

В|ЯО

adviseurs in
ruimtelijke ordening
economie en
milieu

Gemeente Katwijk

Bestemmingsplan

Bedrijventerrein

Valkenburgseweg/'t Ambacht



adviseurs in
ruimtelijke ordening
economie en
milieu

Postbus 68 5260 AB Vught
Taalstraat 36 Vught

telefoon 073 657 91 02
fax 073 656 16 65
e-mail: info@bro.nl

Gemeente Katwijk

Bestemmingsplan Bedrijventerrein Valkenburgseweg/'t Ambacht

projectnummer X 5042.440.1911

datum 10 sep 1998

concept juni 1996

voorontwerp februari 1997

ontwerp januari 1998

vaststelling augustus 1998

goedkeuring 6 april 1999, DRG/PRB
onherroepelijk 29 augustus 2001

Toelichting

INHOUDSOPGAVE

	Pagina
HOOFDSTUK 1. INLEIDING	1
1.1 Ligging van het plangebied	1
1.2 Onderbouwing voor het plan	1
1.3 Vigerend plan	1
1.4 Opzet van de toelichting	1
HOOFDSTUK 2. BESCHRIJVING VAN HET PLANGEBIED	5
2.1 Positie in de ruimtelijke structuur	5
2.2 Bestaand ruimtegebruik en toekomstperspectief	5
2.3 Bestaande verkeersstructuur	7
2.4 Presentatie van het terrein	9
2.5 Fysieke belemmeringen	11
HOOFDSTUK 3. ONDERBOUWING VAN HET PLAN	13
3.1 Uitgangspunten voor de ontwikkeling van het plangebied	13
3.2 De Katwijkse bedrijvigheid: segmentering van terreinen	13
3.3 Detailhandel	16
HOOFDSTUK 4. DE PLANOPZET	17
4.1 Grondslagen voor de ruimtelijke hoofdopzet	17
4.2 De ruimtelijk-functionele opzet: uitwerking Valkenburgseweg	18
4.3 De ruimtelijk-functionele opzet: uitwerking 't Ambacht	19
4.4 Gewenste ruimtelijk-functionele structuur hoek Sandtlaan-Additioneel kanaal	21
4.5 Gewenste ruimtelijk-functionele structuur veilingterrein	23
4.6 Verkeersstructuur	25
4.7 De presentatie van het terrein	29
HOOFDSTUK 5. MILIEUHYGIENISCHE ASPECTEN	31
5.1 Inleiding	31
5.2 Bedrijven en milieuzonering	31
5.3 Geluidhinder	36
5.4 Kwaliteit van bodem en water	36

INHOUDSOPGAVE (vervolg)

	Pagina
HOOFDSTUK 6. JURIDISCHE OPZET	39
6.1 Algemeen	39
6.2 Systematiek	39
6.3 Beschrijving per bestemming	41
HOOFDSTUK 7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	47
HOOFDSTUK 8. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	49
8.1 Inleiding	49
8.2 Overzicht gevolgde procedure	49
8.3 Weergave inspraakreacties	49
8.4 Commentaar op de inspraakreacties	52
	59
HOOFDSTUK 9. OVERLEG EX ARTIKEL 10 BRO	61
9.1 Inleiding	61
9.2 Reacties en commentaar gemeente	61

HOOFDSTUK 1. INLEIDING

1.1 Ligging van het plangebied

Het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Valkenburgseweg/'t Ambacht' omvat twee deelgebieden. Deelgebied Valkenburgseweg betreft het langgerekte terrein tussen de Oude Rijn en de Valkenburgseweg, in het noorden begrensd door de Sandtlaan en in het zuiden door de grens met de gemeente Valkenburg.

Deelgebied 't Ambacht betreft het driehoekige terrein dat wordt begrensd door de Sandtlaan, de Oude Rijn en het Additioneel Kanaal.

1.2 Onderbouwing voor het plan

Het plangebied is in gebruik bij diverse bedrijven. De bedrijven functioneren over het algemeen vrij goed. De bedrijfsbebouwing is op enkele plaatsen verouderd. Een aantal kavels is in gebruik voor activiteiten die, gemeten naar de huidige maatstaven, minder goed passen in de omgeving van woonbebouwing en visueel minder aantrekkelijk zijn. De gemeente Katwijk kampt met een bijzonder krap aanbod aan bedrijfskavels. Recent is gestart met de uitgifte van kavels op bedrijventerrein Katwijkerbroek (ca. 5 ha). Inmiddels is het grootste deel van dit terrein uitgegeven. Op langere termijn komt terrein beschikbaar met de ontwikkeling van het gebied Klei-Oost (op grondgebied van de gemeenten Rijnsburg en Noordwijk). Hier zal circa 12 ha bruto beschikbaar zijn voor Katwijkse bedrijvigheid. Dit aanbod is onvoldoende om de Katwijkse behoefte te dekken. Ontwikkelingsmogelijkheden in regionaal verband zijn in onderzoek, maar nog onzeker. Door middel van revitalisering en sanering van verouderde bedrijfsbebouwing wordt ook op bestaande terreinen ruimte gezocht. De mogelijkheden voor (her)ontwikkeling van de terreinen Valkenburgseweg en 't Ambacht worden met het onderhavige bestemmingsplan ingekaderd.

1.3 Vigerend plan

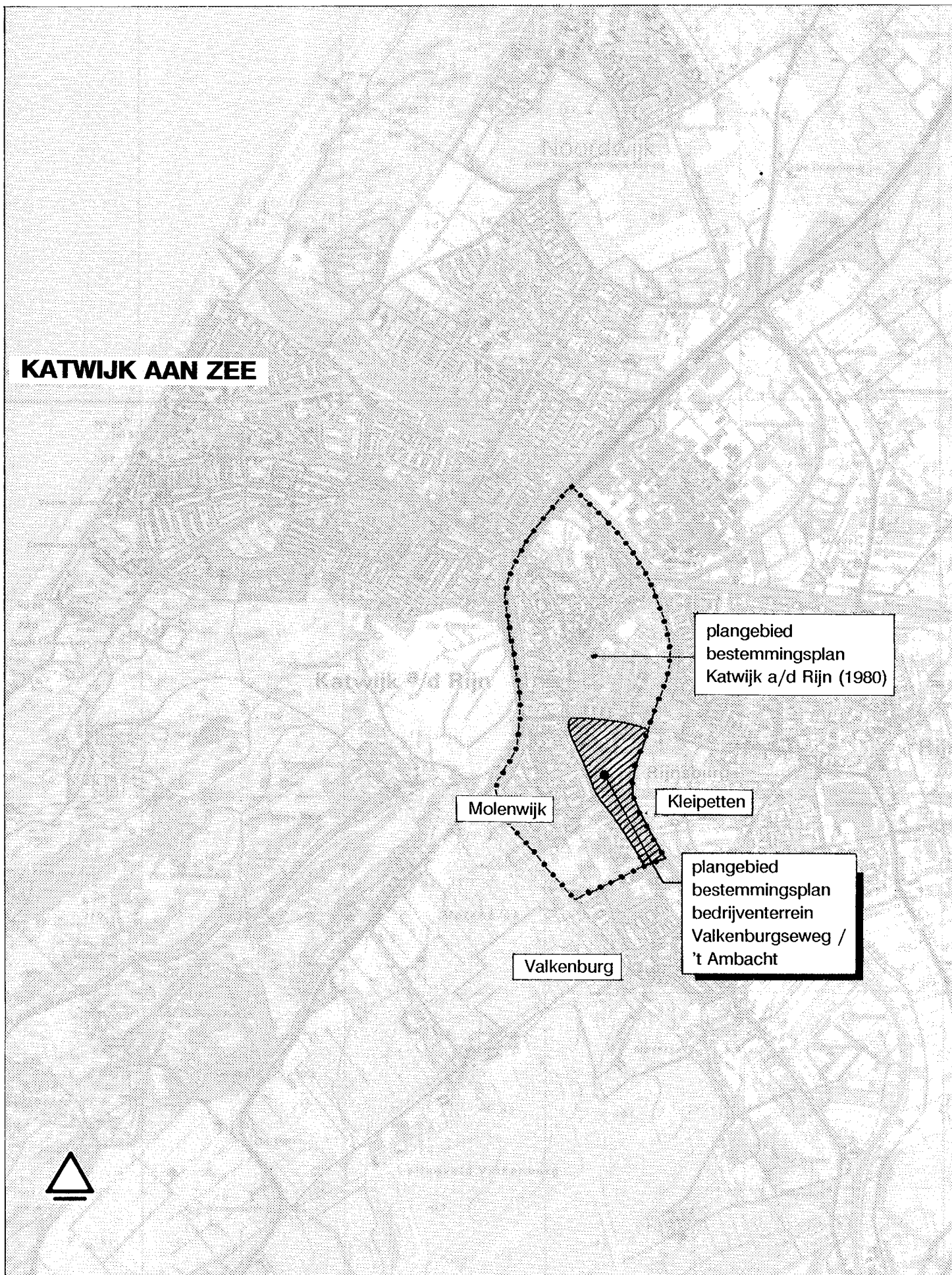
Het plangebied valt binnen het vigerende bestemmingsplan 'Katwijk aan den Rijn', zoals dat is vastgesteld door de gemeenteraad op 28 februari 1980 en (gedeeltelijk) goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 7 april 1981, nr. B.21272/1. Het plan is onherroepelijk sinds 1 februari 1984. Voor 't Ambacht was in dit bestemmingsplan een woonbestemming gegeven. Hieraan is door Gedeputeerde Staten goedkeuring onthouden. Voor dit gebied geldt dan ook het bestemmingsplan Katwijk aan den Rijn uit 1966, vastgesteld door de gemeenteraad op 7 september 1966 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 4 oktober 1967, nr. 436. In dit bestemmingsplan heeft het terrein 't Ambacht de bestemming 'Gronden bestemd voor bebouwing ten dienste van bedrijfsdoeleinden'.

1.4 Opzet van de toelichting

De toelichting is als volgt opgebouwd. Na de inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving gegeven van het bestaande ruimtegebruik.

In hoofdstuk 3 wordt het plan nader onderbouwd.

Ligging van het plangebied



In hoofdstuk 4 wordt een beschrijving gegeven van de grondslagen voor de ruimtelijk-functionele planopzet.

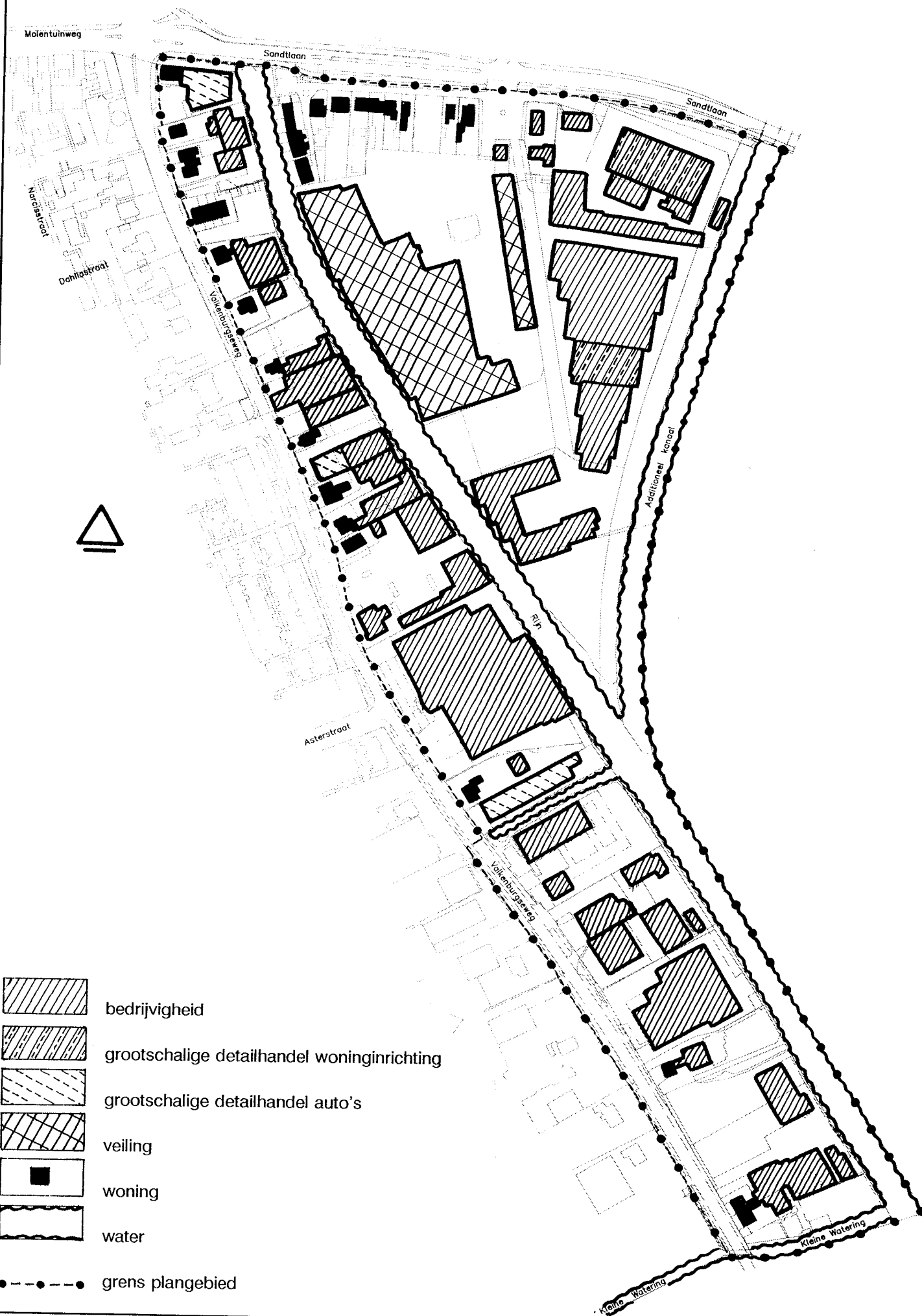
De milieu-hygiënische uitgangspunten en randvoorwaarden komen aan de orde in hoofdstuk 5.

Hoofdstuk 6 geeft een beschrijving van de juridische opzet, waarbij wordt ingegaan op de systematiek van de voorschriften en elke bestemming afzonderlijk.

In hoofdstuk 7 komt de economische uitvoerbaarheid van de voorgestane ontwikkeling aan de orde.

In hoofdstuk 8 'Maatschappelijke uitvoerbaarheid' is de gevolgde inspraakprocedure weergegeven. Hoofdstuk 9 'Overleg ex artikel 10 Bro' gaat in op het gevoerde vooroverleg met betrokken instanties, waaronder de Provinciaal Planologische Commissie.

Bestaande situatie



HOOFDSTUK 2. BESCHRIJVING VAN HET PLANGEBIED

2.1 Positie in de ruimtelijke structuur

Het plangebied is van oudsher in gebruik voor bedrijven. De ligging aan de oorspronkelijke vervoersassen (water en wegen) maakten het gebied bij uitstek geschikt voor deze functie.

In de huidige situatie is de ligging aan de Oude Rijn en het Additioneel Kanaal nog slechts voor enkele bedrijven relevant. Met de aanleg van de provinciale weg N206 is de doorgaande functie van de Valkenburgseweg sterk in betekenis afgenomen. In de loop van de tijd heeft functieverandering plaatsgevonden, waarbij het industrieel karakter is verschoven in de richting van bedrijven met een grootschalige, publiekgerichte functie (autobedrijven, woninginrichting) en kantoren.

Met de verdergaande verstedelijking is het plangebied omringd door woongebieden. Ten westen van de Valkenburgseweg ligt de Molenwijk (Katwijk aan den Rijn). Aan de overzijde van het Additioneel Kanaal is recent de Rijnsburgse uitbreidingswijk 'Kleipetten' gerealiseerd. De ligging in de nabijheid van woongebieden stelt uit milieu-hygiënisch oogpunt de nodige eisen aan de gevestigde en nieuw te vestigen bedrijvigheid. Met de ontwikkeling van de nieuwbouwwijk aan de Rijnsburgse zijde van het kanaal en om redenen van de presentatie van de bestaande bedrijvigheid is de visueel-ruimtelijke uitstraling van het gebied een actueel aandachtspunt.

2.2 Bestaand ruimtegebruik en toekomstperspectief

Voor de beschrijving van de bestaande bedrijvigheid is gebruik gemaakt van inventarisaties van de gemeente. In 1992 is hiertoe een inventarisatie-onderzoek verricht, waar het grootste deel van de zittende bedrijven aan heeft meegewerkt. In deze periode was het tweede gedeelte van Bedrijvencentrum 't Ambacht nog in aanbouw. Daarnaast is gebruik gemaakt van de gemeentelijke lijst van bedrijfsgegevens, geactualiseerd in april 1996. In het kader van het bestemmingsplan heeft een ruimtelijk-functionele inventarisatie van het plangebied plaatsgevonden.

Valkenburgseweg

Langs de Valkenburgseweg heeft de ontwikkeling met bedrijfsbebouwing oorspronkelijk voornamelijk plaatsgevonden tussen de Molentuinweg en de (huidige) meubelfabriek. Van oudsher zijn hier enkele bedrijven gevestigd die verwant zijn aan de agrarische sector (groenteconserven, bloembollen, verwerken voerpeen). Het gedeelte tussen de meubelfabriek en de grens met de gemeente Valkenburg had aanvankelijk een meer open karakter (tuinbouwbedrijf, groenteverwerkingsbedrijf). De bedrijfsactiviteiten langs de Valkenburgseweg zijn verder uitgebreid, waardoor verdichting heeft plaatsgevonden.

Momenteel zijn in de zone langs de Valkenburgseweg uiteenlopende bedrijven gevestigd. Naast de aan de agrarische sector verwante bedrijven zijn hier enkele bouwbedrijven, een aantal autobedrijven en reparatiebedrijven en enkele aan het water verwante bedrijven (zeilmakerij, scheepsreparatie) gevestigd. In het noordelijke gedeelte van het terrein zijn de

bedrijven over het algemeen betrekkelijk kleinschalig van karakter. Een uitzondering vormt een bouwbedrijf (Valkenburgseweg 46) dat, met name door het intensieve gebruik van het terrein en de aanwezigheid van een bouwkraan, grootschaliger oogt. Bij de bedrijven zijn bedrijfswoningen aanwezig, alsmede enkele zelfstandige woningen, waaronder het wooncomplex 'Waterlust'.

In het zuidelijk gedeelte van het terrein zijn enkele grotere bedrijven gevestigd (meubelfabriek, vleesverwerkend bedrijf). Ook hier bevinden zich enkele bedrijfswoningen.

Op een aantal plaatsen langs de Valkenburgseweg zijn garagebedrijven, waarvan enkele met showroom en kantooractiviteiten gevestigd.

't Ambacht

't Ambacht, gelegen tussen de Sandtlaan, de Oude Rijn en het Additioneel Kanaal, bestaat feitelijk uit drie deelgebieden: het terrein op de hoek Sandtlaan-Additioneel Kanaal, het recent gerealiseerde Bedrijvencentrum 't Ambacht dat twee gebouwen omvat en het veilingterrein. Aan de Sandtlaan ligt een aantal woningen.

Op de hoek Sandtlaan-Additioneel Kanaal zijn diverse bedrijven gevestigd, waaronder een woninginrichtingszaak en een keukenbedrijf. Verder zijn hier diverse werkplaatsen gevestigd (autoschadebedrijf, scheepsreparatie, hobbyruimte en dergelijke). Ook vindt hier de tafeltennisvereniging Rijnsoever onderdak. De vereniging huurt hier een ruimte, die echter door uitbreiding van de vereniging niet meer voldoet. De vereniging streeft dan ook naar verplaatsing. De bebouwing op dit terreingedeelte is verouderd.

Bedrijvencentrum 't Ambacht omvat twee aantrekkelijke complexen, waarin diverse bedrijven zijn gehuisvest. Het Bedrijvencentrum wordt ontsloten vanaf de Sandtlaan en ligt feitelijk 'achter' het terrein op de hoek Sandtlaan-Additioneel Kanaal. Hierdoor presenteert het Bedrijvencentrum zich minder goed naar de omgeving.

In het Bedrijvencentrum zijn diverse bedrijven gehuisvest, in omvang sterk variërend. Over het algemeen gaat het om industriële-, ambachtelijke- en handelsbedrijven. Ook zijn enkele kantoren in het complex gehuisvest. Eén van de grootste bedrijven, tevens eigenaar van het complex, is het bouwbedrijf De Raad Bouw B.V. Dit bedrijf heeft de meest zuidelijke punt van 't Ambacht in gebruik voor buitenopslag. Uit ruimtelijk oogpunt is bebouwing van een deel van het terrein mogelijk.

Een specifieke functie in het plangebied is de groenteveiling. De veiling dateert uit 1914. In het plangebied en in het aangrenzende Katwijkerbroek bevindt zich een aantal bedrijven dat direct gelieerd is aan de veiling of waarvoor nabijheid van de veiling essentieel is. De groenteveiling draait momenteel bevredigend, met name door de unieke positie die de veiling in het land heeft op het gebied van veilen van waspeen. Ten zuiden van het veilingcomplex heeft uitbreiding plaatsgevonden met een peenwasserij.

