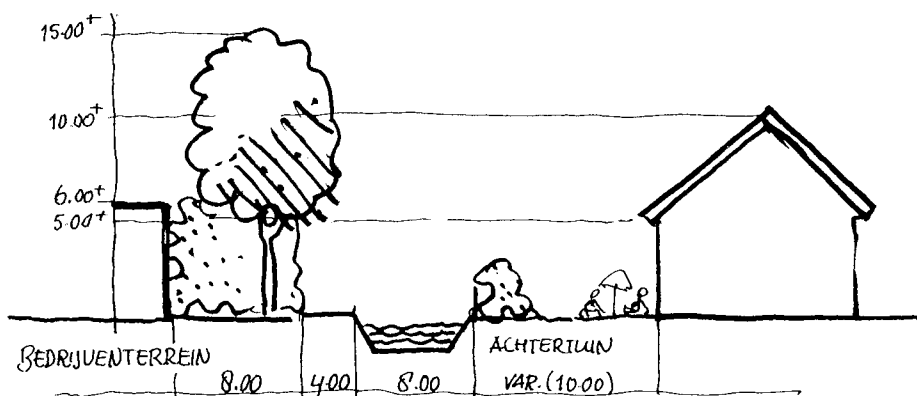
② ONTSLUITINGSLUS



FIETSPADEN: ③ RICHTING VALKENBURG ④ RICHTING MOLENWIJK



⑤ NRD. RAND



Gezien de aard van de te vestigen bedrijvigheid zal de toename van vrachtverkeer van en naar het gebied naar verwachting beperkt zijn (de zittende bedrijven zijn ook nu reeds georiënteerd op de Valkenburgseweg). Daarbij gaat het om Katwijkse bedrijven. De verwachting is dat de verkeersbewegingen met name richting Katwijk en richting Provinciale Weg (dus naar het noorden) zullen zijn. Het profiel van de route naar de Provinciale Weg door Valkenburg is krap en voor vrachtverkeer minder aantrekkelijk. Voor de bebouwde kom van Valkenburg wordt om deze redenen nauwelijks een toename van doorgaand vrachtverkeer verwacht.

Indien toch sprake is van ongewenst gebruik van de route door Valkenburg kan alsnog het wegprofiel van de Valkenburgseweg, ten zuiden van de aansluiting worden aangepast.

Ontsluiting voor langzaamverkeer

De gemeente hecht er aan het gebruik van de fiets voor woon-werkverkeer te bevorderen. Goede fietsverbindingen zijn in dit verband van groot belang. Daarnaast spelen de fietsverbindingen een belangrijke rol in de bereikbaarheid van het gebied in geval van calamiteiten.

Voor langzaamverkeer worden doorsteken gemaakt naar de Molenwijk (Ranonkelstraat) en Valkenburg (Meanderlaan). Voor de doorsteek naar de Molenwijk wordt gekozen voor een (geklinkerd) met paaltjes afgesloten weggetje met een breedte van 4,5 m¹, met een éézijdig trottoir (met verlichting). Voor de doorsteek naar Valkenburg is een breedte van 3 m¹ voldoende. In geval van calamiteiten kan langs deze doorsteken ook een toegang tot het terrein worden geforceerd (o.a. brandweer).

De verwachting is dat de beide doorsteken met name zullen worden gebruikt door werknemers en door bewoners van de Molenwijk en van de meest noordelijke woonwijk van Valkenburg. Doorgaand (brom)fietsverkeer maakt naar verwachting gebruik van de Valkenburgseweg of van het fietspad langs de Provinciale Weg.

Langs de ontsluitingslus worden geen aparte fietsstroken aangelegd. De fietsers maken gebruik van de rijbaan.

Voor voetgangers worden langs de ontsluitingslus geen voorzieningen getroffen, uitgaande van de verwachting dat het aantal voetgangers uiterst beperkt zal zijn en de verkeersdruk betrekkelijk gering. Voetgangers kunnen gebruik maken van de parkeerstroken of de rijbaan. Wel wordt uit een oogpunt van verkeersveiligheid langs de toegangsweg een eenzijdig trottoir aangelegd, ten behoeve van voetgangers die het plangebied te voet of met de bus bezoeken.

Parkeervoorzieningen

Voor de parkeerbalans in het plangebied wordt uitgegaan van het volgende:

- . een arbeidsdichtheid van max. 50 arbeidsplaatsen per ha netto uit te geven grond voor het gedeelte 'achter' de bestaande bedrijfsbebouwing langs de Valkenburgseweg; dit resulteert in ca. 350 arbeidsplaatsen maximaal;
- . autogebruik 55% (gemiddelde middelgrote steden Randstad; sluit ook aan op het relatief hoge fietsgebruik in Katwijk zelf); bezetting 1,1 persoon per auto; dit resulteert in een behoefte van maximaal ca. 175 parkeerplaatsen.

Langs de ontsluitingslus zijn circa 70 parkeerplaatsen inpasbaar, uitgaande van langsparkeren (rekening houdend met bomen en in-/uitritten bedrijven).

De overige parkeerbehoefte moet op eigen terrein worden opgevangen (een normering hiervoor, gerelateerd aan het aantal werknemers en de grootte van het bedrijf, is opgenomen in de voorschriften). Indicatief, afhankelijk van het uiteindelijke aantal bedrijven dat zich in het gebied zal vestigen, gaat het gemiddeld om 5 tot 10 parkeerplaatsen per bedrijfskavel.

Voor de bedrijfsgebouwen ligt de voorgevelrooilijn op 8 m¹ uit de perceelsgrens. Dit betekent dat vóór het bedrijfsgebouw schuin gestoken kan worden geparkeerd (onder 30°). Ook kunnen naast/achter het bedrijfsgebouw parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

Bereikbaarheid per openbaar vervoer

In het kader van de wens tot beperking van de automobiliteit is een goede bereikbaarheid per openbaar vervoer van belang. Aanvankelijk liep buslijn 33 langs Katwijkerbroek naar Valkenburg, met halteplaatsen nabij de Molenwijk (ca. 400 m¹ afstand) en in Valkenburg (ca. 500 m¹ afstand). Westnederland heeft deze buslijn in 1994 echter opgeheven.

Met Westnederland is door de gemeenten Katwijk en Valkenburg gezamenlijk nader bestuurlijk overleg gevoerd over de mogelijkheden om lijn 33 open te houden. Dit overleg heeft geresulteerd in een andere routing van lijn 32, die thans door Valkenburg naar Leiden gaat. Hiermee is de bereikbaarheid van het terrein per openbaar vervoer gewaarborgd.

4.5 De presentatie van het terrein

Het bedrijventerrein is bedoeld voor reguliere bedrijvigheid. Voor dit type bedrijvigheid is de uitstraling wat minder van belang. Er hoeft geen aandacht te worden besteed aan presentatie naar de Provinciale Weg. Wel is aandacht nodig voor de presentatie van de bedrijven aan de ontsluitingsweg.

Externe presentatie

In de presentatie van het terrein naar de omgeving spelen groen en water een belangrijke rol. Gezien de ligging van het terrein tussen twee woongebieden wordt het terrein 'ingepakt' in het groen. Ook aan de zijde van de Provinciale Weg wordt een groene afscherming nagestreefd. Dit levert, in combinatie met het water, een visueel aantrekkelijk beeld op.

Ten behoeve van de waterberging dienen de bestaande sloten aan drie zijden van het terrein te worden verbreed, ter compensatie van de te dempen sloten in het plangebied. Deze verbreding kan een bijdrage leveren aan het vergroten van de afstand tussen de aangrenzende woonbebouwing en de toekomstige bedrijfsbebouwing. Met name in Valkenburg staat een aantal woningen vrij dicht op de rand van het plangebied.

Aan de zijde van Valkenburg wordt de Kleine Watering dan ook verbreed tot 10 m¹. Aan de zijde van de Molenwijk wordt de bestaande sloot verbreed tot 8 m¹. De overige waterberging wordt gevonden in verbreding van de sloot aan de zijde van de Provinciale Weg. Met een aangepaste vormgeving kan hier worden aangesloten op de bestaande waterpartijen tussen de Provinciale Weg en de Molenwijk.

Langs de waterpartijen worden, aan de zijde van de bedrijven, groenzones gerealiseerd. Aan de zijde van de woongebieden krijgen deze een breedte van 12 m¹ en aan de zijde van de Provinciale Weg van 10 m¹. Hiervan is 4 m¹ langs de waterlopen alleen begroeid met gras, ten behoeve van onderhoudswerkzaamheden. De overige 8, respectievelijk 6 m¹ wordt ingeplant met bomen/struiken.

Verder wordt aan de beide zijden die grenzen aan de woongebieden gestreefd naar integratie van de tuinen bij de bedrijfswoningen in de groenstrook. Hiermee wordt de overgang tussen woongebied en bedrijventerrein geleidelijker en ontstaat een gevarieerde opzet van de groenzone. Om het zicht op de bedrijfsgebouwen te belemmeren, krijgen de tuinen een maximale breedte van 15 m¹. De tuinen kunnen in de groenstrook steken tot aan de zone die noodzakelijk is voor het onderhoud van de sloten.

Langs de Provinciale Weg speelt de groenzone een rol ter afscherming van het bedrijventerrein. Door het realiseren van een groene afscherming aan de zijde van de Provinciale Weg wordt hier voor passanten een structurele groene onderbreking gerealiseerd tussen de woonbebouwing van Valkenburg en de Molenwijk. De herkenbaarheid van de afzonderlijke kernen wordt daarmee versterkt.

Aan deze zijde wordt ervan uitgegaan dat het bestaande fietspad wordt gehandhaafd, met de bestaande groenstrook tussen de weg en het water. Dit gebiedje speelt een (beperkte) rol als recreatief uitloophoogte voor de bewoners van Valkenburg.

Aan de zijde van de Valkenburgseweg is de overgang van Valkenburg naar Katwijk vormgegeven door de opzet waarbij de bedrijfswoningen vóór de bedrijven zijn gesitueerd. Hierdoor wordt een ruimtelijke schakel gelegd tussen beide woongebieden, maar is tevens door de andere functionele invulling van het gebied de overgang tussen beide kernen voelbaar. In het bestemmingsplan wordt deze bestaande opzet gehandhaafd.

Interne presentatie

Voor het straatprofiel is een representatieve opzet gekozen. Aan de buitenzijde van de lusvormige ontsluitingsweg worden bomen aangeplant. Tussen twee bomen kunnen telkens twee parkeervakken, ofwel één parkeervak en een in- of uitrit, ofwel een gecombineerde in-/uitrit worden gerealiseerd. Ter voorkoming van verlies aan parkeerplaatsen en ten behoeve van het creëren van een duidelijk straatbeeld ter bevordering van de (verkeers)veiligheid heeft één in-/ uitrit per bedrijf de voorkeur.

De voorgevel van de bedrijfsgebouwen staat op 8 m¹ uit de perceelsgrens. Hierdoor krijgt het straatprofiel een ruime opzet. Voor de bedrijfsgebouwen wordt gestreefd naar presentatie aan de straatzijde. Kantoorruimte, ontvangst en dergelijke functies worden bij voorkeur aan de straatzijde gesitueerd.

Voor aspecten betreffende inrichting en beheer wordt verwezen naar hoofdstuk 6.

4.6 Sociale veiligheid

Uit oogpunt van sociale veiligheid is een bedrijventerrein over het algemeen minder aantrekkelijk. Voor Katwijkerbroek verdienen met name de langzaamverkeerroutes de aandacht. Om de 'doorsteken' voor langzaamverkeer tussen de Molenwijk en Valkenburg zo sociaal veilig als mogelijk is te maken, wordt gezorgd voor:

- . een ruim profiel;
- . een goede openbare verlichting;
- . situering van de bedrijfswoningen aan of in de nabijheid van de 'doorsteken'. Dit verklaart de lokatie voor de woningen bij het (verplaatste) houtverwerkingsbedrijf: de woningen komen in of aan de rand van de zone waarin de 'zwaardere' bedrijven mogelijk zijn. Prioriteit wordt gegeven aan de sociale veiligheid: de woningen worden voor zover mogelijk georiënteerd op de langzaamverkeer-verbinding.

Dit is mede een reden om de milieucategorie in de middenzone te beperken tot 3. 'Zwaardere' bedrijven die ingedeeld zijn in categorie 4 zijn alleen toegestaan als zij op grond van hun feitelijk functioneren gelijk gesteld kunnen worden aan een categorie 3 bedrijf. De verlening van de milieuvergunningen wordt daarop afgestemd.

4.7 Brandveiligheid

De capaciteit van de bestaande waterleiding in de Valkenburgseweg is niet voldoende voor bluswerkzaamheden, in geval er brand uitbreekt in Katwijkerbroek. Om brand afdoende te kunnen bestrijden moet elk bedrijf binnen 100 m¹ van een watervoorzieningspunt liggen. Om dit te verwezenlijken is het noodzakelijk voor de aanvoer van bluswater 2 blusriolen aan te leggen met voldoende diameter. De ligging van de blusriolen is indicatief op de plankaart weergegeven. Voor het overige deel van het terrein kunnen de fietspaden door de brandweer worden benut voor het bereiken van oppervlaktewater.

HOOFDSTUK 5. MILIEUHYGIENISCHE ASPECTEN

5.1 Inleiding

Al lange tijd wordt onderkend dat er een duidelijke relatie bestaat tussen het milieubeleid en de ruimtelijke ordening. Het ruimtelijke en milieubeleid groeien naar elkaar toe. Ook op rijksniveau wordt dit onderkend. De Vierde Nota over de ruimtelijke ordening noemt als elementen in de wisselwerking tussen milieu en ruimtelijke ordening:

- een schoon milieu maakt bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk;
- ruimtelijke maatregelen kunnen een bijdrage leveren aan de verbetering van de milieukwaliteit;
- milieubeleid kan beperkingen opleggen aan gewenste ruimtelijke ontwikkelingen.

De milieukwaliteit vormt dan ook een belangrijke afweging bij de ontwikkeling van ruimtelijke functies. In dat verband dient bij de afweging van het al dan niet toelaten van bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen te worden onderzocht welke milieu-aspecten daarbij een rol (kunnen) spelen. Tevens is het van belang milieubelastende functies (zoals bedrijfsactiviteiten) ruimtelijk te scheiden, zowel ten opzichte van elkaar (interne zonering) als ten opzichte van milieugevoelige functies zoals wonen en landschap (externe zonering). In dit hoofdstuk zal met name op dit laatste worden ingegaan, alsmede op de milieu-aspecten: wegverkeerslawaai, de kwaliteit van de bodem, waterhuishoudkundige aspecten en die aspecten die belemmeringen of randvoorwaarden kunnen inhouden voor de ontwikkeling van het plangebied.

5.2 Bedrijven en milieuzonering

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieu-hygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden zoals woonwijken. Om het begrip hanteerbaar te maken is gebruik gemaakt van de door de VNG opgestelde Basiszoneringslijst³. In het algemeen wordt door middel van het aanbrengen van een zonering tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden. In hoofdstuk 4 is reeds aangegeven hoe deze zonering voor Katwijkerbroek ruimtelijk vorm krijgt. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de milieu-hygiënische aspecten.

