

adviseurs in
ruimtelijke ordening
economie en
milieu

Postbus 68 5260 AB Vught
Taalstraat 36 Vught

telefoon 073 658 90 40
fax 073 656 16 65
e-mail: info@bro.nl

Gemeente Katwijk

nummer X.4042.400.2211
projectnr. 126x00120
datum 03 april 2001

concept april 1999
voorontwerp augustus 1999
ontwerp 27 november 2000
vaststelling 29 maart 2001

GGK GS 6 november 2001
DRGG/ARDD/01/3666B
onh: 4-1-02

Bestemmingsplan 'Bedrijventerrein 't Heen 1999'

Toelichting en voorschriften

Toelichting

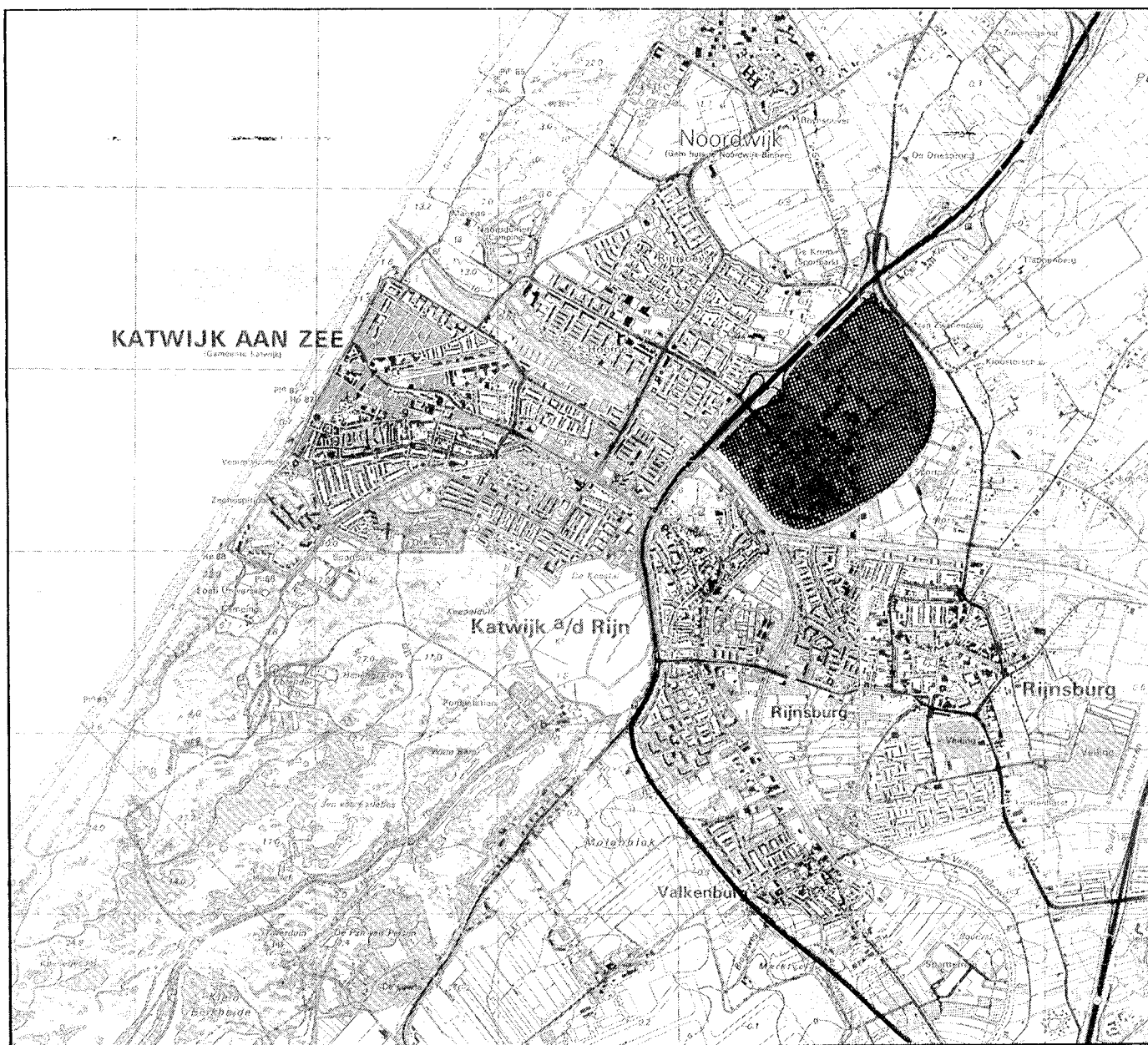
Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	5
1.1 Ligging van het plangebied	5
1.2 Onderbouwing van het plan	5
1.3 Vigerende plannen	6
1.4 Opzet van de toelichting	6
2. BESCHRIJVING VAN HET PLANGEBIED	9
2.1 Inleiding	9
2.2 Positie ten opzichte van de omgeving	9
2.3 Bestaande ruimtegebruik	11
2.4 Functionele structuur	11
2.5 Verkeersstructuur en parkeren	13
2.6 Fysieke belemmeringen	16
3. PLANOPZET	17
3.1 Uitgangspunten voor het plangebied	17
3.2 Ruimtelijk-functionele structuur	17
3.3 Segmentering van het terrein	18
3.4 Perifere detailhandel	20
3.5 Bouwhoogten	25
3.6 Verkeersstructuur	31
4. MILIEUHYGIËNISCHE ASPECTEN	35
4.1 Inleiding	35
4.2 Bedrijven en milieuzonering	35
4.3 Geluidhinder	43
4.4 Kwaliteit van bodem en water	43
4.5 Luchtkwaliteit	44
5. JURIDISCHE OPZET	45
5.1 Algemeen	45
5.2 Systematiek	45
5.3 Beschrijving per bestemming	48

6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	55
7. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	57
8. OVERLEG EX ARTIKEL 10 BRO	71

Ligging bedrijventerrein 't Heen



1. INLEIDING

1.1 Ligging van het plangebied

Het bedrijventerrein 't Heen vormt in de ruimtelijke structuur van Katwijk een duidelijk begrensde eenheid. Het terrein ligt ingeklemd tussen het Uitwateringskanaal, de provinciale weg N206, de gemeentegrens met Rijnsburg, gevormd door de Maandagse Wetering of Noordwijkervaart en de Heerenweg/Noordwijkerweg en de gemeentegrens met Noordwijk, gevormd door de Noordwijkerweg/Heenweg.

1.2 Onderbouwing van het plan

Het vigerend bestemmingsplan 't Heen is circa 15 jaar oud. In de afgelopen jaren is het plan op onderdelen twee maal herzien. Daarnaast is het beleid voor 't Heen aangevuld op deelaspecten. Hiertoe zijn drie nota's voor het bedrijventerrein 't Heen opgesteld.

In november 1994 is de 'Toetsingsnota bouwhoogten 't Heen' verschenen¹. De aanleiding tot het opstellen van deze nota is de grote behoefte aan uitbreiding van bestaande bedrijven. Omdat het terrein nagenoeg is uitgegeven en de meeste bedrijven hun maximum omvang volgens het bestemmingsplan hebben bereikt, is in de toetsingsnota een verruiming en regulering van de toe te stane bouwhoogten van het bedrijventerrein opgenomen. De nota is op 31 augustus 1995 vastgesteld door de raad.

In het Revitaliseringsplan 't Heen Zuid² is een aantal suggesties gedaan voor het verbeteren van de kwaliteit van het deel van het bedrijventerrein 't Heen ten zuiden van de Ambachtsweg.

Tenslotte is de Perifere detailhandelsnota 't Heen opgesteld³. In deze nota wordt tot een heroverweging van de vigerende voorschriften inzake perifere detailhandel besloten en wordt de vraag aan de orde gesteld of de gemeente Katwijk haar huidige stringente handelswijze ten aanzien van de perifere detailhandel op het bedrijventerrein 't Heen moet handhaven.

Het bestemmingsplan heeft tot doel de in de verschillende nota's verwoorde beleidsuitgangspunten juridisch in te kaderen.

¹ Toetsingsnota bouwhoogten 't Heen, BRO, Vught, november 1994

² Revitaliseringsplan 't Heen-Zuid, BRO, Vught, mei 1995

³ Perifere detailhandel 't Heen, BRO, Vught, juli 1996

1.3 Vigerende plannen

Het plangebied valt binnen het vigerende bestemmingsplan 't Heen', zoals dat is vastgesteld door de gemeenteraad op 28 april 1982 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland op 1 februari 1983 onder nummer B25634/1. Het plan is onherroepelijk sinds 29 februari 1984.

In de afgelopen jaren is het plan op onderdelen twee maal herzien. De eerste herziening is vastgesteld op 28 juni 1990 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 22 januari 1991.

Deze herziening had tot doel de vestiging van (perifere) detailhandel beter te kunnen reguleren. Het plan is onherroepelijk sinds 1 april 1991.

De tweede herziening is vastgesteld op 30 juni 1994 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 11 november 1994. Deze herziening had ten doel de vestigingsmogelijkheden voor bedrijvigheid te verruimen (omzetten bestemming semi-agrarische doeleinden en verruiming vrijstellingsmogelijkheid met betrekking tot toe te stane hoogte).

Het meest noordwestelijke deel van het plangebied valt buiten het vigerende bestemmingsplan van 't Heen. Hiervoor geldt het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Noordwijk. Dit plan is vastgesteld op 21 maart 1972. De bestemming van deze gronden is 'Agrarische doeleinden klasse A'. Nadat het vigerende bestemmingsplan 't Heen was opgesteld heeft een grenscorrectie plaatsgevonden tussen de gemeenten Katwijk en Noordwijk, waardoor dit deel van het plangebied nu binnen het grondgebied van de gemeente Katwijk valt. De betreffende gronden maken daarom nu deel uit van het voorliggende bestemmingsplan 't Heen.

1.4 Opzet van de toelichting

Na de inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving gegeven van de bestaande situatie.

In hoofdstuk 3 wordt de planopzet beschreven en onderbouwd.

De milieuhygiënische aspecten komen aan de orde in hoofdstuk 4.

Hoofdstuk 5 beschrijft de juridische opzet van het plan, waarbij wordt ingegaan op de systematiek van de voorschriften en op elke bestemming afzonderlijk.

In hoofdstuk 6 komt de economische uitvoerbaarheid van de voorgestane ontwikkeling aan de orde.

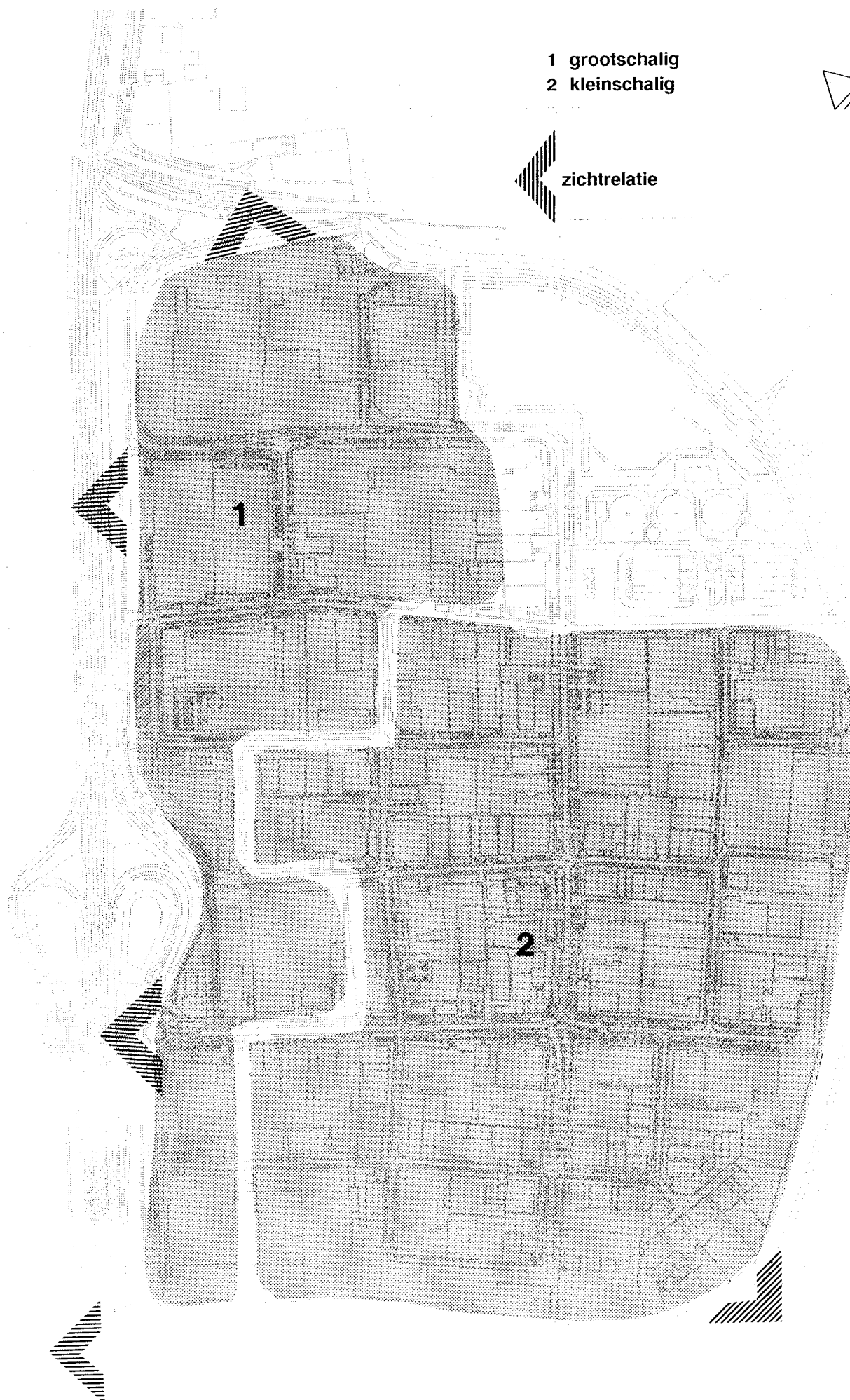
Hoofdstuk 7 'Maatschappelijke uitvoerbaarheid' en hoofdstuk 8 'Overleg ex artikel 10 Bro' zullen worden ingevuld nadat het voorontwerp bestemmingsplan de inspraak-procedure en het vooroverleg met de betrokken instanties heeft doorlopen.

Differentiatie naar schaal en maat

- 1 grootschalig
- 2 kleinschalig



zichtrelatie



2. BESCHRIJVING VAN HET PLANGEBIED

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het plangebied beschreven. Eerst wordt een ruimtelijk en functionele beschrijving van het plangebied gegeven. Daarna wordt ingegaan op de specifieke situatie van 't Heen-Zuid (in verband met de na te streven revitalisering op dit terreingedeelte). Vervolgens wordt ingegaan op de verkeersstructuur en het parkeren en op de fysieke belemmeringen.