Het toekomstperspectief voor de komende jaren is vooralsnog positief. Dit toekomstperspectief hangt nauw samen met de toekomstige ontwikkelingen binnen de peenwasserijen die in de omgeving van de veiling zijn gevestigd. Door aanscherping van de milieu-eisen, met name op het gebied van watergebruik, staan deze de komende jaren voor forse investeringen. Naar verwachting zullen de gevestigde bedrijven deze investeringen op termijn kunnen doen. Vooralsnog zijn er dus geen redenen om aan te nemen dat dit negatieve gevolgen heeft voor het functioneren van het veilingcomplex binnen de planperiode. Aan de andere kant wordt ook geen uitbreiding van de veilingactiviteiten voorzien.

2.3 Bestaande verkeersstructuur

Hoofdontsluiting

Zowel de Valkenburgseweg als 't Ambacht zijn voor extern verkeer goed bereikbaar vanaf de provinciale weg N206, via de Molentuinweg. Ter hoogte van de molen verdeelt het verkeer zich. De Valkenburgseweg ontsluit de aanliggende bedrijven. 't Ambacht wordt ontsloten via de Sandtlaan.

De bewegwijzering laat echter te wensen over, waardoor beide terreingedeelten met name voor bezoekers van buiten Katwijk moeilijk te vinden zijn.

Valkenburgseweg

Vrijwel alle bedrijven aan de Valkenburgseweg hebben een eigen toegang vanaf deze weg. In enkele gevallen wordt door een aantal kleinere bedrijven gebruik gemaakt van een gezamenlijke toegang.

Op het noordelijke gedeelte is vanaf de Valkenburgseweg een loswal bereikbaar. Naast de loswal zijn er geen openbare wegen in dit gedeelte van het plangebied.

De Valkenburgseweg is voldoende ruim gedimensioneerd om het bestemmingsverkeer af te wikkelen. Alleen in de ochtendspits is de verkeerssituatie minder veilig, als gevolg van intensief fiets- en autoverkeer, in combinatie met het warmdraaien van vrachtwagens op de Valkenburgseweg.

Langs de Valkenburgseweg zijn plaatselijk langspaarkeervakken aangebracht. Daarnaast kan bij alle bedrijven worden geparkeerd op eigen terrein.

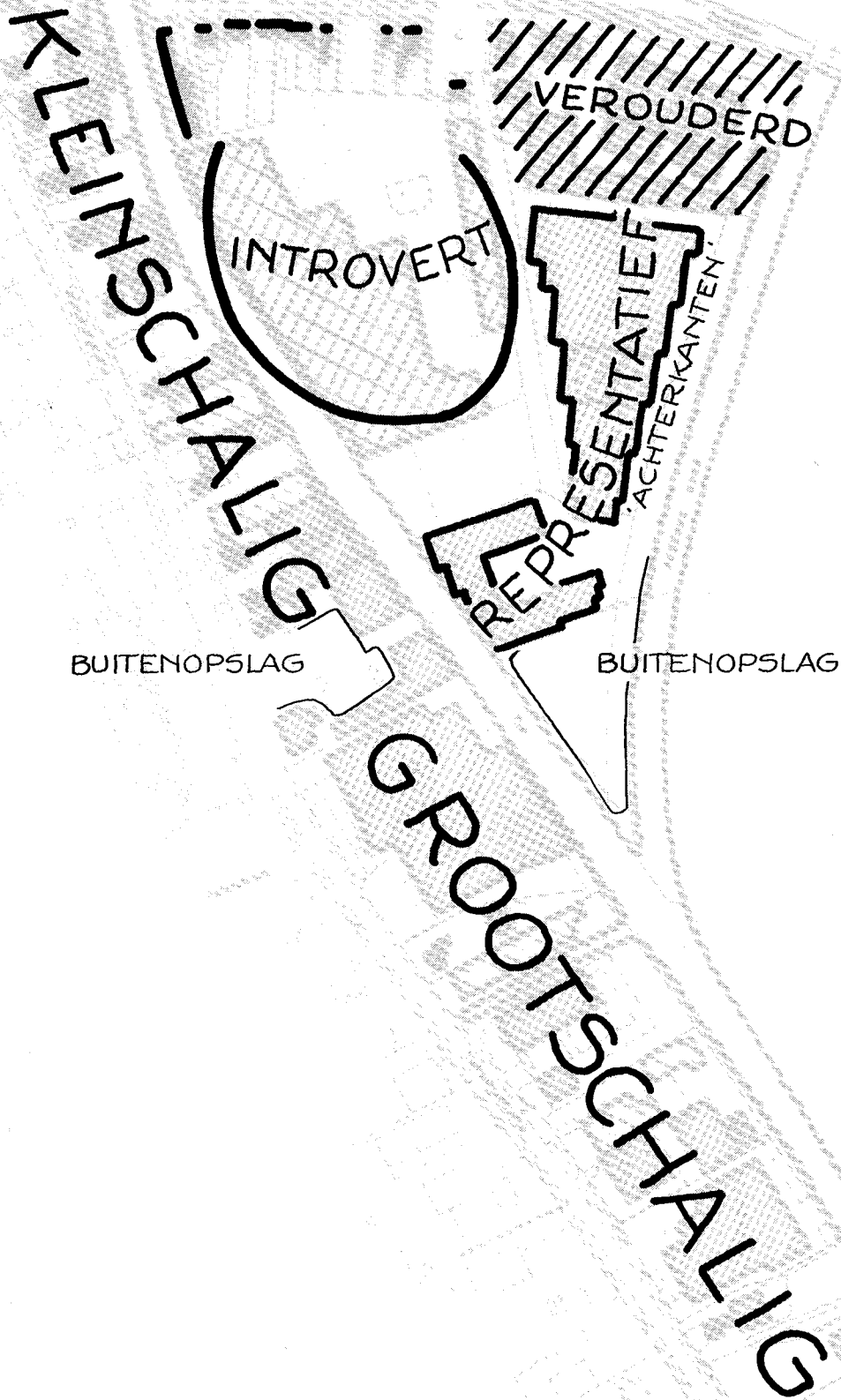
't Ambacht

't Ambacht wordt vanaf de Sandtlaan ontsloten via één centrale entree. Op deze plaats verdeelt het verkeer zich naar Bedrijvencentrum 't Ambacht en het veilingterrein.

De entree van het terreingedeelte hoek Sandtlaan-Additioneel Kanaal is minder duidelijk. Hier ontbreekt bewegwijzering. Op dit terreingedeelte is de interne ontsluiting rommelig en met name voor vrachtverkeer erg krap. Parkeergelegenheid concentreert zich in de nabijheid van de tapijthandel en is over het algemeen voldoende.

De ontsluiting van Bedrijvencentrum 't Ambacht is duidelijk gemarkeerd. Informatieborden aan de entree van dit terreingedeelte maken duidelijk welke bedrijven hier zijn gevestigd. In de omgeving van het Bedrijvencentrum zijn parkeervakken aangegeven door middel van belijning op de openbare weg.

Het veilingterrein is goed bereikbaar, bewegwijzering ontbreekt hier echter. Het veilingterrein wordt in de ochtenduren, ten tijde van het veilen (tussen 10.00 en 11.00 uur) zeer intensief gebruikt. Hoewel belijning hier ontbreekt, levert de verkeersafwikkeling geen problemen op. Alleen voor externe bezoekers is de situatie wat onduidelijk.



2.4 Presentatie van het terrein

Valkenburgseweg

Aan het noordelijke gedeelte van de Valkenburgseweg (tussen de Sandtlaan en de Asterstraat) liggen de bedrijfswoningen aan de weg, met de bedrijfsgebouwen daar achter. Als gevolg van deze opzet zijn de veelal ambachtelijke bedrijven minder goed zichtbaar vanaf de weg. Hierdoor zijn de bedrijven minder goed herkenbaar. Het bebouwingspatroon is op zich karakteristiek en redelijk homogeen. Het bebouwingspatroon sluit goed aan op de woonbebouwing van Molenwijk.

Op het gedeelte tussen de Asterstraat en de gemeentegrens met Valkenburg zijn veel minder bedrijfswoningen aanwezig. De hier gevestigde bedrijven hebben over het algemeen een grootschaliger karakter, waarbij met name de meubelfabriek en het vleesverwerkend bedrijf opvallen.

Recent zijn aan de Valkenburgseweg enkele autoshowrooms en kantoren gevestigd. Deze bedrijven zijn goed herkenbaar en met name de kantoren hebben een representatieve uitstraling.

Er zijn echter ook enkele storende elementen, met name in de vorm van open opslag.

Aan de zijde van de Oude Rijn liggen de achterkanten van de gebouwen en de achterterreinen, die in enkele gevallen in gebruik zijn voor materiaalopslag. Daarbij is nauwelijks aandacht besteed aan de visuele uitstraling. Voor de Rijnsburgse nieuwbouwwijk aan de overzijde van de Oude Rijn bieden de achterkanten van de bedrijvigheid aan de Valkenburgseweg een weinig aantrekkelijk aanzien.

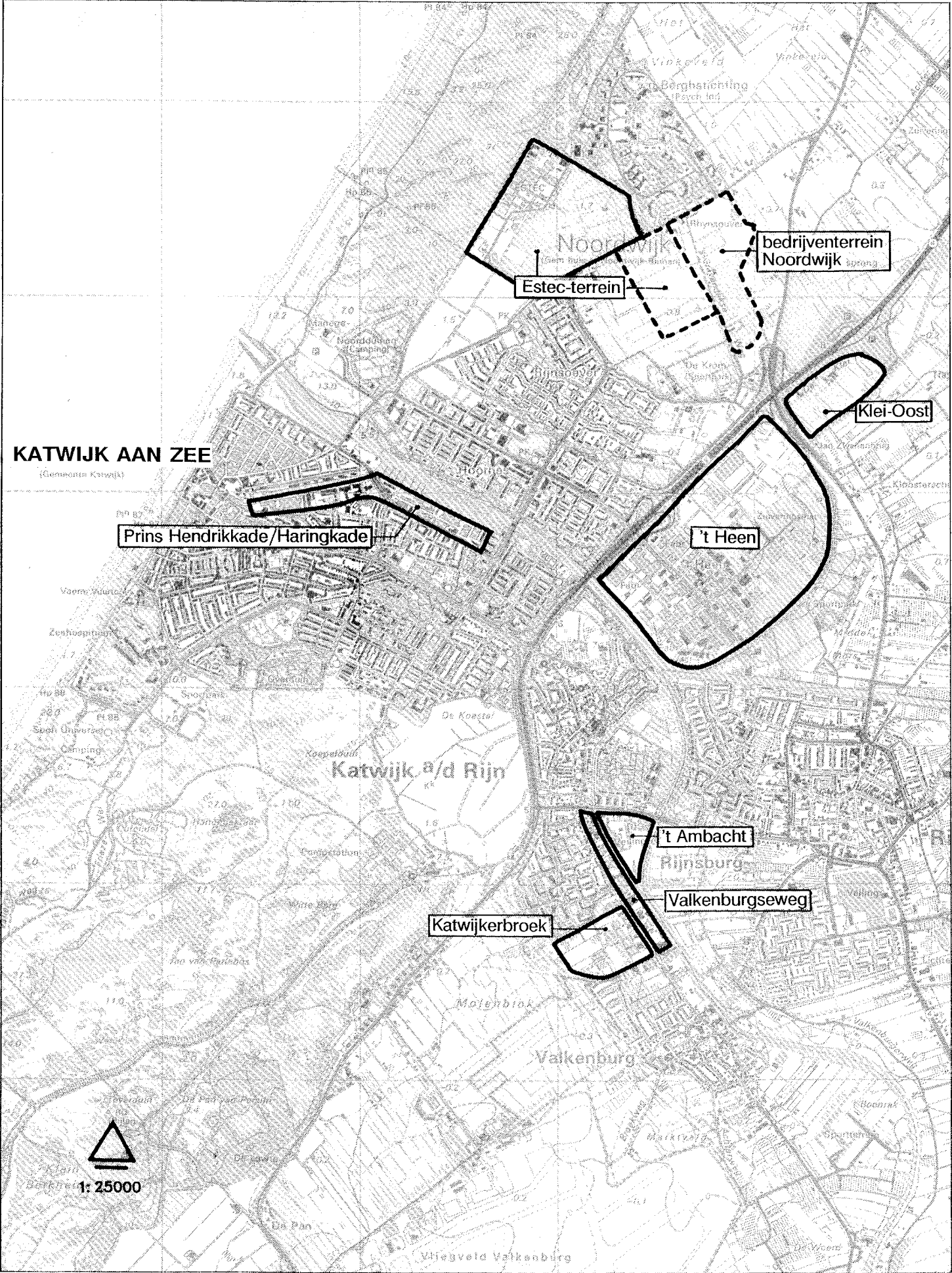
't Ambacht

Vanaf de Sandtlaan is dit terreingedeelte niet goed herkenbaar als bedrijventerrein. Direct zichtbaar vanaf de weg is de verouderde bedrijfsbebouwing op de hoek Sandtlaan-Additioneel Kanaal, met een weinig wervende uitstraling. De aantrekkelijke nieuwbouw van beide bedrijfsverzamelgebouwen wordt pas zichtbaar als men zich op het terrein bevindt.

De veiling ligt achter de woonbebouwing aan de Sandtlaan. Door de schaal is het gebouw redelijk zichtbaar vanaf de entree van het gebied. Het gebouw, met het kale voorterrein, heeft een weinig uitnodigende uitstraling. Als scheiding tussen het terreingedeelte van het veilingterrein en Bedrijvencentrum 't Ambacht fungeert een lang gebouw, dat in gebruik is voor opslag ten behoeve van de veiling. Dit gebouw heeft geen uitstraling. Aan de zijde van het Bedrijvencentrum is de blinde wand verfraaid met opengewerkt metselwerk en begroeiing. De nabijheid van deze wand heeft echter een enigszins benauwende ruimtelijke werking op het oostelijke gedeelte van het terrein.

De afwerking van Bedrijvencentrum 't Ambacht aan de zijde van het kanaal is zakelijk. Enige verfraaiing, met name in de vorm van beplanting, is welkom, dit met name in relatie tot de woonwijk Kleipetten aan de overzijde van het Additioneel Kanaal. Minder aantrekkelijk is het aanzien van het terreingedeelte op de hoek Sandtlaan-Additioneel Kanaal en het zicht op de opslag van een bouwbedrijf, in de uiterste zuidpunt van het terrein.

Bedrijventerreinen in Katwijk



2.5 Fysieke belemmeringen

(Hoofd)waterleidingen

Ter hoogte van het garagebedrijf aan de Valkenburgseweg 2 wordt het plangebied doorsneden door een tweetal (hoofd)waterleidingen (diameter 300 en 500 mm). Aan de noordzijde van de Sandtlaan bundelen de leidingen zich (diameter 500 mm). Ook langs de Valkenburgseweg ligt een (hoofd)waterleiding (diameter 300 mm). Deze leidingen leggen beperkingen op aan het gebruik. Voor de leidingen langs de Sandtlaan geldt een zakelijk rechtzone van 5 m¹ aan weerszijden van de leiding, waarbinnen geen bebouwing of diepwortelende beplanting mag worden aangebracht. Voor de leiding langs de Valkenburgseweg geldt een zakelijk rechtzone van 4 m¹ aan weerszijden van de leiding, waarbinnen geen bebouwing of diepwortelende beplanting mag worden aangebracht.

Transportriool

Langs de Valkenburgseweg loopt een transportriool (60/90 met een diameter van 700 mm en 800 mm en een overstortleiding in de losplaats met een diameter van 500 mm). Voor het transportriool geldt een zakelijk rechtzone van 5 m¹ aan weerszijden van de leiding, waarbinnen geen bebouwing of diepwortelende beplanting mag worden aangebracht.

Nutsvoorzieningen

Onder de Oude Rijn loopt een kabel van de PTT die van de losplaats naar de Sandtlaan gaat. Deze leiding vormt geen belemmering voor het plan.

In het plangebied is ter hoogte van Sandtlaan 58 een gasregelstation aanwezig en op het terrein bevindt zich een transformatorstation voor de groenteveiling en Bedrijvencentrum 't Ambacht. Ook deze voorzieningen en de bijbehorende kabels vormen geen belemmering voor het plan.

Kade Additioneel Kanaal

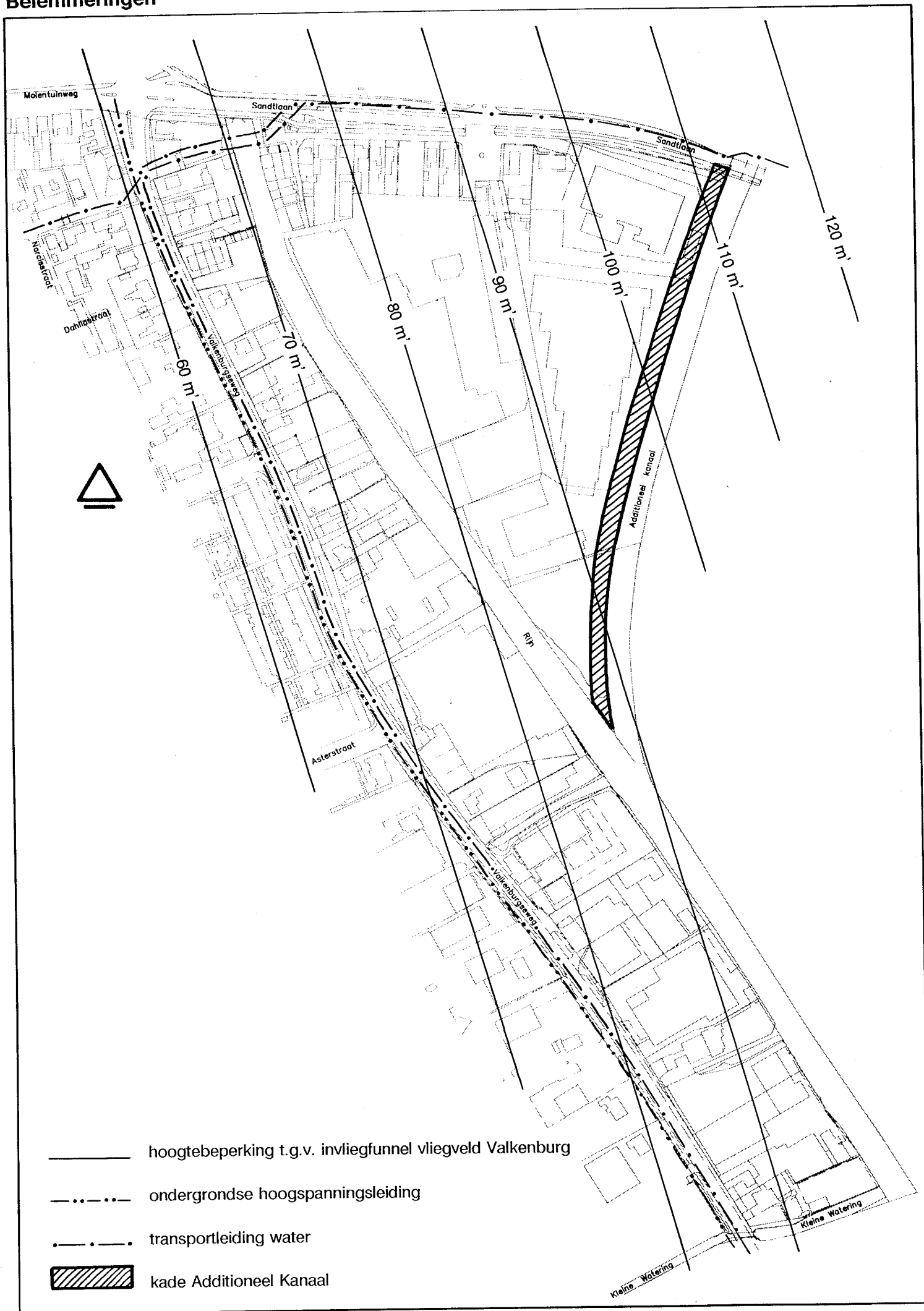
Langs het Additioneel Kanaal is de kade, een zone van 10 m¹ langs het kanaal, in bezit van het Hoogheemraadschap van Rijnland. De kade dient te worden vrijgehouden van bebouwing, in verband met het noodzakelijke onderhoud aan het kanaal.

Het Hoogheemraadschap heeft in eerste instantie geen overwegende bezwaren tegen een groene herinrichting van de betreffende zone, mits de kade/beschoeiing niet wordt aangetast. Het beheer van eventueel groen dient echter voor verantwoordelijkheid van de gemeente te komen.

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 70 à 80 m¹ +NAP ter hoogte van de Valkenburgseweg, verder oplopend tot 105 m¹ ter hoogte van de brug over het Additioneel Kanaal. 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.

Belemmeringen



HOOFDSTUK 3. ONDERBOUWING VAN HET PLAN

3.1 Uitgangspunten voor de ontwikkeling van het plangebied

De bedrijvigheid aan de Valkenburgseweg en op 't Ambacht heeft een belangrijke werkgelegenheidsfunctie. Deze functie moet in de toekomst behouden blijven.