Brochure Bedrijven en milieuzonering

In de brochure 'Bedrijven en milieuzonering' worden bedrijven ingedeeld in milieucategorieën. Dit betreft een indicatieve indeling, die is gebaseerd op een tweeledige invalshoek, te weten:

- in de eerste plaats is uitgegaan van emissies die zich laten vertalen in een ruimtelijke maat, te weten emissies van geur, geluid, stof, en gevaarzetting;
- in de tweede plaats is de indeling gebaseerd op een index die de kans weergeeft op het optreden van emissies naar de compartimenten lucht, water en bodem en de kans op het optreden van verkeersoverlast en visuele effecten.

³ Bedrijven en milieuzonering, geheel herziene uitgave, VNG, 's-Gravenhage 1992

De indeling van de bedrijven is vastgelegd in de Basiszoneringslijst, waarin de diverse aspecten van de bedrijven in normatief opzicht zijn weergegeven. Op grond van deze lijst kan men een beleidsmatige selectie maken van op een terrein toe te laten bedrijfsactiviteiten. Bij deze selectie dienen milieu-overwegingen immers een belangrijke rol te spelen.

De bedrijven zijn op basis van de SBI-code in deze Basiszoneringslijst opgenomen. Per bedrijf wordt een waardering gegeven op de bovengenoemde aspecten en wordt aangegeven wat de gewenste afstand tot woongebieden (de Molenwijk en de woonwijk in Valkenburg) is. Deze gegevens met de op de diverse aspecten genoemde afstanden leiden vervolgens tot de indeling in een milieucategorie van de betreffende bedrijfsactiviteit. Deze milieucategorieën zijn als volgt opgebouwd:

- categorie 1 grootste afstand 10 m¹;
- categorie 2 grootste afstand 30 m¹;
- categorie 3 grootste afstanden 50 en 100 m¹;
- categorie 4 grootste afstanden 200 en 300 m¹;
- categorie 5 grootste afstanden 500, 700 en 1000 m¹;
- categorie 6 grootste afstand 1500 m¹.

De genoemde afstanden betreffen de gewenste afstand tot een rustige woonwijk.

Op basis van de klasse-indeling kunnen globaal de volgende soorten bedrijventerreinen worden onderscheiden:

- I. terreinen voor lichte industrie, verweven met woonbebouwing of aan de rand van een woongebied (categorieën 1 en 2);
- II. terreinen voor (lichte en) middelzware industrie, aan de rand of op enige afstand van woongebieden (categorie 3; eventueel ook categorie 1, 2 en 4);
- III. terreinen met gunstige infrastructurele voorzieningen voor (zware) industrie op ruime afstand van woonbebouwing (categorieën 4, 5 en 6).

Katwijkerbroek heeft de kenmerken van de terreinen I en II. De zittende bedrijven in het plangebied behoren tot de milieucategorieën 2 en 3.

Flexibel gebruik van de Basiszoneringslijst

Bedacht dient te worden dat de basiszoneringslijst uitgaat van soorten bedrijven en slechts aangeeft welke hinder de betreffende bedrijfsoort mogelijkerwijs kan veroorzaken. De feitelijke milieubelasting van een individueel bedrijf wordt bepaald door de aard van het productieproces en door de kenmerken van het gebied waar het bedrijf zich gaat vestigen of gevestigd is. Mede hierom is de toepassing van de Basiszoneringslijst indicatief. De basiszoneringslijst heeft in principe ook geen betrekking op bestaande situaties; in dat geval prevaleert de concrete informatie over het bedrijf (milieuvergunning) en de omgeving. De lijst speelt als hulpmiddel wel een belangrijke rol. De in de lijst genoemde afstanden zijn gekoppeld aan een rustige woonwijk, zodat de lijst zonder meer kan worden toegepast op het onderhavige gebied, dat ligt ingeklemd tussen twee woonwijken.

De Basiszoneringslijst heeft enkele nadelen:

- de lijst is voor een belangrijk deel gebaseerd op praktijkervaringen en betreft categorieën van bedrijven. Een specifiek bedrijf kan dan ook minder hinderlijk zijn dan de lijst aangeeft, bijvoorbeeld doordat specifieke maatregelen genomen zijn om de milieubelasting terug te dringen;

- de lijst houdt geen rekening met technologische ontwikkelingen, waardoor gedurende de planperiode een bepaald bedrijfstype als minder hinderlijk ervaren kan worden;
- bepaalde bedrijven of bedrijfsonderdelen zijn niet of onder verschillende coderingen in de lijst terug te vinden; de lijst is niet uitputtend.

Deze nadelen worden in het onderhavige plan ondervangen door:

1. een indicatief gebruik van de (als bijlage bij de voorschriften toegevoegde) Basiszoneringslijst, in combinatie met:
2. het toelaten van de vestiging van een bedrijf dat niet voorkomt in de lijst, maar dat gelijkwaardig kan worden geacht aan de toegestane milieucategorieën;
3. een vrijstellingsbevoegdheid voor Burgemeester en Wethouders voor de vestiging van een bedrijf uit de naast-hogere milieucategorie, maar dat gelijkwaardig geacht kan worden aan de toegestane categorieën en mits dit bedrijf binnen en buiten het plangebied geen onevenredige milieubelasting oplevert.

Ad 1: het indicatief gebruik van de Basiszoneringslijst:

In de doeleindenomschrijving van de bestemming Bedrijfsdoeleinden is aangegeven welke bedrijven zich binnen het plangebied kunnen vestigen. Het bedrijventerrein is zowel bedoeld voor de vestiging van lichte bedrijven welke aan de rand of op korte afstand van een woonomgeving zijn in te passen als voor lichte en middelzware bedrijven die zich bij voorkeur op ruimere afstand van een woonomgeving moeten vestigen. Het terrein (en de bestemming) is daartoe opgesplitst in twee zones: Bedrijfsdoeleinden I en II (zone BI en BII).

Binnen zone BI zijn de categorieën 1 en 2 toegelaten en in zone BII de categorieën 1 t/m 3. Bij deze indeling fungeert de in de bijlage toegevoegde Basiszoneringslijst als leidraad. Enige flexibiliteit is daarbij gewenst, waartoe de volgende bepalingen zijn opgenomen.

Ad 2: het direct toelaten van gelijkwaardige -niet in de lijst genoemde- bedrijven:

In de doeleindenomschrijving is bepaald dat gelijkwaardige bedrijven zijn toegelaten, mits de genoemde voorwaarden in acht worden genomen. Hiermee is het mogelijk bedrijven of bedrijfsactiviteiten toe te laten die niet in de lijst zijn genoemd, maar waarvan de milieubelasting gelijkwaardig kan worden geacht aan de wel genoemde en toegelaten categorieën.

Ad 3: vrijstellingsbevoegdheid voor -in een (naast)hogere categorie voorkomende- bedrijven:

Teneinde een te starre en arbitraire toepassing van de basiszoneringslijst te voorkomen is bepaald dat Burgemeester en Wethouders bevoegd zijn vrijstelling te verlenen voor de vestiging of uitoefening van een bedrijf/bedrijfsactiviteit uit een (naast)hoger milieucategorie, maar waarvan de milieubelasting gelijkwaardig kan worden geacht aan de toegelaten categorieën. Het is mogelijk dat het bedrijf door plaatselijke omstandigheden of door genomen maatregelen in de bedrijfsvoering qua milieubelasting gelijk kan worden gesteld met bedrijfsactiviteiten uit de toegelaten categorieën. De milieubelasting wordt beoordeeld aan de hand van de in de Basiszoneringslijst genoemde milieubelastingscomponenten (geurproductie, stofuitwerp, geluidhinder e.d.).

Welke bedrijven worden toegelaten in de zones BI en BII, wordt bij aanvraag van de bouwvergunning getoetst door de gemeente. De bedrijven dienen gelijktijdig met de bouwvergunning een milieuvergunning aan te vragen.

Bestaande bedrijven

Binnen het plangebied is reeds een aantal bedrijven aanwezig. Enkele van deze bedrijven vallen voor wat betreft de milieucategorie in een zone waarin zij in feite niet toegelaten zouden worden, indien sprake was van nieuwvestiging. Op grond van de jurisprudentie moeten deze bedrijven positief in het plan worden bestemd en mag niet worden volstaan met de hiervoor bedoelde (fictieve) vrijstelling voor gelijkwaardige bedrijven. Derhalve zijn deze bedrijven in de doeleindenomschrijving afzonderlijk bestemd. Dit leidt tot het volgende overzicht.

Indeling zittende bedrijven Katwijkerbroek naar milieucategorie

Bedrijf	SBI-code	Milieu-categorie	Maximale afstand (met belangrijkste hinderaspect)
. Peenwasserij/groenteverwerkend bedrijf	20.72	3	100 m ¹ (geur, geluid)
. Transportbedrijf	72.3	3	100 m ¹ (geluid)
. Pallets/timmerbedrijf	25.31/25.41	3	100 m ¹ (geluid)
. Tuincentrum/hoveniersbedrijf	01.3	1	10 m ¹ (geur, stof, geluid, gevaar)
. Opslag bloembollen/koelcel	61.17	2	30 m ¹ (geluid)
. Handels/industriebedrijf/verpakkingen	20.74	3	100 m ¹ (geur, geluid)

Afgezet tegen de milieuzonering, zoals hiervoor beschreven, wordt voor een aantal bedrijven/percelen een specifieke aanpak voorgestaan:

- . De peenwasserij aan de Valkenburgseweg 91 valt in de zone voor lagere milieucategorieën, en wordt specifiek bestemd.
- . Transportbedrijf Valkenburgseweg 105 zit als 'categorie-3' bedrijf in feite eveneens in de verkeerde zone. Met name het warmdraaien van vrachtauto's kan hinder veroorzaken ten opzichte van de woningen (Valkenburg). Het bedrijf is specifiek bestemd als transportbedrijf (met een differentiatievlak) met slechts een beperkte uitbreidingsmogelijkheid (dit om te voorkomen dat er bedrijfsruimte wordt gerealiseerd die vervolgens toch feitelijk als toevoeging aan de bestaande bedrijfsruimte wordt gebruikt).
- . Het (te verplaatsen) houtverwerkingsbedrijf dient te worden ingepast in de middenzone (zone voor hogere milieucategorieën). In de inrichtingsschets is dit bedrijf voorzien aan de Provinciale Weg. Overigens heeft vestiging van dit bedrijf in de middenzone ook om visuele redenen de voorkeur (het betrekkelijk grootschalige karakter van het bedrijf past minder goed in de nabijheid van een woonomgeving).
- . Het kavel grasland aan de Valkenburgseweg is eigendom van het verpakkingenbedrijf aan de overzijde Valkenburgseweg; dit bedrijf heeft het voornemen de bestaande bedrijfsactiviteiten uit te breiden. Dit is binnen deze zone slechts mogelijk onder strikte voorwaarden; het verpakkingenbedrijf behoort immers tot milieucategorie 3. Dit betekent in concreto, dat de uitbreiding slechts kan worden toegestaan als voldaan is aan de hierboven onder 3 genoemde voorwaarden. Om die reden is voor het betreffende perceel de bestemming Agrarische Doeleinden opgenomen, conform het huidige gebruik.
- . Het tuincentrum heeft een milieubelasting die past in de betreffende zone. Het bedrijf zal echter eind 1996 opgeheven worden, waarna op het terrein bedrijven gevestigd kunnen worden. Deze bedrijven dienen wel te behoren tot de milieucategorieën 1 en 2.

Via een wijzigingsbevoegdheid is het wel mogelijk de bestemming Transportbedrijf en de peenwasserij om te zetten in de algemene bedrijfsbestemming. Dit is slechts mogelijk voor functies die inpasbaar zijn in de bestemming BI.

5.3 Bedrijfswoningen

Binnen het gebied is reeds een aantal bedrijfswoningen aanwezig en ook het onderhavige plan biedt in beginsel de mogelijkheid voor de bouw van bedrijfswoningen in de BI-zones langs de Molenwijk en Valkenburg en -onder voorwaarden- ook in de BII-zone (middenzone). Voorwaarde is wel dat de woningen vrijstaand, dus niet geïntegreerd in een bedrijfsgebouw, worden gebouwd.

Uit een oogpunt van een goed woon- en bedrijfsmilieu moet voorkomen worden dat zich onnodige confrontaties voordoen tussen (bedrijfs)woningen en minder milieuvriendelijke bedrijfstypen. Op de eerste plaats dient te worden voorkomen, dat door de aanwezigheid van bedrijfswoningen de uitoefening en uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten wordt belemmerd en op de tweede plaats dat op (relatief goedkope) bedrijfsterreinen verkapt woningbouw tot stand kan komen. Een zorgvuldige benadering is dan ook noodzakelijk. In het plan is daarom de bouw van bedrijfswoningen in beginsel beperkt tot de beide buitenste milieuzones van het plan.

Bedrijfswoningen in de BI-zones

Gelet op de genoemde uitgangspunten en de toegestane milieucategorieën (categorieën 1 en 2) zijn er in beginsel geen bezwaren tegen de bouw van bedrijfswoningen in de BI-zone, mits gelijktijdig met de woning de bedrijfsbebouwing wordt opgericht en mits voldaan is aan de milieuhygiënische randvoorwaarden (geluidhinder e.d.). Het plan geeft dan ook een directe bouwtitel binnen deze zone (waarbij de woningen worden gebonden aan een maximale inhoud van 650 m³).

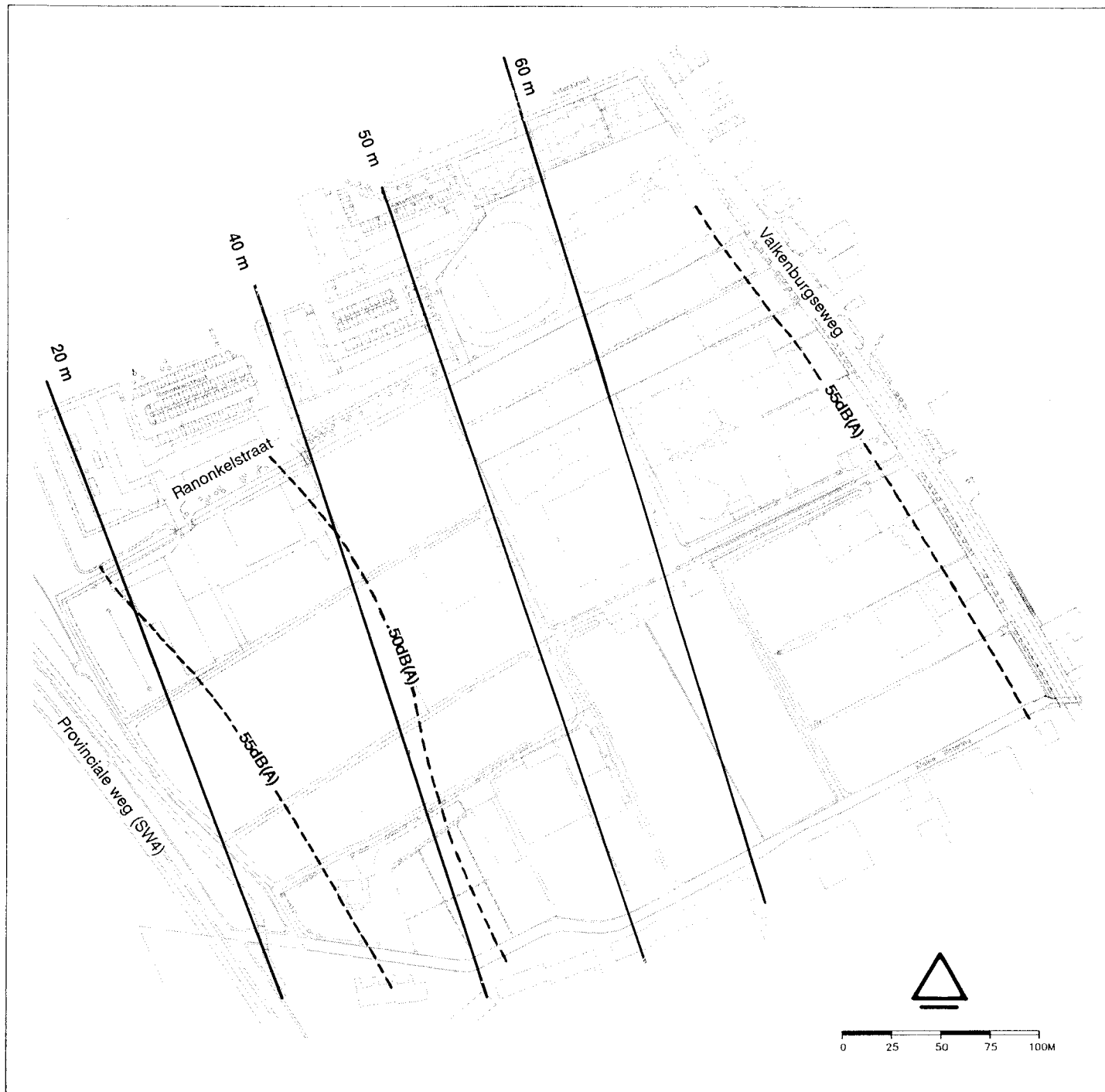
Door de woningen tegen de sloot en langs de langzaamverkeerroutes te situeren wordt een driedelig doel bereikt:

- zo groot mogelijke afstand tot de middenzone, waar de bedrijvigheid zit/zal komen die zich minder gemakkelijk verdraagt tot de woonfunctie (ook al hoeven er formeel geen belemmeringen te zijn);
- 'eigen belang' bij een goede groene inrichting als afscheiding tussen de woongebieden (Molenwijk en Valkenburg) en het bedrijventerrein;
- sociale controle langs de langzaamverkeerroutes.