2.2 Positie ten opzichte van de omgeving

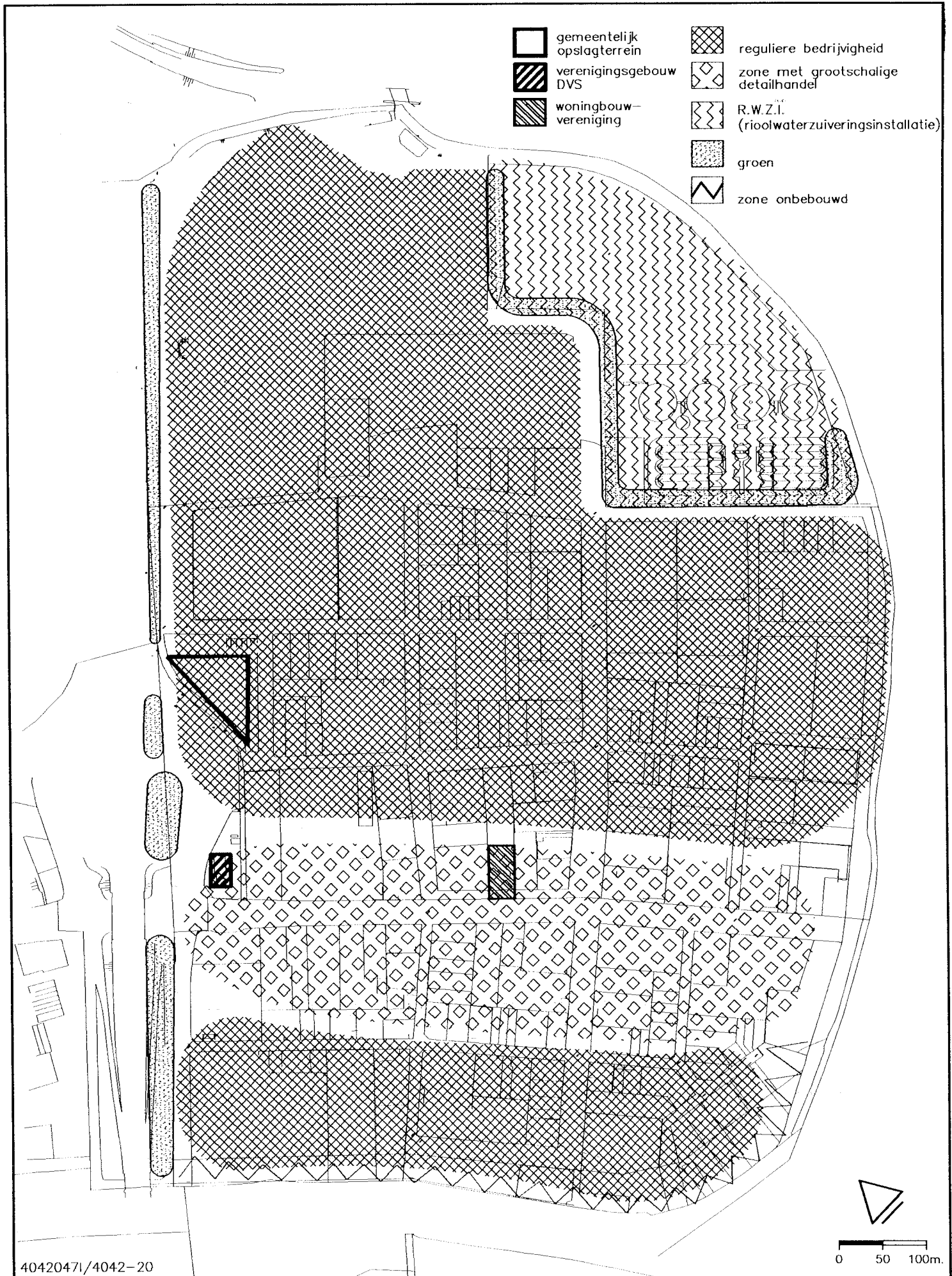
Het terrein vormt stedenbouwkundig een eigen eenheid in de ruimtelijke structuur van Katwijk. Visueel is het bedrijventerrein afgeschermd van de omgeving. Aan de zijde van de provinciale weg wordt het terrein begrensd door een rand van hoogopgaande begroeiing. Hoewel de provinciale weg enkele meters boven het maaiveld van het terrein ligt, is het terrein vanaf de weg alleen zichtbaar op enkele punten waar een doorkijk wordt geboden: ter hoogte van de brug over het Uitwateringskanaal (deurenfabriek Northgo), ter hoogte van het viaduct over de Ambachtsweg (warenhuis Konmar, Shell benzinstation) en ter hoogte van Nobels machinefabriek (zie ook kaart 'Differentiatie naar schaal en maat': zichtrelatie). Vanaf de entree via de Heerenweg/Noordwijkerweg valt het oog op de bebouwing van Ouwehand's Rederij en Visverwerking. Vanuit de wijk Rijnsoever is het koel- en vrieshuis van het bedrijf van Ouwehand zichtbaar.

In de toekomst zal ten noorden van 't Heen, aan de overzijde van de Heerenweg/Noordwijkerweg, op het grondgebied van de gemeenten Rijnsburg en Noordwijk, het bedrijventerrein Klei-Oost worden ontwikkeld, ten behoeve van reguliere bedrijvigheid.

Aan de zuidzijde is een ruimtelijke geleiding aangebracht tussen het terrein en de woonbebouwing in Schutterswei, in de vorm van een groene parkzone ten zuiden van het Uitwateringskanaal (Mallegat). Bij de ontwikkeling van toekomstige woonbebouwing, zoals in de Blekerij, moet rekening worden gehouden met bedrijventerrein 't Heen.

Aan de oostzijde grenst het terrein aan het tuinbouw- en kassengebied van de gemeente Rijnsburg. Ook tussen het hier gelegen sportpark en het water is een groene afscherming aangebracht. Wel is er zicht op het terrein vanaf de Maandagse Wetering, die veel wordt gebruikt door de recreatievaart (passanten).

Differentiatie naar functie



Ook heeft men zicht op het terrein vanuit een gedeelte van de woonbebouwing in de Katwijkse wijk Schutterswei en de Rijnsburgse wijk 'De Hoek' (Wingerd, Duizend-schoon). Het uitzicht is wat rommelig (opslag, kisten en dergelijke).

2.3 Bestaande ruimtegebruik

Het terrein wordt over het algemeen intensief gebruikt. De meeste kavels zijn grotendeels bebouwd. De bestaande bebouwing op het gehele terrein varieert in hoogte van 4 tot 12 m¹.

Het terrein is als gevolg van de gekozen wegenstructuur opgedeeld in 'blokken'. Deze blokken zijn verkaveld ten behoeve van de bedrijfsvestigingen, waarbij een aantal blokken kleinschalig en een aantal grootschalig is verkaveld (zie kaart 'Differentiatie naar schaal en maat').

Naar schaal van de bedrijvigheid is er een onderscheid tussen het noordelijke deel, waar grootschalige bedrijven gevestigd zijn, en het midden- en zuidelijke gedeelte, waar de bedrijven over het algemeen kleinschaliger zijn. De uiterste zuidhoek van het terrein, tevens het oudste gedeelte van het terrein, maakt een ongestructureerde indruk, mede door het zeer intensieve ruimtegebruik.

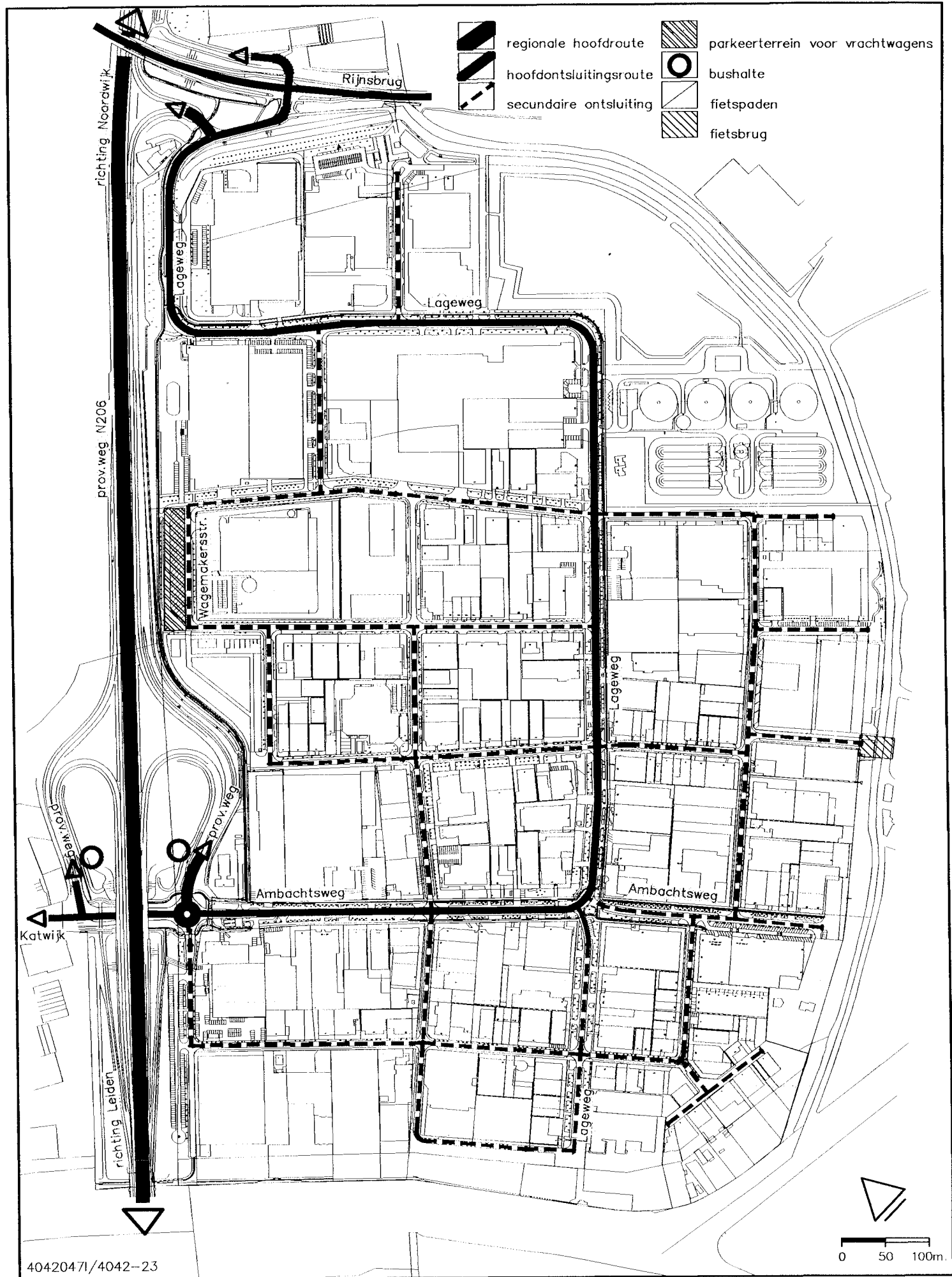
In de zone tussen de Scheepmakerstraat en het Uitwateringskanaal vindt incidenteel buitenopslag plaats (grond, vaten). Ook langs de Maandagse Wetering vindt hier en daar buitenopslag plaats (grond, afval). De opslag langs de Maandagse Wetering wordt door de bebouwing aan het oog onttrokken.

Over het algemeen hangt de schaal van de verkaveling nauw samen met de schaal van de gevestigde bedrijvigheid. Incidenteel komen in het kleinschalig verkaveld terreingedeelte grotere kavels met grotere bedrijfsgebouwen voor (onder andere aan het water).

2.4 Functionele structuur

't Heen is een regulier bedrijventerrein. Volgens het vigerende bestemmingsplan was het terrein oorspronkelijk bedoeld voor industriële en handelsbedrijven (met een vrijstelling voor detailhandel). In de loop van de tijd hebben zich vooral in het zuidelijke deel van het terrein (omgeving Ambachtsweg) perifere detailhandelsbedrijven gevestigd (meubels, woning-inrichting, bouwmarkt, autoshowrooms). Dit zuidelijke gebied is te karakteriseren als een gemengd bedrijventerrein. In de uitstraling van het zuidelijke terreingedeelte ligt het accent op de perifere detailhandel.

Verkeersstructuur



Verder zijn op het terrein enkele kantoren gevestigd. Ten aanzien van de kantoren-sector is het beleid in Katwijk gericht op concentratie in het gebied Prins Hendrikade/Haringkade (Structuurplan Katwijk 2000, 1994; Deelnota Werken, 1992). Bij voorkeur dienen nieuwe kantooractiviteiten zich op de bovengenoemde locaties te vestigen. Volgens het structuurplan kan op 't Heen in principe geen ruimte worden geboden aan nieuwe kantoren.

Specifieke functies in het gebied zijn:

- de rioolwaterzuiveringsinstallatie in de noord-oosthoek van het terrein. Deze functie heeft geen relatie met de rest van het terrein. Een dichte, groene afscherming langs de Weverstraat en de Lageweg onttrekt het terrein aan het oog;
- het gemeentelijk opslagterrein aan de Blekerstraat. Ook dit terrein wordt grotendeels aan het oog onttrokken door een groene afscherming;
- het verenigingsgebouwtje aan de Ambachtsweg, dat functioneel minder goed past op een bedrijventerrein;
- het kantoor van een woningbouwvereniging aan de Ambachtsweg. Deze functie wordt als niet-commerciële voorziening met een belangrijke balie-functie minder goed passend geacht op een bedrijventerrein, hoewel de combinatie met de grootschalige detailhandelsvestigingen verdedigbaar is.

Hoewel volgens het vigerende plan de bouw van dienstwoningen op het terrein is toegestaan zijn er weinig dienstwoningen aanwezig.

2.5 Verkeersstructuur en parkeren

De verkeerssituatie op 't Heen is ten behoeve van het bestemmingsplan onderzocht in de Inventarisatie verkeer en vervoer.⁴ De beschrijving van de huidige verkeerssituatie is ontleend aan dit onderzoek.

Autoverkeer

Bedrijventerrein 't Heen is via de Ambachtsweg en de Lageweg/Heenweg direct aangesloten op de provinciale weg N206. Hiermee is het bedrijventerrein goed bereikbaar binnen de regio, vanuit Noordwijk/Bollenstreek en vanuit Leiden. Via de N206 heeft het terrein een verbinding met het rijkswegennet (A44 richting Amsterdam en Den Haag).

Binnen de gemeente wordt de verbinding met Katwijk aan Zee gevormd door de Hoorneslaan en de Ambachtsweg. Met name de Hoorneslaan is in de huidige situatie zwaar belast met autoverkeer. De Hoorneslaan doorsnijdt de woonwijk Hoornes. In

⁴ Gemeente Katwijk, Bestemmingsplan 't Heen, Inventarisatie verkeer en vervoer, BRO/Vught, april 1997.

verband met de leefbaarheid in deze wijk is capaciteitsverhoging van de weg niet gewenst.

De verbinding van 't Heen met Katwijk aan de Rijn via de N206 is goed. Ook Rijnsburg is goed bereikbaar, via de N206 en via de Noordwijkerweg.

De hoofdontsluiting van 't Heen wordt gevormd door de Ambachtsweg-Lageweg (gebiedsontsluitingswegen), die de verbinding vormt tussen beide aansluitingen op de N206 (zie kaart). Het profiel van de route is ruim en voorzien van groen. De Ambachtsweg is op enkele delen voorzien van een parallelweg ter ontsluiting van parkeerterreinen voor de bezoekers van de detailhandel. Tijdens de spitsuren is de druk op de Ambachtsweg hoog.

De overige wegen hebben een functie als secundaire weg ter ontsluiting van de bedrijven (erftoegangswegen). De profielen van de wegen in het noordelijk deel zijn het ruimst van opzet, de wegen in het zuidelijk deel wat smaller van opzet.

Parkeren

Langs alle wegen op het bedrijventerrein kan worden geparkeerd. Het betreft in totaal circa 1220 openbare parkeerplaatsen voor personenauto's. Tevens zijn er circa 260 parkeerplaatsen op eigen/gehuurde terreinen rond de Konmar aan de Zeilmakerstraat en op parkeervakken op eigen terrein langs de parallelwegen van de Ambachtsweg, welke in de praktijk als openbaar gebruikt worden. In totaal zijn hiermee circa 1480 parkeerplaatsen als openbaar in gebruik. Daarnaast beschikken veel bedrijven over eigen parkeervoorzieningen op eigen terrein.

Voor vrachtwagens is een openbaar parkeerterrein aangelegd aan de Wagenmakerstraat voor 28 vrachtwagens. De parkeerplaatsen langs de wegen zijn geschikt om 320 vrachtwagens te parkeren (op plaatsen waar ook personenauto's kunnen parkeren). In totaal is op 't Heen ruimte voor 348 vrachtwagens op de openbare weg. Speciale laad- en losplaatsen op de openbare weg zijn niet aangelegd. Langs de Ambachtsweg (tot de Lageweg) en de Zeilmakerstraat geldt een parkeerverbod voor vrachtwagens.

Uit ten behoeve van het bestemmingsplan verricht onderzoek⁵ is gebleken dat de parkeerdruk plaatselijk vrij hoog is. Op zaterdagen is de parkeerdruk rond de detailhandelconcentratie hoog: de Ambachtsweg en de eerste delen van de zijstraten aan de zuidzijde van de Ambachtsweg zijn druk bezet (Zeilmakerstraat, Blokmakerstraat en Lageweg).

Op werkdagen zijn met name enkele wegvakken in het noordelijk deel druk bezet (Kalkbranderstraat, delen van de Lageweg, Steenbakkerstraat, Lijnbaanstraat en Blekerstraat). In het zuidelijk deel zijn de Smidstraat en delen van de Scheepmakerstraat

⁵ Uitwerking parkeerbeleid en verbetering concurrentiepositie fiets 't Heen, BRO, Vught, augustus 1997

druk bezet, deels veroorzaakt door het tijdelijk stallen van auto's ter reparatie en verkoop op de openbare straat.

Het parkeerterrein voor vrachtwagens aan de Wagenmakerstraat is in het weekend geheel gevuld. Voor circa 80 procent gaat het echter om opleggers en aanhangers. Op werkdagen is het parkeerterrein voor 85 procent bezet, eveneens nagenoeg geheel met opleggers en aanhangers. Over het gehele bedrijventerrein verspreid staan zowel op werkdagen als in het weekend circa 100 vrachtwagens; een groot aandeel hiervan is echter oplegger, aanhanger of wissellaadbak. De 'echte' vrachtwagens staan voornamelijk in de Taanderstraat.