De ligging van het plangebied, vrijwel geheel omsloten door direct aangrenzende woonbebouwing van Katwijk en Rijnsburg, vereist een bedrijfsmatige invulling die qua milieubelasting en representativiteit voor bepaalde delen van de terreinen een 'opwaardering' inhoudt ten opzichte van het huidige niveau. De mogelijkheden hiertoe zijn beperkt. Het toekomstperspectief voor de zittende bedrijvigheid is goed. Er wordt dan ook van uitgegaan dat de bestaande bedrijvigheid blijft gehandhaafd. Op termijn is echter wel een geleidelijke functieverandering gewenst naar bedrijvigheid die qua milieubelasting en representativiteit voor delen van het gebied een 'opwaardering' inhoudt ten opzichte van het huidige niveau.

Wel is voor het verouderde terreingedeelte hoek Sandtlaan-Additioneel Kanaal een nieuwe ruimtelijke invulling gewenst. In functionele zin wordt ook voor dit terreingedeelte blijvend uitgegaan van bedrijvigheid.

Voor de veiling wordt vooralsnog uitgegaan van handhaving. De ogen kunnen echter niet worden gesloten voor het risico dat de kleine Katwijkse Veiling op langere termijn zijn functie zou kunnen verliezen. Hoewel het bestemmingsplan wordt gebaseerd op behoud van de veiling, wordt door middel van een wijzigingsbevoegdheid een andere invulling mogelijk gemaakt, die één geheel kan vormen met de overige delen van 't Ambacht.

De bestemmingsregeling in het plan is voornamelijk conserverend van aard: de bestaande situatie geldt als uitgangspunt. Verbetering van de uitstraling van het terrein wordt met name ingekaderd door randvoorwaarden aan de inrichting van de openbare ruimte. Wel worden uitgangspunten gegeven voor de ruimtelijke opzet van het terreingedeelte hoek Sandtlaan-Additioneel Kanaal en het terrein van de veiling.

3.2 De Katwijkse bedrijvigheid: segmentering van terreinen

Uitgangspunten

Om de Valkenburgseweg en 't Ambacht te 'plaatsen' in het totaal van het bestaand en toekomstig aanbod aan bedrijventerrein wordt kort ingegaan op de segmentering, dat wil zeggen onderverdeling van het aanbod op basis van kwaliteit (uitstraling en milieucategorie) op de bestaande en toekomstige 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. Het beschikbaar maken van nieuw uitgeefbaar bedrijventerrein heeft dan ook een zeer hoge prioriteit.

Hiertoe is recent het gebied Katwijkerbroek in ontwikkeling gebracht en wordt op korte termijn de locatie Klei-Oost tot ontwikkeling gebracht. Daarnaast heeft de gemeente Katwijk voor de locatie 't Heen-Zuid een revitaliseringsrapport laten opstellen. Het gebied Prins Hendrikkade/Haringkade zal worden herontwikkeld ten behoeve van woningbouw, waarbij een functiemenging met kantoorhoudende/kantoorachtige en kleinschalige bedrijven (in de lage milieucategorieën) wordt nagestreefd.

Het is wenselijk dat de (her-)ontwikkeling van de onderscheiden locaties onderling wordt afgestemd op basis van de volgende uitgangspunten:

- . het streven is gericht om milieu-onvriendelijke en grootschalige bedrijven uit de woonomgeving te plaatsen;
- . op beperkte schaal kunnen kantoorhoudende en kantoorachtige bedrijven en kleinschalige bedrijven zich vestigen in het gebied Prins Hendrikkade/Haringkade;
- . het is gewenst dat kantoorhoudende en enkele kleinschalige bedrijven in de productiesfeer vanuit 't Heen worden verplaatst;
- . uitbreiding is mogelijk van reeds gevestigde bedrijven in het gebied Katwijkerbroek en vestiging van kleine en middelgrote, niet-hinderlijke bedrijven;
- . de locaties Klei-Oost en 's-Gravendijkseweg kunnen worden ontwikkeld voor 'reguliere' bedrijven.

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. Navolgend schema geeft richting aan het te voeren vestigingsbeleid voor de additioneel in en nabij Katwijk te ontwikkelen bedrijventerreinen (Katwijkerbroek, Prins Hendrikkade en Klei-Oost). Verder geeft het schema een indicatie van de segmentering van bestaande terreinen ('t Heen, 't Ambacht, Valkenburgseweg).

Systematiek bedrijventypologie

Uitstraling	Milieuhindercategorieën				
	1/2	3	4	5	6
A. Kantoren/kantoor-achtigen	■ • o	■ • o			
B. Kantoor(-achtigen) met bedrijfshal	■ ■ ♦ • o	■ ■ ■ ♦ • o	■ ♦		
C. Bedrijfshal zonder open opslag	■ ♦ • o	■ ■ ♦ • o	■ ♦	♦	
D. Bedrijfshal met open opslag	■ ♦ • o	■ ■ ♦ • o	■ ♦	♦	
E. Procesindustrie		♦ ♦	■ ♦	■ ♦	
Te ontwikkelen: ■ = Katwijkerbroek; ■ = Prins Hendrikkade/Haringkade (herontwikkeling); ■ = Klei-Oost; Bestaande terreinen: ♦ = 't Heen; • = 't Ambacht; o = 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 zich zal gaan richten. Daarnaast geeft het voor de bestaande bedrijventerreinen de typologie weer.

Ter illustratie: de aan de Valkenburgseweg gevestigde bedrijven zijn in te delen in de milieuhindercategorieën 2 (garagebedrijven, bloembollenverwerking) en 3 (jachtbouw- en autoschadebedrijven, meubelfabriek, aannemersbedrijven, vleesverwerkend bedrijf, etc.). De bedrijven vallen onder de categorieën A t/m D: er is sprake van bedrijfshallen, in een aantal gevallen gecombineerd met kantoorfuncties of met open opslag.

Op 't Ambacht komen naast bedrijfsactiviteiten in de lagere milieucategorieën op één locatie activiteiten voor die behoren tot milieucategorie 4 (opslag bestrijdingsmiddelen, op het Veilingterrein). De overige bedrijven op 't Ambacht vallen in milieucategorie 2 of 3.

Voor de eventuele nieuwe ontwikkelingen op 't Ambacht (hoek Sandtlaan/Additioneel Kanaal en Veilingterrein) kan worden uitgegaan van milieuhindercategorieën 1 en 2 (voor de hoek Sandtlaan/Additioneel Kanaal) en categorieën 1, 2 en 3 voor het Veilingterrein. Voor beide terreinen geldt dat zich bedrijven kunnen vestigen die vallen onder de categorieën B en C: de kantoorachtigen met bedrijfshal en de bedrijfshallen zonder open opslag.

't Ambacht is ook een geschikte locatie voor de vestiging van zelfstandige -plaatselijk gebonden- kantoren, die vanwege hun omvang of stedenbouwkundige argumenten niet binnen de woonomgeving of elders in Katwijk kunnen worden ingepast. Deze kantoren worden dan ook -incidenteel en van beperkte omvang- toegelaten (zie verder paragraaf 6.3 onder 'kantoren').

3.3 Detailhandel

Zowel aan de Valkenburgseweg als op 't Ambacht vindt detailhandel plaats. Deels is de detailhandel gekoppeld aan ambachtelijke activiteiten (als ondergeschikte nevenactiviteit); dit is met name op het noordelijk deel van het gebied Valkenburgseweg het geval. Deels is sprake van 'autonome' vestigingen; dit met name op het terrein 't Ambacht.

Het beleid van de rijksoverheid ten aanzien van detailhandelsvestiging is erop gericht dat alleen winkels uit bepaalde branches zich mogen vestigen buiten de bestaande winkelconcentraties. Het betreft detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke stoffen en winkelformules die vanwege de omvang en aard van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig hebben voor de uitstalling, te weten auto's, boten, caravans, bouwmarkten en grove bouwmaterialen. Hier zijn aan toegevoegd: tuincentra, keukens en sanitair en de branche woninginrichting als geheel. De verantwoordelijkheid voor invulling en uitvoering van het perifere detailhandelsbeleid (PDV-beleid) is nadrukkelijker gelegd bij gemeenten en provincies. De uitwerking van wat al dan niet behoort tot het assortiment van de genoemde branchegroepen valt bijvoorbeeld onder hun verantwoordelijkheid.

Het gemeentelijk beleid ten aanzien van perifere detailhandel is nader uitgewerkt in de nota 'Perifere detailhandel 't Heen' (juli 1996). In de nota wordt gekozen voor concentratie en bundeling van perifere detailhandelsactiviteiten op één locatie, te weten 't Heen. Een dergelijke ontwikkeling heeft een grote meerwaarde voor de structuur van zowel de relevante branches als van het gehele detailhandelsapparaat in de gemeente. Voor de uitbreiding van de perifere detailhandel op 't Heen geldt als voorwaarde dat er voldoende planologisch-distributieve ruimte dient te zijn binnen Katwijk en de regio. Daarbij wordt voorrang gegeven aan detailhandelsbedrijven die momenteel zijn gevestigd op een ongewenste locatie in Katwijk (verplaatsters).

De bestaande perifere detailhandel die aan de Valkenburgseweg en op 't Ambacht is gevestigd, zal worden gehandhaafd. De belangen van de gevestigde bedrijven worden in het bestemmingsplan vertaald. Nieuwvestiging van perifere detailhandel is langs de Valkenburgseweg, onder meer om redenen van verkeersaantrekkende werking, niet gewenst en zal worden uitgesloten.

Op 't Ambacht is een aantal bedrijfsverzamelgebouwen gevestigd. Voor het noordelijke gedeelte (terrein hoek Sandtlaan-Additioneel Kanaal) wordt uitgegaan van een hoogwaardige herontwikkeling. Het is hierbij onder meer wenselijk dat zich bedrijven vestigen die een uitstraling hebben in de richting van de Sandtlaan. Dit zouden perifere detailhandelsbedrijven kunnen zijn, omdat deze bedrijven zich duidelijk naar de omgeving presenteren. Omdat de afstand van 't Ambacht tot het centrum van Katwijk relatief gering is, wordt de vestiging van perifere detailhandelsbedrijven in geringe mate en onder voorwaarden op dit gedeelte van het terrein toelaatbaar geacht.

De detailhandel 'in het verlengde' van ambachtelijke activiteiten sector strookt met het gemeentelijk beleid. Voor producten die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of worden toegepast in het productieproces geldt dat deze ter plekke mogen worden verkocht, mits het gaat om een ondergeschikte nevenactiviteit.

HOOFDSTUK 4. DE PLANOPZET

4.1 Grondslagen voor de ruimtelijke hoofdopzet

De bestaande situatie geldt als uitgangspunt voor de ruimtelijke hoofdopzet van het plangebied.

Valkenburgseweg

Voor de Valkenburgseweg wordt, op basis van de bestaande ruimtelijke structuur een tweedeling onderkend. Het noordelijke gedeelte heeft een kleinschalig karakter. De gevestigde bedrijven zijn voornamelijk ambachtelijk en de percelen zijn betrekkelijk ondiep. De ligging tegenover de woonbebouwing van de Molenwijk vereist een zorgvuldige invulling (met het oog op de milieuhinder) en een goede ruimtelijke afstemming. Gekozen wordt hier voor het handhaven van het bestaande karakter van bedrijfswoningen aan de straat en bedrijvigheid op de terreinen daar achter. Deze opzet sluit goed aan op het beeld van de Valkenburgseweg, met de woonbebouwing van de Molenwijk.

Verder naar het zuiden, tussen de meubelfabriek en de grens met de gemeente Valkenburg, verandert het beeld van de Valkenburgseweg. Woonhuizen zijn er weinig. Het gebied wordt hier gekenmerkt door gemengd gebruik: een bouwbedrijf, (schone) productiebedrijven, zakelijke dienstverlening en een groentengrossierderij. Ambachtelijke bedrijven zijn hier slechts in beperkte mate aanwezig. De schaal is groter dan op het eerstgenoemde deel van de Valkenburgseweg. De percelen hebben een voor bedrijfshuisvesting praktische diepte. Door de recente nieuwbouw in deze zone oogt deze 'moderner'. Dit terreingedeelte sluit min of meer aan op het nieuwe bedrijventerrein Katwijkerbroek, aan de overzijde van de Valkenburgseweg. Als gevolg van de ontwikkelingen in de gemeente Rijsburg ligt dit terreingedeelte echter op korte afstand van de woonbebouwing in de wijk Kleipetten. Langs de gehele Valkenburgseweg dient de toe te laten bedrijvigheid met name naar milieucategorie te zijn afgestemd op de omliggende woonbebouwing. Dit betekent dat op het noordelijke deel categorie 1 en 2 bedrijven zijn toegestaan en op het zuidelijk deel categorie 1, 2 en 3 bedrijven, mits het bedrijven betreft waarvan de aan te houden afstand tot woningen niet meer dan 50 meter bedraagt. Ook kan de bedrijvigheid op het zuidelijke deel van de Valkenburgseweg naar schaal groter zijn dan op het noordelijke deel. Verder worden ook op het zuidelijke deel bedrijfswoningen toegestaan. Hiermee wordt aangesloten op de bestaande situatie aan de Valkenburgseweg en op het bedrijventerrein Katwijkerbroek, waar aan de randen eveneens bedrijfswoningen zijn toegestaan.

't Ambacht

Voor 't Ambacht wordt uitgegaan van een verdere ontwikkeling tot een representatief bedrijventerrein. De bestaande (perifere) detailhandelsactiviteiten kunnen blijven bestaan; uitbreiding van de detailhandelsactiviteiten door middel van nieuwvestiging kan uitsluitend na vrijstelling en onder bepaalde voorwaarden op het noordelijke gedeelte van het terrein 't Ambacht (hoek Sandtlaan-Additioneel Kanaal) worden toegelaten. Voor het veilingterrein wordt in principe uitgegaan van handhaving van de bestaande situatie.

Om het terrein optimaal te benutten en de representativiteit te vergroten is het gewenst dat de verouderde bebouwing hoek Sandtlaan-Additioneel Kanaal wordt geamoveerd. In ruimtelijk opzicht kan hier een herkenbaar complex worden verwezenlijkt; het 'visitekaartje' voor het achterliggende bedrijventerrein.

Op 't Ambacht worden geen bedrijfswoningen toegelaten. De bestaande woonbebouwing aan de Sandtlaan wordt positief bestemd.

Ook op 't Ambacht dienen de toe te laten milieucategorieën te zijn afgestemd op de omliggende woonbebouwing. Op het noordelijke gedeelte van het terrein kunnen categorie 1 en 2 bedrijven worden toegelaten. Op het zuidelijke gedeelte kunnen zich ook bedrijven uit milieucategorie 3 vestigen, mits het bedrijven betreft waarvan de aan te houden afstand tot woningen niet meer dan 50 meter bedraagt.

4.2 De ruimtelijk-functionele opzet: uitwerking Valkenburgseweg

Ruimtelijk-functionele structuur

De bestemming voor het noordelijke gedeelte van het bedrijventerrein Valkenburgseweg kent een opzet op basis van woningen met daarachter ruimte voor ambachtelijke bedrijven. Om het karakter van de straatwand vast te houden wordt, vergelijkbaar met het vigerende plan, een strook aangegeven voor de woningen (met tuinen). Gebruik van deze strook als opslagruimte voor de achter de woning gelegen ambachtelijke functie wordt in de bestemmingsregeling uitgesloten. Wel kan hier eventueel worden geparkeerd ten behoeve van de bedrijvigheid. Ook kunnen hier, onder bepaalde voorwaarden kantoren worden gevestigd. Intensivering van het gebruik van deze zone is nauwelijks mogelijk.

Dezelfde bestemmingsregeling wordt van toepassing voor het zuidelijke gedeelte van de Valkenburgseweg. In deze zone vraagt de parcellering bijzondere aandacht; voorkomen dient te worden dat de zaak 'dichtgroeit'. De schaal van de bedrijvigheid zoals die zich ontwikkeld heeft tussen de meubelfabriek en het vleesverwerkende bedrijf wordt nog wel beschouwd als passend bij het gebied, maar beide genoemde bedrijven moeten qua schaal en uitstraling wel als maximaal aanvaardbaar worden beschouwd. De gronden op het terreingedeelte tussen het vleesverwerkende bedrijf en de grens met de gemeente Valkenburg komen voor intensivering van het gebruik in aanmerking.

Enkele bedrijven aan de Valkenburgseweg passen minder goed in het gewenste beeld. In het noordelijke gedeelte geldt dit met name voor het bouwbedrijf (visuele en verkeershinder; klachten van omwonenden met betrekking tot de bouwkraan), met name als gevolg van het zeer intensieve ruimtegebruik en de buitenopslag op het terrein. Verplaatsing van dit bedrijf is wenselijk, maar gezien de beperkte mogelijkheden voor verplaatsing binnen de gemeente nauwelijks mogelijk. Het bedrijf wordt in het plan dan ook positief bestemd.

Een specifieke regeling wordt opgenomen voor het garagebedrijf 'op de kop' van de Valkenburgseweg. Deze locatie heeft een specifieke functie als herkenningspunt binnen de ruimtelijke structuur. De kruising Sandtlaan-Valkenburgseweg wordt hier door de bebouwing en functionele invulling gemarkeerd. Om deze reden worden eisen gesteld aan de uitstraling van de bebouwing en het gebruik. Het huidige garagebedrijf past goed binnen het voorgestane kader.

Bebouwingshoogte en dichtheden

Rekening houdend met de omgeving wordt voor de bebouwingshoogte van de bedrijfsmatige bebouwing achter de woningen uitgegaan van een maximale bouwhoogte van 7 m¹,

overeenkomend met 2 bouwlagen. De bedrijfsfuncties kunnen zich op het noordelijke gedeelte uitstrekken tot de oever van de Oude Rijn. Op het zuidelijke gedeelte dient langs het water een zone van 5 m¹ te worden vrijgehouden ten behoeve van een groene invulling. Daarmee kunnen de achterkanten van de bedrijfsbebouwing worden afgeschermd. Dit komt het zicht op het terrein vanuit de Rijnsburgse nieuwbouwwijk ten goede. Om voldoende ruimte te houden voor parkeren op het 'bedrijfsgebied' wordt uitgegaan van een bebouwingspercentage van 70% van het totale bebouwingsvlak. Binnen dit bouwvlak is een zone aangegeven waarbinnen naast de bedrijfsbebouwing ook bedrijfswoningen kunnen worden gerealiseerd. De strook waarbinnen de woningen zijn toegelaten is 15 m¹ breed. In deze zone komt ook een aantal zelfstandige woningen voor. Deze worden specifiek aangegeven en zijn hiermee toegestaan. Voor de woningen wordt uitgegaan van een maximale goothoogte van 5,5 m¹.

Milieucategorieën en type toe te laten bedrijvigheid

In de noordelijke zone langs de Valkenburgseweg worden bedrijven toegelaten in de milieucategorieën 1 en 2 (met vrijstelling voor milieucategorie 3, mits de bedrijfsactiviteit naar aard en schaal vergelijkbaar zijn met milieucategorie 2). Daarbij vindt een toets plaats in het kader van de milieuvergunning in verband met de woningen aan de overzijde van de Valkenburgseweg en de overzijde van het Additioneel Kanaal. De zittende bedrijven zijn op grond van hun milieucategorie en de verstrekte milieuvergunning gezien de huidige situatie passend te achten. Gezien de intensivering van woonbebouwing in de omgeving van het terrein zal in de toekomst een aantal bedrijven minder goed passend zijn. Op de plankaart zijn alle bedrijven in milieucategorie 3 specifiek aangeduid. Het uitoefenen van detailhandel wordt beperkt tot nevenactiviteiten bij de ambachtelijke bedrijvigheid.

In de zuidelijke zone langs de Valkenburgseweg worden bedrijven toegelaten in de categorieën 1 tot en met 3, waarbij er uitsluitend categorie-3 bedrijven zijn toegestaan waarvan de aan te houden afstand tot woningen niet meer dan 50 m¹ bedraagt. In het gebied komen enkele bedrijven voor die ook in categorie 3 vallen, maar waarvan de aan te houden afstand tot woningen 100 m¹ bedraagt. Deze bedrijven zullen ook in de toekomst minder goed passend zijn en zijn daarom ook op de plankaart specifiek aangegeven.

In beide zones kan de gevestigde perifere detailhandel worden gehandhaafd. Langs het noordelijk deel van de Valkenburgseweg zijn in de huidige situatie 3 perifere detailhandelsbedrijven in auto's (showrooms) gevestigd. Dit aantal kan in het noordelijk deel behouden blijven. De exacte locatie van de showrooms hoeft daarbij niet te worden aangegeven. Wel is de oppervlakte van de showrooms aan een maximum gebonden (500 m²).

4.3 De ruimtelijk-functionele opzet: uitwerking 't Ambacht

Ruimtelijk-functionele structuur

Het is gewenst dat de verouderde bebouwing hoek Sandtlaan-Additioneel Kanaal wordt geamoveerd. In ruimtelijk opzicht kan hier een herkenbaar complex worden verwezenlijkt; het 'visitekaartje' voor het achterliggende bedrijventerrein. Een dergelijke ontwikkeling strookt volledig met het beeld dat is geschetst in het Structuurplan Katwijk 2000. In het bestemmingsplan wordt de bestaande situatie vastgelegd. Daarbij is herontwikkeling mogelijk binnen het voorgestelde bouwblok. In paragraaf 4.4 wordt nader ingegaan op de gewenste ruimtelijke opzet voor deze locatie.