Bedrijfswoningen in de BII-zone

In de middenzone (BII-zone) zijn bedrijfswoningen in beginsel niet toegelaten. Er dient eerst een goede afweging te worden gemaakt tussen de noodzaak van de woning (vanuit het functioneren en de organisatie van het bedrijf), de sociale controle en de milieuhygiënische aspecten. Daarom is een vrijstellingsbevoegdheid opgenomen, waarin deze afweging kan worden gemaakt. De sociale controle is in dit verband een niet te onderschatten aspect. Naast een ruim wegprofiel en een goede straatverlichting geeft de aanwezigheid van (bedrijfs)woningen een veiliger gevoel; de bedrijfswoningen dienen dan ook bij voorkeur te worden gebouwd aan de doorgaande langzaamverkeerroute.

Belemmeringen



————— hoogtebeperking tgv.invliegfunnel vliegveld Valkenburg

- - - - - geluidscontouren (indicatief)

5.4 Geluidshinder

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet een akoestisch onderzoek worden verricht, indien in het plangebiedgeluid gevoelige functies (zoals woningen) zijn voorzien binnen de invloedssfeer van (weg)verkeerslawaai.

Voor nieuw te bouwen woningen langs wegen geldt als grenswaarde dat de geluidsbelasting van de gevel bij voorkeur niet hoger mag zijn dan 50 dB(A). In stedelijke gebieden kunnen Gedeputeerde Staten een hogere grenswaarde toekennen tot een maximum van 65 dB(A). In dat geval moeten de gevels een reductie bieden waarmee het geluidsniveau binnenshuis niet hoger wordt dan 35 dB(A).

Hoewel kantoren niet als geluidsgevoelig worden beschouwd, zijn deze door middel van het Besluit Geluidwering Kantoorgebouwen (inmiddels opgenomen in het Bouwbesluit) wel beschermd. Indien de geluidsbelasting aan de gevel hoger is dan 55 dB(A), kan het College van Burgemeester en Wethouders van de aanvrager van de bouwvergunning verlangen, dat door een akoestisch onderzoek wordt aangetoond dat het geluidsniveau binnen bepaalde geluidsgevoelige ruimten⁴ in het kantoorgebouw niet hoger is dan 40 dB(A). Deze toetsing vindt pas plaats bij het afgeven van de bouwvergunning en heeft dus voor het bestemmingsplan geen specifieke consequenties.

De geprojecteerde bedrijfswoningen (en de woningen die via vrijstelling kunnen worden toegelaten) liggen binnen de wettelijke zones van de Provinciale Weg, de Valkenburgseweg en de interne ontsluitingswegen.

Akoestisch onderzoek is verricht door de gemeente Katwijk. Het betreffende onderzoeksrapport 94-03 is als bijlage bij de toelichting opgenomen. Uit het onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting van de gevels ten gevolge van de N206 niet meer bedraagt dan 55 dB(A). De geluidsbelasting ten gevolge van de Valkenburgseweg bedraagt eveneens 55 dB(A). De te verwachten verkeersintensiteiten op de ontsluitingslus zijn van dien aard dat geen overschrijding van de voorkeursgrenswaarde zal optreden. Voor de toekomstige woningen langs de Valkenburgseweg zijn ingevolge artikel 83 van de Wet geluidhinder hogere grenswaarden vastgesteld door Gedeputeerde Staten bij besluit 21 december 1995, nr. DWM/111542A (zie bijlage). Bij de te bouwen woningen zullen maatregelen aan de gevel worden getroffen. De volgende hogere waarden zijn vastgesteld:

Zoneplichtige weg	Representatie waarneempunt volgens akoestisch onderzoek	Hogere grenswaarde in dB(A)	Aantal woningen
Valkenburgseweg	78	54	1
Valkenburgseweg	79	55	1
Valkenburgseweg	80	54	1
Valkenburgseweg	82	55	1

In de voorschriften is naar het besluit van GS verwezen. Bij het besluit is als voorwaarde gesteld, dat de als verblijfsruimte dienende buitenruimte aan de geluidsluwe zijde dient te worden gesitueerd. De gekozen planopzet in voorschriften en plankaart voorziet hierin.

⁴ Met name werk- en vergaderruimten.

5.5 Kwaliteit van bodem en water

Bodemkwaliteit

Het gebied is momenteel in gebruik van bedrijven met een agrarische oorsprong. In het verleden behoorde het gebied tot het agrarische buitengebied. Op basis van dit gebruik is niet te verwachten dat de bodem sterk verontreinigd zal zijn. Wel bestaat ter plekke van de kassen het risico van (lichte) verontreiniging door bestrijdingsmiddelen en/of meststoffen, waardoor saneringsmaatregelen en/of gebruiksbependingen noodzakelijk kunnen zijn. Voor de ligging van de bedrijven wordt volstaan met een verwijzing naar de kaart 'Bestaand ruimtegebruik' in hoofdstuk 2. Momenteel wordt onderzoek verricht naar de bodemkwaliteit. Dit onderzoek zal tevens worden gebruikt voor de toetsing van bouwvergunningaanvragen.

Waterhuishouding en hoogteligging

Recent is in opdracht van de gemeente door Q-consult onderzoek verricht naar de waterhuishouding en in verband hiermee de eventuele noodzaak tot ophogen van het terrein.

Uit het onderzoek is gebleken dat het gebied zal moeten worden gedraineerd. Hierdoor hoeft minder ophoging plaats te vinden dan aanvankelijk werd aangenomen. De gemeente zal een drainagesysteem aanleggen in het toekomstige openbaar gebied. Om het grondwater te beheersen is drainage in de openbare weg alleen niet voldoende. De bedrijven zullen op eigen terrein een drainagesysteem moeten aanleggen, dat wordt aangesloten op het gemeentelijke drainagesysteem. Door de gekozen maaiveldhoogte is het voor een goede grondwaterbeheersing noodzakelijk in het hele gebied een drainagestelsel aan te leggen. Gekozen is voor een gemeentelijk systeem in de openbare grond en een particulier systeem op de afzonderlijke bedrijfsterreinen. Bovenstaande impliceert dat de toekomstige percelen van een drainagestelsel moeten worden voorzien. Dit stelsel moet per bedrijf een aansluiting op het gemeentelijk drainagestelsel hebben.

Drooglegging ter plaatse van:

- bebouwing : 0,90 à 1,00 m onder de vloer van de kruipruimte
- terreinen : 0,5 m onder het wegoppervlak
- groenvoorzieningen : 0,5 m onder het maaiveld

Afwatering

In het plangebied dient minimaal 6% oppervlaktewater aanwezig te zijn (eis van het Hoogheemraadschap van Rijnland). Daaraan kan worden voldaan. Bovendien zal -bij de demping van water- minimaal 100% compensatie plaatsvinden van het oppervlaktewater door de watergangen rondom het gebied te verbreden.

Riolering en recirculatie van afvalwater

Voor de riolering wordt uitgegaan van een nieuw aan te leggen verbeterd gescheiden stelsel. De stroomrichting van de riolering is naar de Valkenburgseweg. Het rioolwater en een deel van het hemelwater afkomstig uit het plangebied wordt via het riool in de Valkenburgseweg getransporteerd naar het gemaal in de Rijnstraat (naast de Zandsloot). De verpompcapaciteit van dit gemaal is inmiddels bereikt en er treedt vaak overbelasting op. Dit zal door de uitbreiding van het plangebied toenemen, hetgeen uit milieu-hygiënisch oogpunt niet gewenst is, omdat daardoor meer overstorten zullen plaatsvinden op het oppervlaktewater. Het

rioolgemaal wordt in de loop van 1995 vernieuwd, waarbij ook de capaciteit wordt aangepast. De kosten zullen gedeeltelijk voor rekening van de exploitatie van het plangebied komen.

Afvalwater bedrijven

Sinds 1 oktober 1993 zijn de eisen van het Hoogheemraadschap van Rijnland aangescherpt en mogen de peenwasserijen hun spoelwater niet meer lozen op het oppervlaktewater en slechts zeer beperkt op de riolering. De bedrijven worden verplicht voorzieningen te treffen om het spoelwater te recirculeren. Hetzelfde geldt overigens voor de bollentelers.

Een aantal peenwasserijen recirculeert momenteel al een groot deel van het gebruikte spoelwater. Op basis van een nader onderzoek is geconcludeerd dat de traditionele bezinkputten geen schadelijke invloed uitoefenen op het milieu van de bodem onder en rondom deze bezinkputten. Derhalve zullen er geen extra bodembeschermende maatregelen worden verlangd. Wel zal een monitoringsysteem en een drainagesysteem worden voorgeschreven in het kader van de Wet milieubeheer. Het monitoringsysteem is bedoeld om periodiek de bodem te controleren op mogelijke negatieve invloeden vanuit de bezinkputten.

5.6 Overige belemmeringen

Kabels en leidingen

Er komen in het plangebied geen kabels of leidingen voor die beperkingen van de inrichting en het gebruik van het plangebied ten gevolge hebben en/of een regeling in het bestemmingsplan noodzakelijk maken.

Marine Vliegveld Valkenburg

Het plangebied ligt binnen de invloedssfeer van het Marine Vliegveld Valkenburg. Dit betekent, dat daaruit beperkingen voor dit gebied kunnen voortvloeien met betrekking tot de maximum toelaatbare bouwhoogten. Van west naar oost lopen de toelaatbare bouwhoogten op van 15 à 20 m¹ ter hoogte van de sloot langs de Provinciale Weg tot ca. 80 m¹ +NAP ter hoogte van het huidige bedrijf van Van de Marel. Deze hoogten mogen niet worden overschreden en gelden eveneens voor bij de bouw tijdelijk te gebruiken hulpwerktuigen, zoals bouwkransen e.d. De bouwvoorschriften laten echter geen hogere bebouwing toe dan 10 m¹, zodat de invloedssfeer van het vliegveld voor de ontwikkeling van het plan geen belemmering vormt.

HOOFDSTUK 6. INRICHTING EN BEHEER

6.1 Inleiding

Ten aanzien van inrichting en beheersaspecten wordt onderscheid gemaakt naar:

- . de openbare ruimte, waar de verantwoordelijkheid voor inrichting en beheer ligt bij de gemeente;
- . de bedrijfskavels, waar de verantwoordelijkheid voor inrichting en beheer ligt bij de ontwikkelaar en de (huidige en toekomstige) eigenaren.

Gezien de bestaande eigendomssituatie en het gegeven van de bestaande bedrijvigheid is het van belang één en ander helder in beeld te brengen. De verantwoordelijkheden voor de ontwikkelaar betreffen met name de opstartfase (aanleg, verkoop, etc.). De (toekomstige) eigenaren zijn met name belast met het beheer van de bedrijfskavels. Hiertoe kunnen zij individueel opereren of kan een vereniging van eigenaren worden opgericht. De exploitatie-overeenkomst biedt hiertoe de aanzet.

De gemeente is uiteindelijk verantwoordelijk voor het beheer van de openbare ruimte. De overdracht hiervan is geregeld in de exploitatie-overeenkomst.

6.2 De openbare ruimte

Openbaar zijn:

- . de toegangsweg, de lusvormige ontsluitingsweg en de doorsteken ten behoeve van het fietsverkeer;
- . de groenstroken en het water langs de Molenwijk, langs Valkenburg en langs de Provinciale Weg, met uitzondering van de tuinen bij de bedrijfswoningen.

Aanleg en beheer van de wegen, fietspaden en groenvoorzieningen komen in handen van de gemeente; de eigendom wordt (om niet) overgedragen aan de gemeente. Eén en ander wordt vastgelegd in een tussen de gemeente en de projectontwikkelaar te sluiten exploitatie-overeenkomst.

Na gereedkomen van het terrein valt het beheer van wegen, water en groenzones onder beheer van de gemeente.

De inrichting van de ontsluitingslus is opgezet ter ondersteuning van een aantrekkelijk aanzien voor het terrein (zie ook hoofdstuk 3). Aan één zijde van de lus, aan de buitenzijde, wordt begeleidende boombeplanting aangebracht. In principe wordt uitgegaan van een onderlinge afstand van 12,5 m¹. Tussen twee bomen kunnen twee langspaarkeervakken worden gerealiseerd, of kan een in-/uitrit voor een bedrijf (eventueel gecombineerd met één parkeervak) worden aangelegd.

De inrichting van de groenzones heeft primair tot doel een aantrekkelijk 'scherm' te vormen tussen de woongebieden en de Provinciale Weg en het bedrijventerrein. Gestreefd wordt naar inplanten van bomen en een dichte onderbegroeiing. Voor de invulling van de zones zal door de gemeente een beplantingsplan worden opgesteld. Als uitgangspunt voor dit plan zal worden gezocht naar beplanting die ook in het winterseizoen voldoende afscherming biedt (groenblijvende of dichte, haagachtige begroeiing). Tevens wordt in de keuze van de beplanting rekening gehouden met de nabijgelegen woonbebouwing aan de zijde van Valkenburg.

Aan de zijde van de Molenwijk kan worden aangesloten bij de bestaande beplanting aan de noordzijde van de sloot.