Fietsverkeer

Voor fietsverkeer is het bedrijventerrein vanuit alle richtingen vrij goed ontsloten. Fietsverkeer vanuit Katwijk maakt gebruik van de fietsroutes langs de Hoorneslaan en de N206, die aansluiten op de Ambachtsweg. Daarnaast kan ook gebruik worden gemaakt van een nieuwe fietsroute langs het Uitwateringskanaal tussen de Groen van Prinsterweg en de Zeilmakerstraat. Een fietsverbinding is mogelijk te maken door de aanleg van een fietstunnel naar Rijnsoever. Fietsverkeer vanuit Rijnsburg en Oegstgeest, maakt gebruik van de fietsbrug over de Maandagse Wetering en de fietsbrug over het Oegstgeesterkanaal (rechtstreekse verbinding met de Rijnsburgse wijk 'De Hoek'). De verbinding richting Noordwijk wordt gevormd door de fietsroute langs de Heerenweg. Verder is bij de Provincie aandacht gevraagd voor onder meer een nieuwe fietsverbinding met Voorhout en een tweezijdig fietspad aan de zuidzijde van het viaduct over de N206.

Op het bedrijventerrein zelf liggen er vrijliggende fietspaden langs de Ambachtsweg en de Lageweg, als onderdeel van de hoofdontsluiting. Ook het gedeelte van de Ambachtsweg tussen de Lageweg en de Maandagse Wetering heeft vrijliggende fietspaden. Parallel aan de N206 loopt een fietsroute over het terrein (Zeilmakerstraat, Wagenmakerstraat, Lageweg). Op de overige wegen maakt het fietsverkeer gebruik van de rijbaan.

Nagenoeg alle wegen op het terrein zijn aan beide zijden voorzien van voetpaden.

Langs de zuidzijde van de Ambachtsweg is op twee plaatsen een parallelbaan aanwezig ter ontsluiting van parkeerplaatsen en bedrijven; om het groene karakter nog enigszins te behouden zijn de afzonderlijke fiets- en voetgangersvoorzieningen hierbij verdwenen. De doorgaande hoofdroute voor fietsers ligt aan de noordzijde van de Ambachtsweg.

Openbaar vervoer

De bereikbaarheid van 't Heen via het openbaar vervoer is beperkt. Via buslijn 31 is het bedrijventerrein bereikbaar vanuit Katwijk aan Zee, Katwijk aan de Rijn, Rijns-

burg, Oegstgeest en Leiden. De bus halteert op de op- en afritten van de N206 bij de Ambachtsweg. Bus 31 rijdt dagelijks.

Buslijn 232 (sneldienst) rijdt in de ochtend- en avondspits tussen het NS-station Leiden en 't Heen. Dit ter vervanging van lijn 32, die door 't Heen liep.

Bereikbaarheid over water

Via de Oude Rijn en het Oegstgeesterkanaal is 't Heen verbonden met het binnenland. De Oude Rijn is onderdeel van het hoofdvaarwegennet voor de beroepsvaart en geschikt voor scheepvaart in de klasse III (ook voor schepen vanaf 1.000 ton) en hierdoor voor 't Heen van essentieel belang. Het Oegstgeesterkanaal heeft voornamelijk een recreatieve functie.

2.6 Fysieke belemmeringen

Door het plangebied lopen twee planologisch relevante leidingen:

- een effluentleiding, die vanaf de Rioolwaterzuiveringsinstallatie in zuidelijke richting loopt. Voor deze leiding geldt een zakelijke rechtsstrook van 10 m¹ aan weerszijden van de leiding, waarbinnen geen bebouwing of diepwortelende beplanting mag worden aangebracht.
- een rioolpersleiding, die naar de rioolwaterzuivering loopt vanuit het westen (Nijverheidstraat) en oosten (Weverstraat).

Daarnaast is bij de gemeente het verzoek binnengekomen tot de aanleg van een afvalwatertransportleiding, die vanaf de Rioolwaterzuiveringsinstallatie in noordelijke richting loopt. Ook voor deze leiding dient een zakelijke rechtsstrook aangehouden te worden van 10 meter aan weerszijden van de leiding, waarbinnen geen bebouwing of diepwortelende beplanting mag worden aangebracht. Met de ligging van deze leiding is in het bestemmingsplan rekening gehouden.

Het Hoogheemraadschap van Rijnland heeft plannen het Uitwateringskanaal-Oegstgeesterkanaal op termijn (rond het jaar 2030) te verbreden door een strook van 30 meter van de noordoever af te graven. Momenteel is een strook van 50-60 meter langs het kanaal in eigendom van het Hoogheemraadschap. De percelen zijn in gebruik voor open opslag door diverse bedrijven op 't Heen-Zuid. Deze strook dient te worden vrijgehouden van bebouwing.

Langs het water dient een zone van vijf meter vrijgehouden te worden van opslag en dergelijke. Drie meter van deze strook is bedoeld voor onderhouds- en beheerwerkzaamheden door het Hoogheemraadschap van Rijnland en twee meter dient vrijgehouden te worden voor de aanleg van groenvoorzieningen.

3. PLANOPZET

3.1 Uitgangspunten voor het plangebied

De bestaande situatie geldt als uitgangspunt voor de hoofdopzet van het plan. In de huidige situatie zijn alle kavels op het terrein uitgegeven. Op een aantal punten brengt het huidige ruimtegebruik knelpunten met zich mee. Zo zijn de uitbreidingsmogelijkheden voor de zittende bedrijven beperkt, leidt de verkeerssituatie hier en daar tot problemen, vooral in relatie tot de aanwezige detailhandelsvestigingen en is de presentatie van het terrein voor verbetering vatbaar. De diverse aspecten komen hierna achtereenvolgens aan de orde. Ingegaan wordt op:

- de ruimtelijk-functionele structuur;
- de segmentering van het terrein en de toe te laten milieucategorieën;
- de perifere detailhandel;
- de toe te laten bouwhoogten;
- de verkeersstructuur.

3.2 Ruimtelijk-functionele structuur

In de huidige situatie is in het plangebied een zonering herkenbaar. Van zuid naar noord neemt de schaal van de verkaveling en de bedrijvigheid toe in omvang. Het gehele noordelijke terreingedeelte wordt gekenmerkt door reguliere bedrijvigheid, waarbij de kavels met name ten noorden van de Taanderstraat grootschaliger van karakter zijn. In de noord-oost hoek van het terrein ligt de rioolwaterzuiveringsinstallatie.

Het zuidelijke terreingedeelte is kleinschaliger verkaveld, hoewel in de zone langs de provinciale weg nog enkele grotere bedrijven liggen. De zone aan weerszijden van de Ambachtsweg wordt gekenmerkt door perifere detailhandel. Met name het zuidoostelijke terreingedeelte maakt een wat rommelige indruk.

Met het bestemmingsplan wordt, binnen de bestaande hoofdopzet van het terrein, gestreefd naar verbetering en versterking. De perifere detailhandelsfunctie aan de Ambachtsweg wordt positief bestemd en er worden enige mogelijkheden voor uitbreiding geboden. Deze mogelijkheden zijn binnen de bestaande situatie beperkt, met name als gevolg van de beperkte mogelijkheden voor parkeren in de directe nabijheid.

Voor het overige wordt het plangebied beschouwd als een regulier bedrijventerrein. Enige uitbreidingsmogelijkheden voor zittende bedrijven worden geboden binnen de marges van de kavelomvang. Een mogelijkheid daarbij is een (beperkte) uitbreiding in de hoogte. Hierbij worden randvoorwaarden gesteld aan de presentatie van de be-

drijvigheid en de opvang van de parkeerbehoefte. Voor het zuidelijke terreingedeelte wordt verbetering van de presentatie van de zittende bedrijvigheid voorgestaan. Hierbij spelen inrichtingsmaatregelen in de openbare ruimte een rol. Buiten het kader van het bestemmingsplan vallen eventuele afspraken die in het kader van de revitalisering van 't Heen-Zuid worden gemaakt.

3.3 Segmentering van het terrein

Algemeen

Om het bedrijventerrein 't Heen 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.' Volgens het Structuurplan is een voorwaarde voor dit beleid dat ruimte kan worden geboden aan de noodzakelijke herontwikkeling en uitbreiding voor bestaande bedrijven.

De bestaande bedrijventerreinen in Katwijk ('t Heen, Valkenburgseweg en 't Ambacht) 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 (dat vrijwel geheel is uitgegeven). In samenwerking met de gemeenten Noordwijk en Rijnsburg wordt op korte termijn de locatie Klei-Oost, gelegen in die gemeenten, tot ontwikkeling gebracht, waarvan het in Noordwijk gelegen gedeelte bestemd is voor Katwijkse bedrijven. Het gebied Prins Hendrikkade/Haringkade wordt nu ontwikkeld ten behoeve van woningbouw, waarbij een functiemenging met kantoorhoudende/kantoorachtige en kleinschalige bedrijven (in de lagere milieucategorieën) wordt nagestreefd. Dit gebied is echter niet bedoeld voor reguliere bedrijven.

Voor de locatie 't Heen-Zuid heeft de gemeente Katwijk een revitaliseringsrapport laten opstellen. Revitalisering is van belang om bedrijventerreinen aantrekkelijker te maken en daarmee uitstroom van bedrijven tegen te gaan.

Ook in het rapport 'Bedrijventerreinen in de Rijn- en Bollenstreek, Ruimte voor een sterke economie', dat is opgesteld door het Regionaal Economisch Overleg Rijn- en Bollenstreek (en op 19 februari 1998 in de vergadering van de REO-stuurgroep is vastgesteld) wordt het belang van revitalisering onderkend. Het bedrijventerrein 't Heen wordt hierbij specifiek genoemd.

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;
- kantoorhoudende bedrijven kunnen na nadere overweging en onder voorwaarden beperkt worden toegelaten.
- 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 in Noordwijk 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 (Prins Hendrikkade en Klei-Oost). Verder geeft het schema een indicatie van de segmentering van bestaande terreinen (Katwijkerbroek, 't Heen, 't Ambacht, Valkenburgseweg).

In de matrix hieronder 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. Zo zijn de op 't Heen gevestigde bedrijven in te delen in de milieucategorieën 1 tot en met 4. De bedrijven vallen onder de categorieën B tot en met E: er is sprake van bedrijfshallen, in een aantal gevallen gecombineerd met kantoorfuncties of open opslag en er is sprake van procesindustrie.

Zelfstandige kantoren en kantoorachtigen (categorie A) zijn onder voorwaarden toegestaan. Dit alleen na een nadere afweging (vrijstelling). Het gaat daarbij om kantoren, die

- kleinschalig zijn;
- aan kunnen tonen dat ze elders in Katwijk niet terecht kunnen;
- lokaal gebonden zijn, zoals kantoren die economisch gerelateerd zijn aan een of meerdere bedrijven op het bedrijventerrein 't Heen, zoals bedrijfsorganisaties, administratiekantoren e.d. (business to business).

Voor grootschalige zelfstandige kantoren is geen plaats op 't Heen.

Systematiek bedrijventypologie

Uitstraling	Milieuhindercategorieën				
	1/2	3	4	5	6
A. Kantoren/kantoorachtigen	▼ ■▲	▼ ■▲			
B. Kantoor(-achtigen) met bedrijfshal	▼ ■▲	▼ ■▲	◆		
C. Bedrijfshal zonder open opslag	■ ■▲	▼ ■▲	◆		
D. Bedrijfshal met open opslag	■ ■▲	◆ ■▲	◆		
E. Procesindustrie		■	◆		
Te ontwikkelen: ▼ = Prins Hendrikkade/ Haringkade (herontwikkeling); ◆ = Klei-Oost in Noordwijk Bestaande terreinen: ■ = Katwijkerbroek; ▸ = 't Heen; ■ = 't Ambacht; ▲ = Valkenburgseweg					

Op 't Heen toe te laten bedrijvigheid

De bestaande bedrijvigheid op 't Heen wordt gehandhaafd en wordt in het plan positief bestemd. Voor eventuele nieuwe ontwikkelingen wordt uitgegaan van milieucategorieën 1 tot en met 3 voor het zuidelijke deel van het bedrijventerrein en van de milieucategorieën 1 tot en met 4 voor het noordelijke deel. Daarbij wordt een zoning aangehouden ten opzichte van de omliggende woongebieden Rijnsoever ten westen van het terrein en Schutterswei en De Hoek (Rijnsburg) ten zuiden van het terrein.

3.4 Perifere detailhandel

Algemeen

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.

Binnen de gemeente Katwijk wordt een bundeling van perifere detailhandel op één plaats nagestreefd. Daarbij is gekozen voor de locatie 't Heen, onder meer gezien de bestaande concentratie van perifere detailhandelsactiviteiten ter plekke. Concentratie 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 geldt als voorwaarde dat er voldoende planologisch-distributieve ruimte dient te zijn binnen Katwijk en de regio. Voor uitbreiding van de activiteiten op 't Heen wordt voorrang gegeven aan detailhandelsbedrijven die momenteel zijn gevestigd op minder gewenste locaties in Katwijk (locale verplaatsers) of de Duin- en Bollenstreek.

Wat betreft de omvang van de perifere detailhandelsvestigingen wordt aangesloten op de 'Nota planbeoordeling 1998' van de provincie Zuid-Holland, waar voor de branches bouwmarkten en woninginrichting/stoffering (branchegroep 2 volgens de Nota) een minimum oppervlakte van 1.000 m² bvo en een verklaring van geen bezwaar van GS wordt geëist.

In de 'Actualisering Regionale Structuurvisie Detailhandel'⁶, die is opgesteld door het Regionaal Economisch overleg Rijn- en Bollenstreek worden twee 'bovenlocale' perifere centra in de regio aangewezen, namelijk Meubelplein Leiderdorp en Rijnke Boulevard. Daarnaast wordt een viertal locaties voorgesteld die kunnen dienen als subregionale 'opvanglocaties' voor uitsluitend reeds in deze regio's gevestigde ondernemingen die zich perifeer zouden willen vestigen. Voorwaarden voor de vestiging van perifere detailhandel op deze terreinen is een minimale omvang van 1.000 m² (alleen voor branchegroep 2, dus voor de branches bouwmarkten en woninginrichting/stoffering), een strikte branchering en een strikte handhaving door de lokale overheid op naleving van de branchering. Verplaatsers krijgen daarbij een uitbreidingsruimte van 15%, met dien verstande dat de achterblijvende m² v.v.o. uit de markt genomen moeten worden. In de Structuurvisie Detailhandel wordt geadviseerd 't Heen als een dergelijke locatie voor de Duin- en Bollenstreek aan te wijzen. De keuze van de bundeling van

⁶ Marktplan Adviesgroep, in opdracht van het REO Rijn- en Bollenstreek, 15 maart 1999,

perifere detailhandel op 't Heen is dus in overeenstemming met de actualisering van de Regionale Structuurvisie Detailhandel.

Perifere detailhandel op 't Heen

Het gemeentelijk beleid ten aanzien van perifere detailhandel is nader uitgewerkt in de nota 'Perifere detailhandel 't Heen' (juli 1996)⁷. Voor het bestemmingsplan zijn in de nota de volgende (hoofd)uitgangspunten gehanteerd:

- Concentratie van bestaande en eventuele toekomstige perifere detailhandel langs de Ambachtsweg. In het overige gebied is (nieuw)vestiging van perifere detailhandel uitgesloten.
- In principe een positieve bestemming van bestaande (legale en gelegaliseerde) detailhandel.
- Eventuele nieuwvestiging of uitbreiding van de woninginrichtingsbranche en bouwmarkten is alleen mogelijk onder voorwaarde dat voldoende planologisch-distributieve ruimte aanwezig is en dat voldoende parkeerruimte aanwezig is op eigen terrein of in de directe omgeving. Om dit aan te tonen moet voor woninginrichtingszaken en bouwmarkten een DPO worden verricht, waarbij tevens aangetoond wordt dat er voldoende parkeerruimte kan worden gerealiseerd. Het DPO moet door de aanvrager worden overlegd op eigen kosten.
- Bij nieuwvestiging of uitbreiding van de overige PDV-branches moet worden aangetoond dat voldoende parkeerruimte aanwezig is op eigen terrein of in de directe omgeving.

Voor producten die op 't Heen worden vervaardigd, gerepareerd en/of worden toegepast in het productieproces geldt dat deze, na toepassing van de vrijstellingsbevoegdheid, ter plekke mogen worden verkocht mits het gaat om een ondergeschikte nevenactiviteit.

Het beleid voor het verder ontwikkelen en verruimen van de perifere detailhandel op 't Heen is gebaseerd op de volgende aspecten:

- Geen concurrentie voor Katwijk centrum:
De voorkeur gaat duidelijk uit naar het centrum van Katwijk. De toekomst ligt echter in een winkelhiërarchie bestaande uit het traditionele hoofdwinkelcentrum, de traditionele buurtwinkelcentra én een uitstekend gelegen lokatie voor een beperkt aantal branches welke niet langer in deze traditionele centra passen (conform het PDV-beleid). Bij de uitbreiding van de PDV-lokatie op 't Heen moet een zodanige formule worden gekozen dat er geen negatieve effecten optreden voor de functie van de bestaande detailhandelsstructuur. De beste garanties daarvoor liggen opgesloten in het officiële PDV-beleid, dat ervan uitgaat dat alleen branches en winkeltypen worden toegestaan die niet concurrerend zijn voor Katwijk-centrum en de andere centra.