Voor Bedrijvencentrum 't Ambacht wordt uitgegaan van handhaving. De zuidelijke 'punt' van 't Ambacht tussen het Additioneel Kanaal en de Oude Rijn is nu nog niet bebouwd, maar vanuit ruimtelijk oogpunt zijn er geen bezwaren tegen een gedeeltelijke bebouwing van deze locatie. In de huidige situatie dient de aandacht uit te gaan naar de presentatie van dit terreingedeelte, dat momenteel in gebruik is voor buitenopslag (bouwbedrijf).

De veiling is -zij het op kleine schaal- te beschouwen als een 'agri-business complex' waarin ruimte is voor wassen, veilen, opslag en verpakken. Beide laatste activiteiten beperken zich niet tot peen, maar omvatten ook groente- en fruitproducten. De sterk wisselende bedrijfsresultaten in peen en de toch op langere termijn minder zekere toekomst van de kleine Katwijkse veiling kunnen een belemmering vormen voor een nieuwe, ook geheel op de functie van 'agri-business complex' toegesneden, opzet van het complex.

Mochten de activiteiten van de veiling worden beëindigd, dan moet worden voorkomen dat het veilingcomplex een 'rommelzone' wordt. Het is wenselijk dat het geheel dan zo spoedig mogelijk wordt geamoveerd en in de geest van de overige delen van 't Ambacht worden herontwikkeld. In het bestemmingsplan wordt hieraan bijgedragen door de specifieke bestemming 'Veilingcomplex' die scherp op het huidig functioneren is afgestemd. In het kader van de duidelijke keuze die de gemeenteraad vóór de veiling en de daaraan gelieerde activiteiten heeft gemaakt, wordt in het bestemmingsplan gekozen voor een positieve bestemming met wijzigingsbevoegdheid (naar een meer algemene bedrijfsbestemming). Dit geeft de gemeente zekere sturingsmogelijkheden bij ontwikkeling. In de wijzigingsbevoegdheid is een aantal randvoorwaarden opgenomen waaraan een mogelijke nieuwe invulling van het terrein dient te voldoen. Op de gewenste toekomstige structuur wordt in paragraaf 4.5 nader ingegaan.

De bestaande woningbouw langs de Sandtlaan (ten westen van de toegang tot 't Ambacht) en langs de Oude Rijn blijft gehandhaafd. Dit uitgangspunt stelt in ruimtelijk en milieuhygiënisch opzicht voorwaarden aan de (her-)ontwikkelingsmogelijkheden van het veilingcomplex en het nieuw te realiseren complex Sandtlaan-Additioneel Kanaal.

Bebouwingshoogte en dichtheden

Rekening houdend met de omgeving wordt voor de bebauwingshoogte uitgegaan van het volgende:

- voor de meer recent gerealiseerde delen van 't Ambacht (bedrijfsverzamelgebouwen) wordt de bestaande bebouwing als uitgangspunt genomen;
- voor het nieuw te realiseren complex hoek Sandtlaan-Additioneel Kanaal geldt een bebauwingshoogte 10 m¹;
- voor het veilingcomplex geldt een bouwhoogte van maximaal 10 m¹. Deze hoogte is afgestemd op de 'werkhoogte' in het veilingbedrijf en de gelieerde opslag-, inpak-, be- en verwerkingsbedrijven. Naar de randen van het complex loopt de bouwhoogte af naar 8 m¹ en 4 m¹, in aansluiting op de omliggende bebouwing.

Voor wat betreft rooilijnen en bebouwingspercentages kan worden uitgegaan van het volgende:

- voor de bestaande bedrijfsverzamelgebouwen worden de huidige rooilijnen aangehouden; het bebouwingspercentage bedraagt 100%;
- voor het nieuw te realiseren complex hoek Sandtlaan-Additioneel Kanaal wordt uitgegaan van de bestaande rooilijnen met -gegeven het feit dat geheel op eigen terrein in de

- benodigde parkeerruimte moet worden voorzien- een bebouwingspercentage van 60% (uitgaande van kantoorachtige bedrijven met parkeergelegenheid op eigen terrein);
- voor het veilingcomplex wordt uitgegaan van één vlak met een bebouwingspercentage van 70%;
- de bestaande woonbebouwing wordt als zodanig vastgelegd.

Milieucategorieën en toe te laten bedrijvigheid

Gezien de afstand tot omliggende woonbebouwing (woonwijk Kleipetten, woonbebouwing langs de Sandtlaan) kunnen op het noordelijk deel van 't Ambacht bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2 worden toegelaten. Mits qua aard en schaal passend, kan voor bedrijven/bedrijfsactiviteiten in milieucategorie 3 vrijstelling worden verleend. Op het zuidelijk deel van het terrein zijn ook bedrijven in milieucategorie 3 toegestaan waarvan de aan te houden afstand tot woningen niet meer dan 50 m¹ bedraagt.

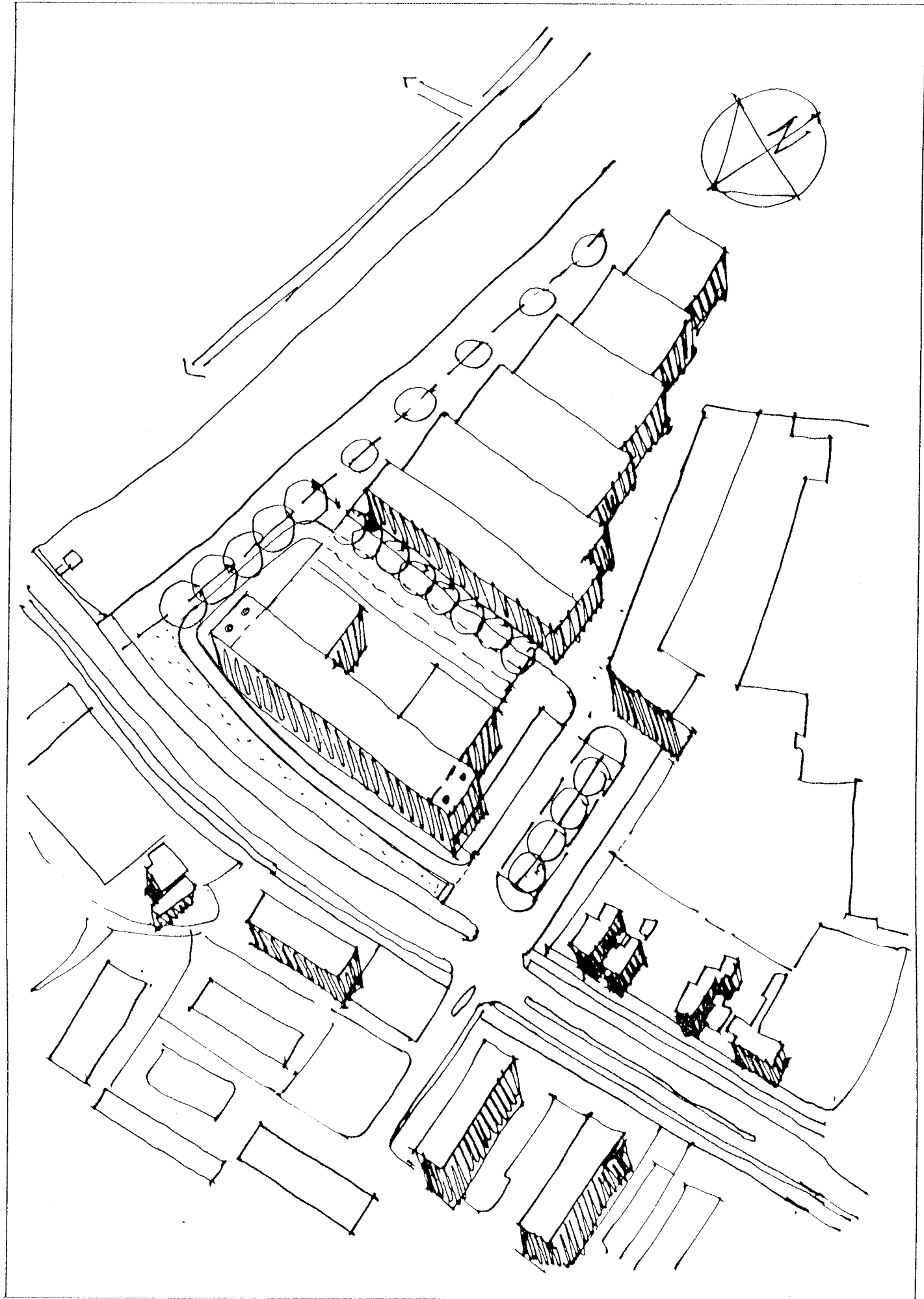
Op het veilingterrein zijn de huidige activiteiten (tot maximaal milieucategorie 3) toegelaten. Wel wordt via een wijzigingsbevoegdheid een eventuele functiewijziging in de toekomst naar andere vormen van bedrijvigheid mogelijk gemaakt. Gezien de grotere afstand tot omliggende woonbebouwing kunnen op het centrale gedeelte van dit terrein bedrijven in milieucategorie 3 worden toegelaten (mits de te verwachten hinder tot woningen niet meer dan 50 m¹ bedraagt).

4.4 Gewenste ruimtelijk-functionele structuur hoek Sandtlaan-Additioneel kanaal

Aan de herontwikkeling van de locatie wordt een aantal ruimtelijk-functionele randvoorwaarden gesteld:

- Het complex moet passen in de totale bebouwingsopzet langs de Sandtlaan, ook in Rijnsburg. De continuïteit langs de Sandtlaan wordt versterkt doordat het complex zich uitstrekt van het Additioneel Kanaal tot aan de toegang aan de Sandtlaan. Het gebouw maakt front naar de weg: de representatieve zijde van het gebouw richt zich naar de weg. Bij voorkeur worden representatieve functies (kantoren, showrooms) aan de zijde van de weg gesitueerd. Met de gekozen opzet wint de entree van dit terreingedeelte aan betekenis;
- Bij voorkeur wordt gestreefd naar een zekere massa. De Sandtlaan ligt ter plekke van dit terreingedeelte hoger, in verband met de ligging van de brug over het Additioneel Kanaal. Een zekere bouwmassa is vereist ten behoeve van de herkenbaarheid van de bebouwing langs de weg. Uitgegaan wordt van een maximale bouwhoogte van 10 m¹;
- Er wordt van uitgegaan dat de hoofdontsluiting van het nieuwe complex aan de zijde van de Sandtlaan plaatsvindt. Gekozen wordt voor een ruime opzet van het voorterrein, waarbij langs de Sandtlaan een groene zone wordt gehandhaafd, mede ten behoeve van de hier gelegen ondergrondse hoogspanningsleiding en het talud;
- Voor de functionele invulling van het nieuwe complex wordt gestreefd naar een combinatie van bedrijvigheid (kantoren, overige zakelijke dienstverlening en ambachtelijke bedrijvigheid), vergelijkbaar met de invulling van Bedrijvencentrum 't Ambacht;

Mogelijke invulling hoek Sandtlaan - Additioneel Kanaal



- Uitgegaan wordt van parkeren in de directe omgeving van het complex. Om deze reden is uitgegaan van een bebouwingspercentage van maximaal 60%. Het parkeren wordt opgevangen aan de van de Sandtlaan afgekeerde zijde van de weg. Aan de voorzijde kan enige ruimte worden gereserveerd voor bezoekersparkeren;
- In afstemming op de (woon)omgeving kan bedrijvigheid worden toegelaten in de milieucategorieën 1 en 2 (met vrijstelling voor categorie 3, mits de bedrijvigheid qua aard en schaal passend is ten opzichte van de omgeving (woonbebouwing)).

Op het kaartbeeld is een mogelijke invulling voor dit terreingedeelte gegeven. Hierin is gekozen voor een opzet waarbij de nieuwe bebouwing een voortzetting vormt van de bestaande bebouwing van Bedrijvenscentrum 't Ambacht. Het parkeren wordt opgevangen tussen het bestaande en het nieuwe complex.

Langs het Additioneel Kanaal dient een rij bomen te worden ingeplant, waarmee het nieuwe complex en de bestaande bebouwing wordt afgeschermd. Afhankelijk van de definitieve uitwerking is het wenselijk tussen deze bomen en de toekomstige bebouwing een doorsteek voor autoverkeer te realiseren, waarmee men om het gebouw heen kan rijden. Bovendien wordt zo een tweede ontsluitingsweg voor de brandweer gecreëerd.

In de schets wordt een voorzet gegeven voor verbetering van de entree van bedrijventerrein 't Ambacht. De verkeerskundige situatie wordt verduidelijkt door een heldere inrichting. Ruimtelijk wordt deze opzet begeleid door bebouwing te situeren aan de entree. Om tot daadwerkelijke verbetering van de entree van het bedrijventerrein te komen, dient de entree van het veilingterrein bij de ontwikkeling te worden betrokken.

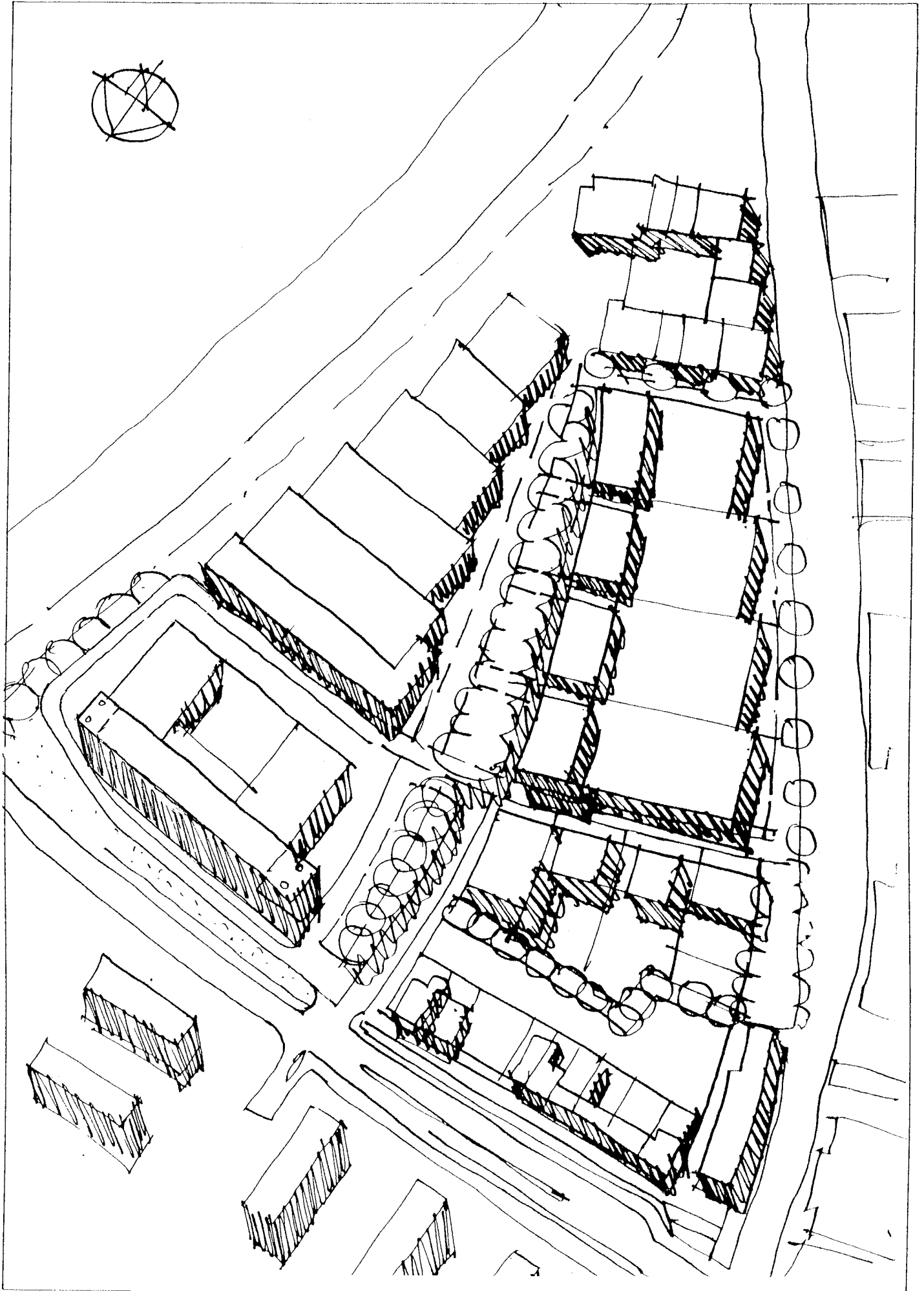
4.5 Gewenste ruimtelijk-functionele structuur veilingterrein

Mocht de veiling op termijn verdwijnen, dan ontstaat de mogelijkheid tot herontwikkeling van dit terreingedeelte. Herontwikkeling maakt het mogelijk de ruimtelijke structuur van 't Ambacht en de representativiteit van het terrein als geheel te verbeteren. Herontwikkeling dient dan ook in samenhang te worden gezien en vereist een visie op de structuur van 't Ambacht als geheel. In navolgend kaartbeeld is een eerste aanzet voor een eventuele herontwikkeling van het veilingterrein weergegeven. Ten behoeve van de eventuele herontwikkeling van het veilingterrein is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen in het plan.

Ontwikkeling van een duidelijke ontsluitingsstructuur op het terrein is een eerste vereiste. Gekozen wordt voor een centrale ontsluitingsweg met een herkenbaar, doorgaand profiel. Net ten noorden van het geprojecteerde gebouw op de hoek Sandtlaan/Additioneel Kanaal is op deze ontsluiting een zijtak geprojecteerd, waardoor een heldere ontsluiting van het gebied ontstaat. De ontsluiting kan nog verder worden doorgezet langs het water, zodat een ontsluitingslus rond het veilingterrein wordt gecreëerd. Hierbij is het gewenst dat een strook van minimaal 5 m¹ langs de Oude Rijn wordt ingericht met groen. Met de gekozen opzet wordt de bereikbaarheid en herkenbaarheid van de bestaande bedrijfscomplexen verbeterd.

De centrale ontsluitingsweg heeft een zeer ruim profiel. In dit profiel is ruimte voor de aanleg van een parkeerstrook. In verkeerstechnische zin wordt de entree van het terrein verbeterd door een duidelijke aansluiting op de Sandtlaan.

Gewenst toekomstbeeld 't Ambacht



De toekomstige bebouwing op het veilingterrein dient naar verschijningsvorm aan te sluiten op de bebouwing van Bedrijvencentrum 't Ambacht en de toekomstige bebouwing op de locatie hoek Sandtlaan/Additioneel Kanaal. Het gaat daarbij met name om de bouwhoogte, de gevelindeling (parcellering) en de bouwmassa. De bebouwing dient een representatieve uitstraling te krijgen.

Door de keuze van de aantakking op de centrale ontsluitingsweg net ten zuiden van het bestaande bedrijfsverzamelgebouw wordt het veilingterrein in twee delen gesplitst. Hierbij wordt het noordelijk deel qua schaal en vormgeving afgestemd op de woningen aan de Sandtlaan en het zuidelijk deel op het westelijk gelegen bedrijfsverzamelgebouw.

Op basis van de schets kan de bedrijfsontwikkeling plaatsvinden in de vorm van bedrijfsverzamelgebouwen dan wel in de vorm van individuele kavels. Tevens is het denkbaar dat het zuidelijk gedeelte in de lengte wordt gesplitst, waardoor kleinere kavels ontstaan. Beide zijden van dit terreingedeelte kunnen immers worden ontsloten (via de centrale ontsluitingsweg en via een ontsluiting langs de Oude Rijn). Indien wordt gekozen voor ontwikkeling van bedrijfscomplexen in de zin van het bestaande Bedrijvencentrum, dient de parkeerbehoefte te worden opgevangen in de directe nabijheid van de bedrijfsbebouwing. Worden de gronden uitgegeven aan individuele bedrijven, dan dient de parkeerbehoefte te worden opgevangen op eigen terrein.

In verband met de toe te laten bedrijvigheid naar milieucategorie is de afstand tot de omliggende woonbebouwing van belang. Het gaat daarbij om de woonbebouwing aan de Sandtlaan, de Valkenburgseweg en de woonbebouwing in Kleipetten.

Uitgaande van de omringende woonbebouwing kan voor de mogelijke herontwikkeling van het veilingterrein worden uitgegaan van bedrijven tot maximaal milieucategorie 2 en 3, afhankelijk van de afstand tot de woonbebouwing langs de Sandtlaan (interne zonering van het terrein). Voor bedrijven in milieucategorie 2 dient een minimale afstand van 30 meter te worden aangehouden vanaf de bestaande woonbebouwing.

4.6 Verkeersstructuur

Autoverkeer

De bedrijvigheid aan de Valkenburgseweg wordt slechts in beperkte mate geïntensiveerd. De verkeerstoename van deze intensivering kan (tezamen met het bedrijventerrein Katwijkerbroek) adequaat door de Valkenburgseweg worden opgenomen. Aanpassing van deze weg ten behoeve van de afwikkeling van het autoverkeer wordt vooralsnog niet nodig geacht.

Op grond van de ongevallenstatistieken over de periode 1988-1993 is de kruising Sandtlaan-Valkenburgseweg aan te merken als onveilig (38 ongevallen). Verbetering van de verkeersveiligheid op deze kruising is wenselijk. Binnen de bestemming Verkeersdoeleinden zijn inrichtingsmaatregelen ter verhoging van de verkeersveiligheid mogelijk.