Ter hoogte van de fietsdoorsteken wordt, met het oog op de verkeersveiligheid en de sociale veiligheid, meer openheid nagestreefd. De doorsteken moeten de sloten kruisen. Zowel aan de zijde van de Molenwijk als aan de zijde van Valkenburg wordt hiertoe een brug aangelegd. Momenteel ligt aan de zijde van de Molenwijk een dam in de sloot, die tevens fungeert als entree voor het tuincentrum. Voor het waterbeheer is een brug wenselijker dan een dam. Op termijn wordt dan ook gestreefd naar afgraven van de bestaande dam. Dit kan gebeuren op het moment dat de activiteiten bij het tuincentrum worden opgeheven (eind 1996).

Aan de Valkenburgse zijde heeft het water tevens een recreatieve functie (kanovaart, roeiboten). Via de Kleine Watering kan men de Oude Rijn bereiken. De hoogte van de brug zal worden afgestemd op deze recreatieve functie.

Voor de overige zaken, waaronder de presentatie van het terrein, kan worden gedacht aan de oprichting van een 'vereniging van eigenaren en gebruikers' van Katwijkerbroek.

De laatste vorm is bij een nieuw bedrijventerrein goed te regelen en wordt ook in toenemende mate toegepast. Groot voordeel is dat de ondernemers (gedwongen) van meet af bij elkaar worden gebracht om gezamenlijk bepaalde belangen te behartigen (bijv. een gezamenlijk contract met één beveiligingsorganisatie) of verantwoordelijkheden te dragen met betrekking tot het representatieve karakter van het terrein. Eén en ander kan in de exploitatie-overeenkomst tussen de gemeente en de ontwikkelaar worden geregeld.

Een dergelijke overeenkomst kan door de projectontwikkelaar op verschillende manieren worden benaderd:

- . verkoopargumenten : kwaliteitszorg, niet alleen bij de aanleg, maar ook daarna;
- . belemmering : naast het betalen van de koopprijs moet een toekomstige eigenaar ook nog andere verplichtingen aangaan.

6.3 De inrichting van de bedrijfskavels

Voor de inrichting van de bedrijfskavels wordt ervan uitgegaan dat de bedrijven zich presenteren aan de ontsluitingslus. De bouwvlakken zijn zodanig aangegeven dat op eigen terrein kan worden geparkeerd. Bovendien wordt door de afstand van de bebouwing tot de weg een aantrekkelijk en ruim straatprofiel gecreëerd.

De situering/inrichting van de parkeervoorzieningen wordt overgelaten aan de eigenaren. Wanneer wordt gekozen voor schuin gestoken parkeren vóór het bedrijfsgebouw is een afzonderlijke in- en uitrit nodig. De gemeente geeft uit oogpunt van verkeersveiligheid de voorkeur aan één in-/uitrit per bedrijfskavel.

Door omwonenden wordt gevreesd voor een onaantrekkelijk aanzien van de achterkanten van de bedrijfskavels, onder meer door buitenopslag. In het bestemmingsplan zijn randvoorwaarden geschapen om een dergelijke ontwikkeling te voorkomen. Naast de eerder genoemde aanleg van afschermende groenzones en de situering van de woningen aan de buitenzijde van de bedrijfskavels, wordt de buitenopslag in het bestemmingsplan beperkt. Buitenopslag is alleen mogelijk binnen het bouwvlak (behalve voor de bedrijven aan de Valkenburgseweg) en wordt daarbij gebonden aan een maximale hoogte van 4 m¹. De groenzone schermst dit voldoende af. Buiten het bouwvlak is buitenopslag niet toegestaan. Verder grenst het bouwvlak aan de

groenzone. Hierdoor wordt bevorderd dat het bedrijfsgebouw tegen de groenzone wordt gebouwd en daardoor aan deze zijde geen buitenopslag plaatsvindt.

Ter ondersteuning van een aantrekkelijke presentatie van de bedrijfsbebouwing kan worden gestreefd naar uniforme erfafscheidingen, een uniforme opzet van de bewegwijzering en dergelijke. Dit kan tevens kostenvoordelen opleveren voor de individuele ondernemers. Ook om dergelijke zaken te realiseren is het wenselijk dat een vereniging van eigenaren en gebruikers wordt opgericht. Het oprichten van een vereniging wordt geregeld in de exploitatie-overeenkomst.

HOOFDSTUK 7. JURIDISCHE OPZET

7.1 Algemeen

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel het juridisch-planologisch regime te geven voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein Katwijkerbroek, waaronder medebegrepen een actualisatie van de regeling terzake van de bestaande bedrijven. Dit laatste met name voor een eenduidige bedrijfsbestemming en omdat het vigerende bestemmingsplan geen uitbreidingen meer toelaat. In dit hoofdstuk zal worden ingegaan op de wijze waarop de gewenste ontwikkeling juridisch is vertaald.

Het (juridisch deel van het) bestemmingsplan bestaat uit de plankaart en de voorschriften. De voorschriften bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De voorschriften zijn onderverdeeld in drie paragrafen. Per paragraaf zullen de diverse bepalingen artikelgewijs worden besproken. De plankaart heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de voorschriften alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. De plankaart vormt samen met de voorschriften voor het de burgers bindende karakter van het bestemmingsplan. De toelichting heeft geen bindende werking; de toelichting maakt juridisch ook geen onderdeel uit van het plan, maar heeft wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en soms ook de uitleg van bepaalde bestemmingen en voorschriften.

7.2 Systematiek

Het gemeentebestuur staat een flexibele bestemmingsregeling voor, opdat adequaat en doelmatig op voorkomende initiatieven kan worden ingespeeld, terwijl bovendien de rechtszekerheid van derden voldoende gewaarborgd is.

Uitgegaan is van positieve bestemmingen, waarbij de ontwikkeling van nieuwbouw of vernieuwbouw mogelijk is nadat door Burgemeester en Wethouders een bouwvergunning is verleend. De bouwvergunning wordt verleend indien deze voldoet aan het gestelde in het bestemmingsplan, de Bouwverordening en het Bouwbesluit. Voorts is, naargelang het meer of minder ingrijpend karakter, gekozen voor:

1. Een vrijstellingsprocedure: deze geldt voor die concrete ontwikkelingen, die ruimtelijk-functioneel passen in de desbetreffende bestemming, maar waarvan de aard en/of omvang de kwaliteit van het milieu in de omgeving kunnen aantasten. De vrijstellingsprocedure biedt voor Burgemeester en Wethouders de mogelijkheid tot een afweging van de noodzaak van een dergelijke ontwikkeling ten opzichte van het stedenbouwkundig en/of milieuhygiënisch belang. Tevens schept deze procedure voor belanghebbenden de gelegenheid tot het indienen van bezwaren.
2. Nadere eisen: ten aanzien van enkele in de voorschriften genoemde ontwikkelingen zijn Burgemeester en Wethouders bevoegd tot het stellen van nadere eisen inzake de situering, vormgeving en/of maatvoering.
3. Wijzigingsbevoegdheid: deze heeft betrekking op differentiaties binnen de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden' (te weten het Transportbedrijf en de Peenwasserij). Voor belanghebbenden bestaat ook hier de mogelijkheid tot het indienen van bezwaren.

De indeling van het onderhavige plan is als volgt:

Hoofdstuk I: 'Inleidende voorschriften' omvat twee artikelen; een artikel met een aantal noodzakelijke begripsomschrijvingen en een artikel, regelende de wijze van meten.

Hoofdstuk II: 'Bestemmingsvoorschriften' heeft per bestemming en per artikel het volgende systeem:

- een beschrijving in hoofdlijnen, gemeenschappelijk aan alle bestemmingen;
- een omschrijving van de doeleinden van de bestemming;
- de inrichting: de toegelaten werken en bouwwerken;
- de bouwvoorschriften: regels omtrent hoogte, bebouwingsdichtheid enz.;
- een aanvullend stelsel van nadere eisen, die Burgemeester en Wethouders kunnen stellen;
- een vrijstellingsbevoegdheid van Burgemeester en Wethouders met betrekking tot de bouwvoorschriften;
- een aanvullende regeling omtrent het ander gebruik van gronden dan bouwen en omtrent het gebruik van opstallen, eventueel aangevuld met een vrijstellingsmogelijkheid.

Hoofdstuk III: 'Algemene voorschriften' bevat o.a. bepalingen betrekking hebbend op:

- overgangsrecht: bouwwerken welke op het moment van tervisielegging van het plan bestaan (of die kunnen worden opgericht volgens een voor dit tijdstip aangevraagde bouwvergunning) mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bebouwingsregels.

Het gebruik van de grond en opstallen, dat afwijkt van de voorschriften op het moment waarop het plan rechtskracht verkrijgt, mag gehandhaafd blijven;

- het gebruik van gronden en bouwwerken: deze bepaling vormt het sluitstuk van de bestemmingssystematiek in die zin dat deze bepalingen alle gebruik van gronden en opstallen dat strijdig is met de aan de grond gegeven bestemming verbiedt;
- algemene vrijstellingsbevoegdheid van Burgemeester en Wethouders: het gaat hierbij om een afwijkingsmogelijkheid van de in de voorschriften gegeven maten en normen met betrekking tot het bouwen;
- een wijzigingsbevoegdheid voor een eventuele asverschuiving van de ontsluitingslus, betrekking hebbende op de bestemmingen 'Bedrijfsdoeleinden' en 'Verkeersdoeleinden'.

In dit hoofdstuk zijn verder nog de procedurevoorschriften, een strafbaarheidsbepaling, een dubbeltelbepaling en de titel opgenomen.

De beschrijving in hoofdlijnen

De beschrijving in hoofdlijnen is vervat in het Besluit op de Ruimtelijke Ordening uit 1985 (Bro'85) en vormt een belangrijke aanvulling op de mogelijkheden van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en het Besluit op de Ruimtelijke Ordening van voor die tijd.

In artikel 12 lid 1 onder a van het Bro'85 is duidelijker dan vroeger verwoord dat de inhoud van een bestemmingsplan mede wordt vastgelegd door "een omschrijving van de in het plan aangegeven bestemmingen, waarbij per bestemming het doel of de doeleinden worden aangegeven, die met het oog op een goede ruimtelijke ordening aan de in het plan begrepen gronden worden toegekend". Voorts mag het bestemmingsplan bestaan uit "in voorkomend geval, een beschrijving in hoofdlijnen van de wijze waarop met het plan dat doel of die doeleinden worden nagestreefd". Hiermee opent het Bro'85 de weg naar een programmatisch bestemmingsplan. De beschrijving in hoofdlijnen koppelt als het ware de voorschriften aan de toelichting.

De beschrijving in hoofdlijnen is ook een juridisch hard element; gemeente en burger zijn er aan gebonden. Dat wil zeggen dat bouwaanvragen er aan getoetst worden. De bedoeling is niet om de beschrijving in hoofdlijnen te zien als een compensatie voor gedetailleerde voorschriften. In de bestemmingsregelingen worden derhalve afzonderlijk de bouw- en gebruiksmogelijkheden geregeld. De beschrijving in hoofdlijnen kan ook niet louter indicatief van aard zijn. De beschrijving in hoofdlijnen vormt tezamen met de plankaart en de voorschriften het bindend kader. In aanvulling daarop vervult het instrument van de nadere eisen een regulerende rol.

In het onderhavige bestemmingsplan is in artikel 4 een beschrijving in hoofdlijnen, gemeenschappelijk aan alle bestemmingen opgenomen, waarin de totale structuur van het plangebied is aangegeven. Beschreven wordt de wijze waarop het gemeentebestuur de doeleinden van het bestemmingsplan zal realiseren.

De beschrijving in hoofdlijnen heeft een juridische binding. Vaagheid en rechtsonzekerheid zijn zoveel mogelijk vermeden. Daar waar zulks voor de duidelijkheid wenselijk werd geacht, is gebruik gemaakt van 'nadere aanwijzingen' op de plankaart. Als zodanig heeft de beschrijving in hoofdlijnen een functie bij de preventieve toetsing van bouwactiviteiten en bij de repressieve beoordeling van gebruik van gronden en bouwwerken. Overigens wordt opgemerkt dat de beschrijving in hoofdlijnen zich over de hoofdelementen van de bestemmingsdoeleinden uitsprekt en niet over elk bestemmingsonderdeel. Voor een verdere informatie over de bedoelingen van het bestemmingsplan zijn de overige voorschriften van belang en aanvullend de toelichting.

7.3 Beschrijving per bestemming

Het bestemmingsplan onderscheidt een vijftal bestemmingen, te weten 'Bedrijfsdoeleinden', 'Agrarische doeleinden', 'Groenvoorzieningen', 'Water' en 'Verkeersdoeleinden'. In het navolgende zullen de bestemmingen nader worden toegelicht.

7.3.1 Bedrijfsdoeleinden I en II

De regeling betreffende de toegelaten bedrijfsactiviteiten en bedrijfswoningen is voor een groot deel reeds besproken in hoofdstuk 5. In deze paragraaf wordt in het kort ingegaan op de gebruiksregels maar wordt de nadruk gelegd op de bebouwingsmogelijkheden.

De bestemmingsregeling gaat uit van de ontwikkeling van bedrijven alsmede van handhaving van reeds op het terrein aanwezige bedrijven. In de doeleindenomschrijving is aangegeven welke bedrijven zich kunnen vestigen. Daarbij is een onderscheid gemaakt in:

- Bedrijfsdoeleinden I: bedrijven uit de categorieën 1 en 2 (en 3 met vrijstelling);
- Bedrijfsdoeleinden II: bedrijven uit de categorieën 1 t/m 3 (en 4 met vrijstelling), alsmede de ten tijde van de tervisielegging aanwezige bedrijven, die afwijken van de toegelaten categorieën. Deze bedrijven (transportbedrijf Postmus en peenwasserij Van Duijvenvoorde) zijn specifiek op de kaart aangegeven.

Gelet op de grote behoefte aan bedrijventerrein wordt bij de toedeling van bedrijfskavels de voorkeur gegeven aan plaatselijk verzorgende en/of reeds elders in Katwijk gevestigde bedrijven, waarvan verplaatsing gewenst is.

In de exploitatieovereenkomst is in dit verband de bepaling opgenomen, dat de ontwikkelaar kandidaten voor een bedrijfskavel ter beoordeling zal voorleggen aan de gemeente.

Bij de opzet van de inrichtingsschets en de plankaart is rekening gehouden met de bestaande bedrijven; derhalve is een redelijk gedetailleerde bestemmingsregeling opgenomen, waarbij de infrastructuur (wegen e.d.) grotendeels vastligt. Ook de bebouwingsgrenzen zijn nader bepaald. Voor de regeling van de interne zonering is aanvullend gebruik gemaakt van de beschrijving in hoofdlijnen. De maatvoeringen (bebouwingspercentage, bouwhoogte) per deelgebied zijn op de kaart aangegeven.