⁷ Perifere detailhandel 't Heen, Gemeente Katwijk/BRO, juli 1996

- De ruimtelijk-functionele structuur:
De huidige ruimtelijk-functionele opbouw van het bedrijventerrein, met de perifere detailhandelszone langs de Ambachtsweg, is een goede basis voor het beleid.
- De bereikbaarheid:
Het bedrijventerrein is met de auto zowel vanuit de regio als vanuit Katwijk goed bereikbaar. Dit geldt ook voor de interne bereikbaarheid, met de hoofdontsluitingswegen Ambachtsweg en Lageweg.
- Presentatie:
Het profiel van de Ambachtsweg geeft een goede basis om de samenhang tussen de presentatiekwaliteit van de openbare ruimte en het privégebied gestalte te geven.

Het nieuwe toetsingskader

De regeling voor het bestemmingsplan luidt in hoofdlijnen als volgt:

- binnen het concentratiegebied: een positieve bestemming voor de bestaande (perifere) detailhandelsbedrijven, die specifiek zijn aangegeven, met de mogelijkheid om binnen het PDV-kader een andere branche te voeren (via vrijstelling); deze vrijstellingsmogelijkheid geldt alleen binnen het gebied 'vrijstelling perifere detailhandel mogelijk';
- bij de vrijstellingsvoorwaarden rekening houden met het huidige PDV-beleidskader (zoals bouwmarkten, woninginrichting);
- buiten het concentratiegebied: een positieve bestemming voor de bestaande (perifere) detailhandelsbedrijven (specifiek aangegeven). Geen mogelijkheid om een andere branche te voeren.
- gebruik maken van de verruiming van de beleidsvrijheid ten aanzien van het toe te laten assortiment (dit is hieronder verder uitgewerkt onder 'het gebruik van assortimentslijsten').

Het gebruik van assortimentslijsten

Uitgangspunt voor het hanteren van assortimentslijsten, die aangeven wat wel en wat niet is toegestaan binnen de PDV-branches, is dat een duurzame ontwikkeling van de bestaande winkelstructuur wordt voorkomen. De inhoud van de lijsten zal derhalve worden bepaald door het huidige aanbod in de bestaande winkelstructuur. Om dat te beoordelen is een brancheadviescommissie⁸ ingesteld, waarbij het gemeentebestuur in overleg met de Kamer van Koophandel en de plaatselijke ondernemersorganisaties van te voren aangeeft welk assortiment binnen de toegelaten branches in elk geval wel of in elk geval niet mag worden gevoerd. Op deze manier kan het te voeren assortiment worden aangepast aan de plaatselijke omstandigheden.

⁸

De brancheadviescommissie bestaat uit vertegenwoordigers van de gemeente Katwijk en haar adviseur, het Economisch Platform, de ondernemersvereniging PAC, de KvK voor Rijnland.

Toelichting

Hoofduitgangspunt: Er moet sprake zijn van de verkoop van een assortiment behorende tot de hoofdbranche, t.w. ABC-goederen of bouwmarkt, tuincentrum, keukens, sanitair of meubels of woninginrichting.

Voor de concretisering van het PDV-beleid is gekozen voor een lijstensysteem. Als uitgangspunt is gekozen voor een A-, B- en C-lijst (zie bijlage bij de voorschriften). In de eerste kolom is de hoofdgroep aangegeven (A, B, C – goederen, bouwmarkten e.d. In de tweede kolom is de A-lijst opgenomen per hoofdgroep; de in deze lijst genoemde goederen behoren normaal gesproken tot het assortiment van deze branche (hoofdgroep). Er moet sprake zijn van een evenwichtig opgebouwd en samenhangend assortiment. Dat betekent dat er minimaal een aantal van die goederen moet worden verkocht binnen de hoofdgroep. Goederen die in de A-lijst bij een andere hoofdgroep staan, maar wel in dezelfde kolom, zijn alleen mogelijk, via vrijstelling en voorzover ze op de B-lijst staan.

Daarnaast is een aantal assortimenten te onderscheiden die niet als zelfstandige zaak op 't Heen gewenst is, maar wel als nevenassortiment een aanvulling vormt bij het assortiment van de hoofdbranche. Het betreft assortimenten die in de meeste perifere formules gangbaar zijn (de zgn. B-lijst). De assortimenten zijn als nevenassortiment niet meer weg te denken. Echter om een ongecontroleerde uitbreiding van nevenassortimenten te voorkomen wordt het toegelaten volume van het totale nevenassortiment per winkel aan een maximum van 10% van het verkoopvloeroppervlak gebonden, tot een absoluut maximum van 500 m² v.v.o. Bovendien dient het nevenassortiment gerelateerd te zijn aan en ondersteunend te zijn voor het hoofdassortiment. Op deze B-lijst staan de artikelen waarvoor geen absoluut verbod geldt.

Goederen die absoluut verboden zijn, zijn op de C-lijst geplaatst. Uit een oogpunt van handhaving van een goede detailhandelsstructuur worden deze assortimenten alleen toegestaan in de reguliere winkelcentra (hoofdwinkelcentrum, buurt- en wijkcentra).

Voor zover er assortimenten of artikelen niet op de lijsten genoemd worden, worden deze geacht vooralsnog op de C-lijst te staan. In de brancheadviescommissie zal worden geadviseerd aan het gemeentebestuur of deze assortimenten op de A- of B-lijst geplaatst worden. Het plaatsen van deze artikelen op de A of B lijst mag niet in strijd zijn met Rijks- en provinciale wet- en regelgeving. In het Statuut van de Brancheadviescommissie zijn regels opgenomen voor de wijze waarop de brancheadviescommissie zijn advies uitbrengt. Dit geldt ook voor de beoordeling van de assortimenten.

Hoe wordt het assortiment bepaald ?

Bij een verzoek om een perifeer detailhandelsbedrijf uit te breiden of nieuw te vestigen wordt een assortimentsoverzicht geëist. Dit moet voldoen aan de volgende eisen:

- een plattegrond van de winkel;
- met daarop de maten;
- een raster (op maat);
- in dat raster moet de hoofdbranche en het te voeren assortiment worden aangegeven.

Daarmee wordt het gevoerde en te voeren assortiment inzichtelijk op het moment van de aanvraag. Dit is belangrijk in het kader van de handhaving, want daarmee wordt door de ondernemer zelf aangegeven welke artikelen worden verkocht in zijn bedrijf. Als later blijkt dat de ondernemer een van het overzicht afwijkend assortiment voert, kan daarmee aangetoond worden dat de ondernemer in strijd handelt met het bestemmingsplan of de bouwvergunning. Ook wanneer de ondernemer bij de aanvraag een assortiment opgeeft dat in strijd is met de A en B-lijst, heeft het gemeentebestuur een belangrijk instrument in handen om het strijdig gebruik te constateren. Immers: de opgegeven omvang en assortimentsvoering geldt dan als ijkpunt voor toekomstige aanvragen c.q. handhavingsacties. Het is dus in het belang van de ondernemers zelf om de juiste gegevens te verstrekken.

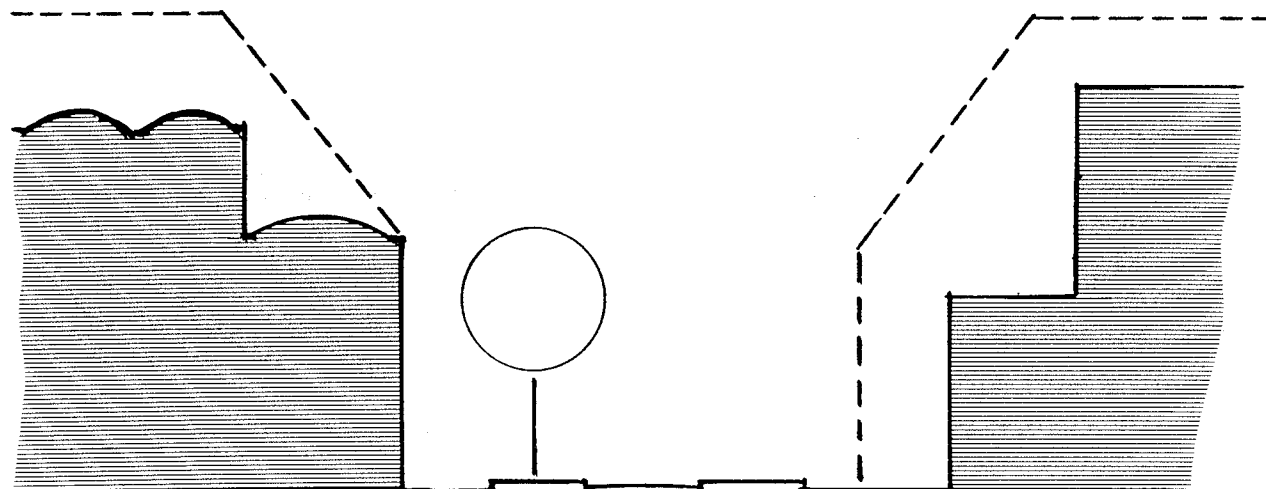
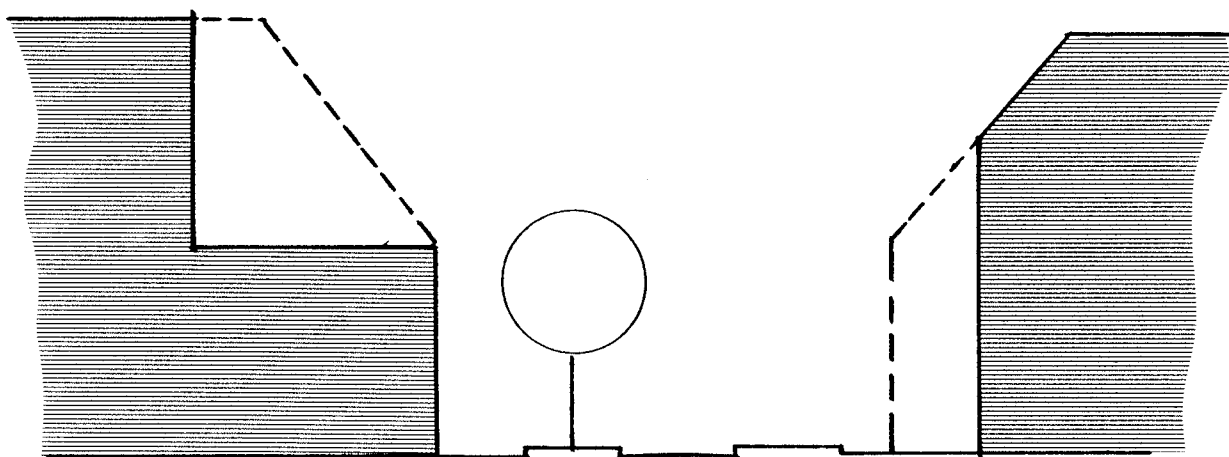
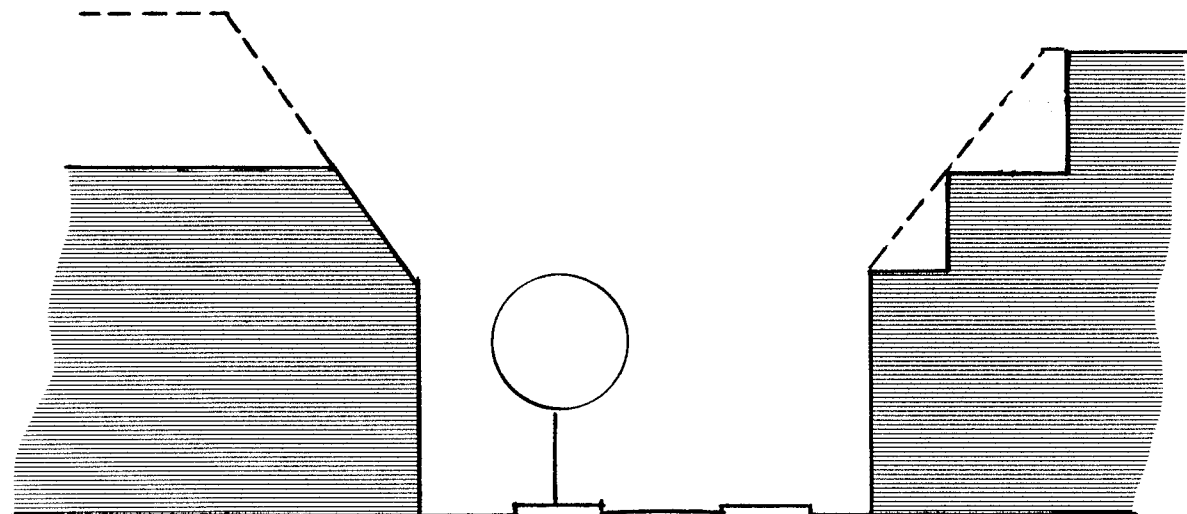
3.5 Bouwhoogten

Voor een drietal aspecten zijn in de Toetsingsnota bouwhoogten conclusies getrokken aangaande de toe te stane bouwhoogte, mede vanuit een bredere planologisch-stedenbouwkundige visie op het terrein. Het betreft de aspecten 'relatie tot de omgeving van het terrein', 'relatie tot de verkavelingsopzet (schaal en maat) en verkeersstructuur' en 'relatie tot de functies'. Dit heeft geleid tot een aantal uitgangspunten en de opzet van het toetsingskader, die in het voorliggende plan zullen worden overgenomen en ingepast.

Uitgangspunten aangaande goot- en bouwhoogte

In het vigerende plan is voor het hele terrein een goothoogte toegestaan van 8 meter (+ kap). Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen tot een hoogte van 12 m¹. Voor andere bouwwerken (silo's, kranen, schoorstenen, e.d. en voor vrieshuizen) kan vrijstelling worden verleend tot 20 m¹. In het nieuwe plan wordt voor het gehele terrein rechtstreeks een bouwhoogte van 12 m¹ toegestaan (dit is inclusief kap). De bouwgrenzen die zijn aangegeven in het vigerende bestemmingsplan gelden hierbij als uitgangspunt.

Voorbeelden



Daarboven is voor delen van het terrein vrijstelling mogelijk voor hogere bouwhoogten. Deze vrijstelling is gebonden aan de ligging van het bouwperceel binnen het bedrijventerrein. Daarbij wordt uitgegaan van zonering van het terrein (zie kaart 'Toetsingskader vrijstellingen' op pagina 28).

- zone I: de zone aan weerszijden van de Ambachtsweg, alsmede de zuid-oosthoek van het terrein, waar de bouwhoogte is beperkt tot 12 m¹. Binnen deze zone is dus geen vrijstelling mogelijk;
- zone II: een zone, waarin een hogere bouwhoogte is toegestaan, maar waar de bouwhoogte is gerelateerd aan de kleinschalige verkaveling;
- zone III: een zone waarin een hoge bouwhoogte is toegestaan, gerelateerd aan de grootschalige verkaveling en de omvang van de gevestigde bedrijvigheid.

Voor zone I wordt ervan uitgegaan dat een maximale bouwhoogte van 12 m¹ voldoende is.

In zone III, de zone grootschalig verkavelde 'blokken' met de grotere bedrijven, zijn de hoogste bouwhoogten toegestaan. Uitgegaan wordt van een verdubbeling van de maximale bouwhoogte die kan worden toegelaten: maximaal 24 m¹.