Het terrein 't Ambacht heeft zowel in de huidige als in de toekomstige situatie (voor de bedrijfsdoeleinden) één centrale toegang aan de Sandtlaan.

In de huidige situatie wordt deze toegang op het bedrijventerrein gesplitst in:

- een toegang tot het veilingcomplex;
- een toegang tot het terreingedeelte hoek Sandtlaan-Additioneel Kanaal;
- een toegang tot Bedrijvencentrum 't Ambacht.

Hoewel de verkeersomvang door realisatie van het nieuwe complex hoek Sandtlaan-Additioneel Kanaal toeneemt, is deze toename niet van dien aard dat hierdoor de bestaande verkeershuishouding op de aansluiting van 't Ambacht op de Sandtlaan moet worden gewijzigd. De huidige aansluiting van 't Ambacht op de Sandtlaan blijft gehandhaafd. Wel verdient het aanbeveling de aansluiting voor de weggebruiker te verduidelijken, bijvoorbeeld door beperking van het zeer grote kruisingsvlak. Ook de voorrangssituatie verdient de aandacht, met name in relatie tot het fietsverkeer. Verder kan ook de bewegwijzering bij de entree van het terrein worden verbeterd. Het beginsel van (op het terrein zelf) gescheiden toegangen van het veilingcomplex en de overige bedrijfsdoeleinden blijft -gegeven het totaal verschillende karakter van de verkeerssoorten- uit een oogpunt van representativiteit gehandhaafd, zo lang de veiling blijft bestaan. De verkeersbewegingen naar het veilingcomplex worden zo kort mogelijk na de hoofdtoegang afgesplitst.

In paragraaf 2.3 is geconstateerd dat de bewegwijzering te wensen overlaat. Het is dus gewenst dat de beide terreingedeelten beter te vinden zijn. Het al dan niet verbeteren van de bewegwijzering valt echter buiten het kader van het bestemmingsplan.

Parkeren

Voor de Valkenburgseweg wordt uitgegaan van parkeren op eigen terrein. Langs deze weg zijn in de huidige situatie reeds voldoende langspaarkeervakken aanwezig om als extra opvang te kunnen dienen.

Voor de parkeerbalans op 't Ambacht wordt uitgegaan van het volgende:

- in principe wordt op elk van de deelterreinen de eigen parkeerbehoefte opgevangen;
- een autogebruik van 55% (dit is het gemiddelde voor middelgrote steden in de Randstad en sluit ook aan op het relatief hoge fietsgebruik in Katwijk zelf), waarbij wordt uitgegaan van een bezetting van 1,1 persoon per auto;
- normering ten aanzien van het aantal arbeidsplaatsen:
 - zakelijke dienstverlening: 1 arb.pl. per 40 m² bvo;
 - kantoorachtige bedrijvigheid (combinatie van kantooractiviteiten en productieactiviteiten; de verhouding kantoor : hal = 50 : 50%): 1 arb.pl. per 40-100 m² bvo;
 - perifere detailhandel: 1 arb.pl. per 60 m² bvo;
 - het aantal arbeidsplaatsen op de veiling bedraagt circa 50.
- normering ten aanzien van bezoekers van de perifere detailhandel:
 - voor zaterdag: 2,2 parkeerplaats per 100 m² bedrijfsvloeroppervlak;
 - voor een werkdag: 60% van het aantal benodigde parkeerplaatsen voor de zaterdag.

Op het veilingterrein is het voor het grootste deel van de dag zeer rustig. Tijdens de openingstijden van de veiling (in de ochtend) is het druk op het terrein. Op het voorste gedeelte van het terrein (direct achter de woningen aan de Sandtlaan) wordt dan geparkeerd door personenauto's. De rest van het veilingterrein wordt gebruikt voor het laden en aan- en afrijden van vrachtverkeer. Hoewel het op deze momenten erg druk is op het terrein, doen zich geen knelpunten voor op het gebied van parkeren. Uitgaande van het aantal arbeidsplaatsen bedraagt de parkeerbehoefte 25 parkeerplaatsen. Deze parkeerbehoefte kan op eigen terrein worden opgevangen.

Op het overige gedeelte van 't Ambacht (omgeving Bedrijvencentrum 't Ambacht en de hoek Sandtlaan/Additioneel kanaal) zijn er in totaal circa 280 parkeerplaatsen aanwezig.

Hiervan zijn circa 200 parkeerplaatsen aangegeven door middel van belijning en zijn 20 parkeerplaatsen specifiek gereserveerd voor personeelsleden/bezoekers van bedrijven.

Van het aantal parkeerplaatsen zijn er 224 parkeerplaatsen in de omgeving van de twee gebouwen van het Bedrijvenscentrum 't Ambacht gelegen en 62 op het terrein hoek Sandtlaan-Additioneel Kanaal.

Onderstaand wordt een overzicht gegeven van het benodigd aantal parkeerplaatsen. De parkeerbehoefte is voor een werkdag berekend, omdat dan de vraag naar parkeergelegenheid het grootst is. Op een zaterdag zijn weliswaar meer parkeerplaatsen nodig voor de bezoekers van de perifere detailhandelsbedrijven, maar dan kan er vanuit worden gegaan dat er geen parkeerplaatsen benodigd zijn voor de werknemers van de overige bedrijven.

Bij de berekening is voorts uitgegaan van een maximaal bebouwd oppervlak van twee bouwlagen.

- werknemers bedrijven	119 à 297 pp :gemiddeld circa 208 pp
- werknemers perifere detailhandelsbedrijven	circa 22 pp
- bezoekers perifere detailhandelsbedrijven	circa 35 pp
	----- +

TOTAAL	circa 265 pp
--------	--------------

De parkeerbehoefte voor het terreingedeelte hoek Sandtlaan-Additioneel Kanaal bedraagt 91 parkeerplaatsen, de parkeerbehoefte voor de twee zuidelijke bedrijfsverzamelgebouwen van Bedrijvenscentrum 't Ambacht circa 174 parkeerplaatsen.

Geconcludeerd kan worden dat er op het gehele terrein voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn. Op basis van de berekeningen zou alleen op de locatie hoek Sandtlaan-Additioneel Kanaal een tekort aan parkeerplaatsen kunnen ontstaan. Dit tekort kan echter op het overige terreingedeelte van 't Ambacht worden opgevangen.

Uit het voorgaande is gebleken dat het gewenst is dat de locatie hoek Sandtlaan-Additioneel Kanaal wordt herontwikkeld. Op grond van de voorgestelde invulling voor het terrein hoek Sandtlaan-Additioneel Kanaal is een schatting gemaakt van de toekomstige parkeerbehoefte na herontwikkeling. Uitgegaan is van:

- een bebouwingspercentage van 60% en bouw in maximaal drie bouwlagen (onderste laag kantoorachtige bedrijvigheid; bovenste lagen kantoorfuncties);
- maximale oppervlakte perifere detailhandel is 2500 m² (uitbreiding bestaand oppervlakte is mogelijk na vrijstelling.

Onder deze randvoorwaarden is de parkeerbehoefte voor de nieuwe situatie op de hoek Sandtlaan-Additioneel Kanaal als volgt opgebouwd (de parkeerbehoefte is hierbij ook voor een werkdag berekend):

parkeerbehoefte werknemers bedrijven:	circa 82 pp
parkeerbehoefte werknemers perifere detailhandel:	circa 21 pp
parkeerbehoefte bezoekers perifere detailhandel:	circa 33 pp
	----- +

TOTAAL:	circa 136 pp
---------	--------------

In de voorgestelde opzet is tussen het nieuwe complex en de bestaande bebouwing van Bedrijvencentrum 't Ambacht ruimte voor circa 70 parkeerplaatsen. Voor het nieuwe complex kunnen ten minste 25 parkeerplaatsen worden ingepast. Dit is onvoldoende om in de parkeerbehoefte te voorzien. Het tekort kan voor een groot deel elders op 't Ambacht opgevangen worden. Om echter te voorkomen dat een onevenredig grote parkeerdruk ontstaat in het gebied Sandtlaan-Additioneel Kanaal, is in het bestemmingsplan geregeld dat uitbreiding van de perifere detailhandel alleen mogelijk is, wanneer duidelijk is dat er voldoende parkeercapaciteit in de directe omgeving aanwezig is.

Fietsvoorzieningen

Langs de Valkenburgseweg zijn geen fietsvoorzieningen aanwezig. De situatie voor fietsverkeer is hierdoor, in combinatie met het grote aantal in- en uitritten langs deze weg, minder veilig. Verbetering van de situatie door bijvoorbeeld aanbrengen van vrijliggende fietspaden is ruimtelijk niet mogelijk. Wel zal met de ontwikkeling van bedrijventerrein Katwijkerbroek een nieuwe fietsverbinding ontstaan tussen Valkenburg en Katwijk, via dit bedrijventerrein. Naast deze route kan het fietsverkeer gebruik maken van het fietspad langs de Provinciale Weg.

Langs de Sandtlaan zijn vrijliggende fietspaden aanwezig. Verbetering van de verkeerssituatie is gewenst ter hoogte van de kruising Sandtlaan-B. van Wijkersloothstraat (tevens de entree van bedrijventerrein 't Ambacht). In de periode 1988-1993 zijn op deze kruising 20 ongevallen geregistreerd, waarbij in totaal 10 (brom)fietsers betrokken waren. Met name verbetering van de voorrangssituatie is hier gewenst (verduidelijking).

Op 't Ambacht wikkelt het fietsverkeer zich af via de weg. Gezien het beperkte aantal fietsers stuit dit niet op bezwaren.

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 via de Valkenburgseweg naar Valkenburg, met halteplaatsen nabij de Zonnebloemstraat en in Valkenburg. 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 zuidelijke deel van de Valkenburgseweg per openbaar vervoer gewaarborgd.

't Ambacht wordt bediend door de buslijnen 31, 32 en 41 (van/naar Leiden). De halte is gesitueerd aan de Sandtlaan, op ca. 100 m¹ van de entree van het terrein.

De gemeente Katwijk participeert met 11 andere gemeenten in de regio, de provincie Zuid-Holland, de vervoerregio Rijn- en Bollenstreek en de vervoermaatschappij Westnederland in het project Rijn-Gouwe Lijn. Doel van het project is te komen tot een hoogwaardig openbaar vervoer van Noordwijk via Katwijk, Leiden en Alphen aan den Rijn naar Gouda en vice versa. De Rijn-Gouwe Lijn zal stapsgewijs worden ontwikkeld, waarbij wordt uitgegaan van de huidige trein- en busverbindingen. In het streefbeeld worden de functies van trein en bus overgenomen

door een systeem van sneltrams. De trams zullen gebruik kunnen maken van bestaand spoor, bestaande tramlijnen en mogelijk nieuw aan te leggen vrije banen.

Voor het traject tussen Leiden en Katwijk zijn er twee mogelijkheden: een route via Oegstgeest en Rijnsburg of via een vrije baan evenwijdig aan de provinciale weg langs Valkenburg. De keuze zal afhangen van het reizigersaanbod, de inpassingsmogelijkheden en de mogelijke ontwikkeling van een woningbouwlocatie op het vliegveld Valkenburg. Eerstgenoemde variant zou het plangebied passeren via de Sandtlaan. Naar verwachting is het profiel van de Sandtlaan ruim genoeg om een dergelijke verbinding in te kunnen passen.

Het project is aangemeld bij het Rijk voor opname in het Meerjarenprogramma Infrastructuur en Transport 1997-2001 (MIT).

4.7 De presentatie van het terrein

De bedrijven langs de Valkenburgseweg zijn over het algemeen reguliere bedrijven. Voor het noordelijke gedeelte van deze weg is de presentatie van de bedrijven minder van belang. Over het algemeen liggen de bedrijfspanden achter de woonbebouwing. Aan de achterzijde wordt het zicht afgeschermd door het veilingcomplex, aan de overzijde van de Oude Rijn.

Op het zuidelijke terreingedeelte is de bedrijvigheid beter zichtbaar langs de weg, onder meer als gevolg van de schaal van de gebouwen. Gestreefd wordt naar presentatie aan de zijde van de straat. Kantoorruimte, ontvangst en dergelijke functies worden bij voorkeur aan de zijde van de straat gesitueerd. Aan de achterzijde wordt uitgegaan van een afscherming met groen. Hierdoor wordt het zicht op het terrein vanuit de Rijnsburgse woonwijk Kleipetten afgeschermd.

Voor de gehele Valkenburgseweg geldt dat de bedrijfsactiviteiten in het gehele bestemmingsvlak kunnen worden gesitueerd. De bedrijfswoningen zijn uitsluitend toegestaan binnen de zone bedrijfswoningen. Binnen deze zone zijn de zelfstandige woningen specifiek aangegeven.

De groenvoorziening langs de Valkenburgseweg is beperkt tot de (openbare) groenvoorziening langs deze weg (hoofdzakelijk aan de zijde van de woonbebouwing). De tuinen bij de woningen geven met name het noordelijk deel van de Valkenburgseweg het imago van woonstraat.

De presentatie van het bedrijventerrein 't Ambacht kan worden verbeterd door herontwikkeling van het terreingedeelte hoek Sandtlaan-Additioneel Kanaal en mogelijk op termijn herontwikkeling van het veilingterrein. De randvoorwaarden voor herontwikkeling zijn in het voorgaande gegeven. Gestreefd wordt naar een verbetering van de kwaliteit van bebouwing en openbare ruimte op het gehele terrein. Daarmee wordt ook de uitstraling van het terrein verbeterd en de herkenbaarheid in de ruimtelijke structuur van Katwijk versterkt. Groen kan daarbij een ondersteunende functie hebben.

Door middel van een groene afscherming kan het zicht op de achterkanten van Bedrijvencentrum 't Ambacht vanuit de woonwijk Kleipetten worden verbeterd.

HOOFDSTUK 5. MILIEUHYGIENISCHE ASPECTEN

5.1 Inleiding

Er bestaat een duidelijke relatie tussen het milieubeleid en de ruimtelijke ordening. De laatste decennia groeien het ruimtelijke en milieubeleid naar elkaar toe. Ook op rijksniveau werkt deze tendens door in het gevoerde beleid. 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 derhalve 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 van milieugevoelige functies zoals wonen en landschap (externe zonering).

In dit hoofdstuk zal met name op dit laatste worden ingegaan alsmede op de navolgende milieu-aspecten: wegverkeerslawaai, de kwaliteit van de bodem en waterhuishoudkundige aspecten.

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 Basiszoneringslijst¹. 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.

Brochure Bedrijven en milieuzonering

In de brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (VNG, 1992) 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. Dit zijn de emissies van geur, geluid, stof, en gevaarstelling;
- 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.

¹ 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 is 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 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 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).

De terreinen Valkenburgseweg en 't Ambacht hebben beide de kenmerken van terreinen I en II. De zittende bedrijven in het plangebied behoren tot de milieucategorieën 2 en 3. Alleen op het Veilingterrein is een bedrijf uit categorie 4 (opslag bestrijdingsmiddelen) aanwezig.

Flexibel gebruik van de Basiszoneringslijst

Bedacht dient te worden dat de basiszoneringslijst uitgaat van soorten bedrijven en slechts aangeeft welke hinder de betreffende bedrijfssoort 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, mits het bedrijven betreft waarvan de aan te houden afstand tot woningen niet meer dan 50 m¹ bedraagt.

Bij deze indeling fungeert de in de bijlage toegevoegde Basiszoneringslijst als leidraad. Enige flexibiliteit is daarbij gewenst, waartoe de bepalingen onder ad 2 en ad 3 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)hogere 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

In onderstaand schema wordt een overzicht gegeven van de zittende bedrijven in het plangebied, met de betreffende milieucategorie. Daarbij is in milieucategorie 3 een splitsing aangebracht, afhankelijk van de maximale uitstraling van de milieuhinder.

Indeling zittende bedrijven Valkenburgseweg/'t Ambacht naar milieucategorie

Adres	Type bedrijf	SBI-code	categorie ¹	max.afst. in m ¹
Valkenburgseweg:				
Valkenburgseweg 2	garagebedrijf	68.21	2	30
Valkenburgseweg 4	koelcel	61.17	2	30
Valkenburgseweg 8A	jachtbouw	37.41	3	100
Valkenburgseweg 10	stallingen	-	-	-
Valkenburgseweg 20	opslag	62.43	3*	50
Valkenburgseweg 26	bloembollenverwerking	61.17	2	30
Valkenburgseweg 28	autoschadebedrijf	68.23	3*	50
Valkenburgseweg 30	verpakingsbedrijf peen	62.43	3*	50
Valkenburgseweg 34	garagebedrijf	68.21	2	30
Valkenburgseweg 40	zeilmakerij	22.73	3*	50
Valkenburgseweg 42	hobbyruimten	-	-	-
Valkenburgseweg 46	aannemersbedrijf	51.11	3*	50
Valkenburgseweg 48	technische serviceverlening	-	-	-
Valkenburgseweg 50	meubelfabriek	34.51	3*	100
Valkenburgseweg 54	opslag groente/fruit	62.43	3*	50
Valkenburgseweg 56	garagebedrijf	68.21	2	30
Valkenburgseweg 62	aannemersbedrijf	51.11	3*	50
Valkenburgseweg 64	garagebedrijf	68.21	2	30
Valkenburgseweg 64A	machinebouw/scheepswerf	37.41	3*	100
Valkenburgseweg 66	autoschadebedrijf	68.23	3*	50
Valkenburgseweg 68	drukkerij	27.12	3*	50
Valkenburgseweg 70	vleeswarenbedrijf/salades	62.54	3*	50
Valkenburgseweg 74	opslag/hobby	-	-	-
Valkenburgseweg 82	verpakken groente/handelen	20.71	3	100
't Ambacht:				
Veilingcomplex, Sandtlaan 34A	groenteveiling	84.97	3	100
	nevenactiviteiten:			
	snijden/verpakken peen	62.43	3*	50
	snijden/verpakken peen	62.43	3*	50
	snijden/verpakken peen	62.43	3*	50
	transportbedrijf	72.3	3*	100
	opslag groente/fruit	62.43	3*	50
	opslag bestrijdingsmiddelen	61.52	4	200

Adres	Type bedrijf	SBI-code	categorie ¹	max.afst. in m ¹
't Ambacht: Bedrijvensentrum 't Ambacht: Sandtlaan 36 - 1	kantoor aannemer	83.11	2	30
	garagebedrijf	68.21	2	30
	aannemersbedrijf	51.11	3*	50
	lichtreclame	36.99	2	30
	electrotech.bureau	36.99	2*	30
	stalling vrachtwagens	72.41	3*	50
	verwarmingsinstallateur	52	2	30
	div. kantoren	-	-	-
	div. handelsbedrijven	-	-	-
Sandtlaan 36 - 2	decorbouw	25.77/84.5	2	30
	electrotechn./deuren	36.99	2	30
	lichtreclame	36.99	2*	30
	groenteverwerking	62.40	3*	50
	div. kantoren	-	-	-
	div. handelsbedrijven	-	-	-
't Ambacht: Hoek Sandtlaan-Additio- neel Kanaal: Sandtlaan 38 Sandtlaan 40 Sandtlaan 42 Sandtlaan 44 Sandtlaan 46 Sandtlaan 48 Sandtlaan 50 Sandtlaan 52 Sandtlaan 54 Sandtlaan 56 Sandtlaan 58 Sandtlaan 60 Sandtlaan 60A Sandtlaan 62	reclamebureau/kantoor	-	-	-
	scheidingswanden	-	-	-
	tapijthandel	65.81	1	10
	sportartikelen	-	-	-
	rep.bedr. (b.b.motoren)	68.99	1*	10
	(opslag) vloerenbew.	51.11	3*	50
	hobbyruimte auto/boot	68.21	2	30
	hobbyruimte/opslag	-	-	-
	tafeltennisvereniging	13	2	30
	showroom keukens	-	-	-
	autoschadebedrijf	68.23	3*	50
	aannemersbedrijf	51.11	3*	50
	garagebedrijf (motoren)	68.21	2	30
	machinefabriek	35.32	3	100

¹ Wanneer achter de categorie 3-bedrijven een asterisk is aangegeven, betekent dit dat het bedrijven betreft waarvan de aan te houden afstand tot woningen niet meer dan 50 m¹ bedraagt. De categorie 3-bedrijven zonder een asterisk zijn bedrijven, waarvan de aan te houden afstand tot woningen maximaal 100 m¹ bedraagt.

In het kader van het opstellen van het bestemmingsplan is in 1994 onderzoek gedaan naar de milieuvergunningen van de betreffende bedrijven. Daaruit kan worden geconcludeerd dat de bedrijven aan de Valkenburgseweg over het algemeen beschikken over een goede en recente milieuvergunning. Langs de Valkenburgseweg zijn de bedrijven vanuit het milieuhygiënische aspect passend ten opzichte van de omliggende woonbebouwing.

Voor 't Ambacht geldt dat de milieuvergunningen over het algemeen redelijk voldoen. Enige achterstand is geconstateerd in vergunningverlening.

Een aantal vergunningen, met name van bedrijven die in de omgeving van de veiling zijn gevestigd, is verouderd. In de huidige situatie doen zich echter geen misstanden voor in relatie tot de omliggende woonbebouwing.

5.3 Geluidhinder

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

Voor nieuw te bouwen woningen langs bestaande wegen geldt als grenswaarde dat de geluidsbelasting van de gevel niet hoger mag zijn dan 50 dB(A). In stedelijke gebieden kunnen Gedeputeerde Staten een hogere waarde 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).