Differentiatie binnen de bestemming

In het bestemmingsplan zijn twee van de bestaande bedrijven in Katwijkerbroek -naast de algemene bestemming Bedrijfsdoeleinden- meer specifiek bestemd:

- . Transport- en handelsbedrijf Postmus (Valkenburgseweg 105): dit bedrijf zit als 'categorie-3' bedrijf in feite in de verkeerde zone (te dicht bij de woonbebouwing in Valkenburg). Het is (blijft) bestemd als transport- en handelsbedrijf met slechts een beperkte uitbreidingsmogelijkheid. Via een wijzigingsbevoegdheid is het mogelijk het perceel te wijzigen in de algemene bedrijfsbestemming als de transportbedrijfsactiviteiten worden beëindigd.
- . Peenwasserij Van Duijvenvoorde (Valkenburgseweg 91): ook dit bedrijf zit als 'categorie-3' bedrijf in feite in de verkeerde zone (te dicht bij de toekomstige woonbebouwing in de Molenwijk (terrein Guldemondd)). Het is (blijft) bestemd als peenwasserij, echter met een uitbreidingsmogelijkheid, vooral ten behoeve van aanleg van een zuiveringsbassin. Via een wijzigingsbevoegdheid is het mogelijk het terrein te benutten ten behoeve van een functie die aan te merken is als 'categorie-2' bedrijf;

Bouwhoogte en rooilijnen

Rekening houdend met de omgeving wordt voor de bouwhoogtes uitgegaan van:

- . voor de randzone langs Valkenburg en de Molenwijk: 6 m¹;
- . aan de rand (gedeelte dat grenst aan de lusvormige ontsluitingslus): 8 m¹ (aan de zijde van de Provinciale Weg gedeeltelijk 10 m¹);
- . langs de Valkenburgseweg: 6 m¹ voor het voorste gedeelte (tweederde van het bouwvlak) en 8 m¹ voor het gedeelte dat grenst aan de ontsluitingslus;
- . voor het terreingedeelte binnen de ontsluitingslus: 10 m¹;
- . voor de zone langs de Provinciale Weg: 7 m¹ (gedeeltelijk 6 m¹).

Aan de zijde van de Valkenburgseweg worden voorgevelrooilijn en percellering van het vigerende bestemmingsplan gehandhaafd. Door het verleggen van de achtergevelrooilijn en de toegestane bouwhoogte worden de bebouwingsmogelijkheden hier overigens wel vergroot. Door middel van een vrijstellingsbevoegdheid is, onder voorwaarden, de bouw van een tuinhuisje in de voortuin van de bedrijven die grenzen aan de Valkenburgseweg toegestaan. Hetzelfde geldt voor de groenvoorziening tussen het bedrijventerrein en de watergangen.

In het gehele plangebied wordt uitgegaan van een 'bouwvlak', waarbij de voorgevelrooilijn van het bedrijfsgebouw op 8 m¹ uit de perceelsgrens wordt gelegd. De achtergevelrooilijn van de percelen aan de randen van het terrein ligt op de perceelsgrens, tegen de groenzone aan. De bedrijfsgebouwen mogen alleen binnen dit bouwvlak worden gebouwd. Buitenopslag wordt

binnen het bouwvlak in beperkte mate toegestaan; opslag buiten het bouwvlak is niet toegestaan, behoudens bij de percelen aan de Valkenburgseweg.

Ter plaatse van de fietsdoorsteken naar de Molenwijk en Valkenburg wordt de rooilijn op enige afstand (5 m¹) van het fietspad gelegd.

Wat betreft de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is een onderscheid gemaakt tussen bouwwerken die binnen het bouwvlak en bouwwerken die buiten het bouwvlak worden gebouwd. De bouwwerken in het bouwvlak mogen ten hoogste dezelfde hoogte zijn als de toegestane bouwhoogte van de gebouwen bedragen, met uitzondering van terreinafscheidingen, waarvan de hoogte ten hoogste 2 m¹ mag bedragen.

Op de gronden buiten het bouwvlak gelden ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde de volgende regels:

- In de zone tussen de Valkenburgseweg en de naar die weg gekeerde bouwgrens danwel het denkbeeldige verlengde daarvan mag de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten hoogste 1 m¹ bedragen. In die zone mogen, in een strook van 6 m¹ voor de bedrijven, ook reclameborden worden opgericht tot ten hoogste 6 m¹ hoogte en een oppervlakte van maximaal 3 m²;
- In de zone tussen de overige openbare wegen en de bouwgrens danwel het denkbeeldige verlengde daarvan mag de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde niet meer dan 1 m¹ bedragen, met uitzondering van terreinafscheidingen, waarvan de hoogte maximaal 2 m¹ mag bedragen. Op de achtererven van de percelen van de peenwasserijen die aan de Valkenburgseweg zijn gevestigd, mogen bezinkputten worden opgericht tot een hoogte van maximaal 2 m¹ voorzover deze noodzakelijk zijn voor de bedrijfsvoering.
- In de overige zones mag de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 3 m¹ bedragen, met uitzondering van terreinafscheidingen, waarvan de hoogte niet meer mag bedragen dan 2 m¹.

Bedrijfswoningen

Voor bedrijfswoningen is een specifieke regeling ontworpen. Door middel van differentiaties binnen de bestemming Bedrijfsdoeleinden zijn specifieke voorschriften opgenomen met betrekking tot de vestiging van bedrijfswoningen (binnen het differentiatievlak 'bedrijfswoning'). Er zijn onder meer de volgende voorwaarden gesteld:

- de bedrijfswoning mag in ruimtelijk opzicht geen onderdeel uitmaken van het bedrijfsgebouw (d.w.z. niet inpandig);
- de woning mag uitsluitend gelijktijdig met of na de bouw van de bedrijfsgebouwen (minimaal 50% van het bouwperceel) worden gebouwd;
- de maximale goothoogte van de bedrijfswoning bedraagt 4,5 m¹ (nokhoogte maximaal 8,5 m¹) en de maximale dakhelling bedraagt 52° (in Katwijk gebruikelijk hellingpercentage). Voor de bestaande woning van Van de Marel langs de Valkenburgseweg (nr. 97) is een uitzondering gemaakt, omdat de goothoogte van deze woning reeds meer dan 4,5 m¹ bedraagt, t.w. 6 m¹;
- de maximale inhoud van de bedrijfswoning is 650 m³.

Voorkomen moet worden dat een bedrijfswoning wordt gebouwd zonder bedrijfsgebouwen, dan wel een bedrijfswoning die in omvang groter is dan de bedrijfsgebouwen.

Voor de percelen aan de Valkenburgseweg is een apart bouwvlak aangegeven voor de bedrijfswoningen, conform het vigerende plan. In deze zone mogen geen bedrijfsgebouwen worden gerealiseerd.

Daarnaast is een vrijstellingsbevoegdheid opgenomen voor de bouw van woningen buiten de zone bedrijfswoningen.

Voor het overige wordt verwezen naar hoofdstuk 5, waar uitgebreid is ingegaan op dit onderwerp.

Perceelsgrootte

Rekening houdende met de 'Katwijkse bedrijvigheid' wordt in de randzones uitgegaan van een minimale perceelsgrootte van 750 m² en een maximale perceelsgrootte van 3000 m² bij de gronduitgifte.

In de middenzone wordt in principe uitgegaan van een minimale perceelsgrootte van 2000 m² (met vrijstelling minimaal 750 m²). Voor de maximale perceelsgrootte in de middenzone zijn geen beperkingen opgenomen.

Bebouwingspercentage

Als bebouwingspercentage wordt voor het gebied binnen de 'lus' uitgegaan van 80% van het bouwvlak en in de randen van 70% (aan de zijde van Valkenburg) respectievelijk 80% (aan de zijde van de Molenwijk). Afhankelijk van de benodigde ruimte voor de bedrijfsvoering (zoals bijvoorbeeld aaneen bouwen van bedrijfsgebouwen op verschillende percelen) kan vrijstelling worden verleend voor een hoger bebouwingspercentage.

Er wordt uitgegaan van een afstand van minimaal 1,5 m¹ tot de zijdelingse perceelsgrens (ook hier kan vrijstelling voor worden verleend, bijvoorbeeld als na verloop van tijd eigendom van twee percelen in één hand komt). Met deze bevoegdheid dient zorgvuldig te worden omgegaan. Bij een verzoek tot vrijstelling dient mede te worden beoordeeld of het bouwplan voldoet aan eisen van brand- en rampenbestrijding.

tuincentrum

Het tuincentrum aan de Ranonkelstraat is in de bestemming Bedrijfsdoeleinden I opgenomen, omdat dit bedrijf eind 1996 ter plaatse zal verdwijnen. De gronden kunnen daarna worden aangewend voor een invulling met bedrijven.

Detailhandel

Ter bescherming van de voor detailhandel aangewezen gebieden zijn in het onderhavige plan detailhandelsvestigingen in eerste aanleg verboden. Voor detailhandel in ter plaatse vervaardigde en/of geproduceerde goederen als ondergeschikte nevenactiviteit is een vrijstellingsmogelijkheid opgenomen.

kantoren

In navolging op het vanuit rijks- en provinciale wege geformuleerde mobiliteitsbeleid zijn in het plangebied geen zelfstandige kantoren zonder meer toegestaan. Bovendien is geregeld dat het kantooroppervlak van een bedrijf niet meer dan 50% van het totale bedrijfsvloeroppervlakte mag bedragen en tot een maximum van 2000 m². Omdat in de gemeente Katwijk de ruimte

voor kantoren uiterst beperkt is, is door middel van een vrijstellingsbevoegdheid de vestiging van kleine zelfstandige kantoren mogelijk (tot 1.500 m²). Voordat van deze bevoegdheid gebruik zal mogen worden gemaakt, dienen Gedeputeerde Staten te verklaren dat zij tegen het verlenen van de vrijstelling geen bezwaar hebben.

Algemene wijzigingsbevoegdheid

Hoewel de inrichting van het bedrijventerrein in grote lijnen vastligt kan er vanuit de markt behoefte zijn om met de ontsluitingsweg c.q. definitieve verkaveling van het bedrijventerrein te kunnen schuiven. Om een zekere vrijheid/flexibiliteit te geven is in artikel 13 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om met de grenzen van de bestemmingen Bedrijfsdoeleinden (en bouwvlakken) en Verkeersdoeleinden te schuiven.

7.3.2 Agrarische doeleinden

Het perceel aan de zuidoostzijde van het plangebied is momenteel in gebruik als weiland. Het perceel is op dit moment nog niet persé nodig voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein; reden waarom het perceel de huidige agrarische bestemming heeft behouden.

7.3.3 Verkeersdoeleinden

De gronden met een ontsluitingsfunctie voor het bedrijventerrein (de ontsluitingslus) zijn ondergebracht in de bestemming Verkeersdoeleinden, welke een globaal karakter draagt. Door middel van op de kaart aangegeven wegprofielen wordt meer duidelijkheid verschaft over de indeling van de wegen.

De langzaamverkeersroutes zijn afzonderlijk aangeduid en zijn bedoeld voor:

- de ontsluiting van het bedrijventerrein voor het langzaamverkeer;
- het gebruik voor brandweer en andere diensten in geval van calamiteiten.

7.3.4 Groenvoorzieningen

De bestemming Groenvoorziening heeft betrekking op de tussen het bedrijventerrein en de omgeving gelegen c.q. geprojecteerde groenvoorzieningen (groenstroken langs de Provinciale Weg, de Molenwijk en Valkenburg). De groenvoorzieningen zijn vooral bedoeld als afscherming/inpassing van het bedrijventerrein. Zie voor de vrijstellingsbevoegdheid voor een tuinhuisje hiervoor onder 7.3.1.

7.3.5 Water

Voor het beheersen van de waterhuishouding in het gebied en het verkrijgen van berging in verband met het gescheiden rioleringssysteem:

- zijn de belangrijkste waterlopen behouden en opgenomen op de kaart (langs de Molenwijk en Valkenburg);

- is voorzien in de aanleg van een compenserende waterpartij langs de Provinciale Weg voor het oppervlaktewater dat moet verdwijnen als gevolg van het bedrijventerrein.
- Deze zijn opgenomen in de bestemming Water.

Door één en ander met zorg aan te leggen ontstaat op deze manier een representatieve waterpartij langs de Provinciale Weg en langs de daaraan grenzende bedrijven.

HOOFDSTUK 8. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

8.1 Inleiding

Door de gemeenteraad is besloten dat de bouwgrondexploitatie ten behoeve van de ontwikkeling van het bedrijventerrein dient plaats te vinden door particulier initiatief. Daarbij is aangegeven, dat de gemeente geen bijdrage zal verlenen in de kosten van realisatie van het bedrijventerrein (inclusief planontwikkeling, de verkeersafwikkeling, de riolering en de 'groene rand').

8.2 Exploitatiebijdrage

Voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein zal door de gemeente wel een aantal werkzaamheden worden verricht, zoals het bouwrijp maken, planontwikkeling, toezicht op planvoorbereiding e.d. Voor de kosten daarvan is van de projectontwikkelaar een bijdrage verlangd (inclusief een bijdrage in de bestemmingsreserve), die begroot is op f 4.473.648,-. Het bedrag is als volgt opgebouwd:

- kosten bouwrijp maken	f 3.360.000,-
- plankosten, zijnde 23% van de kosten bouwrijp maken	f 772.800,-
- bijdrage bestemmingsreserve (fonds voor bovenwijkse voorzieningen, aanleg van een hoofdriool, herinrichting en de aanleg van bepaalde straten, berekend over elke m ² die in exploitatie wordt gebracht)	f 340.848,-

Exploitatiebijdrage	f 4.473.648,-

De bijdrage bestemmingreserve is een vast bedrag. De kosten bouwrijpmaken en de plankosten worden afgerekend op basis van nacalculatie (werkelijke kosten).

Omdat het tuincentrum inmiddels is aangekocht door de projectontwikkelaar, zal de exploitatiebijdrage van de projectontwikkelaar nog worden verhoogd. Op dit moment is nog niet bekend hoe hoog de uiteindelijke bijdrage zal zijn.

HOOFDSTUK 9. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

9.1 Inleiding

Op grond van de Inspraakverordening dient ter afronding van de inspraakprocedure een eindverslag te worden gemaakt. Het eindverslag dient in ieder geval te bevatten:

- een overzicht van de gevolgde procedure;
- een weergave van de zienswijzen (reacties) die mondeling en schriftelijk naar voren zijn gebracht;
- een reactie op deze zienswijzen waarbij met redenen omkleed wordt aangegeven op welke punten al dan niet tot aanpassing van het bestemmingsplan zou kunnen worden overgegaan.

9.2 Overzicht gevolgde procedure

Het voorontwerp bestemmingsplan heeft vanaf 19 juni 1995 gedurende vier weken ter inzage gelegen en gedurende deze termijn kon een ieder schriftelijk reageren op het voorontwerp plan. Daarnaast is op 5 juli 1995 een inspraakavond gehouden.

9.3 Weergave inspraakreacties

Schriftelijke reacties zijn ontvangen van:

1. Bewonerscommissie Molenwijk, p/a Violierstraat 36;
2. mr. P.M. Gompén, namens de heer J.L. Postmus, Valkenburgseweg 105;
3. Katwijksche Bouwvereniging, Ambachtsweg 17;

Inhoud schriftelijke reacties

Ad 1 Bewonerscommissie Molenwijk

- a. gevreesd wordt voor een toename van de geluidsoverlast. Gevraagd wordt of de flats in de Molenwijk, die direct grenzen aan het bedrijventerrein, op kosten van de gemeente Katwijk kunnen worden voorzien van dubbele beglazing.
- b. gevreesd wordt voor een toename van het verkeer dat via de Molenwijk naar het bedrijventerrein gaat (route Tulpstraat, Asterstraat). Gevraagd wordt welke maatregelen de gemeente denkt te nemen als auto-verkeer sterk toeneemt;
- c. afgevraagd wordt of het openbaar vervoer kan bijdragen aan een vermindering van de automobiliteit. Gevraagd wordt naar de routing en frequenties van lijn 32;
- d. in plaats van de twee fietspaden (richting Ranonkelstraat en Meanderlaan) wordt voorgesteld om één ontsluiting te creëren vanaf het fietspad langs de N206.