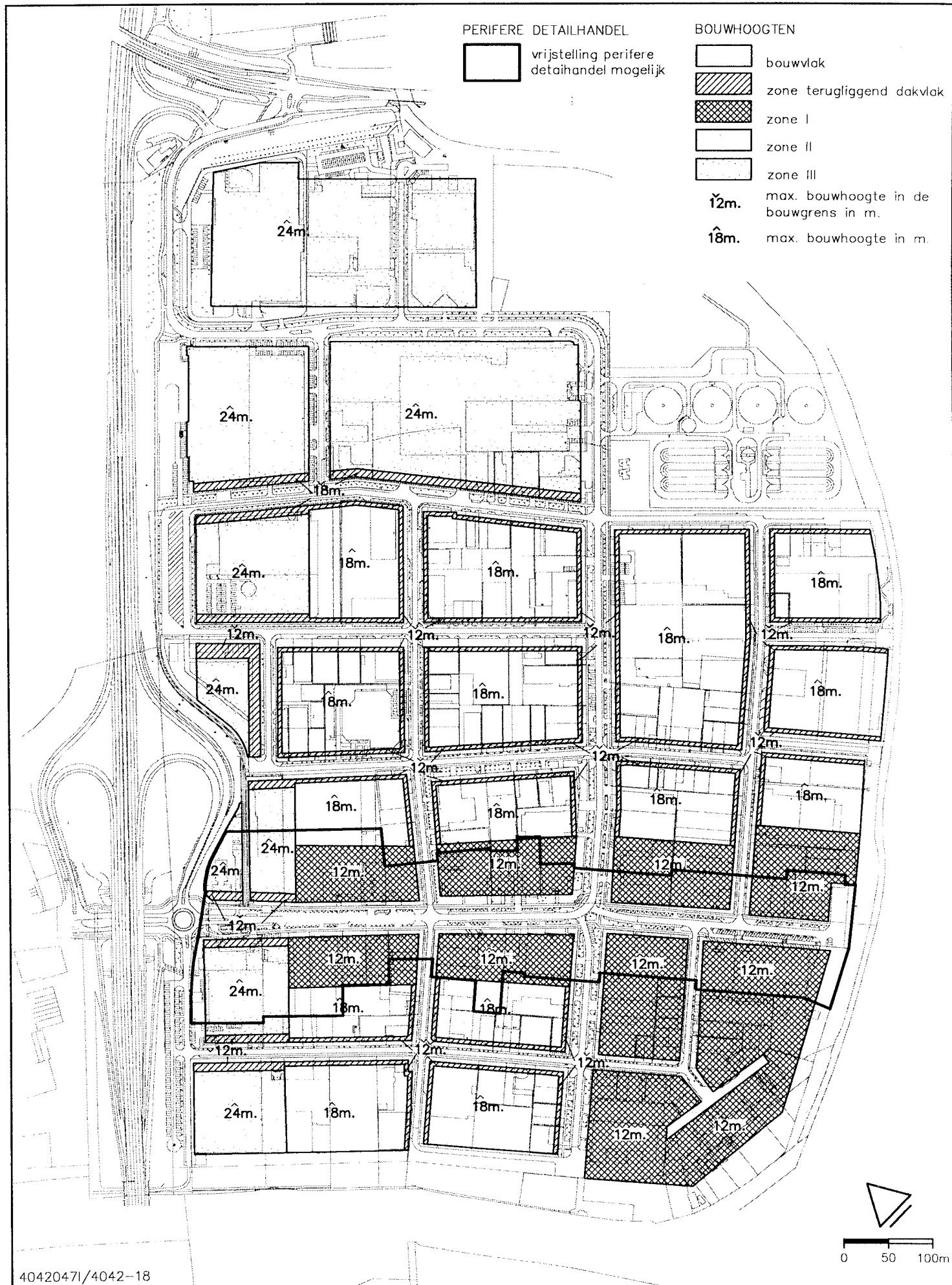
In zone II, de tussenzone, wordt een overgang gecreëerd tussen de maximale bouwhoogte in de zones I en III. Ten behoeve van een evenwichtige opbouw is in de tussenzone gekozen voor een maximale bouwhoogte van 18 m¹.

Er wordt echter van uitgegaan dat het straatprofiel van met name de secundaire wegen niet zonder meer een hogere bouwhoogte toelaat. Om toch tot een uniforme regeling te komen, is de navolgende opzet gehanteerd.

In de op de kaart aangegeven bouwgrens is de maximale bouwhoogte 12 m¹. In de zones II en III is verder van de weg af een grotere bouwhoogte mogelijk. Om visuele redenen (zicht vanaf de weg) is bepaald dat hogere bebouwing moet terugwijken van de weg en daartoe moet liggen binnen een (denkbeeldig) dakvlak, dat onder een hoek van 52° op de (denkbeeldige) voorgevel (in de bouwgrens) staat. Met deze hellingshoek wordt aangesloten bij maten die elders in Katwijk worden gehanteerd. Ligt de voorgevel dus niet in de bouwgrens, maar verder naar achteren dan is een hogere bouwhoogte toegestaan (zie voorbeelden doorsneden). De maximale bouwhoogte is aangegeven op de kaart.

Aan de zijde van de provinciale weg en in het grootschalig verkavelde terreingedeelte wordt de hoogtebeperking tot 12 m¹ in de bouwgrens niet noodzakelijk geacht. Hier vervalt de 'zone terugliggend dakvlak' en geldt direct in de bouwgrens de maximale bouwhoogte. Alleen langs de Nijverheidstraat wordt wel een bouwhoogte van 12 m¹ in de bouwgrens aangehouden, om tot een uniform straatprofiel te komen. Langs de provinciale weg en in het noordelijke terreingedeelte geldt als randvoorwaarde dat de representatieve (voor)zijde van de bebouwing zich richt naar de zijde van de provinciale weg, respectievelijk de hoofdontsluitingsweg (Lageweg).

Toetsingskader vrijstellingen



Tenslotte zij opgemerkt dat het bouwen onder de grond ten behoeve van parkeerkelders niet aan maxima is gebonden. Ondergrondse (parkeer)kelders zijn dus in het gehele plangebied, binnen de bebouwingsgrenzen, toegestaan. De kelders mogen er niet toe leiden dat, zonder een verleende vrijstelling, de verkoopvloeroppervlakte wordt uitgebreid. Parkeren op het dak of in het gebouw is eveneens toegestaan.

Uitgangspunten voor de bouwhoogte in relatie tot het bebouwingspercentage

De mogelijkheden voor uitbreiding van de bedrijvigheid worden sterk verruimd door een grotere bouwhoogte toe te staan. In theorie kan dit leiden tot een sterke verdichting en het ontstaan van massale bouwblokken. Juist door de hellingshoek van 52° te introduceren, is het beeld vanaf de straat echter aanvaardbaar.

Overwogen is een verhoudingsmaat in te voeren voor de relatie tussen bouwhoogte en bebouwd oppervlak. Omdat het hier om een bestaand terrein gaat, waar in veel gevallen reeds een groot deel van het bedrijfsperceel is bebouwd, kan hierdoor rechtsongelijkheid optreden. Bovendien zullen zich altijd situaties voordoen die niet exact vallen binnen een dergelijke regeling, maar visueel-ruimtelijk wel toelaatbaar zijn (bijvoorbeeld een geringe verhoging van het gebouw over een groot gedeelte van het bouwwerk versus een sterke verhoging over een klein gedeelte van het bouwwerk). Om deze redenen is ervan afgezien een dergelijke regeling in te voeren.

Voor het bebouwingspercentage wordt de regeling in het vigerende plan gevolgd (80% van het bouwperceel kan worden bebouwd). De gekozen ruimtelijke opzet, met een beperkte bouwhoogte aan de straatzijde, moet een aanvaardbaar straatbeeld garanderen.

In het bestemmingsplan wordt voor de bebouwingsmogelijkheden het ruimtelijk kader aangegeven. De beoordeling van de bouwaanvragen in de zin van architectonische inpasbaarheid geschiedt door de Welstandscommissie.

3.6 Prostitutiebeleid

Inleiding

Sinds 1 oktober is de gemeente primair verantwoordelijk voor het ontwikkelen en uitvoeren van een prostitutiebeleid op lokaal en regionaal niveau. Dit in verband met de opheffing van het algemene bordeelverbod van artikel 250 bis uit het Wetboek van Strafrecht.⁹ De gemeenten kunnen de prostitutie op hun grondgebied reguleren via de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) en/of via ruimtelijk beleid. In het inmiddels vastgestelde gemeentelijk prostitutiebeleid is bepaald in ieder geval wordt gestreefd naar een zoveel mogelijk werend beleid. Dit houdt in dat

⁹ De officiële titel luidt: 'Wet van 28 oktober 1999 tot wijziging van het Wetboek van Strafrecht, enige andere wetboeken en enige wetten (opheffing bordeelverbod)', Tweede Kamer 1996-1997, 25 437, Staatsblad 1999, 464.

prostitutie zoveel mogelijk wordt geweerd waar dat mogelijk is (het geheel uitsluiten is bijna zeker in strijd met de Grondwet). Dit houdt tevens in dat in ieder geval de mogelijkheid moet worden geboden dat een prostitutiebedrijf zich binnen de gemeente kan vestigen.

In verband daarmee heeft, gelijktijdig met het onderhavige bestemmingsplan, het ontwerp bestemmingsplan "Gebruiksregels naar aanleiding van het opheffen van het bordeelverbod" ter visie gelegen. Dit bestemmingsplan bevat een bepaling waarin het gebruik van gronden en bouwwerken voor prostitutiebedrijven binnen de gehele gemeente wordt verboden. In eerste instantie was in het plan een vrijstellingsbevoegdheid voor Burgemeester en Wethouders opgenomen voor een mogelijke vestiging op 't Heen (zie hierna). Nu deze plannen gelijktijdig in procedure worden gebracht is besloten deze regeling op te nemen in het bestemmingsplan 'bedrijventerrein 't Heen 1999'.

't Heen als mogelijke vestigingsplaats

Na een lange en uitgebreide afweging is uiteindelijk gekozen voor een mogelijke vestigingsplaats op 't Heen. Daarbij zijn alle mogelijke voor- en nadelen voor het centrumgebied, buitengebied en bedrijventerreinen afgewogen, zoals aantasting van woon- en leefklimaat c.q. het voorkomen of beperken van overlast voor de omgeving, de aard van de activiteit, de openbare orde en sociale veiligheid.

Besloten is een gedeelte van de Ambachtsweg (tussen de Lageweg en de Zeilmakerstraat) op bedrijventerrein 't Heen als mogelijke vestigingsplaats aan te wijzen. Dit echter onder strikte voorwaarden (zie hierna). Voor de rest van het bedrijventerrein geldt een absoluut verbod op het vestigen van een of meer prostitutiebedrijven.

Voor 't Heen als mogelijke vestigingsplaats is gekozen vanwege:

- de ligging (goed bereikbaar en toch perifeer);
- de aanwezige menging van verschillende functies (bedrijven, perifere detailhandel en dienstverlening), met name langs de Ambachtsweg en de Lageweg;
- de Ambachtsweg vormt een van de hoofdontsluitingen van 't Heen, met goede parkeermogelijkheden (met name in de 's avonds en 's nachts);
- de ruime opzet van de twee genoemde wegen, met het oog op de sociale controle (sociale veiligheid);
- het continue karakter van een aantal bedrijven op 't Heen, zodat de sociale veiligheid niet alleen overdag maar ook 's avonds en 's nachts beter kan worden gewaarborgd.

3.7 Verkeersstructuur

De bestaande verkeersstructuur op 't Heen blijft gehandhaafd. Daarbij hebben de Ambachtsweg en de Lageweg een verzamel functie (gebiedsontsluitingsfunctie). De overige wegen op het terrein hebben een secundaire functie, ten behoeve van de ontsluiting van de aanliggende bedrijfskavels (erftoegangsfunctie).

In de huidige situatie doen zich twee knelpunten voor:

- de hoge parkeerdruk op (delen van) het terrein. Dit wordt vooral veroorzaakt door de onevenwichtige spreiding van de parkeerbehoefte vergeleken met de ligging van de parkeervoorzieningen. Hierdoor ontstaat op bepaalde plaatsen een te hoge parkeerdruk. Op werkdagen gaat het om over het gehele terrein verspreide gebieden; op zaterdag doet dit probleem zich vooral voor op de Ambachtsweg en de zuidelijke zijstraten hiervan. Daarnaast is het parkeren van vrachtwagens in het openbaar gebied en het gebruik van parkeerplaatsen voor opslag en voor langdurig gestalde opleggers op een aantal plaatsen een probleem;
- de directe verbinding met Katwijk voor de auto (de Hoorneslaan) bereikt momenteel zijn maximale capaciteit (20.000 mvt/etm¹⁰). Verhoging van de capaciteit is bijna niet mogelijk en moet gezien de verkeersveiligheid tevens ongewenst worden geacht gezien de doorsnijding van een groot woongebied (Hoornes).

Verbetering wordt gezocht in het opzetten van een gericht parkeerbeleid voor 't Heen en in het terugdringen van de (groei van de) lokale automobilititeit door het verbeteren van de concurrentiepositie van de fiets ten opzichte van de auto. Beperking van de groei wordt bereikt door het aanbieden van goede alternatieven (met name voor de fiets), maar ook door het ontmoedigen van het gebruik van de auto waarvoor een parkeerbeleid een sturend element kan zijn. In de nota 'Parkeerbeleid en verbeteren concurrentiepositie fiets 't Heen'¹¹ wordt het beleid op beide punten uitgewerkt.

Parkeren

Het wensbeeld van de parkeersituatie is als volgt¹²:

- een zo hoog mogelijke benutting van de huidige parkeercapaciteit, waarbij de parkeerdruk in de drukke gebieden niet mag toenemen;
- het aanbieden van parkeergelegenheid voor vrachtwagens;
- het gebruik van parkeerplaatsen verschoond van opslag, langdurig gestalde aanhangwagens en containers en ter verkoop aangeboden auto's.

¹⁰ mvt/etm = motorvoertuigen per etmaal.

¹¹ Zie ook Gemeente Katwijk, 't Heen, 'Uitwerking parkeerbeleid en verbetering concurrentiepositie fiets', BRO, nr. L.8042.331.0762, augustus 1997.

¹² Zie vorige noot

De doelstellingen voor het aantal parkeerplaatsen voor de bedrijven en de perifere detailhandel zijn in principe behoeftevolgend als voor een C-locatie (conform provinciaal en regionaal beleid). Op de meeste plaatsen met een hoge parkeerdruk ontbreekt het echter aan ruimte om op de openbare weg meer parkeerruimte te creëren. Tevens is op enige afstand van elke bestemming op het terrein nog volop parkeerruimte aanwezig. Het is dus niet reëel om in bepaalde straten met een hoge parkeerdruk de parkeercapaciteit uit te willen breiden. Handhaving van de omvang van het huidige parkeerareaal is (bij gelijkblijvende gebruikersintensiteit) in deze situatie het best passend. Indien bedrijven echter ruimte op eigen terrein beschikbaar hebben om deels op eigen terrein en deels op de openbare weg meer parkeerruimte te creëren (bijvoorbeeld haakse parkeervakken), kan dit in bepaalde gevallen (hoge parkeerdruk, passend binnen het huidige ruimtegebruik, voldoen aan eisen verkeersveiligheid) worden toegestaan.

Als een perceel een andere functie (b.v. winkelruimte) krijgt met een arbeids- en/of bezoekersintensiever ruimtegebruik, zal zonder maatregelen de parkeerdruk verder toenemen. Aangezien nu al op veel plaatsen intensief geparkeerd wordt moet een toename van de parkeerdruk op de openbare straat zo veel mogelijk worden voorkomen. In principe is verandering van de functie, waarbij sprake is van een uitbreiding door middel van bouwen, waardoor de parkeerbehoefte toeneemt, toegestaan, mits de parkeerbehoefte in de directe omgeving kan worden opgelost. Is dit niet mogelijk, gezien de hoge parkeerdruk in de huidige situatie, dan dient de parkeerbehoefte grotendeels op eigen terrein te worden opgelost. Daarbij kunnen eventueel strengere eisen worden gesteld bij:

- nieuw gebruik ten opzichte van uitbreiding en vernieuwbouw en
- gebieden met een grote parkeerdruk ten opzichte van gebieden zonder grote parkeerdruk.

Voor de verschillende toegelaten functies gelden hiervoor de volgende minimale parkeernormen:

- voor bedrijven: 1,4 parkeerplaats per 100 m² bedrijfsvloeroppervlak (bvo);
- voor kantoren: 0,25 parkeerplaats per 100 m² bvo en 0,4 parkeerplaats per arbeidsplaats;
- voor detailhandel (supermarkt): 5,0 parkeerplaats per 100 m² bvo;
- voor perifere detailhandelsbedrijven:
 - voor toonzalen (meubelen, woninginrichting): 1,2 parkeerplaats per 100 m² bvo;
 - voor toonzalen voor auto's, boten en caravans: 1,0 parkeerplaats per 100 m² bvo;
 - voor tuincentra: 2,0 parkeerplaats per 100 m² bvo;
 - voor bouwmarkten en overige perifere detailhandel: 2,2 parkeerplaats per 100 m² bvo;

De huidige mogelijkheden voor vrachtwagens om te parkeren in Katwijk aan Zee (aan de Prins Hendrikkade en bij de Berghaven) zullen in de toekomst vervallen. Tevens zijn er steeds meer 'eigen rijders': eenpersoonsbedrijven met een vrachtwagen zonder eigen ruimte om deze te stallen. Ook voor de bedrijven die op 't Heen gevestigd zijn is parkeerruimte voor vrachtwagens nodig, vooral buiten de bedrijfsuren.

Het gebruiken van de openbare weg als bedrijfsruimte door het stallen (voor langere tijd) van voertuigen, containers, wissellaadbakken is ongewenst: dit beperkt de openbare parkeercapaciteit en is schadelijk voor het aanzien van de weg. Dit oneigenlijk gebruik van de openbare weg is geregeld in de APV en kan worden tegengegaan door gerichte communicatie met de ondernemers, het plaatsen van borden en een verscherpte controle door de politie.

Een middel om het parkeren van vrachtwagens te reguleren is het invoeren van betaald parkeren voor vrachtwagens in heel Katwijk.

Fietsverkeer

Het beleid is gericht op een goede ontsluitingsstructuur voor de fiets. Door het realiseren van snelle, comfortabele en directe fietsverbindingen wordt het gebruik van de fiets gestimuleerd met als doel het terugdringen van het gebruik van de auto in het woon-werkverkeer. Dit heeft een positief effect op de verkeersdruk en de parkeerdruk in 't Heen. De KVIH benadert bedrijven om (betere) stallingsvoorzieningen te realiseren en het fietsgebruik onder het personeel te stimuleren.