In het bestemmingsplan wordt in de zone bedrijfswoningen en in de bestemming Woondoeleinden de bouw van nieuwe woningen mogelijk gemaakt. Deze woningen liggen binnen de wettelijke zones van de Valkenburgseweg en de Sandtlaan. Voor deze woningen hebben Gedeputeerde Staten op 21 juli 1997 een besluit tot toekenning hogere grenswaarden wegverkeerslawaai genomen.

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 ruimten² 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.

5.4 Kwaliteit van bodem en water

Bodemkwaliteit

Inzicht in de bodem- (en grondwater)kwaliteit is vooral van belang voor gebieden waar nieuwe ontwikkelingen mogelijk zijn. In het onderhavige plan betreft dit eventuele invulling van locaties langs de Valkenburgseweg en de Sandtlaan, het terreingedeelte hoek Sandtlaan-Additioneel Kanaal en mogelijk op langere termijn het veilingterrein.

Uit gegevens van de provincie Zuid-Holland (bijlagen bodemsanering bij het Provinciaal Programma Water en Milieu 1994-1997) en de gemeente komt in het plangebied een aantal locaties naar voren als 'verdacht', waarbij de mogelijkheid van bodemverontreiniging een aandachtsgebied vormt. Belangrijkste redenen hiervoor zijn de aanwezigheid van tanks of de bedrijfsactiviteit (autospuiterijen). Het betreft: diverse autobedrijven aan de Valkenburgseweg, bouwbedrijf, peenwasserij, meubelfabriek, aannemer, vleeswarenfabriek en groentegrossierderij aan de Valkenburgseweg, voormalige kalkzandsteenfabriek en oud papierhandel aan de Sandtlaan (Bedrijvencentrum 't Ambacht) en het veilingterrein.

Indien zich in de toekomst wijzigingen gaan voordoen ten opzichte van de huidige situatie, is de bodemsituatie op deze locaties is een punt van aandacht.

² Met name werk- en vergaderruimten

Op het terreingedeelte hoek Sandtlaan-Additioneel Kanaal is in het verleden een metaalbewerkingsbedrijf gevestigd geweest. Op het terrein is in 1986 in opdracht van de eigenaar indicatief bodemonderzoek verricht, dat voldoet aan de maatstaven van die tijd. Drie olietanks zijn eind 1992/begin 1993 verwijderd. Nabij één voormalige tank is een matige olieverontreiniging aangetroffen en verwijderd. De resultaten van het onderzoek rechtvaardigen de verwachting dat de geprojecteerde bebouwing niet zal stuiten op onoverkomelijke bezwaren (ook financiële) van milieuhygiënische aard of oorsprong. Wel moet worden aangetekend, dat grond en grondwater onder de bestaande bebouwing niet is onderzocht. In geval tot herontwikkeling van dit terreingedeelte wordt overgegaan, is een nader bodemonderzoek dan ook vereist.

Waterhuishouding

Uit de gegevens die bekend zijn over het terrein 't Ambacht valt af te leiden dat hoge grondwaterstanden voorkomen. Bij het uitvoeren van de plannen dient hier aandacht aan te worden besteed. Bij eventuele problemen kunnen oplossingen worden gevonden in de aanleg van een drainagesysteem of het bouwen van gebouwen zonder kruipruimten.

Riolering

Bij de uitwerking van de plannen op 't Ambacht kunnen aanpassingen aan de bestaande riolering in 't Sand en aan de zinker onder de Oude Rijn noodzakelijk blijken te zijn. Afhankelijk van de ontwikkelingen op het gebied van de riolering, is te denken aan het afkoppelen van dakvlakken e.d.

In het gemeentelijk rioleringsplan is opgenomen dat maatregelen dienen te worden getroffen aan de Valkenburgseweg. Eén van deze maatregelen betreft het realiseren van een overstortriool tussen de Zonnebloemstraat en Katwijkerbroek naar de Oude Rijn.

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.

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.

HOOFDSTUK 6. JURIDISCHE OPZET

6.1 Algemeen

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel het juridisch-planologisch regime te geven voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein Valkenburgseweg/t Ambacht, waaronder medebegrepen een actualisatie van de regeling terzake van de bestaande bedrijven. Dit laatste met name voor een eenduidige bedrijfsbestemming. Daarbij wordt gestreefd naar uniformering met de bestemmingsregeling in het bestemmingsplan bedrijventerrein Katwijkerbroek. 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 worden de diverse bepalingen artikelgewijs 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 het voor de burgers bindende karakter van het bestemmingsplan.

De toelichting heeft geen bindende werking. De toelichting maakt juridisch dan ook geen deel uit van het plan, maar heeft wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en de uitleg van bepaalde bestemmingen en voorschriften.

6.2 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 ruimtelijke kwaliteit en/of 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 geldt voor die ontwikkelingen waarvan de aard momenteel nog niet vaststaat, zoals een eventuele herinrichting van het veilingterrein.

De indeling van het onderhavige plan is als volgt:

Hoofdstuk I: 'Inleidende voorschriften' omvat drie artikelen; een artikel met een aantal noodzakelijke begripsomschrijvingen een artikel, regelende de wijze van meten en een artikel waarin de algemene bouwvoorschriften verwoord staan.

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

- een omschrijving van de doeleinden van de bestemming;
- de inrichting: de toegelaten werken en bouwwerken;
- de bebouwingsbepalingen: 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 strijdig 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;

In dit hoofdstuk zijn verder nog de anti-dubbeltelbepaling, de hiervoor genoemde wijzigingsbevoegdheid, de procedurevoorschriften, een strafrechtelijke bepaling en de slotbepaling 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 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 voor 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 derhalve 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 uitspreekt 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.

6.3 Beschrijving per bestemming

In het plangebied komen de volgende bestemmingen voor:

- Bedrijfsdoeleinden (artikel 5);
- Veilingcomplex (artikel 6);
- Woondoeleinden (artikel 7);
- Verkeersdoeleinden (artikel 8);
- Verblijfsdoeleinden (artikel 9);
- Groenvoorzieningen (artikel 10);
- Water (artikel 11).

Voorts is een algemene bepaling omtrent belemmeringen voor Kabels en leidingen opgenomen.

Onderstaand wordt, waar nodig, de inhoud van de verschillende bestemmingen toegelicht.

Bedrijfsdoeleinden

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. Hierbij zijn uitsluitend bedrijven uit de categorie 3 toegestaan waarvan de grootst aan te houden afstand tot woongebieden 50 m¹ bedraagt (overige categorie-3 bedrijven en categorie-4 bedrijven na vrijstelling).

Daarnaast zijn de ten tijde van de tervisielegging aanwezige bedrijven, die afwijken van de toegelaten categorieën toegestaan. Deze bedrijven zijn specifiek op de kaart aangegeven. Ook zijn de thans aanwezige perifere detailhandelsbedrijven positief bestemd. Dit betekent dat in de voorschriften opgenomen staat dat in de zone langs de Valkenburgseweg maximaal 3 detailhandelsvestigingen in auto's (met showroom) zijn toegestaan. Daarnaast komt op het terrein 't Ambacht nog een detailhandelsvestiging in woninginrichtingsartikelen voor. Deze is specifiek op de kaart aangegeven. Omdat binnen Katwijk de locatie 't Heen in eerste instantie is aangewezen voor de ontwikkeling in perifere detailhandel, is het niet gewenst dat de vestigingen in het plangebied andere perifere detailhandelsartikelen, waaronder meubels, gaan verkopen. Daarom is in de voorschriften een duidelijk onderscheid gemaakt tussen de verkoop in meubels en woninginrichtingsartikelen. In het bestemmingsplangebied is uitsluitend detailhandel in de laatstgenoemde categorie toegestaan.

Daarnaast zijn de gronden tevens bestemd voor niet-zelfstandige kantoren als onderdeel van de bedrijven, de aanleg en instandhouding van groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen, voor toegangs- en uitsluitingswegen en, waar dat op de plankaart is aangegeven, voor de aanleg en instandhouding en herstel van een waterleiding. Binnen de op de kaart aangegeven 'zone bedrijfswoningen' (langs de Valkenburgseweg) zijn bedrijfswoningen toegelaten. Ook de nu aanwezige zelfstandige woningen binnen de zone bedrijfswoningen langs de Valkenburgseweg zijn specifiek aangeduid.

Uitgezonderd van vestiging op het bedrijventerrein zijn:

- De geluidszoneringsplichtige inrichtingen, als bedoeld in artikel 2.4 van het Inrichtingen en Vergunningenbesluit milieubeheer.
- Bepaalde vormen van detailhandel;
- De opslag en verkoop van motorbrandstoffen (inclusief LPG).

Bouwhoogte en rooilijnen

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

- . Voor het gebied langs Valkenburgseweg:
 - voor de bedrijfsgebouwen: een maximale bouwhoogte van 7 m¹.
 - voor de bedrijfswoningen en de als zodanig aangegeven zelfstandige woningen: een maximale goothoogte van 5,5 m¹;
- . Voor de bedrijfsverzamelgebouwen op 't Ambacht: een bouwhoogte variërend van 8 tot 10 meter.

In het gehele plangebied wordt uitgegaan van een 'bouwvlak', waarbinnen de bedrijfsbebouwing opgericht dient te worden. Buitenopslag binnen het bouwvlak in beperkte mate toegestaan; opslag buiten het bouwvlak is niet toegestaan, behoudens op de gronden op het Ambacht die thans worden gebruikt voor de opslag van een aannemersbedrijf.

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 dan wel 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 3 m².
- In de zone tussen de overige openbare wegen en de bouwgrens dan wel 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 niet meer dan 2 m¹ mag bedragen.
- 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.

Zone Bedrijfswoningen

Voor bedrijfswoningen is een specifieke regeling ontworpen. De bedrijfswoningen zijn binnen een op de plankaart aangegeven zone langs de Valkenburgseweg toegestaan. De bedrijfswoning mag in ruimtelijk opzicht geen onderdeel uitmaken van het bedrijfsgebouw. Er zijn onder meer de volgende voorwaarden gesteld:

- de woning mag uitsluitend gelijktijdig met of na de bouw van de bedrijfsgebouwen worden gebouwd (de bedrijfsgebouwen omvatten minimaal 50% van het te bouwen gedeelte van het bouwperceel);
 - het totale bouwperceel omvat minimaal 750 m²;
 - de maximale goothoogte van de bedrijfswoning bedraagt 5,5 m¹ (nokhoogte maximaal 8,5 m¹) en de maximale dakhelling bedraagt 52° (in Katwijk gebruikelijk hellingpercentage);
 - de maximale inhoud van de bedrijfswoning is 650 m³ (inclusief uitbouwen en bijgebouwen).
- Voorkomen moet worden dat een bedrijfswoning wordt gebouwd zonder bedrijfsgebouwen, dan wel een bedrijfswoning die in omvang groter is dan de bedrijfsgebouwen.

In de zone bedrijfswoningen kan, onder voorwaarden, vrijstelling worden verleend ten einde de vestiging van kantoren (zie verder) mogelijk te maken.

Perceelsgrootte

Langs de Valkenburgseweg is een gedifferentieerd patroon ontstaan van bedrijfsactiviteiten. Er wordt gestreefd naar de handhaving van kleinschalige bedrijven, dat wil zeggen dat in het noordelijke gedeelte (bestemming BI) in principe een minimale perceelsgrootte van 750 m² en een maximale perceelsgrootte van 2000 m² aangehouden dient te worden en in het zuidelijke gedeelte (bestemming BII) een minimale perceelsgrootte van 750 m² en een maximale perceelsgrootte van 5.000 m².

In het overige gedeelte van het plangebied is de perceelsgrootte niet aan maten gebonden.

Bebouwingspercentage

Als bebouwingspercentage wordt langs de Valkenburgseweg uitgegaan van een percentage van 70%. De bestaande bedrijfsverzamelgebouwen op het terrein 't Ambacht zijn strak bestemd. Hiervoor geldt dan ook een bebouwingspercentage van 100%. Voor het te herontwikkelen terrein op de hoek Sandtlaan/Additioneel Kanaal is de huidige situatie, met een uitbreidingsmogelijkheid, opgenomen. Het bebouwingspercentage bedraagt 65%. Dit

percentage wordt overigens berekend over de gronden die zijn gelegen binnen het bouwvlak. Mocht voor deze locatie gekozen worden voor een hoogwaardige herontwikkeling, waarvoor in hoofdstuk 4 reeds aanzetten zijn gegeven, dan kan door middel van een opgenomen wijzigingsbevoegdheid de herontwikkeling mogelijk worden gemaakt. In de wijzigingsbevoegdheid wordt een aantal bepalingen opgenomen waaraan het plan moet voldoen.

Detailhandel

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

Onderkend wordt echter dat er detailhandelsactiviteiten zijn die om een aantal redenen zelden of nooit in bestaande winkelgebieden kunnen/mogen plaatsvinden omdat zij een te groot oppervlak vergen. Gezien de goede bereikbaarheid en de geringe afstand tot het centrum van Katwijk kan het meest noordelijk gelegen deel van 't Ambacht kan, wanneer deze locatie is heringericht en er sprake is van een meer representatieve bebouwing, onder bepaalde voorwaarden plaats bieden aan dergelijke detailhandelsbedrijven. Het betreft een beperkte uitbreiding van het totale vloeroppervlak ten opzichte van de bestaande situatie. Hiertoe is in de voorschriften een vrijstellingsmogelijkheid opgenomen.

Kantoren

In navolging op het vanuit rijks- en provinciale wege geformuleerde mobiliteitsbeleid zijn in het plangebied geen zelfstandige kantoren toegestaan. Bovendien is geregeld dat het kantooroppervlak van een bedrijf niet meer dan 50% van het totale bedrijfsvloeroppervlakte mag bedragen tot een maximum van 1.500 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 op de gronden met de bestemmingen 'Bedrijfsdoeleinden I' en 'Bedrijfsdoeleinden II' en binnen de 'zone bedrijfswoningen' mogelijk gemaakt. Omdat het beleid in eerste instantie niet is gericht op de vestiging van kantoren in het plangebied, worden langs de Valkenburgseweg maximaal 5 kantoren toegestaan, waarbij het bedrijfsvloeroppervlak per kantoor maximaal 500 m² mag bedragen. Op 't Ambacht is in totaal maximaal 3.000 m² bedrijfsvloeroppervlak aan zelfstandige kantoren toegestaan. Voor alle zelfstandige te vestigen kantoren geldt bovendien dat deze dienen te zijn gericht op de plaatselijke behoefte; het dient te gaan om lokaal gebonden kantoren. Voordat van de vrijstellingsbevoegdheid gebruik zal mogen worden gemaakt, dienen Gedeputeerde Staten te verklaren dat zij tegen het verlenen van de vrijstelling geen bezwaar hebben.

Veilingcomplex

Binnen de bestemming Veilingcomplex zijn de huidige activiteiten op het veilingterrein toegelaten. De bedrijfsactiviteiten dienen hierbij te behoren tot maximaal categorie 3 van de Basiszoneringslijst. De opslag in bestrijdingsmiddelen behoort tot een hogere milieucategorie en is daarom specifiek op de plankaart aangeduid.

Daarnaast zijn binnen de bestemming Veilingcomplex niet-zelfstandige kantoren als onderdeel van het veilingcomplex, de aanleg en instandhouding van groenvoorzieningen en parkeervoorzieningen, openbare nutsvoorzieningen en toegangs- en ontsluitingswegen toegestaan.

De gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden opgericht. Van het bouwvlak kan ten hoogste 70% worden bebouwd. Wat betreft de bouwhoogtes wordt uitgegaan van 4 m¹ en 8 m¹ aan de randen en 10 m¹ op de rest van het terrein.

Voor de hoogtes van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn hier dezelfde bepalingen als binnen de bedrijfsbestemming van toepassing.

Mocht de veiling op termijn verdwijnen, dan ontstaat de mogelijkheid tot herontwikkeling van dit gedeelte. In hoofdstuk 4 zijn hiertoe reeds aanzetten weergegeven. Door middel van een in de bestemming Veilingcomplex opgenomen wijzigingsbevoegdheid wordt een eventuele herontwikkeling mogelijk gemaakt. Uitgegaan wordt van een wijziging in de bestemmingen Bedrijfsdoeleinden I en Bedrijfsdoeleinden II. In de wijzigingsregels wordt een aantal bepalingen weergegeven waaraan het plan dient te voldoen. Onder meer dient aandacht te worden besteed aan een zodanige milieuzonering dat geen hinder ontstaat voor de omliggende woningen.

Woondoeleinden

De bestaande woningen aan de Valkenburgseweg en aan de Sandtlaan zijn positief bestemd. De voorschriften geven tezamen met de plankaart een regeling voor:

- het gebruik van de woningen en de bijgebouwen;
- situering van de bijgebouwen;
- de bebouwingsdichtheid;
- de goothoogte van de voor- en achtergevels en de bouwhoogte. Wanneer de goot loodrecht op de weg staat gelden voor deze goten aan de zijgevels de op de kaart aangegeven goothoogte voor de voorgevel.

De hoofdgebouwen mogen worden opgericht binnen het op de kaart aangegeven bouwvlak hoofdgebouw met bijgebouwen. Uitbouwen en bijgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd waar dit op de kaart is aangegeven. De bouwgrens aan de voorzijde mag slechts beperkt door gebouwen worden overschreden (voor erkers).

In de gebruiksregeling is bepaald dat binnen de bestemming geen handel (inclusief detailhandel), dienstverlening (kantoren en horeca) en een ambachtelijk of industrieel bedrijf mogen plaatsvinden.

Na toepassing van de vrijstellingsbevoegdheid is onder voorwaarden de uitoefening van beroepsmatige c.q. bedrijfsmatige activiteiten in de woning of bijgebouw(en) toelaatbaar.

Verkeersdoeleinden

De Valkenburgseweg en de Sandtlaan hebben een duidelijke ontsluitings- en verkeersfunctie voor het gemotoriseerde verkeer. Deze wegen hebben dan ook de bestemming 'Verkeersdoeleinden' gekregen. De inrichting van deze wegen blijkt uit de indeling op de plankaart. Deze ruimtelijke indeling dient zoveel mogelijk te worden gevolgd.

Verblijfsdoeleinden

De overige gebieden zijn bestemd tot verblijfsdoeleinden. In deze gebieden heeft de openbare ruimte primair een verblijfsfunctie. Het gemotoriseerde verkeer is hieraan ondergeschikt. Binnen deze bestemming zijn naast de wegen ook parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen toegestaan.

Groenvoorzieningen

De bestemming Groenvoorzieningen heeft betrekking op de zone die grenst aan het de Oude Rijn/ Additioneel Kanaal. De groenvoorzieningen dienen ter afscherming/inpassing van het bedrijventerrein ten opzichte van de in Rijsburg gelegen woonwijk de Kleipetten.

Water

De bestemming Water is toegekend aan de Oude Rijn en aan het Additioneel Kanaal. Deze gronden zijn bestemd voor de aanleg en instandhouding van waterstaatkundige werken, mede met als doel een goede waterhuishouding en het verkeer te water.

HOOFDSTUK 7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Waar mogelijk zullen de gronden op particulier initiatief in bouwexploitatie worden gebracht. Voor zover nodig zal de gemeente daaraan medewerking verlenen door de aanleg van voorzieningen van openbaar nut.

De daaraan verbonden kosten zullen worden verhaald op de exploitant(en). Dit geschiedt met toepassing van de alsdan geldende gemeentelijke exploitatieverordening.

HOOFDSTUK 8. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

8.1 Inleiding

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

- een overzicht van de gevolgde procedure;
- een weergave van de zienswijzen 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.

8.2 Overzicht gevolgde procedure

Het voorontwerp bestemmingsplan heeft met ingang van 24 februari 1997 gedurende vier weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon een ieder schriftelijk reageren op het voorontwerp plan. Daarnaast is op 4 maart 1997 een inspraakavond gehouden in het gemeentehuis.

8.3 Weergave inspraakreacties

Schriftelijke reacties

Schriftelijke inspraakreacties zijn ontvangen van:

1. Mr. P.H. Revermann van het Juridisch en Bestuurlijk Adviescentrum, Emmastraat 8 te Amsterdam, namens de Coöp. Groenteveiling "Katwijk E.O." B.A., d.d. 7 maart 1997;
2. Mr. A.H. van Zetten, Jan Steenstraat 22, Rijnsburg, d.d. 18 maart 1997;
3. Ir. R.A.G. van Tol, Valkenburgseweg 20, alhier, d.d. 19 maart 1997;
4. Mr. O.V. Wilkens van DAS Rechtsbijstand, Postbus 23000 te Amsterdam, namens de heer A.J. Durieux, Sandtlaan 12, alhier, d.d. 21 maart 1997;
5. Mr. H.S. Weeda van WDAvising, Selma Lagerlöferf 115 te Dordrecht, namens het Bedrijvencentrum 't Ambacht B.V., Sandtlaan 36, alhier, d.d. 21 maart 1997;

Verder heeft de KIVH naar aanleiding van krantenartikelen over de door de veiling gewenste woningbouw op het veilingterrein bij brief van 20 februari 1997 meegedeeld daartegen bezwaar te hebben (betreft geen inspraakreactie).

De reacties komen hierna aan de orde en worden in paragraaf 8.4 voorzien van commentaar.