Ad 2. mr. P. M. Gompén, namens de heer J.L. Postmus, Valkenburgseweg 105

- a. verzocht wordt om in het bestemmingsplan een regeling op te nemen voor het aanwezige tableau met sierbestratingsmaterialen;
- b. verzocht wordt om in het bestemmingsplan een regeling op te nemen voor het aanwezige tuinhuisje op het voorterrein van de heer Postmus;

- c. bezwaar wordt gemaakt tegen de wijzigingsbevoegdheid in artikel 5.15 a van de voorschriften. Duidelijk moet zijn dat verkoop van het transportbedrijf niet gelijk wordt gesteld met bedrijfsbeëindiging van het bedrijf.

Ad 3. Katwijksche Bouwvereniging

- a. verzocht wordt om rekening te houden met een mogelijke toename van de geluidsbelasting van de flats aan de Violierstraat en Ranonkelstraat, door het stellen van nadere eisen aan het geluidsniveau van de te vestigen bedrijven.

Mondelinge inspraakreacties

De inspraakavond is bezocht door circa 20 personen.

Inhoud mondelinge reacties

Door een aantal bewoners uit de Meanderlaan en omgeving is een reactie gegeven op de geprojecteerde fietsverbinding tussen de ringweg in het bedrijventerrein en de Meanderlaan. Gevreesd wordt voor een onveilige situatie op de Meanderlaan en geluidsoverlast door bromfietzers. Voorgesteld is om in plaats van dit fietspad een verbinding vanaf het fietspad langs de N206 te maken. Door een vertegenwoordiger van de Bewonerscommissie Molenwijk gevraagd naar de mogelijkheden voor dubbele beglazing.

9.4 Commentaar op de inspraakreacties

Schriftelijke reacties

1. Bewonerscommissie Molenwijk, p/a Violierstraat 36

- a. In het bestemmingsplan is met de milieuaspecten rekening gehouden. Juist om onaanvaardbare hinder vanwege de bedrijven voor de woonomgeving te kunnen voorkomen is een milieuzonering opgenomen, waarbij aan de rand van het terrein bedrijven zijn toegelaten die in het algemeen verenigbaar zijn met een woonbestemming. In het midden van het bedrijfsterrein zijn bedrijven toegestaan die vanuit milieuhygiënische overwegingen verder van de woonomgeving moeten zijn gevestigd. De milieubelasting van een bedrijf is voor deze indeling bepalend. In deze milieubelasting zijn de volgende componenten opgenomen: geurhinder, stofhinder, geluidhinder, gevaar, luchtverontreiniging, verontreiniging van oppervlaktewater, bodem en grondwater, verkeersaantrekkende werking en visuele hinder. Per bedrijfstype zijn voor de eerste vier componenten afstandsnormen opgenomen, welke moeten worden aangehouden tot een woonwijk. Voor de ander genoemde componenten is de afstand niet altijd bepalend voor de milieubelasting. Toch is in de categorale bedrijfsindeling informatie over deze componenten opgenomen in de vorm van een index. Het betreft globale informatie over de vraag of er meer of minder kans bestaat op hinder van de aangegeven componenten. Op grond van deze methodiek is het bestemmingsplangebied ruimtelijke ingedeeld waarbij als uitgangspunt heeft gegolden dat conflicten tussen de woon- en bedrijfsbestemming dienen te worden voorkomen. Bovendien dient een bedrijf dat past binnen deze (bestemmingsplan) indeling te voldoen aan de voorwaarden die vanuit milieuwetgeving aan het bedrijf kunnen worden gesteld om de hinder te voorkomen.

Getracht wordt dan ook om via een ruimtelijke indeling en eventuele aanvullende voorzieningen ingevolge de milieuwetgeving het voor een woonomgeving aanvaardbare hinderniveau te waarborgen. Symptoombestrijding in de vorm van de plaatsing van dubbel glas is dan ook niet aan de orde.

- b. De veronderstelling dat het verkeer in de Molenwijk ten gevolge van het bedrijventerrein sterk zal toenemen is niet aannemelijk. Verwacht wordt dat er circa 600 à 700 voertuigbewegingen vanwege het bedrijventerrein zullen komen (circa 100 mvt/etmaal per ha netto bedrijventerrein). De bestaande bedrijven nemen hiervan ongeveer de helft voor hun rekening. De toename zal dus lager liggen dan de bovengenoemde intensiteiten. De huidige verkeersintensiteit op de Valkenburgseweg bedraagt circa 7.000 verkeersbewegingen. In de toekomst zal dit naar verwachting afnemen door verkeersmaatregelen in de gemeente Valkenburg. Beide ontwikkelingen wegen naar verwachting tegen elkaar op.

De verkeersbewegingen vinden plaats via de aansluiting van het bedrijventerrein op de Valkenburgseweg. De route Valkenburgseweg/Molentuinweg is veel directer dan de route Asterstraat/Zonnehloemstraat/Tulpstraat/Molentuinweg. Via de Valkenburgseweg bestaat een directe relatie met de Molentuinweg/Sandtlaan (verbinding richting provinciale weg, veilingterrein) en het centrum van Katwijk.

Gelet op het bovenstaande wordt dan ook verwacht dat van een relatief geringe toename van het verkeer op de Valkenburgseweg sprake zal zijn en dat het bestemmingsverkeer niet via de Molenwijk zal plaatsvinden.

- c. Nabij het Middenjoght en de Zonnehloemstraat zijn op de Katwijkerweg en de Valkenburgseweg halteplaatsen. In de spits is op beide haltes een halfuur dienst en voor de rest van de dagperiode is er een uur dienst. Lijn 32 verbindt Katwijk met Leiden. In het handboek 'Aanbevelingen voor Stedelijke Verkeersvoorzieningen' wordt gesteld, alhoewel onder restricties, dat als de loopafstand tussen de halte en de bestemming tussen de 400 en 1.000 m¹ ligt en ten minste 2 ritten per uur worden gedaan het aantal benodigde parkeerplaatsen met 0-10% mag worden verlaagd. Dit geeft een indicatie van de verhouding openbaar vervoer-particulier vervoer. Indien de loopafstand kleiner is dan 400 m¹ ligt het percentage tussen 10 en 20%. De afstand van de bushaltes tot de ingang van het bedrijventerrein bedraagt circa 400 m¹.
Verwacht wordt dan ook dat de automobiliteit in geringe mate positief wordt beïnvloed door de aanwezigheid van lijn 32 op de Valkenburgseweg.

- d. De fietsverbindingen richting Valkenburg en de Molenwijk zijn opgenomen ter bevorderen van het gebruik van de (brom)fiets in het woon/werkverkeer. De verbindingen fungeren dus vooral als fietsroute voor de bewoners van de Molenwijk en Valkenburg. Het doorgaande (brom) fietsverkeer zal naar verwachting gebruik blijven maken van de Valkenburgseweg of van het fietspad langs de Provinciale weg. Indien deze routes de fietsverbindingen vanuit de wijken moeten vervangen zijn dit ook de ontsluitingsroutes voor bewoners uit de Molenwijk en Valkenburg. Dit zijn uit oogpunt van sociale veiligheid en verkeersveiligheid minder aantrekkelijke routes. De gemeente geeft de voorkeur aan ontsluiting voor langzaam verkeer via Molenwijk en Valkenburg boven ontsluiting via het fietspad langs de Provinciale weg N206.

Bovendien moet het bedrijventerrein van tenminste twee kanten bereikbaar zijn voor voertuigen van hulpverlenende diensten, waaronder de brandweer. De lus in het gebied moet dus naast de aansluiting op de Valkenburgseweg een tweede aansluiting op het

openbare wegnnet krijgen. Met een derde aansluiting is de bereikbaarheid optimaal. Het fietspad en de bruggen moeten geschikt zijn voor de brandweervoertuigen. De extra ontsluitingen zullen alleen door de brandweer worden gebruikt indien de aanrijroute via de Valkenburgseweg door omstandigheden niet is te gebruiken (dus als noodvoorziening).

Voorgesteld wordt daarom om de twee fietsverbindingen te handhaven. De voordelen van deze verbindingen wegen zwaarder dan de nadelen voor de omwonenden die te maken krijgen met relatief meer (brom)fietsverkeer in hun omgeving. Om te zorgen dat de nadelen van de omwonenden aan de Meanderlaan zo beperkt mogelijk blijven worden de volgende aanvullende maatregelen voorgesteld:

1. de brug aan de zijde van Valkenburg voorzien van een door de brandweer wegneembare constructie (soort sluis);
2. aanbrengen van een bolling in deze brug ter verlaging van de snelheid van de (brom)fietsers;
3. aanbrengen van een 30 km/uur drempel in de Meanderlaan even voor de brandgang en de Burg. van 't Woutlaan. Deze verhoogt het attentieniveau, is fietsvriendelijk en verlaagt de snelheid van het bromfietsverkeer;
4. verhogen van het attentieniveau kruispunt Joghtlaan/Meanderlaan (waarschuwingsborden/spiegel/rechtsom);
5. bevorderen route Joghtlaan/Meanderlaan d.m.v. routeborden en het aanbrengen van een metalen strip in het grasveld tussen het fietspad en Duinzicht.

2. *Mr. P.M. Gompen, namens de heer J.L. Postmus, Valkenburgseweg 105*

- a. Het onderhavige tableau met bestratingsmaterialen staat voor de bedrijfswoning. Dit tableau wordt door het bedrijf gezien als een reclameuiting. Daarnaast staat er langs de oostzijde van het perceel eveneens een tableau met bestratingsmaterialen met een lengte van circa 15 meter.

In juridische zin zijn de tableaux bouwwerken, geen gebouwen zijnde (ander bouwwerk). Deze bouwwerken zijn evenals de gebouwen alleen binnen het op de plankaart aangegeven bebouwingsvlak toegestaan.

Bij de percelen aan de Valkenburgseweg is per perceel het bebouwingsvlak aangegeven om de bestaande percellering te handhaven. In het daarachter liggende gedeelte van het bedrijventerrein is op de plankaart gewerkt met bebouwingsstroken omdat de verkaveling van de grond nog niet bekend is. Een en ander heeft tot gevolg dat op de percelen aan de Valkenburgseweg, bijvoorbeeld langs de erfgrens geen ander bouwwerken zijn toegestaan (buiten het bebouwingsvlak) terwijl deze mogelijkheid wel aanwezig is op het overige deel van het terrein. Uit stedenbouwkundig oogpunt ontmoet het geen bezwaar om bij de percelen aan de Valkenburgseweg deze mogelijkheid eveneens op te nemen.

In de voorschriften van het ontwerp bestemmingsplan zal worden opgenomen dat buiten het bouwvlak andere bouwwerken ten dienste van de bestemming zijn toegestaan tot een maximale hoogte van 3 meter. Dit is alleen toegestaan op de gronden die zijn gelegen achter (het verlengde van) de naar de weg toegekeerde bouwgrans (voorgevellijn c.q. achtergevellijn). Met deze aanvulling van de voorschriften wordt tegemoet gekomen aan het verzoek van de heer Postmus, zij het dat de tableaux naar achteren moeten worden verplaatst, omdat beide tableaux thans vóór de voorgevellijn staan.

In de voorschriften wordt een regeling worden opgenomen voor 'reclameuitingen' (andere bouwwerken' op het voorerf. Dat een bedrijf zich wil presenteren door middel van een bord of zuil aan de voorzijde van het bedrijf ontmoet geen bezwaar mits de uiting niet al te groot is.

- b. Het tuinhuisje staat in de voortuin vóór de bedrijfswoning van de heer Postmus. Op het terreingedeelte voor de woning zijn volgens de voorschriften geen gebouwen (tuinhuisje) of andere bouwwerken toegestaan. Het aanwezige tuinhuisje/berging is door zijn inpassing in de 13 meter diepe voortuin geen storend object omdat het gaat om een niet al te groot tuinhuisje en gesitueerd is op enige afstand van de weg. Het ontmoet geen bezwaar om medewerking aan het verzoek te verlenen. Daarbij moet wel worden onderkend dat in geheel Katwijk geen tuinhuisjes in aan de straat gelegen tuinen zijn toegestaan omdat deze een onoverzichtelijk straatbeeld kunnen opleveren. Voortuinen in woonwijken zijn over het algemeen 3 tot 5 meter diep.

Voorgesteld wordt om -gelet op de diepe voortuinen bij de bedrijfswoningen aan de Valkenburgseweg- door middel van een vrijstellingsregeling in de voorschriften op te nemen dat per bedrijfswoning maximaal één berging is toegestaan mits het vloeroppervlak niet groter is dan 6,25 m² en op minimaal 3 meter van de weg is gesitueerd.

- c. Het perceel Valkenburgseweg 105 heeft in het bestemmingsplan een bestemming 'op maat' namelijk 'Transport- en handelsbedrijf', afgestemd op de huidige bedrijfsactiviteiten. Reden hiervoor is dat het transportbedrijf als een milieucategorie 3-bedrijf is gevestigd in een zone waar alleen bedrijven in de milieucategorie 1 en 2 zijn toegestaan.

Binnen de opgenomen bestemming zijn transport- en groothandelsactiviteiten toegestaan. Een bestemming is niet persoonsgebonden zodat bij verkoop van het transportbedrijf de bedrijfsactiviteiten kunnen worden voortgezet. Bij beëindiging van de bedrijfsactiviteiten kan met gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid de 'op maat' bestemming worden omgezet in de algemene bestemming 'Bedrijfsdoeleinden I' waarbinnen alleen bedrijfsactiviteiten in de milieucategorieën 1 en 2 zijn toegestaan.

Voorgesteld wordt om de redactie van artikel 5, lid 15, sub a, in die zin aan te passen dat niet worden gesproken over de 'beëindiging van de activiteiten van het transportbedrijf', maar over de 'beëindiging van de transportbedrijfactiviteiten'. Hiermee wordt de gewenste verduidelijking vorm gegeven.

3. *Katwijksche Bouwvereniging, Ambachtsweg 17*

- a. zie commentaar op reactie bewonerscommissie (ad 1).

Mondelinge reacties

In het voorgaande commentaar is de geprojecteerde fietsverbinding en de gevraagde dubbele beglazing reeds aan de orde geweest.

HOOFDSTUK 10. OVERLEG EX ARTIKEL 10 BRO

10.1 Inleiding

Op grond van artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening is de mogelijkheid geboden tot het voeren van overleg aan:

1. Provinciale Planologische Commissie
2. Ministerie van Defensie, Dienst Gebouwen, Werken en Terreinen
3. Gemeente Valkenburg
4. Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Rijnland
5. Hoogheemraadschap van Rijnland
6. Energie- en Watervoorziening Rijnland (EWR)
7. Inspecteur Volksgezondheid en Milieuhygiëne
8. Inspecteur Ruimtelijke Ordening
9. Inspecteur Volkshuisvesting
10. Rijksconsulent Economische Zaken
11. Verenigd Streekvervoer West-Nederland

Reacties zijn ontvangen van:

1. Provinciale Planologische Commissie
2. Ministerie van Defensie, Dienst Gebouwen, Werken en Terreinen
3. Directoraat-Generaal Rijkswaterstaat (op eigen initiatief)
4. Gemeente Valkenburg
5. Kamer van Koophandel en Fabrieken
6. Hoogheemraadschap van Rijnland
7. EWR

10.2 Reacties + commentaar gemeente

ad 1. Provinciale Planologische Commissie

De PPC kan instemmen met het bestemmingsplan. Wel worden de volgende opmerkingen gemaakt:

- a. het vast te stellen besluit hogere grenswaarden moet onderdeel uit gaan maken van het bestemmingsplan;
- b. het akoestisch rapport dient inzicht omtrent de geluidsbelasting ten gevolge van de interne ontsluitingsweg te verschaffen.