In de rapportage 'Uitwerking parkeerbeleid en verbetering concurrentiepositie fiets 't Heen' zijn voorstellen gedaan om de concurrentiepositie van de fiets naar 't Heen te verbeteren, te weten:

- een tunnel onder de N206 (in het verlengde van de fietsroute Rijnsoever-Noord);
- een tweerichtingsfietspad op de Hoorneslaan (tussen Ambachtsweg en Boerslaan, noordzijde, onder viaduct N206);
- een middensteunpunt op de Zeeweg (oversteek voor westelijke fietsroute N206) (is reeds gerealiseerd);
- ombouw tot voorrangsweg van de Ambachtsweg en Lageweg, fietspaden over de zijwegen laten doorlopen (zowel in markering als in kleur);
- fiets(suggestie)stroken op Koningin Julianalaan (tussen Zeeweg en Boslaan), afhankelijk van verkeersontwikkelingen ten gevolge van woningbouw Zanderij-Westerbaan en mogelijke aanleg van verlengde Laan van Nieuw-Zuid;
- onderzoeken of in verkeerslichtenregelingen op de kruispunten Biltlaan - Hoorneslaan, Zeeweg - Koningin Julianalaan en Molentuinweg - Wassenaarseweg een extra groenfase voor de fietsers op de hoofdrichtingen kan worden ingebouwd om de wachttijd te verkorten;
- de drukknopdetectie van de verkeerslichten vervangen door lusedetectie (indien mogelijk met vooraanmelding).

Ook wordt verwezen naar de rapportage zelf.

Openbaar vervoer

Het openbaar vervoer is van een matige kwaliteit en speelt een beperkte rol in het terugdringen van de automobiliteit. Veel werknemers wonen op korte afstand van 't Heen: ruim 90% woont binnen een hemelsbrede straal van 5 kilometer van 't Heen, zodat de fiets vaak een sneller vervoermiddel is dan het openbaar vervoer.

Als in de toekomst een light-rail verbinding wordt gerealiseerd (de Rijn-Gouwelijn), zal deze via de Koningin Julianalaan en de Biltlaan door Katwijk naar Noordwijk rijden. Deze verbinding krijgt grote halteafstanden om voldoende snel te kunnen zijn voor de lange afstanden. Deze openbaar vervoerontsluiting kan met name een rol spelen voor werknemers die vanuit de regio naar 't Heen komen. Om binnen de gemeente Katwijk de sociale functie van het openbaar vervoer overeind te houden zal naast de verbindende light-rail ook een ontsluitend openbaar vervoersnet nodig zijn. Hierbij kan gedacht worden aan een vorm van vraagafhankelijk vervoer. Hiermee kan ook 't Heen bereikbaar blijven per openbaar vervoer. Een aanvullende mogelijkheid bij voldoende vervoersvraag is een spitspendel tussen 't Heen en een halte van de light-raillijn.

Voor het bestemmingsplan wordt ervan uitgegaan dat het profiel van de Ambachtsweg-Lageweg voldoende is om in de toekomst ruimte te bieden aan een eventuele openbaar vervoerverbinding (bus).

4. MILIEUHYGIËNISCHE ASPECTEN

4.1 Inleiding

Er bestaat een duidelijke relatie tussen het milieubeleid en de ruimtelijke ordening. De laatste decennia groeien het ruimtelijke en het 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.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

Bedrijven en milieuzonering van de VNG

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische 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 publicatie 'Bedrijven en milieuzonering van de VNG'¹³. Bedrijven zijn opgenomen in een tabel met bedrijven, die is ingedeeld in milieucategorieën, waarbij per bedrijf is aangegeven wat de afstand tot een rustige woonwijk dient te zijn (de zogenaamde afstandentabel). Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. 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.

¹³ Bedrijven en milieuzonering, derde geheel herziene uitgave, VNG, maart 1999

Bedrijven en milieuzonering en een bestaand bedrijventerrein ('t Heen)

Voor bestaande bedrijventerreinen, zoals 't Heen wordt nagegaan of voor de bestaande bedrijven al of niet wordt voldaan aan de noodzakelijk geachte afstanden en indexcriteria. Het is mogelijk dat de aard en omvang van een bestaand of potentieel bedrijf afwijkt van het 'gemiddelde' uit de afstandentabel. Dit kan aanleiding zijn de afstandentabel bij te stellen, bijvoorbeeld door specifieke bedrijven toe te laten of uit te sluiten. Bij revitalisering wordt niet alleen gekeken naar de milieuzonering, maar ook naar aspecten zoals economisch profiel, presentatie, verkeer en vervoer en veiligheid. De bedrijven worden in eerste instantie beoordeeld op grond van hun feitelijke emissies op grond van de milieuvergunningen en/of meldingen. Op deze wijze krijgt men inzicht in eventuele knelpunten in de bestaande milieusituatie.

De afstandentabel is voor bedrijventerrein 't Heen van belang in de volgende gevallen:

- bij het toelaten van nieuwe bedrijven;
- bij het toepassen van vrijstellingsbevoegdheden.

Verderop in deze paragraaf wordt hier nader op ingegaan.

De afstandentabellen met bedrijven

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

- in de eerste plaats is uitgegaan van aspecten, die zich laten vertalen in een ruimtelijke maat. Dit zijn gevaar en de emissies van geur, stof en geluid;
- in de tweede plaats is de indeling gebaseerd op een index die de kans weergeeft op het optreden van verkeersoverlast en visuele effecten;
- tenslotte is in een aparte kolom ('opmerkingen') een aantal specifieke aspecten opgenomen (bodemverontreiniging, divers en luchtverontreiniging), die voor een bepaald bedrijfstype van belang kunnen zijn in relatie tot de gevoeligheid van een bepaald gebied (b.v. bodemverontreiniging), de diversiteit van een bedrijf of de grootste afstand.

De indeling van de bedrijven is vastgelegd in een afstandentabel, waarin de diverse aspecten van de bedrijven in normatief opzicht is weergegeven. Op grond van deze afstandentabel 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 afstandentabel 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 mi-

lieucategorie van de betreffende bedrijfsactiviteit. Deze milieucategorieën zijn als volgt opgebouwd:

Milieucategorie	Minimale afstand in meters
1	10
2	30
3.1	50
3.2	100
4.1	200
4.2	300
5.1	500
5.2	700
5.3	1000
6	1500

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

In de vorige uitgave van Bedrijven en milieuzonering stonden algemene opslagen en installaties aan het begin van de tabel. Om duidelijk weer te geven dat dit (in het algemeen) geen inrichtingen zijn, zijn ze nu in een aparte tabel weergegeven.

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).

Bedrijventerrein 't Heen heeft de kenmerken van terreinen II en III. De zittende bedrijven in het plangebied behoren tot de milieucategorieën 3 en 4. De in de tabel genoemde afstanden zijn gekoppeld aan een rustige woonwijk, zodat de tabel zonder meer kan worden toegepast op het onderhavige gebied, dat ligt ingeklemd tussen twee woonwijken.

Verder is de afstandentabel aangepast aan de situatie in Katwijk, en wel zo, dat alleen die bedrijven zijn opgenomen waarvan kan worden aangenomen dat deze zich op 't Heen kunnen vestigen. Bedrijven die per definitie niet voorkomen in de gemeente of op 't Heen zijn geschrapt (mijnbouw, luchtvaart en dergelijke). Mocht een van deze bedrijven zich willen vestigen, dan kan dat eventueel via vrijstelling. Groepen bedrijven waarvoor meestal toch specifieke bestemmingen worden opgenomen, zoals onderwijs, detailhandel en dienstverlenende bedrijven, zijn ook geschrapt.

Flexibel gebruik van de afstandentabel

Bedacht dient te worden dat de afstandentabel uitgaat van soorten bedrijven en slechts aangeeft welke hinder de betreffende bedrijfssoort mogelijksterwijs 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 afstandentabel indicatief. De afstandentabel heeft in principe ook geen betrekking op bestaande situaties; in dat geval prevaleert de concrete informatie over het bedrijf (milieuvergunning) en de omgeving. De tabel speelt als hulpmiddel wel een belangrijke rol.

De afstandentabel heeft enkele nadelen:

- de tabel is voor een belangrijk deel gebaseerd op praktijkervaringen en betreft categorieën van bedrijven. Een specifiek bedrijf kan dan ook minder hinderlijk zijn dan de tabel aangeeft, bijvoorbeeld doordat specifieke maatregelen genomen zijn om de milieubelasting terug te dringen;
- de in de tabel genoemde afstanden zijn gekoppeld aan een rustige woonwijk. Er is geen rekening gehouden met de verschillende omgevingstypen;
- de tabel is een momentopname, er kunnen zich (technologische) ontwikkelingen voordoen 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 tabel terug te vinden; de tabel is niet uitputtend.

Deze nadelen worden in het onderhavige plan ondervangen door:

1. een indicatief gebruik van de (als bijlage bij de voorschriften toegevoegde) afstandentabel, in combinatie met:
2. een vrijstellingsbevoegdheid voor Burgemeester en Wethouders voor:
 - a) het toelaten van een bedrijf dat niet voorkomt in de tabel, maar dat naar aard en invloed op de omgeving gelijkwaardig kan worden geacht aan de toegestane milieucategorieën;
 - b) de vestiging van een bedrijf uit de naast-hogere milieucategorie, maar dat naar aard en invloed op de omgeving 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 afstandentabel:

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 en middelzware bedrijven die zich bij voorkeur op ruimere afstand van een woonomgeving moeten vestigen en voor de vestiging van zware bedrijven die op ruime afstand van de woonbebouwing moeten liggen. 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 tot en met 3

toegelaten en in zone BII de categorieën 1 t/m 4. Binnen de zone BI komen enkele bedrijven voor die in categorie 4 vallen. Deze bedrijven zijn specifiek op de plankaart aangegeven en zijn hiermee ter plaatse toegelaten.

Bij deze indeling van de bedrijven in categorieën fungeert de in de bijlage toegevoegde afstandentabel als leidraad. Enige flexibiliteit is daarbij gewenst, waartoe de bepalingen onder ad 2 en ad 3 zijn opgenomen:

Ad 2. Vrijstellingsbevoegdheid voor gelijkwaardige -niet in de tabel genoemde- bedrijven (a) en in een (naast)hogere categorie voorkomende bedrijven (b)

Teneinde een te starre en arbitraire toepassing van de afstandentabel te voorkomen is bepaald dat Burgemeester en Wethouders bevoegd zijn vrijstelling te verlenen voor de vestiging of uitoefening van een bedrijf/bedrijfsactiviteit:

- a) dat niet in de tabel zijn genoemd, maar waarvan de milieubelasting gelijkwaardig kan worden geacht aan de wel genoemde en toegelaten categorieën.
- b) 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 afstandentabel genoemde milieubelastingscomponenten (geurproductie, stofuitworp, geluidhinder e.d.). Daarbij kan ook rekening worden gehouden met specifieke omstandigheden, zoals de ligging van het bedrijf ten opzichte van gevoelige functies (omgevingstypen).

Bestaande bedrijven

In onderstaand overzicht zijn de bedrijven aangegeven die in de zone BI zijn gevestigd, maar in een hogere milieucategorie vallen. Deze zijn specifiek aangegeven op de plankaart omdat ze tot een hogere milieucategorie (milieucategorie 4) behoren dan de binnen de bestemming BI toegelaten bedrijven.

Overzicht zittende bedrijven in hogere milieucategorieën

Adres	Type bedrijf	SBI-code ¹⁴	Categorie
Ambachtsweg 6	Metaalwarenfabriek	284	4.1
Nijverheidsstraat 2	Machinefabriek (productieopp. ≥ 2.000 m²)	29.2	4.1
Lageweg	Vuilverwerking/op- en overslag	9000.3	4.2
Ambachtsweg	Betonmortelfabriek	26.63	4.2

¹⁴ Volgens de indeling van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' uitgave 1999.

Vanwege het specifieke karakter heeft de rioolwaterzuivering een specifieke bestemming gekregen. De betonmortelcentrale en de rioolwaterzuivering zijn overigens geluidszoneringsplichtig (zie hierna).

Externe veiligheid

In het plangebied zijn twee tankstations gelegen waar LPG wordt verkocht. Een LPG-installatie legt beperkingen op voor bouwmogelijkheden in de omgeving. Bij de bebouwing wordt onderscheid gemaakt in objecten categorie I (zoals winkels, bedrijfsgebouwen, recreatie-inrichtingen) en in objecten categorie II (zoals woningen, verpleeginrichtingen, scholen, winkelcomplexen).

Voor deze twee categorieën objecten gelden minimale afstandsmaten tot de opstelplaats tankauto/vulpunt (80 meter ten opzichte van categorie I en 30 m¹ ten opzichte van categorie II), tot het ondergrondse reservoir (categorie I: 20 m¹, categorie II: 40 m¹) en tot de afleverzuil (cat. I: 20 m¹ en cat. II: 20 m¹). Deze afstandsmaten zijn in een bijlage bij de voorschriften opgenomen.

De huidige stations voldoen aan de AMvB. Vanuit deze bestaande situaties is een externe zonering gemaakt op basis waarvan vervolgens de bestemmingen zijn vastgelegd.

4.3 Kwaliteit van bodem en water

Bodemkwaliteit

Ingevolge het Besluit op de ruimtelijke ordening maakt bodemonderzoek expliciet onderdeel uit van de voorbereidingen van een bestemmingsplan. Ook ingevolge de Woningwet dient bij een aanvraag voor bouwvergunning te worden aangetoond dat de grond geschikt is voor de beoogde functie.

In het plangebied hebben in het verleden reeds bodemonderzoeken plaatsgevonden. Hieruit is gebleken dat op de locaties Ambachtsweg 6 en Scheepmakersstraat 5 en 25 bodemsanering moet plaatsvinden. Deze locaties zijn bij de provincie op grond van de Wet bodembescherming aangemeld en zullen op termijn worden gesaneerd.

Ook zijn de waterbodems onderzocht. Hieruit is gebleken dat de waterbodem van het Uitwateringskanaal moet worden gesaneerd. Op grond van de Wet bodembescherming krijgen de waterkwaliteitbeheerders (in dit geval het Hoogheemraadschap van Rijnland) de bevoegdheid om deze saneringssituaties ter hand te nemen. De Maandagse wetering is onlangs in opdracht van het Hoogheemraadschap van Rijnland gebaggerd.

Het plangebied is overwegend in gebruik als bedrijventerrein, dat vrijwel volledig is uitgegeven. Ten behoeve van de vaststelling van de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is het daarom niet nodig aanvullende bodemonderzoeken uit te voeren.

Riolering

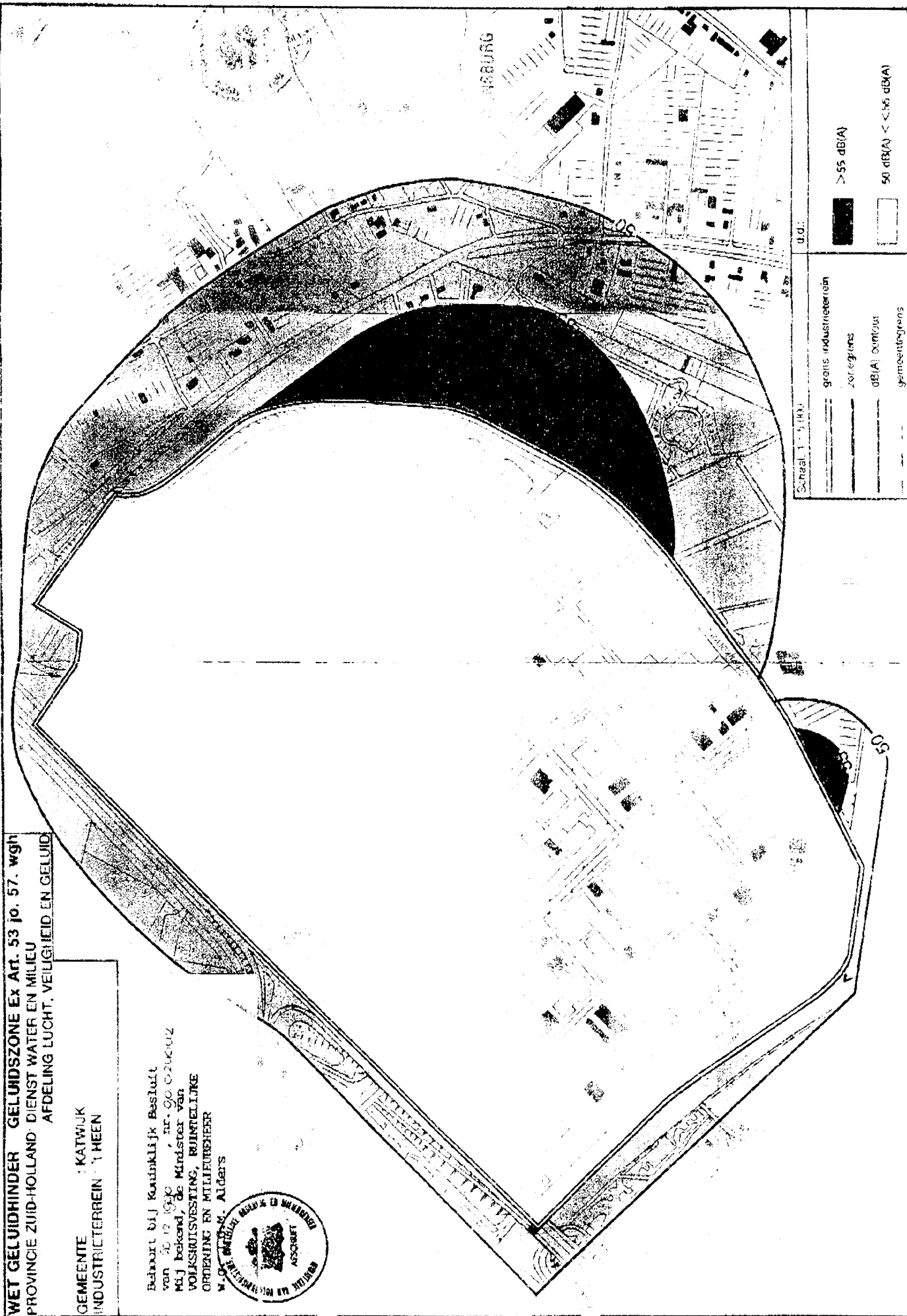
In 't Heen is een gescheiden rioolstelsel aanwezig. Dit stelsel zal worden omgebouwd naar een verbeterd gescheiden rioolstelsel. Daartoe worden een koppeling met het DWA-riool en overstorten op het oppervlaktewater gemaakt.