Inhoud van de schriftelijke reacties

1. Mr. P.H. Revermann van het Juridisch en Bestuurlijk Adviescentrum, Emmastraat 8 te Amsterdam, namens de Coöp. Groenteveiling "Katwijk E.O." B.A.:

De heer Revermann verzoekt om in het bestemmingsplan een woonbestemming mogelijk te maken indien en zodra de veilingsactiviteiten worden beëindigd. De ligging van het terrein aan de Oude Rijn maakt het zeer geschikt voor veel gewenste woningbouw aan het water, mede gelet op de beperkte inbreidingslocaties voor volkshuisvestingsdoeleinden. De woonbestemming zou volgens de heer Revermann door middel van een "dubbele

bestemming" naast de bestemming "Veilingcomplex" in het plan kunnen worden opgenomen.

De keuze voor woningbouw kan volgens de heer Revermann zeer wel samen gaan met bedrijven in de lichtere milieucategorieën, zeker wanneer bufferzones worden opgenomen of geluidsvoorzieningen worden getroffen.

2. Mr. A.H. van Zetten, Jan Steenstraat 22, Rijsburg:

De heer Van Zetten vraagt in relatie met de gewenste toename van de representativiteit van het bedrijventerrein aandacht voor de zijde van het bedrijventerrein dat grenst aan het Additioneel Kanaal en dan met name voor het gebruik van de gronden rondom de gebouwen. Over de opslag-activiteiten op de achterste 'punt' van het Ambacht door het aannemersbedrijf (De Raad Bouw B.V.) wordt opgemerkt dat deze opslag niet als tijdelijk kan worden aangemerkt aangezien hij de afgelopen vier jaar geen bewegingen heeft geconstateerd. Hij wijst erop dat volgens de voorschriften alleen voor tijdelijke opslag vrijstelling kan worden verleend. Verder merkt hij op dat de groenzone op de plankaart breder is dan in werkelijkheid. Gelet op het huidige gebruik van een gedeelte van de kade is de heer Van Zetten van mening dat een bestemming 'Verblijfsdoeleinden' een betere invulling is. De achterliggende gedachte is dat het huidige gebruik van de parkeerplaatsen door containers binnen de bestemming 'Verblijfsdoeleinden' niet is toegestaan. De vraag van de heer Van Zetten is of de gemeente in staat of bereid is iets te doen aan de stalling van de containers.

3. Ir. R.A.G. van Tol, Valkenburgseweg 20, alhier:

De heer Van Tol verzoekt, mede namens zijn vader, om in het bestemmingsplan de mogelijkheid op te nemen om een nieuwe, vrijstaande zelfstandige woning te kunnen bouwen op het perceel Valkenburgseweg 20, alhier. In de brief geeft de heer Van Tol een uitvoerige motivering van zijn verzoek. Hierna worden de vijf hoofdargumenten vermeld. Genoemd worden de volgende overwegingen:

1. Gezien het woonkarakter van de omgeving en het historisch gegroeide gebruik is de bestemming bedrijfsdoeleinden voor het noordelijke deel van de strook langs de Valkenburgseweg volgens de heer Van Tol niet reëel en door de tijd achterhaald. Een zelfstandige woning past naar zijn mening goed in de huidige omgeving en verhoogt de visuele representativiteit;
2. voor het gebied rond de Oude Rijn vindt de heer Van Tol een onderzoek naar een alternatief gebruik voor wonen en waterrecreatie wenselijk;
3. de invulling van het gebied voor bedrijfsdoeleinden is naar mening van de heer Van Tol discutabel;
4. reeds vanaf zijn geboorte is de heer Van Tol "Katwijker". Hij heeft plannen om te trouwen en wil graag in Katwijk blijven wonen;
5. door naast zijn, op hoge leeftijd zijnde, ouders in een zelfstandige woning te gaan wonen, wordt de naar de mening van de heer Van Tol vrijwel onontbeerlijke ondersteuning van een naastwonend kind mogelijk.

4. Mr. O.V. Wilkens van DAS Rechtsbijstand, Postbus 23000 te Amsterdam, namens de heer A.J. Durieux, Sandtlaan 12, alhier:

De heer Wilkens vermeldt in zijn brief dat de heer Durieux grote bezwaren heeft tegen de op de plankaart aangegeven bouwhoogte van maximaal 8 meter, welke geldt voor de gronden die zijn aangewezen voor 'Veilingcomplex VC', omdat de bestaande bouw een maximale hoogte heeft van 3,5 meter en zijn woonhuis op zeer korte afstand is gelegen van de genoemde bestemming. Daarnaast heeft de heer Durieux bezwaren tegen de bestemming 'Veilingcomplex VC', welke in het voorontwerp bestemmingsplan is opgenomen voor de gronden gelegen in de directe nabijheid van zijn woonhuis omdat hij veel overlast ondervindt van het gebruik van de bestaande bebouwing. Tevens heeft de heer Durieux bezwaren tegen de mogelijkheid om de onbebouwde gronden te mogen voorzien van passende verharding en parkeergelegenheid omdat hij al zeer geruime tijd overlast ondervindt van de aldaar geparkeerde vrachtauto's en de nieuwe bestemming de mogelijkheid biedt om op deze locatie vrachtauto's te plaatsen.

Ten slotte heeft de heer Durieux grote bezwaren tegen de opgenomen wijzigingsbevoegdheid om de bestemming 'Veilingcomplex VC' te kunnen wijzigen in de bestemming 'bedrijfsdoeleinden 1 of 2', indien de activiteiten van het veilingcomplex zijn beëindigd. De heer Durieux vreest dat bij gebruikmaking van deze wijzigingsbevoegdheid de overlast zal toenemen.

5. Mr. H.S. Weeda van WDAadvising, Selma Lagerlöferf 115 te Dordrecht, namens het Bedrijvencentrum 't Ambacht B.V., Sandtlaan 36, alhier:

De heer Weeda vermeldt dat zijn cliënt, Bedrijvencentrum 't Ambacht B.V., niet kan instemmen met de uitgangspunten van het bestemmingsplan ten aanzien van perifere detailhandel. Verzocht wordt het voorontwerp bestemmingsplan zodanig aan te passen dat bij voorkeur op het gehele terrein, en tenminste binnen de bedrijfscomplexen van Bedrijvencentrum 't Ambacht, al dan niet na het toepassen van een vrijstellingsbevoegdheid, alle reguliere vormen van perifere detailhandel toelaatbaar zijn.

Ter motivering van dit verzoek wordt onder meer verwezen naar de Nota Planbeoordeling 1995 van de provincie Zuid-Holland waarin een onderscheid wordt gemaakt tussen perifere detailhandel, die van oudsher op bedrijventerreinen wordt toegestaan en vormen, waarvoor een nader distributie-planologisch onderzoek noodzakelijk is, zoals bouwmarkten en woninginrichtingszaken.

Evenals voor het noordelijke gedeelte (Van der Meer en Lommers) zou ook voor de bedrijvenverzamelgebouwen van het Bedrijvencentrum 't Ambacht perifere detailhandel moeten worden toegestaan. Niet wordt ingezien waarom een onderscheid wordt gemaakt in de bestemmingsregeling van beide gedeelten. Voorts wordt niet ingezien waarom niet wordt aangesloten bij de landelijke regelingen voor perifere detailhandel.

Dat de gemeente de perifere detailhandel wil concentreren op het industrieterrein 't Heen en dan nog wel met name langs de Ambachtsweg wordt als legitiem beoordeeld maar volgens de heer Weeda is de betreffende zone langs de Ambachtsweg nagenoeg volgebouwd met vormen van perifere detailhandel, naast nog enkele bedrijven. Ook worden vraagtekens gezet bij de gemeentelijke handhaving vanwege de aanwezigheid van een supermarkt en enkele andere zaken met perifere detailhandel op andere locaties, dan langs de Ambachtsweg. De suggestie dat ruimte zou zijn voor nog eens 10.000 m² voor

perifere detailhandel wordt volgens de heer Weeda gelogenstraft door de realiteit omdat de bestaande situatie nauwelijks uitbreiding toelaat binnen de concentratiezone.

Voor het behoud van de werkgelegenheid is het van belang om in het bestemmingsplan zoveel flexibiliteit in te brengen dat soepel kan worden ingespeeld op ontwikkelingen binnen de maatschappij. Het aantrekken van nieuwe bedrijven binnen Katwijk, bijvoorbeeld in de categorie perifere detailhandel, en derhalve het scheppen van nieuwe werkgelegenheid moet niet op voorhand worden tegengegaan door de rigide bepalingen in het bestemmingsplan.

Vermeld wordt dat de ligging van het terrein 't Ambacht temidden van en zeer nabij gelegen woongebieden een belemmering vormt voor een invulling van het terrein met bedrijven. Ook dit is een reden om wel perifere detailhandel toe te staan omdat op grond van milieuwetgeving ten opzichte van de omliggende woongebieden minder tot geen problemen ontstaan, dan wanneer productiegerichte bedrijven zich daar zullen vestigen.

Verder wordt erop gewezen dat op basis van het vigerende bestemmingsplan uit 1966 de mogelijkheid bestaat op het terrein 't Ambacht 'doeleinden van handel en bedrijf' uit te oefenen en dat in deze bepalingen geen onderscheid wordt gemaakt naar vormen van handel. Als de gemeente haar beleid wijzigt kan dit voor het bedrijvent centrum betekenen dat schade wordt geleden door onevenredige beperkingen, die in het kader van het nieuwe bestemmingsplan zullen worden opgelegd. Voor de schade zal de gemeente aansprakelijk worden gesteld in het kader van artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Mondelinge reacties

De inspraakavond is door 7 personen bezocht. De op deze avond door de aanwezigen gestelde vragen zijn tijdens de avond beantwoord. Twee aanwezigen hebben alsnog een schriftelijke reactie ingediend.

8.4 Commentaar op de inspraakreacties

Schriftelijke reacties

1. Mr. P.H. Revermann van het Juridische en Bestuurlijk Adviescentrum, Emmastraat 8 te Amsterdam, namens de Coöp. Groenteveiling "Katwijk E.O." B.A.:

Het terrein van de veiling is ingeklemd tussen de bedrijvenstrook langs de Valkenburgseweg en het Bedrijvent centrum 't Ambacht. Alleen aan de zijde van de Sandtlaan staan woningen. Gelet op deze situering is -na het beëindigen van de veilingsactiviteiten- een invulling van het terrein als bedrijventerrein stedenbouwkundig gezien de meest voor de hand liggende. Bovendien is in het kader van het structuurplan Katwijk 2000 geconstateerd dat in Katwijk een behoefte is aan een extra areaal bedrijventerrein van circa 30 ha. Naast de ontwikkeling van het bedrijventerrein Katwijkerbroek (netto 5 ha) en het bedrijventerrein Klei-Oost (netto 9 ha) zijn er geen andere mogelijkheden in of nabij Katwijk. Aangezien de uitbreidingsmogelijkheden niet toereikend zijn, dient zorgvuldig te worden omgegaan met de bestaande bedrijventerreinen. In het voorontwerp bestemmingsplan is dan ook de bevoegdheid opgenomen om bij beëindiging van de veilingsactiviteiten de bestemming

'Veilingcomplex' te kunnen wijziging in de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden'. Ook al zou deze ontwikkeling zich in de komende planperiode voordoen, dan blijft er een tekort aan bedrijventerrein in de gemeente Katwijk.

De mogelijkheden voor inbreidingen voor woningbouw in Katwijk zijn inderdaad beperkt, maar vooralsnog kan aan de Katwijkse woningbehoefte tot circa het jaar 2010 worden voldaan door de diverse bouwlocaties (o.a. Zanderij-Westerbaan, Prins Hendrikkanaal en Haringkade).

Voor het terrein van de veiling is, gelet op het bovenstaande, gekozen voor een bedrijvenbestemming ingeval de veiling haar activiteiten zou beëindigen. Het terrein bestemmen voor woningbouw zou noodzaken tot een externe zonering van het terrein omdat rekening zou moeten worden gehouden met de aanwezige bedrijven. Tussen de percelen met de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden I' (voor de bedrijvenstrook langs de Valkenburgseweg en het voormalige Slotboomcomplex) en de woningen moet een afstand van minimaal 30 meter worden aangehouden. Tussen de percelen met de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden II' (voor de Bedrijvenscentrum van de Raad Bouw B.V.) en de woningen moet een afstand van minimaal 50 meter worden aangehouden. Bovendien wordt het woongebiedje aan drie zijden omsloten door bedrijfsgebouwen, hetgeen geen aantrekkelijk woon- en leefmilieu oplevert. Zeker niet voor de woningen aan de Oude Rijn die uitzicht zouden hebben op de achterkanten van de bedrijven langs de Valkenburgseweg. De bedrijven op 't Ambacht en de woningen zouden gebruik moeten maken van een gezamenlijke ontsluitingsweg, hetgeen problemen kan opleveren.

Het verzoek van de heer Revermann is niet ingewilligd.

2. Mr. A.H. van Zetten, Jan Steenstraat 22, Rijnsburg:

Het achterste gedeelte van het terrein 't Ambacht is al jaren in gebruik voor opslagactiviteiten door het aannemersbedrijf. Dit kan door een nieuw bestemmingsplan niet worden veranderd. In het bestemmingsplan zal moeten worden opgenomen dat deze activiteiten ter plaatse zijn toegestaan. Daarbij kan wel een maximale hoogte worden bepaald. De opslag wordt overigens wel enigszins afgeschermd door struiken en bomen.

Om een fraaiere invulling van dit perceel te stimuleren is op de plankaart een bebouwingsvlak opgenomen, dat aansluit op het achterste bedrijfsverzamelgebouw. Dit als stimulans om de opslagactiviteiten ter plaatse te beëindigen en een uitbreiding van het bedrijfsverzamelgebouw te realiseren. Het initiatief daartoe ligt evenwel bij de eigenaar van het terrein.

De opmerking over de opslagactiviteiten aan de rand van het bedrijventerrein in relatie met de bestemmingsplanvoorschriften is terecht, zij het dat ook deze opslag (containers) ter plaatse reeds jaren aanwezig is en de hieruit voortvloeiende rechten dienen te worden gerespecteerd. Een groenzone langs het Additioneel Kanaal blijft het streven. De breedte van de groenzone op de plankaart is de gewenste breedte.

Het bestemmingsplan is in die zin aangepast dat de opslagactiviteiten op het achterste terreingedeelte alsnog worden geregeld.

3. Ir. R.A.G. van Tol, Valkenburgseweg 20, alhier:

Het perceel Valkenburgseweg 20 heeft in het huidige bestemmingsplan Katwijk aan den Rijn de bestemming 'Industriële en handelsbedrijven'. In het voorontwerp bestemmingsplan Bedrijventerrein Valkenburgseweg/t Ambacht is een vergelijkbare bedrijfsbestemming opgenomen.

Waar het bij het verzoek van de heer Van Tol in essentie om gaat is de gemeentelijke keuze om de strook tussen de Oude Rijn en Valkenburgseweg te blijven te bestemmen als een bedrijventerrein. Op het bedrijventerrein zijn, onder voorwaarden, alleen bedrijfs-woningen toegestaan, geen zelfstandige woningen. Dat in dit gebied wel zelfstandige woningen, zoals onder meer het complex 'Waterlust', voorkomen is een in het verleden gegroeide situatie. Deze woningen hebben evenals in het vigerende bestemmingsplan Katwijk aan den Rijn een woonbestemming gekregen.

In het structuurplan Katwijk 2000 staat op blz. 6 dat voor de periode tot het jaar 2010, uitsluitend gerekend naar de Katwijkse behoefte, ca. 30 ha aan nieuw bedrijventerrein noodzakelijk is. De Katwijkse behoefte is in dit verband een normaal proces van vervanging en vernieuwing, niet de groei van buitenaf. Om aan deze uitbreidingsbehoefte tegemoet te komen is het gebied Katwijkerbroek (capaciteit 5 ha) inmiddels ontwikkeld als bedrijventerrein en is een start gemaakt met de voorbereidingen voor de ontwikkeling van de locatie Klei-Oost (capaciteit 9 ha). Verdere uitbreidingsmogelijkheden zijn er in Katwijk niet. Dit betekent dat met de bestaande bedrijventerreinen zorgvuldig moet worden omgegaan. Daarbij moet eerder gedacht worden aan intensivering van de bestaande bedrijventerreinen, binnen de milieurandvoorwaarden, dan een omvorming richting woningbouw. Uitgaande van deze keus is een onderzoek naar een alternatief gebruik voor wonen en waterrecreatie niet aan de orde.

Dat de woning Valkenburgseweg 20 thans als zelfstandige woning wordt bewoond door zijn ouders en het conservenbedrijf sinds 1990 niet meer bestaat wil niet inhouden dat deze woning thans als zelfstandige woning in het bestemmingsplan moet worden opgenomen omdat de woning nog steeds behoort tot een bedrijfsperceel. Dit is ook van belang voor de anti-dubbeltelbepaling (een perceel(sgedeelte) mag niet twee keer voor een bepaalde regeling worden meegeteld) die moet voorkomen dat door dergelijke 'onttrekkingen' de situatie kan ontstaan dat er bedrijfswoningen worden gerealiseerd, die vervolgens als zelfstandige woning in gebruik worden genomen.

De percelen langs de Valkenburgseweg blijven bedrijfspercelen, waar binnen de milieurandvoorwaarden bedrijven zijn toegestaan. Dit geldt ook voor de door de heer Van Tol in zijn brief genoemde percelen met de woningen Valkenburgseweg 2, 4, 10 en 22. Wel is het zo dat enkele percelen vrij klein zijn. Het wijzigen van de bestemming zou vergaande consequenties hebben voor de op de plankaart opgenomen bebouwingsgrenzen voor de andere bedrijfspercelen. De woningen Valkenburgseweg 12, 14, 16 en 18 (complex Waterlust) zijn inderdaad zelfstandige woningen en deze woningen hebben de bestemming 'Woondoeleinden'.

Door de in het nieuwe bestemmingsplan opgenomen systematiek van milieuzonering wordt de toegestane bedrijvigheid in het plangebied geregeld en in combinatie met de vereiste vergunning in het kader van de milieuwetgeving dient hinder voor de omgeving te worden

voorkomen. Dat er reeds bedrijven zijn gevestigd die wel hinder veroorzaken kan thans alleen in het kader van de milieuwetgeving worden ondervangen.

Dat de heer Van Tol een "Katwijker" is en graag zijn ouders wil ondersteunen zijn persoonlijke argumenten die geen rol kunnen spelen in het kader van het bestemmingsplan.

Het verzoek van de heer Van Tol is niet gehonoreerd.

4. Mr. O.V. Wilkens van DAS Rechtsbijstand, Postbus 23000 te Amsterdam, namens de heer A.J. Durieux, Sandtlaan 12, alhier:

Voor het terrein van de veiling zijn de bebouwingsgrenzen rondom de gebouwen getrokken waarbij op het voorterrein, binnen het maximale bebouwingspercentage, nog enige uitbreiding mogelijk is. In het bebouwingsvlak direct grenzend aan de woning Sandtlaan 12 is een maximale bouwhoogte toegestaan van 8 meter. Deze bouwhoogte is min of meer afgestemd op de daadwerkelijke bouwhoogte van het gebouw die een ronde kapconstructie heeft. Aan de zijde van de woning van de heer Durieux is het veilingcomplex evenwel uitgebouwd. Dit gedeelte heeft een plat dak en een goothoogte van ruim 3,5 meter. Op de plankaart zal voor dit uitgebouwde gedeelte een maximaal bouwhoogte van 4 meter worden opgenomen.

Over de eventuele overlast van de activiteiten in het veilinggebouw kan worden opgemerkt dat de veiling beschikt over een adequate vergunning ingevolge de Wet Milieubeheer (verleend november 1992) met toereikende voorschriften, die door de veiling ook worden nageleefd. In het kader van de vergunningprocedures voor de veiling en voor het in het veilinggebouw aanwezige groentenverwerkend bedrijf zijn de omwonenden rechtstreeks door de afdeling Bouwen en Milieu in kennis gesteld van de vergunningaanvraag. De heer Durieux heeft zich niet in deze procedure gemengd dan wel op enige andere wijze klachten geuit over geluidsoverlast. Benadrukt wordt nog dat hier gaat om een historisch gegroeide en dus lang bestaande situatie en dat eventuele overlast via de milieuwetgeving zoveel mogelijk wordt voorkomen.

Het onbebouwde gedeelte mag volgens het nieuwe bestemmingsplan conform het huidige gebruik worden verhard. Op het terrein van de veiling worden inderdaad vrachtwagens gestald. In de voorschriften van de milieuvergunning is over vrachtauto's bepaald dat wanneer een vrachtwagen beschikt over een koelaggregaat deze gestald moet worden 'achter op' het terrein. Op de gronden die direct grenzen aan het woonhuis van de heer Durieux is dit niet mogelijk vanwege de beperkte tussenruimte. Bovendien kan de bestaande situatie niet worden veranderd door het opstellen van een nieuw bestemmingsplan. Zoals hierboven is gesteld voldoet het veilingcomplex aan de voorwaarden in het kader van de milieuvergunning. Bij de afdeling Bouwen en Milieu zijn verder ook geen klachten bekend over de bedrijvigheid in het veilingcomplex.