Verder onderschrijft de PPC de volgende overlegreacties:

- van het Minister van Defensie met betrekking tot de invliegfunnel;
- van Rijkswaterstaat met betrekking tot het uitsluiten van zelfstandig kantoren en het opnemen van het kantorencriterium. In afwijking van de overlegreactie acht de PPC bedrijven vanuit de regio Duin- en Bollenstreek toelaatbaar, voor de bedrijven buiten deze regio gelden in de overlegreactie genoemde voorwaarden.

Commentaar

- a. het verzoek om hogere grenswaarde zal op korte termijn ter visie worden gelegd. Op het moment dat het bestemmingsplan door de raad zal worden vastgesteld is de beslissing op dit verzoek bekend en zal dan in de besluitvorming worden betrokken.
- b. in het akoestisch onderzoek zal tevens aandacht worden geschonken aan de ontsluitingsweg binnen het bedrijventerrein. De te verwachte verkeersintensiteiten en de omgevingsvariabelen zijn van dien aard dat naar verwachting geen overschrijding van de voorkeursgrenswaarde op zal treden.

ad 2. Ministerie van Defensie, dienst Gebouwen, Werken en Terreinen

Verzocht wordt op de plankaart en de kaart op blz. 30 van de toelichting de hoogtebeperkingen als gevolg van de invliegfunnel van het Marine Vliegveld op de juiste wijze aan te geven.

Commentaar

- a. De plankaart en de genoemde kaart zijn aangepast conform de gegevens van de Dienst Gebouwen, Werken en Terreinen.

ad 3. Directoraat-Generaal Rijkswaterstaat

- a. In de toelichting is het gewenst aandacht te besteden aan de het Rijks- en Provinciale lokatiebeleid inzake het terugdringen van de (vermijdbare) automobiliteit.
- b. In de voorschriften dient te worden bepaald dat zelfstandige kantoren worden uitgesloten van vestiging en dient het kantoorcriterium, conform de provinciale Nota 'Planbeoordeling 1993' te worden opgenomen omdat het bedrijventerrein geen zogenaamde 'A- of B-lokatie' is.
- c. In de voorschriften dient een vrijstellingsregeling met een verklaring van geen bezwaar van Gedeputeerde Staten te worden opgenomen voor de vestiging van bedrijven van buiten Katwijk.

Commentaar

- a. In de toelichting is hier alsnog aandacht aan besteed: De toelichting is aangevuld.
- b. Het bedrijventerrein Katwijkerbroek is primair bedoeld voor industriële en ambachtelijke bedrijven en (groot)handelsbedrijven. Volgens de voorschriften zijn op het bedrijventerrein geen kantoren toegestaan.

De reactie van Rijkswaterstaat is aanleiding gewenst om de mogelijkheid voor kantoren nader te overwegen. Kleinere, lokale kantoren, zoals bijvoorbeeld een notaris, een administratie of assurantiëkantoor, hebben behoefte om zich ter plaatse te vestigen. Deze bedrijven zijn in de gemeente buiten de bedrijventerreinen wel toegestaan en vanwege een menging van functies zelfs wenselijk.

Voor het geval dat er elders in de gemeente geen ruimte beschikbaar is kan de vestiging op een bedrijventerrein uitkomst bieden.

In de Katwijkse situatie zijn de vestigingsmogelijkheden voor kleinere kantoren zeer beperkt. Dit betekent dat alleen kantoren als onderdeel van de bedrijven zijn toegestaan, echter tot ten hoogste 50% van het totale bedrijfsvloeroppervlak en met een maximum van 2.000 m².

Verder kan een vrijstellingsregeling worden opgenomen voor de vestiging van zelfstandige kantoren aan de Valkenburgseweg met een oppervlakte van ten hoogste 2.000 m² en na

verklaring van geen bezwaar van Gedeputeerde Staten. De aantrekkelijkheid van het bedrijventerrein kan door kantoorbebouwing aan deze weg worden verbeterd.

- c. Het bedrijventerrein wordt primair ontwikkeld voor bedrijven die hun herkomst hebben in Katwijk en secundair voor bedrijven van buiten Katwijk.

De voorwaarden voor vestiging zijn in de beschrijving in hoofdlijnen opgenomen en zijn nader vastgesteld in de exploitatie-overeenkomst.

Recente jurisprudentie heeft aangetoond dat uitsluiting van bedrijven alleen plaats mag vinden op grond van ruimtelijk relevante criteria en niet op basis van herkomst (KB 21 februari 1995, nr. 95.001257). In genoemd KB werd gesteld dat de Wet op de Ruimtelijke Ordening geen grondslag biedt voor een regeling ten behoeve van een specifieke groep bedrijven die zich alleen onderscheid van andere bedrijven door hun herkomst. Een bestemmingsregeling ingevolge welke slechts plaatselijk verzorgende bedrijven en/of reeds elders in de kern gevestigde bedrijven, waarvan verplaatsing met het oog op een goede ruimtelijke ordening gewenst is, zijn toegelaten, is in beginsel wel aanvaardbaar.

Het is dus de vraag of de door de PPC voorgestelde regeling aanvaardbaar is. Derhalve wordt voorgesteld om de volgende drie-trapsregeling op te nemen:

1. plaatselijk verzorgende bedrijven en/of reeds elders in Katwijk gevestigde bedrijven, waarvan verplaatsing met het oog op een goede ruimtelijke ordening gewenst is
2. bedrijven uit de Duin- en Bollenstreek;
3. bedrijven van elders.

ad 4. Gemeente Valkenburg

- a. Voorgesteld wordt om in bestuurlijk overleg te onderzoeken of een compromis denkbaar is tussen een ontmoedigende bocht in de Valkenburgseweg naar Katwijkerbroek of een wegversmalling in de Valkenburgseweg ter hoogte van de gemeentegrens zodat de route via Valkenburg minder aantrekkelijk wordt voor het doorgaande verkeer;
- b. gevraagd wordt om een ontsluiting vanaf het fietspad langs de N206, als alternatief voor het fietspad op de Meanderlaan, te onderzoeken;
- c. verzocht om in de groenstrook tussen de woningen en het bedrijventerrein groenblijvende beplanting op te nemen.

Commentaar

- a. De aansluiting van het bedrijventerrein op de Valkenburgseweg is ondergeschikt aan de doorgaande route Valkenburgseweg. De voorgestelde constructie is zodanig dat de suggestie ontstaat van een doorgaande route richting het bedrijventerrein. Dit is ongewenst omdat dit verwarring oplevert. Bovendien is deze oplossing nadelig voor het fietsverkeer. Overigens gaat de gemeente ervan uit dat de oriëntatie van het verkeer hoofdzakelijk van en naar het noorden zal zijn (centrum Katwijk, Provinciale Weg, veiling en Rijnsburg) en in mindere mate richting Valkenburg.
- b. Zie commentaar op inspraakreactie van de Bewonerscommissie Molenwijk.
- c. In feite valt dit onderzoek buiten het kader van het bestemmingsplan. Wel heeft de gemeente de intentie in het plan vastgelegd te willen komen tot een visuele groene afscherming. In dat geval zal bij het samenstellen van het beplantingsplan rekening gehouden worden met het verzoek om groenblijvende beplanting tussen de woningen en de bedrijfsgebouwing. In het beplantingsassortiment zal een percentage van 50 tot 20% groenblijvende heesters worden verwerkt.

ad 5. Kamer van Koophandel en Fabrieken

- a. De Kamer kan zich vinden in de rol die dit gebied wordt toegekend als lokatie voor Katwijkse bedrijven.
- b. De Kamer onderschrijft de uitbreidingsmogelijkheden van bestaande bedrijven.
- c. Bij verplaatsing van het houtverwerkingsbedrijf moet aandacht worden besteed aan de wensen van de ondernemer.
- d. De Kamer is het eens met het uitgangspunt dat de zittende bedrijven worden ingepast.
- e. De Kamer stemt in principe in met de toegestane bedrijvigheid in de Katwijkerbroek en is het eens met het uitgangspunt dat de Basiszoneringslijst als toetsingscriterium voor de toelaatbaarheid van bedrijven op flexibele wijze wordt toegepast.
- f. De Kamer kan zich in principe vinden in de verkeersontsluiting door middel van een ontsluitingslus.
- g. De Kamer is van mening dat bij de normering van het aantal parkeerplaatsen mede de wensen en/of inlichtingen van de betrokken ondernemingen in ogenschouw genomen dienen te worden.
- h. De Kamer juicht het toe om het bedrijventerrein op zo kort mogelijk termijn beschikbaar te maken.

Commentaar

De opmerkingen onder a, b, d, e, f, h. zijn voor kennisgeving aangenomen.

- c. Met de betreffende ondernemer is reeds overleg gevoerd door de ontwikkelaar.
- g. De opgenomen normering is een minimum-eis en is met name bedoeld om te voorkomen dat een bedrijf een te groot beslag legt op de openbare parkeerplaatsen langs de ontsluitingslus. De gemeente is van mening dat bedrijven de eigen parkeerbehoefte in principe op eigen terrein dienen op te vangen.

ad 6. Hoogheemraadschap van Rijnland

- a. Binnen het plangebied dient 6% oppervlaktewater aanwezig te zijn.
- b. Bij demping van water dient minimaal 100% compensatie plaats te hebben door het graven van vervangend oppervlaktewater.
- c. Verzocht om de plankaart, plantoelichting en planvoorschriften aan te passen conform de beide opmerkingen.

Commentaar

- a. Hieraan wordt voldaan.
- b. In het bedrijventerrein worden enkele sloten gedempt. Als compensatie hiervoor zijn de watergangen rondom het bedrijventerrein zodanig verbreed dat 100% compensatie heeft plaatsgevonden.
- c. gelet op het voorgaande is aanpassing niet nodig.

ad 7. EWR

Geen opmerkingen

Commentaar

Voor kennisgeving aannemen.

10.3 Vervolg bestemmingsplanprocedure

Na de inspraak en het overleg over het voorontwerp-bestemmingsplan 'Bedrijventerein Katwijkerbroek' is de volgende stap in de bestemmingsplanprocedure het formeel terinzage leggen van het ontwerp-bestemmingsplan gedurende vier weken. Tijdens deze periode bestaat de mogelijkheid voor een ieder om zijn zienswijzen omtrent het ontwerp plan bij de gemeenteraad kenbaar te maken.

Bijlage
Akoestisch onderzoek

RAPPORT 94-03

=====

Samenvatting en conclusie

In het bestemmingsplan "bedrijventerrein Katwijkerbroek" is de mogelijkheid tot het bouwen van bedrijfswoningen aanwezig. De geplande zone voor bedrijfswoningen ligt binnen de zone van zowel de N206 als de Valkenburgseweg. Een akoestische onderzoek is noodzakelijk voor het bepalen van de gevelbelastingen t.g.v. de N206 en Valkenburgseweg. De te verwachten verkeersintensiteiten op de interne ontsluitingsweg en de omgevingsvariabelen zijn van dien aard dat geen overschrijding van de voorkeursgrenswaarde op zal treden.

De verkeersgegevens zijn ontleend aan de VMK variant 2001.2. Op de plot 94.03 figuur 1 en 2, zijn de waarneempunten aangegeven. De 50 dB(A) is weergegeven op bijgevoegde plankaart.

Gevelbelasting t.g.v. de N206.

De gevelbelasting op de waarneempunten 151 t/m 154 is na aftrek van 3 dB(A) 50 dB(A). De geluidbelasting bij waarneempunt 159 is na aftrek van 3 dB(A) 62 dB(A). In het gebied tussen de 50 dB(A)-contour en de grens van het bestemmingsplan treedt een overschrijding van de grenswaarde op. De hoogst toelaatbare geluidbelasting tot waar ontheffing kan worden verkregen bedraagt 65 dB(A), wanneer aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan. Deze waarde wordt niet overschreden.

Gevelbelasting t.g.v. de Valkenburgseweg.

De hoogst berekende gevelbelasting treedt bij de waarneempunten 79, 81 en 82 en is na aftrek van 5 dB(A) 55 dB(A). De hoogst toelaatbare geluidbelasting tot waar ontheffing kan worden verkregen bedraagt 65 dB(A), wanneer aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan. Deze waarde wordt niet overschreden.

Maatregelen aan de bron zijn niet mogelijk.

Maatregelen in de overdrachtssfeer zijn om financiële en stedenbouwkundige redenen niet mogelijk.

Bij de te bouwen woningen zullen maatregelen aan de gevel worden getroffen. Ingevolge artikel 83 van de Wet geluidhinder moet bij Gedeputeerde Staten aangevraagd worden hogere waarden vast te stellen voor de betreffende bebouwingsmogelijkheden.

1. Inleiding

Volgens de herziening van de Wet geluidhinder, die op 1 maart 1993 in werking is getreden, is een weg zoneplichtig als de geluidbelasting op 10 meter uit de as van de meest nabijgelegen rijstrook hoger is dan 50 dB(A). Deze zone geldt als aandachtsgebied waarbinnen de regels van de Wet geluidhinder van toepassing zijn.

De breedte van een zone is afhankelijk van het type weg. In onderstaande tabel is een schema voor de breedte van de zone weergegeven.

TABEL 1 Overzicht breedte geluidszone volgens hoofdstuk VI van de Wet Geluidhinder

aantal rijstroken		breedte zone in m	
In stedelijk gebied	in buitenstedelijk gebied	nieuw (art. 74)	bestaand (art. 88)
3 of meer		350	150
2		200	100
	5 of meer	600	400
	3 of 4	400	200
	2	250	150

De N206, gedeelte Ir. Tjalmaweg, is zoneringsplichtig met een zone van 250 m. De Valkenburgseweg is zoneringsplichtig met een zone van 200 m. Aangezien de voor bebouwing beschikbaar gestelde ruimte in het bestemmingsplan Katwijkerbroek binnen deze zones zijn gesitueerd is een akoestisch onderzoek noodzakelijk.

Volgens de prognoses zijn in 2004 de volgende intensiteiten te verwachten:

Weg	Wegvak	Intensiteit	Snelheid
N206	Ir. Tjalmaweg	35.600 mvt/etm.	80 km
Valkenburgseweg	gem.grens-Asterstraat	4.810 mvt/etm.	50 km

2. Grenswaarden

Bij nieuwbouw langs een aanwezige weg geldt een grenswaarde van 50 dB(A) (zie tabel 3).

Volgens artikel 103 mag bij berekening van geluidniveaus rekening worden gehouden met een maximale aftrek van 5 dB(A) wegens het stiller worden van motorvoertuigen in de toekomst. De correctieterm voor wegen waarop 70 km/uur of harder wordt gereden is 3 dB(A).

In dit akoestisch onderzoek zijn beide genoemde situaties van toepassing.

De maximaal berekende etmaalwaarde mag voor de N206 $50 + 3 = 53$ dB(A) en de Valkenburgseweg $50 + 5 = 55$ dB(A) zijn.

De hoogst toelaatbare geluidbelasting tot waar in stedelijk gebied (Valkenburgseweg en N206) ontheffing kan worden verkregen is 65 dB(A).

Dit komt overeen met een berekende waarde voor de N206 van $65 + 3 = 68$ dB(A) en voor de Valkenburgseweg $65 + 5 = 70$ dB(A).