De toevoer van rioolwater uit Katwijk naar de rioolwaterzuivering in 't Heen (Lage-weg) loopt via hoofdriolen in de Nijverheidstraat en de Blokmakerstraat-Heerenweg. Deze hoofdriolen zijn gedimensioneerd op de DWA (droogweerafvoer) en RWA (re-genwaterafvoer) van heel Katwijk. De DWA afvoeren van de diverse straten in 't Heen zijn aangesloten op deze hoofdriolen. Een toename van DWA ten gevolge van de toegestane hogere bouwhoogten op 't Heen heeft dan ook geen gevolgen voor het rioolstelsel in 't Heen, ook niet bij het toepassen van een verbeterd gescheiden stelsel.

WET GELUIDHINDER GELUIDSZONE Ex Art. 53 jo. 57. wgh
PROVINCIE ZUID-HOLLAND DIENST WATER EN MILIEU
AFDELING LUCHT, VEILIGHEID EN GELUID

GEMEENTE : KATWIJK
INDUSTRIETERREIN : 1 HEEN

Behoort bij Koninklijk Besluit
 van 30 12 1990, nr. 90 026002
 Mij bekend, de Minister van
 VOLKSHUISVESTING, RIJNTIELIJKE
 ORDENING EN MILIEU
 W. O. M. Alders



Schaal 1 : 5.000

grens industrieterrein	>55 dB(A)
zonering	50 dB(A) < 55 dB(A)
dB(A) contour	
gemeentegrens	

4.4 Geluidhinder

Wegverkeerslawaaï

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)verkeerslawaaï. Op het industrieterrein zijn enkele bedrijfswoningen aanwezig.

In het bestemmingsplan wordt niet voorzien in nieuwe geluidgevoelige functies, zodat akoestisch onderzoek niet nodig is.

Industrielawaai

In het plangebied zijn twee geluidszoneringsplichtige inrichtingen (voorheen A-inrichtingen) als bedoeld in artikel 2.4 van het Inrichtingen- en Vergunningenbesluit milieubeheer aanwezig. Het betreft de rioolwaterzuiveringsinstallatie en de Betonmortelcentrale Mebin Katwijk. Op grond van artikel 41 van de Wet geluidhinder dient voor een gebied waarop geluidszoneringsplichtige inrichtingen zijn toegelaten een geluidszone te worden vastgesteld. Een dergelijke zone is voor het bedrijventerrein 't Heen vastgesteld en op 30 augustus 1990 door Gedeputeerde Staten goedgekeurd en bij KB van 20 december 1990 nr. 90.024042 goedgekeurd.

Een deel van de zone ligt in de gemeente Rijnsburg. Omdat dit gedeelte van de geluidszone buiten het bestemmingsplangebied c.q. de gemeentegrenzen van Katwijk ligt, kan hieraan in dit plan geen verdere aandacht worden geschonken.

4.6 Luchtkwaliteit

Op basis van de Wet milieubeheer zijn bij Algemene Maatregel van Bestuur kwaliteitsdoelstellingen in het belang van het voorkomen en beperken van de luchtverontreiniging geformuleerd. Deze kwaliteitsdoelstellingen, die gebaseerd zijn op gezondheidkundige grondslagen, zijn vertaald naar grenswaarden. Deze grenswaarden zijn onder andere vastgesteld voor koolstofmonoxide (CO), stikstofdioxide (NO₂) en benzeen (C₆H₆).

In het plangebied heeft de Ambachtsweg tussen de Zeilmakerstraat en de Heerenweg de hoogste verkeersintensiteit. Door de aanwezigheid van de grootschalige detailhandel en de aanwezigheid van een brandstofverkooppunt is het aantal parkeerbewegingen ter plaatse hoog. Deze gegevens dragen er met name toe bij dat de luchtkwaliteit op dit wegvak de hoogste waarden in het plangebied opleveren.

Uit berekeningen zijn voor het desbetreffende wegvak de navolgende waarden gevonden (LKB waarden voor 1997):

- Koolstofmonoxide 2000 uq/m³ (98 percentiel van 8 uursgemiddelden);
- Stikstofdioxide 94 uq/m³ (98 percentiel van uurwaarden);
- Benzeen 4 uq/m³ (jaargemiddelde concentratie).
- De voor het jaar 2010 berekende waarden voor stikstofdioxide en benzeen vallen lager uit. Voor koolstofmonoxide zijn geen berekeningen voor 2010.

De waarden blijven (ruim) onder de vastgestelde grenswaarden van (NO₂: 135 en benzeen: 10), waardoor kan worden vastgesteld dat voor het hele plangebied de grenswaarden voor de luchtkwaliteit niet worden overschreden.

5. JURIDISCHE OPZET

5.1 Algemeen

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel de geldende regeling van het bedrijventerrein 't Heen te actualiseren. 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.

5.2 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. Vooralsnog wordt van het huidige gebruik c.q. bouwen uitgegaan. Wanneer het in verband met de ontwikkeling van bepaalde initiatieven gewenst is om bestemmingsverschuivingen of een wijziging van de bestemming tot stand te brengen, kan de wijzigingsbevoegdheid aangewend worden.

De indeling van het onderhavige plan is als volgt:

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

Hoofdstuk II: 'Bestemmingsvoorschriften' bestaat uit een drietal soorten artikelen:

Artikel 3 is de beschrijving in hoofdlijnen, gemeenschappelijk aan alle bestemmingen.

De artikelen 4 tot en met 10 behandelen de voorschriften per bestemming, die in de meeste gevallen het volgende stramien hebben:

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

Artikel 11 bevat een regeling omtrent de rioolpersleiding, effluentleiding, afvalwatertransportleiding, de LPG hindercirkel en de waterstaatkundige doeleinden. Deze regeling is anders van opzet dan de bestemmingsartikelen.

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 3 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 aanduidingen' op de plankaart. Als zodanig heeft de beschrijving in hoofdlijnen een functie bij de preven-

tieve 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.

5.3 Beschrijving per bestemming

In het plangebied komen de volgende bestemmingen voor:

- Bedrijfsdoeleinden (artikel 4);
- Rioolwaterzuiveringsinstallatie (artikel 5)
- Maatschappelijke doeleinden (artikel 6)
- Verkeersdoeleinden (artikelen 7 en 8);
- Groenvoorzieningen (artikel 9);
- Water (artikel 10).

Voorts is in artikel 11 een algemene bepaling opgenomen omtrent belemmeringen voor de rioolpersleiding, de effluentleiding, de afvalwatertransportleiding, de LPG-hindercirkel en voor de waterstaatkundige doeleinden (strook langs Uitwateringskanaal dat in eigendom van Hoogheemraadschap).

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

Bedrijfsdoeleinden

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

- Bedrijfsdoeleinden I: bedrijven uit de categorieën 1 tot en met 3;
- Bedrijfsdoeleinden II: bedrijven uit de categorieën 1 tot en met 4.

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 horecavestiging, zelfstandige kantoren, verkooppunten voor motorbrandstoffen, opslagterrein met milieustraat, semi-agrarisch bedrijf en (perifere) detailhandelsbedrijven positief bestemd (zie ook onder kopje 'detailhandel').

Als een bepaalde afwijkende activiteit (bedrijven in hogere categorie, perifere detailhandel, zelfstandige kantoren of horeca) ter plaatse gedurende twee jaar is beëindigd zijn Burgemeester en Wethouders bevoegd op grond van artikel 11 WRO het plan te

wijzigen in uitsluitend Bedrijfsdoeleinden, zonder nadere differentiatie (afsterfregeling). Voor perifere detailhandelsvestigingen geldt dit alleen buiten het concentratiegebied.

Daarnaast zijn de gronden tevens bestemd voor:

- niet-zelfstandige kantoren als onderdeel van de bedrijven;
- de aanleg en instandhouding van groenvoorzieningen;
- parkeervoorzieningen;
- openbare nutsvoorzieningen;
- toegangs- en uitsluitingswegen;
- de aanleg en instandhouding en herstel van een waterleiding, uitsluitend waar dit op de plankaart is aangegeven.

Ter plaatse van de op de kaart aangegeven aanduiding 'bedrijfswoning toegelaten' is een bedrijfswoning toegestaan.

Uitgezonderd van vestiging op het bedrijventerrein zijn:

- De geluidzoneringsplichtige inrichtingen, als bedoeld in artikel 2.4 van het Inrichtingen en Vergunningenbesluit milieubeheer, met uitzondering van de gronden die als zodanig zijn aangegeven (ter plaatse van de betonmortelfabriek in de Smidstraat en de rioolwaterzuivering aan de Lageweg);
- Bepaalde vormen van detailhandel;
- De opslag en verkoop van motorbrandstoffen (inclusief LPG), met uitzondering van de gronden die in de bestaande situatie als zodanig worden gebruikt en specifiek op de plankaart zijn weergegeven.

Bebouwingsbepalingen (Bouwhoogte, rooilijnen en bebouwingspercentage)

Zoals in hoofdstuk 3 al is genoemd, is voor het gehele plangebied uitgegaan van een rechtstreeks toelaatbare bouwhoogte van 12 meter. In bepaalde delen van het plangebied is vrijstelling mogelijk tot een hoogte van 18 dan wel 24 meter. Wel gelden in enkele situaties een beperking van de hoogte in de bouwgrens van 12 meter.

In de beschrijving in hoofdlijnen is een figuur 'toetsingskader vrijstellingen' opgenomen, waarop is aangegeven voor welke delen van het plangebied vrijstelling mogelijk is en waar de hoogtebeperking in de bouwgrens geldt.

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 hebben als de toegestane bouwhoogte van de gebouwen bedragen, met uitzondering van terreinafscheidingen, waarvan de hoogte ten hoogste 5 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 openbare wegen en de bouwgrens danwel het denkbeeldige verlengde daarvan mag de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde niet meer dan 1 m¹ bedragen, met uitzondering van terreinafscheidingen, waarvan de hoogte niet meer dan 3 m¹ mag bedragen.
- In de overige zones mag de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde maximaal 3 m¹ bedragen.
- Daar waar in de huidige situatie masten voorkomen, zijn deze specifiek op de plankaart aangeduid en is de bestaande maat als maximum opgenomen.

In het gehele plangebied wordt uitgegaan van een 'bouwvlak', waarbinnen de bedrijfsbebouwing opgericht dient te worden. Vrijstelling kan worden verleend voor de bouw van fietsenstallingen en/of stallingsmogelijkheden van winkelwagentjes buiten het bouwvlak. De bouwpercelen mogen in het gehele plangebied tot maximaal 80% worden bebouwd. Buitenopslag is binnen het bouwvlak toegestaan; opslag buiten het bouwvlak is in beperkte mate toegestaan.

Bedrijfswoningen

Voor bedrijfswoningen is een specifieke regeling ontworpen. De bedrijfswoningen zijn uitsluitend ter plaatse van de als zodanig aangegeven gronden toegestaan. Er zijn ondermeer de volgende voorwaarden gesteld:

- de inhoud van de bedrijfswoning mag maximaal 450 m³ bedragen;
- 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).

Semi-agrarisch bedrijf

Ook voor het semi-agrarisch bedrijf aan de noordzijde van het bedrijventerrein is een specifieke bouwregeling opgenomen. Deze bouwregels zijn in overeenstemming met de bepalingen in het bestemmingsplan 't Heen 1982. Deze regels houden concreet in:

- dat de inhoud van de bedrijfswoning maximaal 550 m³ en de oppervlakte maximaal 100 m² mag bedragen;
- dat de goothoogte van de gebouwen maximaal 4.50 meter mag bedragen;
- dat de als 'semi-agrarisch bedrijf' bestemde gronden tot ten hoogste 30% mogen worden bebouwd.

(Perifere) detailhandel

Op de plankaart zijn alle bestaande detailhandelsbedrijven aangegeven (niet aangegeven zijn de bedrijven die als ondergeschikt onderdeel van hun totale bedrijfsvoering detailhandel bedrijven; zie onder 'productiegebonden detailhandel'). Eén bedrijf voert in hoofdzaak een assortiment dat op de C-lijst (zie bijlage) staat en dus niet behoort tot het toegelaten PDV-assortiment. Ook dit bedrijf (Konmar warenhuis) is specifiek aangegeven. De gebruiksmogelijkheden van dit bedrijf zijn daarmee vastgelegd.

De zone waarvoor de vrijstellingsmogelijkheid (voor PDV) geldt is op de plankaart aangegeven met 'vrijstelling perifere detailhandel mogelijk'. In de rest van het plangebied is (perifere) detailhandel uitgesloten. Uitbreiding en/of nieuwvestiging van perifere detailhandel is alleen mogelijk binnen het gebied 'vrijstelling perifere detailhandel mogelijk'; bij de vrijstelling worden de voorwaarden op dat concrete en individuele geval toegespitst, zodat een aaneengesloten geheel ontstaat van dergelijke bedrijven. Binnen de rest van het plangebied is perifere detailhandel niet toegestaan, behoudens bestaande perifere detailhandelsbedrijven. Deze perifere detailhandelsbedrijven zijn positief bestemd (d.w.z. het huidige gebruik is vastgelegd).

Binnen het aangegeven gebied zijn alleen binnen de hoofdbanches assortimenten toegelaten die op de A-lijst staan (zie bijlage bij voorschriften), eventueel met als nevenassortiment artikelen die op de B-lijst staan, evenwel tot een maximum van 10% van het verkoopvloeroppervlak van het bedrijf en tot een maximum van 500 m² verkoopvloeroppervlakte per winkel. Deze maat geldt voor het totale oppervlakte dat een winkel aan nevenassortiment voert. Zie uitgebreider paragraaf 3.4.

Productiegebonden detailhandel

Een met het perifere detailhandelsbeleid samenhangend probleem is de zogenaamde 'productiegebonden detailhandel'. Dit zijn detailhandelsactiviteiten van bedrijven als ondergeschikt onderdeel van hun totale bedrijfsvoering. Vaak groeit een dergelijke activiteit uit tot een zelfstandige detailhandelszaak of gaat het bedrijf goederen verkopen, die niet in het bedrijf worden geproduceerd. Tegen dergelijke activiteiten kan worden opgetreden door een duidelijke bestemmingsregeling, maar bovenal door regelmatige controles en een goed handhavingsbeleid. Duidelijk moet zijn, dat het hier uitsluitend gaat om detailhandel in goederen, die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan het productieproces (geen voedings- en genotmiddelen). Te denken valt daarbij aan een auto-inbouwcenter met als hoofdactiviteit het inbouwen van (elders of ter plaatse gekochte) apparatuur e.d., maar ook aan bedrijven die zeer specialistische goederen vervaardigen, die niet of niet makkelijk verkrijgbaar zijn in het normale winkelaanbod in Katwijk.

Met nadruk wordt opgemerkt dat productiegebonden detailhandel niet is toegestaan bij groothandel; deze vorm van ondergeschikte detailhandel valt immers niet onder de definitie (ter plaatse vervaardigd, bewerkt e.d.) van productiegebonden detailhandel.

In de voorschriften is een vrijstellingsbevoegdheid opgenomen op grond waarvan de uitoefening van productiegebonden detailhandel mogelijk is. Hierbij geldt onder andere wel als voorwaarde dat maximaal 10% van de totale bedrijfsvloeroppervlakte tot een maximum van 25 m² mag worden gebruikt voor productiegebonden detailhandel.