De opgenomen wijzigingsbevoegdheid biedt de mogelijkheid om bij beëindiging van de activiteiten van de veiling de bestemming 'Veilingcomplex' te wijzigen in de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden'. In de voorschriften (artikel 6, lid 10) is onder meer bepaald dat bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid het terrein in milieuhygiënisch opzicht zodanig dient te worden gezoneerd dat geen bedrijfshinder voor de in omgeving aanwezige

milieugevoelige functies (waaronder woningen) ontstaat. In de toelichting van het bestemmingsplan is op pagina 24 het gewenste toekomstbeeld voor 't Ambacht getekend. De voorgestelde bebouwing staat op circa 30 meter van het woonhuis van de heer Durieux. Uitgaande van de systematiek van milieuzonering betekent dit dat aan de zijde van de woningen aan de Sandtlaan alleen bedrijven zijn toegestaan in de milieucategorieën 1 en 2 en met vrijstelling categorie 3 indien de milieubelasting gelijkwaardig is aan eerste twee categorieën.

Voor de duidelijkheid kan in de voorschriften worden opgenomen dat eventuele nieuwe bebouwing op minimaal 30 meter van de achtergevel van de woningen aan de Sandtlaan moeten worden gesitueerd. Op de tekening in de toelichting is direct grenzend aan de percelen van de bewoners aan de Sandtlaan nog een smalle groenstrook opgenomen. De ruimte tussen deze groenstrook en de nieuwe gebouwen kan worden gebruikt voor het parkeren van auto's van personeel en bezoekers van de bedrijven. Ook de nieuwe bedrijven zullen moeten beschikken over een vergunning in het kader van de milieuwetgeving en zo nodig kunnen in de vergunning voorschriften worden opgenomen over het stallen van (vracht)auto's.

Voor de nieuwe gebouwen is, gelet op de afstand tot de woonbebouwing, een bouwhoogte van 8 meter zeer wel aanvaardbaar. Deze maximale bouwhoogte zal ook in de voorschriften nog expliciet worden vermeld. Naast de milieuzonering dienen de bedrijven te voldoen aan de voorschriften in het kader van de milieuwetgeving. Dat de overlast zal toenemen is de dan ook niet aannemelijk omdat in de geschetste werkwijze de eventuele hinder voor de directe omwonenden in voldoende mate wordt ondervangen.

Het bestemmingsplan is in die zin aangepast dat het uitgebouwde gedeelte van het veilingcomplex aan de zijde van de woning Sandtlaan 12 een bouwhoogte van maximaal 4 meter krijgt, dat de nieuwbouw op minimaal van 30 meter van de woning Sandtlaan 12 moet worden gesitueerd en dat deze een maximale bouwhoogte mag krijgen van 8 meter.

5. Mr. H.S. Weeda van WDAdivising, Selma Lagerlöferf 115 te Dordrecht, namens het Bedrijvencentrum 't Ambacht B.V., Sandtlaan 36, alhier:

Over het al dan niet opnemen van perifere detailhandel is in de aanbiedingsnota (d.d. dec. 1996) over het concept bestemmingsplan Bedrijventerrein Valkenburgseweg/'t Ambacht naar aanleiding van een gezamenlijk verzoek van de heer P.L.M. Brandjes, eigenaar van het Bedrijvencentrum 't Ambacht en de heren Van der Meer en Lommers, eigenaren van het voormalige Slotboomcomplex, een motivering gegeven. Voor de goede orde wordt de betreffende alinea hieronder weergegeven.

" In het concept voorontwerp bestemmingsplan is geen perifere detailhandel toegestaan omdat in Katwijk de zone aan weerszijden van de Ambachtsweg min of meer voor deze functies zijn aangewezen. In Katwijk is bovendien het aanbod van niet dagelijkse goederen voldoende. In de regionale detailhandelsstructuurvisie (RDSV) daalt de index 'economische functioneren' voor Katwijk naar verwachting van 98 naar 87 (kwantitatief scenario) of zelfs naar 77 (kwalitatief scenario). Dat wil zeggen dat met de in de RDSV opgenomen uitbreidingen de vloerproductiviteit drastisch daalt. Hierbij is nog geen rekening gehouden met de extra mogelijkheden voor het verkoopvloeroppervlak in 't Heen. Daar kan nu al ruim 10.000 m² bijkomen, hetgeen veel is in vergelijking met het totaal van 38.800 m² dat nu reeds aanwezig is. Het terrein 't Ambacht ligt evenwel vrij centraal in het stedelijk gebied en is goed bereikbaar. De aanwezige perifere detailhandel op 't Ambacht ontmoet uit stedenbouwkundige oogpunt op zich geen

bezwaar. Voorgesteld wordt derhalve om alleen in het voormalige Slotboomcomplex enige mate van perifere detailhandel toe te staan. Gedacht wordt aan maximaal 2.500 m², uitsluitend op de begane grondlaag, hetgeen ongeveer 35% is van de maximale bebouwingsmogelijkheden op de begane grondlaag. Aan perifere detailhandel is aanwezig circa 1.640 m². De bovenliggende bouwlagen zijn overigens niet meegeteld. Daarbij speelt mee dat het toestaan van perifere detailhandel een belangrijke impuls kan geven voor het realiseren van nieuwbouw ter plaatse omdat de eigenaar en tevens grootste gebruiker van het voormalige Slotboomcomplex het bedrijf Van der Meer & Lommers is. Bovendien kan perifere detailhandel in de onderlaag bijdragen aan een visueel aantrekkelijk beeld van de nieuwbouw aan een van de toegangswegen van de gemeente Katwijk. In het bestemmingsplan kan een soortgelijke regeling komen als toetsingkader, zoals opgenomen in de nota 'Perifere detailhandel 't Heen'."

In het voorontwerp bestemmingsplan zijn vervolgens de voorschriften over perifere detailhandel op het terrein 't Ambacht zo geformuleerd dat op 't Ambacht perifere detailhandelsbedrijven in woninginrichtingsartikelen, zijnde geen meubelen, uitsluitend zijn toegestaan waar dit op de plankaart als zodanig is aangegeven (het betreft hier de bestaande bedrijven). De vestiging van nieuwe perifere detailhandelsvestigingen op het terrein 't Ambacht is niet toegestaan. Wel is de bevoegdheid opgenomen om, bij een hoogwaardige herontwikkeling van de locatie hoek Sandtlaan-Additioneel Kanaal, vrijstelling te kunnen verlenen voor de vestiging van nieuwe perifere detailhandelsactiviteiten. Het gezamenlijk bedrijfsvloeroppervlak van de perifere detailhandel mag daarbij maximaal 2.500 m² bedragen en is uitsluitend op de begane grondlaag toegestaan.

In de provinciale Nota Planbeoordeling 1995, waarnaar de heer Weeda verwijst, is aangegeven, dat de vestiging van (grootschalige) detailhandel buiten de centra van dorpen en steden, in oude bedrijfspanden, in woongebieden en op bedrijventerreinen dient te worden tegengegaan. Uitzonderingen zijn mogelijk voor een beperkt aantal branches die niet in bestaande centra zijn in te passen. De uitzonderingen betreffende volgende branches:

Groep 1:

- . detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke goederen;
- . detailhandel in zeer volumineuze goederen, zoals auto's, boten, caravans, keukens, badkamers, grove bouwmaterialen en landbouwwerktuigen;
- . tuincentra.

Zo nodig kan worden toegevoegd groep 2:

- . bouwmarkten;
- . grootschalige meubelbedrijven inclusief in ondergeschikte mate: woninginrichting/stoffering.

Voor de vestiging van bedrijven uit de groepen 1 en 2 dient een adequate juridische regeling in het bestemmingsplan opgenomen te worden, aldus de Nota Planbeoordeling, waarbij voor groep 2 Gedeputeerde Staten moeten worden ingeschakeld.

In de Nota Planbeoordeling wordt dus het provinciale toetsingskader weergegeven. Het is aan de gemeente zelf om te bepalen of de toegestane vormen van detailhandel op een bedrijventerrein ook daadwerkelijk worden toegelaten.

In de gemeentelijke nota Perifere Detailhandel 't Heen zijn de (hoofd)uitgangspunten voor perifere detailhandel op dit industrieterrein verwoord. Dit nieuwe beleid komt neer op een concentratie van bestaande en nieuwe perifere detailhandel langs de Ambachtsweg. In het overige gebied wordt de vestiging van perifere detailhandel uitgesloten.

Met het opstellen van deze nota heeft de gemeente bewust gekozen om nieuwe perifere detailhandel in Katwijk uitsluitend aan weerszijden van de Ambachtsweg toe te laten. Alhoewel de zone aan beide zijden van de Ambachtsweg is volgebouwd kan in de loop der tijd door het vrijkomen van gebouwen of percelen ruimte ontstaan voor de vestiging van nieuwe perifere detailhandelsbedrijven.

Dat er ook op andere locaties dan de Ambachtsweg perifere detailhandelsbedrijven voorkomen komt doordat het vigerende bestemmingsplan 't Heen daartoe de mogelijkheid biedt. De supermarkt heeft zich gevestigd vóór het van kracht worden van het bestemmingsplan in 1982 en destijds was het niet mogelijk om tegen dit bedrijf op te treden omdat de gebruiksvoorschriften ontbraken. De nota Perifere Detailhandel bevat het nieuwe beleid voor perifere detailhandel dat opgenomen zal worden in het nieuwe bestemmingsplan voor 't Heen.

Dat op het voorste gedeelte van 't Ambacht wel enige perifere detailhandel is toegestaan is ingegeven door de gewenste nieuwbouw ter plaatse die door deze functie ter plaatse kan worden gestimuleerd. Het gaat overigens om een beperkte uitbreidingsmogelijkheid.

Gelet op de ligging van het terrein 't Ambacht en uit milieuhygiënisch overwegingen zouden er geen zwaarwegende beletselen zijn om op 't Ambacht perifere detailhandel toe te staan, zij het dat voor deze functie reeds een locatie met uitbreidingspotentieel is aangewezen. Een verdere uitgroei van de vestigingsmogelijkheden voor perifere detailhandel in Katwijk is, mede gelet op de regionale detailhandelsstructuurvisie, niet wenselijk.

Over de mogelijkheid van planschade kan worden opgemerkt dat in het voor het gebied 't Ambacht nog steeds vigerende bestemmingsplan Katwijk aan den Rijn uit 1966, het terrein 't Ambacht de bestemming 'Gronden bestemd voor bebouwing ten dienste van bedrijfsdoeleinden' heeft. Op de gronden met deze bestemming mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van handels- of industriële bedrijven worden opgericht.

Voor de uitleg van het begrip handelsbedrijf is blijkens een aantal uitspraken van de Hoge Raad het normale spraakgebruik niet van doorslaggevende betekenis. De uitleg van de gebezigde begrippen is afhankelijk van het verband waarin zij worden gebruikt en daarvoor dient onder meer te rade te worden gegaan bij de toelichting van het bestemmingsplan. Uit de toelichting van het bestemmingsplan Katwijk aan den Rijn 1966 blijkt dat de bestemming 'Gronden bestemd voor bebouwing ten dienste voor bedrijfsdoeleinden' is opgenomen voor de tuinbouwveiling met de daaromheen gegroepeerde conservenfabrieken alsmede enkele andere industrieën. Voor winkels (detailhandel) is in het bestemmingsplan Katwijk aan den Rijn de ruimte geboden langs de Rijnstraat, de Van Egmonstraat en de Kerkstraat. Op de betreffende percelen met veelal een woonbestemming zijn winkels in de toegestane sfeer mogelijk gemaakt. Deze uitleg is in een recente uitspraak van de Afdeling Rechtspraak van de Raad van State inzake de gemeente Cuijk bevestigd. Ook in deze uitspraak wordt aangegeven dat het begrip 'handelsbedrijf' zodanig moet worden uitgelegd dat daaronder geen detailhandel is begrepen.

Onder het begrip 'handelsbedrijf', zoals opgenomen in het bestemmingsplan Katwijk aan den Rijn uit 1966, valt dus geen (perifere) detailhandel. Dat zich wel een aantal bedrijven met perifere detailhandel heeft kunnen vestigen komt doordat in dit oude bestemmingsplan geen gebruiksvoorschriften zijn opgenomen. Tegen het in gebruik nemen van een bedrijfsgebouw voor perifere detailhandel kon daardoor niet worden opgetreden. De rechten van de in de loop der tijd gevestigde (perifere) detailhandelsbedrijven zijn in het nieuwe bestemmingsplan gerespecteerd door deze bedrijven positief te bestemmen (differentiatievlak).

Het staat de eigenaar van het bedrijvencomplex uiteraard vrij om na vaststelling van het onderhavige bestemmingsplan een verzoek om planschade bij de gemeenteraad in te dienen. De kans dat een dergelijk verzoek moet worden gehonoreerd is gelet op de bovenstaande uitleg van het begrip 'handelsbedrijf' klein.

Het verzoek van de heer Weeda is niet ingewilligd.

Mondelinge reacties

In het voorgaande commentaar zijn de reacties op de inspraakavond, die herhaald zijn in een tweetal schriftelijke inspraakreacties, reeds aan de orde geweest.

HOOFDSTUK 9. OVERLEG EX ARTIKEL 10 BRO

9.1 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. Inspecteur van de Ruimtelijke Ordening;
3. Rijksconsulent voor Economische Zaken;
4. Ministerie van verkeer en Waterstaat;
5. Ministerie van Defensie, Dienst gebouwen, Werken en Terreinen;
6. Hoogheemraadschap van Rijnland;
7. Vervoersmaatschappij Zuid-West Nederland;
8. N.V. Energie- en Watervoorziening Rijnland;
9. Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Rijnland;
10. Gemeente Rijnsburg;
11. Gemeente Valkenburg.

Schriftelijke reacties zijn ontvangen van:

1. Ministerie van Verkeer en Rijkswaterstaat, Directoraat-Generaal Rijkswaterstaat, directie Zuid-Holland, d.d. 20 maart 1997;
2. N.V. Energie- en Watervoorziening Rijnland, d.d. 25 maart 1997;
3. Ministerie van Defensie, Dienst Gebouwen, Werken en Terreinen, d.d. 27 maart 1997;
4. Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Rijnland, d.d. 4 juni 1997;
5. Provinciale Planologische Commissie, d.d. 26 mei 1997.

De reacties en het commentaar van de gemeente daarop komen hierna aan de orde.

9.2 Reacties en commentaar gemeente

- Ad 1. Ministerie van Verkeer en Waterstaat, Directoraat Generaal Rijkswaterstaat, directie Zuid-Holland
Meegedeeld wordt dat het bestemmingsplan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

Commentaar
Voor kennisgeving aangenomen.

- Ad 2. N.V. Energie- en Watervoorziening Rijnland
Verzocht wordt om bij uitvoering van werkzaamheden rekening te houden met de aanwezige nutsvoorzieningen, zijnde een gasregelstation ter hoogte van de Sandtlaan 58 en een transformatorstation voor de Groenteveiling en Bedrijvencentrum 't Ambacht met de daarbij behorende kabels.

Commentaar
Deze gegevens zijn alsnog opgenomen in de toelichting.

- Ad 3. Ministerie van Defensie, Dienst Gebouwen, Werken en Terreinen
Meegedeeld wordt dat het plangebied ligt onder een invliegfunnel van het Marine Vliegveld Valkenburg, dat de invliegfunnel juist op de plankaart is ingetekend en dat met de bijhorende bepalingen in voorschriften kan worden ingestemd.

Commentaar

Voor kennisgeving aangenomen.

- Ad 4. Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Rijnland
De kamer onderschrijft de positieve (maat)bestemming van bedrijven die niet voldoen aan de criteria betreffende milieuzonering, alsmede de vrijstellingsmogelijkheid voor bedrijven die door flexibele toepassing van de basiszoneringslijst toelaatbaar kunnen worden geacht.

Bij het verlenen van de vrijstelling voor perifere detailhandel dient uitdrukkelijk mede rekening te worden gehouden met de belangen van de bestaande detailhandel. Overleg met de bestaande detailhandel en ondernemersvereniging vindt de kamer noodzakelijk.

Verder vindt de kamer dat een verduidelijking van de verkeerssituatie van 't Ambacht door een heldere inrichting en in ieder geval door verbeterde bewegwijzering wenselijk.

Commentaar

Voor kennisgeving aangenomen.

- Ad 4. Provinciale Planologische Commissie
Door de PPC worden de volgende opmerkingen gemaakt:

1. Detailhandelsvestiging

In de voorschriften moet de vrijstellingsbevoegdheid omtrent de vestiging van perifere detailhandel worden aangevuld met de vereiste verklaring van geen bezwaar van Gedeputeerde Staten voor bouwmarkten en grootschalige meubelbedrijven, inclusief in ondergeschikte mate woninginrichting/stoffering. In dat geval dient aan de hand van een onderbouwde visie inzicht te worden verschaft in de bovengemeentelijke effecten van de voorgenomen detailhandelsvestiging.

2. Archeologische waarden

Opgemerkt wordt dat het plangebied is gelegen in het stroomgebied van de Oude Rijn en daardoor deel uitmaakt van het Limes-gebied, het grensgebied van het Romeinse Rijk. Op grond van de archeologische verwachtingswaarde van dit gebied wordt aanbevolen om in de beschrijving in hoofdlijnen op te nemen dat daar, waar door herstructurering van het gebied zich de mogelijkheid voordoet, aanvullend archeologisch onderzoek door een daartoe geëigende instantie moet worden uitgevoerd.

3. Kantoren

In de voorschriften moet in de vrijstellingsbepaling van de vestiging van zelfstandige kantoren langs de Valkenburgseweg worden aangegeven dat het moet gaan om kantoren die vanwege stedenbouwkundige argumenten niet passen in de woonomgeving of elders in Katwijk. Om het kleinschalige karakter te benadrukken wordt verzocht

om hier een maximum oppervlakte van 500 m² aan te verbinden. Tevens dient te worden aangegeven wat wordt verstaan onder 'plaatselijke behoefte'

4. Wegverkeerslawaaï

De resultaten van een akoestisch onderzoek voor de nieuw te bouwen woningen binnen de wettelijke zones van de Sandtlaan en de Valkenburgseweg moeten nog in het bestemmingsplan worden opgenomen. Als blijkt dat de voorkeurgrenswaarde van 50 dB(A) zal worden overschreden dan moet er voor vaststelling van het bestemmingsplan door Gedeputeerde Staten een besluit hogere grenswaarden worden genomen, dat vervolgens onderdeel moet gaan uitmaken van het bestemmingsplan.

5. Industrielawaai

In de voorschriften dienen inrichtingen als bedoeld in artikel 41 van de Wet geluidhinder en nader aangewezen in artikel 2.4. van het 'Inrichtingen en vergunningsbesluit milieubeheer' te worden uitgesloten. Het gaat hier om bedrijven die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken.

Verder dienen de voorschriften over de toegelaten bedrijven nog beter op elkaar worden aangestemd om verwarring te voorkomen.

Commentaar

Ad 1 Detailhandelsvestiging

De voorschriften worden op de gevraagde wijze aangevuld.

Ad 2 Archeologische waarden

Het gewenste aanvullend archeologische onderzoek bij herstructurering wordt in de beschrijving in hoofdlijnen opgenomen. Het gebied is overigens niet opgenomen op de Archeologische Monumentenkaart Zuid-Holland (1994).

Ad 3 Kantoren

De voorschriften worden op de gewenste wijze aangevuld. In de voorschriften is opgenomen dat de zelfstandige kantoren ten hoogste 1.000 m² mogen bedragen. De provincie beveelt maximaal 500 m² aan. Gelet op de huidige kleinschalige structuur van de bebouwing in met name het noordelijke gedeelte langs de Valkenburgseweg kan met deze aanbevolen maat worden ingestemd. Het begrip 'plaatselijke behoefte' zal, overeenkomstig de terminologie in de nieuwe provinciale nota Planbeoordeling door het begrip 'lokaal gebonden kantoren' worden vervangen.

Ad 4 Wegverkeerslawaaï

Gedeputeerde Staten hebben inmiddels op 21 juli 1997 een besluit tot toekenning hogere grenswaarden wegverkeerslawaaï genomen. Dit besluit wordt in het ontwerp bestemmingsplan opgenomen.

Ad 5 Industrielawaai

In lid 1 van artikel 5 (dat geldt ook voor lid 2) staat opgesomd welke bedrijven zijn toegestaan. Het bepaalde in lid 1, onder a, sluit derhalve niet uit dat vergunningplichtige bedrijven zijn toegestaan.

Op grond van lid 1, onder b (en lid 2, onder b) zijn bijna alle vergunningplichtige bedrijven toegestaan voorzover deze in de basiszoneringslijst staan (en behoren tot de genoemde categorieën). Staan vergunningplichtige bedrijven niet in de lijst, dan

kunnen ze op grond van de bepaalde in lid 3, onder a of lid 13 worden toegestaan. Tot de toegestane bedrijvigheid behoren niet de door de PPC genoemde bedrijven en behoeven dan ook niet expliciet te worden uitgesloten.

In de leden 1, 2 en 3 van artikel 5 worden de toegelaten bedrijven opgesomd binnen de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden I' en 'Bedrijfsdoeleinden II'. Vervolgens worden in lid 4 bepaalde bedrijven uitgezonderd omdat deze bedrijven vanwege hun milieubelasting dan wel hun functie niet passen in het plangebied. Deze constructie is ook opgenomen in het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Katwijkerbroek' en van enige verwarring is niet gebleken.