3. Akoestische berekening

Volgens artikel 102 van de Wet geluidhinder dient het equivalente geluidniveau te worden berekend op het hoogst belaste punt van de gevel. Omdat nog niet bekend is waar de woningen zijn geprojecteerd is voor de N206 een 50 contour en de geluidbelasting op de grens van het bestemmingsplan berekend. Voor de Valkenburgseweg is dit de eerst mogelijke bebouwingslijn. De berekening is uitgevoerd conform het "Reken- en Meetvoorschrift Verkeerslawaai", standaard rekenmethode II, als bedoeld in artikel 102 van de Wet Geluidhinder.

3.1. Verkeersgegevens

De verkeersgegevens zijn ontleend aan de Verkeersmilieukaart variant 2001.2. Een bijlage van de wegvakbelasting is bijgevoegd. De intensiteiten zijn geëxtrapoleerd naar het jaar 2004.

TABEL II

Verkeersgegevens

Weg	Gem. etmaal- intensiteit	Categorie	Gem. daguur- intensiteit	Gem. nachtuur- intensiteit
N206	35.600 mvt.			
wegvak		1. motorrijwielen		3
Ir. Tjalmaweg		2. lichte voertuigen		251
		3. middelzware voertuigen		17
		4. zware voertuigen		3
Valkenburgseweg	4.810 mvt.			
wegvak		1. motorrijwielen	3	
gemeentegrens		2. lichte voertuigen	302	
Asterstraat		3. middelzware voertuigen	13	
		4. zware voertuigen	3	

De geluidbelasting kan zowel voor de dag- (van 07.00 tot 19.00 uur) als voor de nachtperiode (van 23.00 tot 07.00 uur) worden vastgesteld, omdat zowel het equivalente geluidniveau van de dag- als de nachtperiode bepalend kan zijn voor de etmaalwaarde.

In de praktijk is gebleken dat voor woningen langs verreweg de meeste wegen de nachtperiode bepalend is. Pas wanneer de gemiddelde daguurintensiteit meer dan 10x zo hoog is als een gemiddelde nachtintensiteit, zal bij een gelijk-blijvend vrachtwagenpercentage de dagperiode bepalend worden.

Bij wegen met minder dan 10.000 motorvoertuigen per etmaal mag worden uitgegaan van de dagsituatie.

Uit bovenstaande gegevens valt af te leiden dat de nachtperiode bepalend is voor de N206 volgens de formule:

$L_{Aeq} \text{ etmaal} = L_{Aeq} \text{ nacht} + 10 \text{ dB(A)}$.

Voor de Valkenburgseweg is de dagperiode bepalend volgens de formule:

$L_{Aeq} \text{ etmaal} = L_{Aeq} \text{ dag}$.

3.2. Omgevingsvariabelen

De omgevingsvariabelen zijn factoren die een rol spelen bij de overdracht van het geluid vanaf de bron naar de ontvanger, zoals afstand, bodemabsorptie, hoogteligging weg, soort verharding, hoogte waarnemer, reflecterende bebouwing en afschermdende objecten. Deze gegevens zijn verwerkt in de berekeningen en op de plottekening figuur 1 en 2 weergegeven.

3.3. Berekening geluidsniveau

De in de berekening genoemde geluidniveau's zijn exclusief nachtcorrectie (+ 10 dB(A)) en aftrek ingevolge artikel 103 (- 5 dB(A) of - 3 dB(A)).

De resultaten zijn na aftrek van de in artikel 103 bedoelde 5 c.q. 3 dB(A) en toepassing van de nachtcorrectie (alleen voor N206).

Figuur: Punt: 5 ml boven het maaiveld:

1	151	50
	152	50
	153	50
	154	50
	159	62
2	77	53
	78	54
	79	55
	80	54
	81	55
	82	55

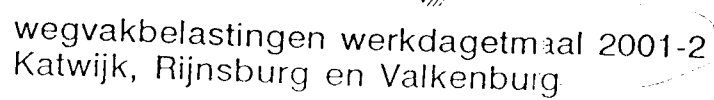
Katwijk, 21 april 1994.

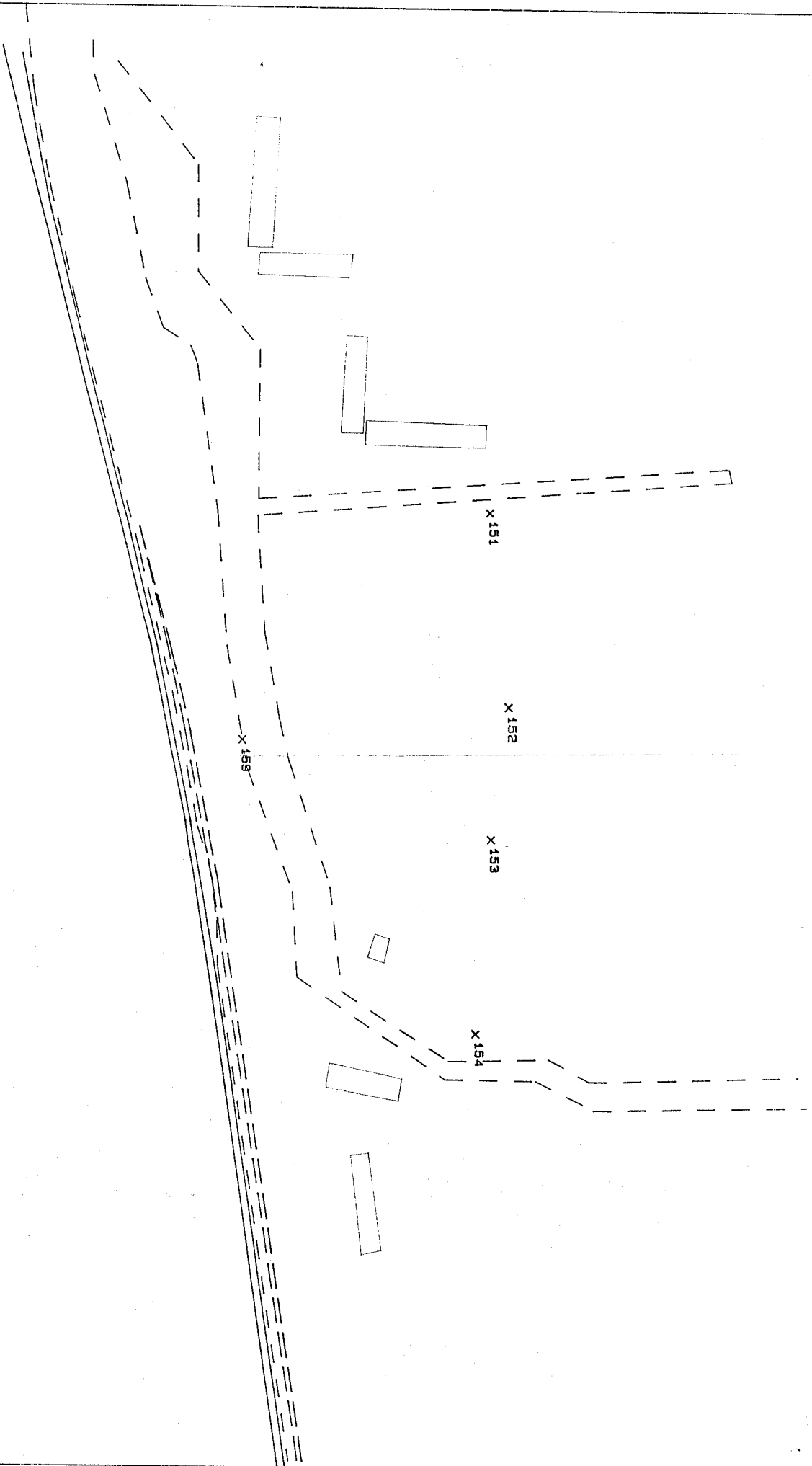
tabel 3. Grenswaarden volgens de Wet Geluidhinder.

Situatie		Grenswaarden	Hoogst toelaatbare geluidbelasting van de weg op de gevel van woningen ²		Hoogst toelaatbare geluidbelasting binnenshuis
			+ 3 dB (A) ¹	+ 5 dB (A)	
Weg	Woning	+ 5 dB (A) ¹	Buitenstedelijk ⁴	Stedelijk ³	
Weg nog niet geprojecteerd	Woning nog niet geprojecteerd reeds geprojecteerd ⁵ in aanbouw ⁷ aanwezig	50 dB (A)	55 dB (A)	60 dB (A)	35 dB (A)
		50	55	60	35
		50	60	65	35
		50	60	65	35
Weg reeds geprojecteerd ⁶	Woning nog niet geprojecteerd reeds geprojecteerd ⁵ in aanbouw ⁷ aanwezig	50 dB (A)	55 dB (A)	60 dB (A)	35 dB (A)
		50	60	60	35
		50	65	65	40
		50	65	65	40
Weg in aanleg ⁸	Woning nog niet geprojecteerd reeds geprojecteerd ⁵ in aanbouw ⁷ aanwezig	50 dB (A)	55 dB (A)	60 dB (A)	35 dB (A)
		50	65	65	35
		55	65	65	40
		55	65	70	40
Weg wordt in reconstructie genomen	Woning nog niet geprojecteerd reeds geprojecteerd ⁵ in aanbouw ⁷ aanwezig	50 dB (A)	55 dB (A)	65 dB (A)	35 dB (A)
		50	60	65	35
		Heersende belasting of 50 ⁹	Heersende belasting + 5 ¹⁰	Heersende belasting + 5 ¹⁰	35
		Heersende belasting of 50 ⁹	Heersende belasting + 5 ¹⁰	Heersende belasting + 5 ¹⁰	35
Weg aanwezig al dan niet in reconstructie	Woning nog niet geprojecteerd reeds geprojecteerd ⁵ in aanbouw ⁷ aanwezig	50 dB (A)	55 dB (A)	65 dB (A)	35 dB (A)
		50	65	65	35
		55	65	65	40
		55	70	70	45

- Volgens artikel 103 mag rekening gehouden worden met een verlaging van 5 dB(A) t.o.v. het berekende of gemeten geluidniveau wegens het in de toekomst stiller worden van motorvoertuigen.
- Vast te stellen door Gedeputeerde Staten en goed te keuren door de minister, op basis van voorschriften, gegeven in een algemene maatregel van bestuur.
- Het gebied binnen de bebouwde kom, met uitzondering van het gebied binnen de bebouwde kom, voor zover liggend binnen de zone langs een autoweg of autosnelweg als bedoeld in het Reglement verkeersregels en verkeerstekens.
- Het gebied buiten de bebouwde kom, alsmede het gebied binnen de bebouwde kom, voor zover liggend binnen de zone langs een autoweg of autosnelweg als bedoeld in het Reglement verkeersregels en verkeerstekens.
- Een nog niet aanwezige woning, waarvan het geldende bestemmingsplan verlening van een bouwvergunning toelaat, maar deze is nog niet afgegeven.

- Een nog niet in aanleg zijnde weg, in de aanleg waarvan door een geldend bestemmingsplan wordt voorzien.
- Een nog niet aanwezige woning waarvoor een bouwvergunning is afgegeven.
- Een weg met de aanleg waarvan een begin van uitvoering is gemaakt.
- Als de geluidbelasting van de weg vóór de reconstructie kleiner is dan 50 dB(A) mag de geluidbelasting t.g.v. de gereconstrueerde weg ten hoogste 50 dB(A) bedragen. Als de geluidbelasting van de weg vóór de reconstructie groter is dan 50 dB(A) mag de geluidbelasting t.g.v. de gereconstrueerde weg ten hoogste gelijk zijn aan die van de weg vóór de reconstructie, mits deze laatste waarde kleiner is dan de bijbehorende hoogst toelaatbare geluidbelasting voor "weg aanwezig".
- De geluidbelasting t.g.v. de gereconstrueerde weg mag ten hoogste gelijk zijn aan de geluidbelasting van deze weg vóór de reconstructie + 5 dB(A) mits deze niet hoger is dan 70 dB(A).



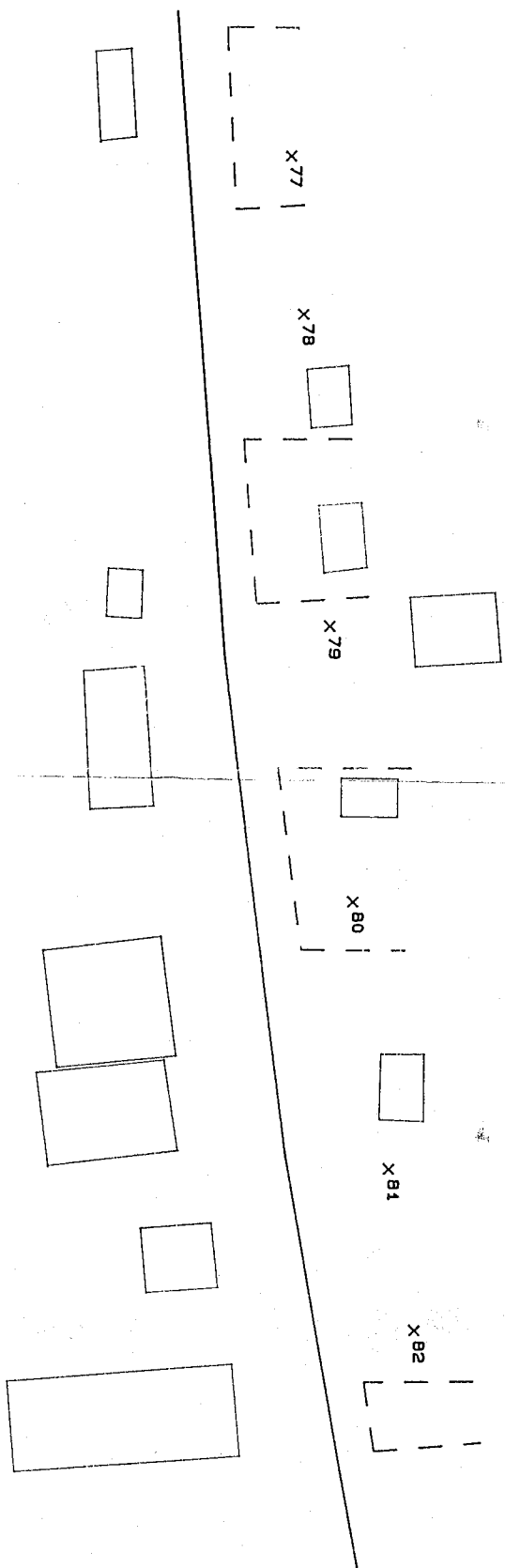


Gemeente Katwijk

Schaal 1:0 File: katwbr6

— Hard-zachtlijn ☐ Gebouw
 — Hoogtelijn
 — Stomp scherm
 — Scherp scherm
 — Rijlijn

Project: bestemmingsplan KatwijkKerbroek
 Figuur : 1
 50 dB(A) contour en
 geluidbelasting waarnepunt 159



Gemeente Katwijk

Schaal 1:1000 File: Katwijk1

☐ Hard-zachtlijn
☐ Hoogtelijn
☐ Stomp scherm
☐ Scherp scherm
☐ Rijlijn

☐ Gebouw

Maatnumpunt

Project: bestemmingsplan Katwijkkerbroek
 Figuur : 2
 geluidbelasting bebouwingslijn
 t.g.v. Valkenburgseweg