Kantoren

In navolging op het vanuit rijks- en provinciale wege geformuleerde mobiliteitsbeleid zijn in het plangebied in principe geen nieuwe zelfstandige kantoren toegestaan. De bestaande zelfstandige kantoren zijn specifiek op de plankaart aangeduid en alleen daar 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. Daarnaast is nog een vrijstellingsmogelijkheid opgenomen om kleinschalige, lokaal gebonden zelfstandige kantoren tot maximaal 500 m² en groter dan 500 m² (dit laatste alleen met verklaring van geen bezwaar door Gedeputeerde Staten) op het terrein toe te laten. Aan deze vrijstelling is wel een aantal specifieke voorwaarden verbonden.

Prostitutie

De gemeente Katwijk acht het uit oogpunt van openbare orde niet wenselijk dat een prostitutiebedrijf zich vestigt in wijken of gebieden met een woonbestemming. Daarnaast wordt het centrum van Katwijk met zijn woonfuncties, horeca en uitgaansgelegenheden niet gezien als een geschikte locatie. De gemeente geeft de voorkeur aan meer afgelegen plaatsen zoals het bedrijventerreinen 't Heen. Door dit alleen toe te staan via een vrijstellingsbevoegdheid die voorbehouden is aan het college, vindt een nadere afweging plaats en kunnen aan de vestiging voorwaarden worden gesteld. In het plan is uitgegaan van een vestigingsverbod van prostitutiebedrijven met een specifieke vrijstelling voor een bepaald gebied (Ambachtsweg tussen de Lageweg en de Zeilmakerstraat).

Een voorwaarde voor het toepassen van de vrijstellingsbevoegdheid voor het vestigen van een prostitutiebedrijf is dan ook dat het bedrijfsperceel direct gelegen is aan de Ambachtsweg (tussen de Lageweg en de Zeilmakerstraat). Andere voorwaarden zijn dat het niet mag gaan om een horecabedrijf en niet om de meer openbare vormen van prostitutie, zoals straatprostitutie of raamprostitutie. Ten slotte mogen de activiteiten niet leiden tot een onevenredige aantasting van het karakter van de omgeving (zie uitgebreid paragraaf 3.6)..

Rioolwaterzuiveringsinstallatie

In aansluiting op het vigerende bestemmingsplan is aan de Rioolwaterzuiveringsinstallatie een specifieke bestemming toegekend. De gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. De toegelaten bouwhoogte van de gebouwen, 8 meter, is afgestemd op de huidige hoogte en is lager dan in de rest van het plangebied. Na vrijstelling en onder bepaalde voorwaarden is een bouwhoogte van 12 meter mogelijk. Ook is een vrijstellingsbevoegdheid opgenomen voor het gebruik van een gedeelte van de gronden van de RWZI als openbaar parkeergebied.

Maatschappelijke doeleinden

De bestemming Maatschappelijke doeleinden is toegekend aan het verenigingsgebouwtje aan de Ambachtsweg. Omdat een dergelijke functie minder goed past op een bedrijventerrein is een vrij strakke bestemmingsregeling opgesteld.

Uit stedenbouwkundig oogpunt is het mogelijk dat binnen deze bestemming, naast de huidige functie, een hoger gebouw wordt gebouwd, met bepaalde functies. Daartoe is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om naast de functie maatschappelijke doeleinden de functie te veranderen voor perifere detailhandel, kantoren, showrooms of bedrijven, mits wordt voldaan aan een aantal voorwaarden.

Verkeersdoeleinden I en II

De bestemming Verkeersdoeleinden I is toegekend aan de afslag van de provinciale weg N206, voorzover die binnen het plangebied valt.

De bestemming Verkeersdoeleinden II is toegekend aan alle wegen in het plangebied. Naast verkeersvoorzieningen zijn binnen de bestemming ook fiets- en voetpaden, parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen toegestaan. De parkeervoorziening voor vrachtwagens is specifiek aangeduid. Deze gronden zijn ingevolge die aanduiding alleen bestemd voor de parkeervoorzieningen voor vrachtwagens.

De inrichting van de wegen blijkt uit de indeling op de plankaart. Deze ruimtelijke indeling dient zoveel mogelijk te worden gevolgd.

Groenvoorzieningen

De bestemming Groenvoorzieningen heeft betrekking op de structuurbepalende groenzones in het plangebied. Dit zijn onder andere de groenstrook langs de provinciale weg met hoogopgaande begroeiing aan de westkant en noordkant. De kleinere groenvoorzieningen zijn veelal in de bestemming Verkeersdoeleinden of bedrijfsbestemming opgenomen, zoals de groene afscherming langs de rioolwaterzuivering.

Water

De bestemming Water is toegekend aan het Uitwateringskanaal, de Maandagse Wetering en aan enkele watergangen. Deze gronden zijn bestemd voor de aanleg en instandhouding van waterstaatkundige werken, mede met als doel een goede waterhuishouding en het verkeer te water.

6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

In het plangebied zijn alle gronden uitgegeven zodat verhaal van kosten van voorzieningen van openbaar nut niet meer kan plaatshebben via gronduitgifte. De kosten van nog te treffen voorzieningen zoals het verbeteren van (vrachtwagen)parkeervoorzieningen en het nemen van andere verkeersmaatregelen, zullen op een andere wijze moeten worden verhaald dan wel gefinancierd door de gemeente of derden.

Te denken valt aan betaald parkeren, maar zonodig ook het sluiten van een 'exploitatieovereenkomst' ex artikel 42 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening of mogelijk het instellen van baatbelasting (artikel 222 van de Gemeentewet).

Gemeentelijke financiering zal slechts plaatshebben na kredietverlening door de gemeenteraad.

7. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

7.1 De gevolgde procedure

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerrein 't Heen 1999' heeft ter inzage gelegen in de periode 30 augustus tot en met 27 september 1999, na publicatie in het Katwijks Weekblad en de Katwijksche Post en bekendmaking op de publicatieborden. Op 16 september 1999 is een inspraakavond gehouden. De gelegenheid is geboden om tot en met 27 september 1999 schriftelijke reacties in te dienen en op de inspraakavond mondeling.

7.2 De ingekomen reacties

Schriftelijke reacties zijn ontvangen van:

1. Hovak Katwijk bv, Postbus 3173, 2220 AD Katwijk ZH, ingekomen d.d. 16 september 1999, nummer 143633
2. Oostingh Staalbouw bv, Postbus 3020, 2220 CA Katwijk ZG, ingekomen d.d. 28 september 1999, nummer 144008
3. Architectenbureau Guus Westgeest bv, Postbus 52, 2235 ZH Valkenburg (ZH) namens Head Electronics, Ambachtsweg 17, ingekomen d.d. 29 september 1999, nummer 144050.

De inspraakavond is door de heer H.K. Oudshoorn, Ambachtsweg 4, bezocht. Aan hem is informatie verstrekt over de bestemming- en gebruiksmogelijkheden van het pand Ambachtsweg 4.

Later ingekomen reacties die ambtshalve bij de beantwoording van de reacties zijn betrokken zijn:

4. V.O.F. Architectenbureau Piet Onderwater & Partners, Vliet Zuidzijde 5, 2231 GH Rijnsburg, namens de heer M. van den Oever, ingekomen d.d. 26 november 1999, nummer 1745890;
5. Laurus N.V., Postbus 2680, 3800 GE Amersfoort, ingekomen d.d. 3 februari 2000, nummer 161395.

Een reactie die gericht was tegen het bestemmingsplan 'Gebruiksregels naar aanleiding van de opheffing van het bordeelverbod' en die voor alle duidelijkheid in dit plan is opgenomen:

6. De heer dr. ir M. van Rooijen Bestevaerweg 40, 2225 PC Katwijk, ingekomen d.d. 15 september 2000, nummer 172057.

7.3 Inhoud van de reacties en het commentaar daarop

De inhoud van de schriftelijk ontvangen reacties en het commentaar daarop zijn de volgende:

Ad 1. Hovak Katwijk BV.

Verzocht wordt om bij de verdere planontwikkeling rekening te houden met het feit dat Hovak-Katwijk BV vrijstelling is verleend om gedurende één dag in de week vleesproducten aan particulieren te verkopen

Commentaar gemeente:

Naar aanleiding van de uitspraak van de Afdeling Rechtspraak van de Raad van State d.d. 31 mei 1989, is vrijstelling verleend van het verbod tot uitoefening van detailhandel vanuit het pand Scheepmakerstraat om *één dag in de week vleesproducten aan particulieren te verkopen*. Deze vrijstelling geldt nog steeds. Derhalve dient deze uitspraak nu te worden gerespecteerd

Ad 2. Oostingh Staalbouw BV.

2.1. Bezwaar wordt aangetekend tegen het feit dat er geen ruimte is voor ontwikkeling van zelfstandige kantoorruimten. Mits voorzien van een goede – eventuele ondergrondse – parkeergelegenheid, is er geen reden om zelfstandige kantoren tegen te gaan. Ook de normen voor vestiging van een zelfstandig kantoor zoals vermeld in artikel 2, lid 7h dienen uit dit bestemmingsplan te worden gehaald.

Commentaar gemeente:

Voor de mogelijkheid tot het al of niet vestigen van kantoren mag niet worden afgeweken van het locatiebeleid van (het rijk en) de provincie. Het vanuit rijks- en provinciale weg geformuleerde mobiliteitsbeleid laat in principe geen nieuwe zelfstandige kantoren toe op dit industrieterrein. De normen in artikel 2 lid 7h, zijn in overleg met de provincie geformuleerd. Door het opnemen van deze normen is het mogelijk dat zelfstandig kantoren die daaraan voldoen zich – via een vrijstellingsbevoegdheid – kunnen vestigen in 't Heen.

Door de Provinciale Planologische Commissie is over dit ontwerpbestemmingsplan in het kader van het gevoerde overleg ex artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening juist aangegeven dat daar waar nu nog gesproken wordt over 'zelfstandige kantoren' (in artikel 4, lid 1g en lid 2d) toegevoegd moet worden dat het moet gaan om lokaal gebonden kantoren van een beperkte omvang. Hierbij zal een omvang van 500 meter aangehouden moeten worden.

Overigens is het vanuit de milieuhygiënische invalshoek minder gewenst zelfstandige kantoren zonder meer toe te laten, omdat zelfstandige kantoren (net als woningen maar dan in mindere mate) gevoelige bestemmingen zijn. Gelet op de toegela-

ten bedrijfsbestemmingen in 't Heen (tot en met categorie 4) kan dat tot conflicten leiden. Het moge duidelijk zijn dat aan het verzoek niet tegemoet kan worden gekomen.

2.2. Ernstig bezwaar is er tegen de norm van maximaal 1.500 m² onzelfstandige kantoorruimte bij een bedrijf. Indien al een beperking gesteld zou moeten worden, dan dient gekeken te worden naar de verhouding kantooroppervlak ten opzichte van het totale bedrijfsoppervlak.

Commentaar gemeente:

In artikel 4, lid 2 sub e wordt reeds een relatie gelegd met de bedrijfsploeroppervlakte: maximaal 50%, maar met een maximale oppervlaktemaat van 1.500 m. De nota planbeoordeling van de provincie biedt de mogelijkheid voor bedrijfsterreinen niet zijnde een A- of B- locatie, bij een bedrijfsvestiging een kantoor te realiseren van maximaal 50% van het totale bedrijfsoppervlak, met een maximum van 2.000 m². In artikel 4 lid 2 zal de in sub h genoemd oppervlakte van '1.500' gewijzigd worden in '2.000'.

2.3. Bezwaar wordt gemaakt tegen de maximale goothoogte van 12 meter aan de Nijverheidstraat, omdat hierdoor een beperking van de gebruiksmogelijkheid kan ontstaan, hetgeen van groter belang is dan het nastreven van een uniform straatbeeld welke nu ook niet aanwezig is.

Commentaar gemeente:

De goot- en bouwhoogten zijn overgenomen uit de door de raad in augustus 1995 vastgestelde "Toetsingsnota bouwhoogten 't Heen. Voor deze nota heeft destijds een uitgebreide inspraakprocedure plaatsgevonden. Voor alle gronden met de bestemming "bedrijfsdoeleinden" geldt thans een maximale hoogte van 12 meter. Met uitzondering van de strook grond grenzend aan de Ambachtsweg en in de zuidhoek van het bestemmingsplan is er vrijstelling mogelijk voor een grotere bouwhoogte. Voor de bebouwingsstrook, direct grenzend aan de Nijverheidstraat geldt een vrijstellingsmogelijkheid tot 18 meter voor een terugliggend dakvlak. Voor de gronden daarachter is een vrijstelling mogelijk tot een bouwhoogte van 24 meter. Ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan is dat een verdubbeling van de hoogte. Van een beperking in de gebruiksmogelijkheden is dan ook geen sprake.

2.4. Bij de mogelijkheid om ondergronds te mogen parkeren wordt de kanttekening geplaatst dat een vrij profiel voor kabels en leidingen moet worden aangehouden van 13 meter uit het hart van de weg. Indien gekozen wordt voor de oplossing van ondergronds parkeren, dan zou de gemeente in ieder geval medewerking moeten verlenen deze strook te verleggen en vrijstelling moeten worden verleend van overige beperkende maatregelen met betrekking tot bouwen in deze strook.

Commentaar gemeente:

In hoofdstuk 3 bladzijde 27 van het bestemmingsplan staat dat ondergronds bouwen van parkeerkelders niet aan maxima is gebonden. Hierbij zij aangetekend dat dit ondergronds bouwen binnen de bebouwingsgrenzen dient te geschieden, indien daarover niets in de voorschriften is vermeld. Als zodanig kan niet worden aangelopen tegen het gesignaleerde vrije profiel. Dit zal in dit gedeelte van de toelichting wat duidelijker worden aangegeven.

Voorts wordt opgemerkt dat de afstand ter plaatse niet 13 maar 14 meter dient te zijn (zie profiel 3 van de plankaart behorende bij het bestemmingsplan). Overigens wordt met die 14 meter uit het hart van de weg niet zo zeer een vrije ruimte voor kabels en leidingen aangegeven, maar de afstand tot de erfgrens. Wel is veelal het kabel- en leidingprofiel langs de erfgrens geprojecteerd maar niet overal. In het industrieterrein 't Heen is de ligging van leidingtracé's op de diverse dwarsprofielen aangegeven. Dwarsprofielen A2-21 en A2-62 van de Lageweg, ter hoogte van Oostingh Staalbouw B.V, zijn bijgevoegd.

2.5. Bij haaks parkeren zal de ontsluiting via de bestaande voetgangersstrook moeten plaatsvinden daar er anders gevaarlijke situaties ontstaan op de hoofdwegen. Niet wordt aangegeven door wie en hoe wordt bepaald of er een hoge parkeerdruk aanwezig is. In de tekst moet dit duidelijk worden aangegeven.

Commentaar gemeente:

Er is sprake van een hoge parkeerdruk als de openbare parkeerruimte en de overige parkeerruimte in de omgeving (binnen een loopafstand van circa 200 meter van de bestemming) regelmatig (tijdens werkdagen of juist in de weekenden) beiden voor 85% of meer bezet zijn. Een loopafstand van 100 à 200 meter wordt acceptabel geacht. Deze gegevens worden verkregen uit verkeersmetingen. De tekst van dit eindverslag zal als hoofdstuk 7 in de toelichting worden opgenomen.

2.6. De opgenomen parkeernormen zijn niet correct of niet correct weergegeven.

Commentaar gemeente:

De gehanteerde normen zijn gebaseerd op de 'standaard' normen uit de ASVV 1996 (Aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom) van het C.R.O.W. De parkeernorm van 1,4 pp per 100 m² bruto vloer oppervlak (bvo) voor bedrijven is gebaseerd op 1 arbeidsplaats per 50 m². Deze parkeernorm zou ook kunnen worden omschreven als 0,6 pp per 100 m² bvo + 0,4 pp per arbeidsplaats. Deze normen zouden naast elkaar kunnen worden opgenomen waarbij de laagste maatgevend is. Het aantal arbeidsplaatsen per m² binnen een bepaalde functie van een perceel kan fluctueren en het baseren van het aantal parkeerplaatsen op een laag aantal arbeidsplaatsen kan in de toekomst leiden tot problemen. De parkeernorm van 1,4 pp per 100 m² bvo is gebaseerd op parkeercijfers uit de praktijk en kan

dus het best worden gehanteerd. De parkeernorm is niet van toepassing op de huidige situatie. Slechts bij uitbreiding en/of functiewijziging is de parkeernorm van toepassing.

2.7. Er wordt van uitgegaan dat met de norm van 80% bebouwing voor het bouwperceel wordt bedoeld het totaal bij het bedrijf in gebruik zijnde perceel welke uit meerdere kadastrale nummers kan bestaan.

Commentaar gemeente:

Volgens artikel 1 "Begripsomschrijvingen" is een bouwperceel een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het bestemmingsplan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten". De bestemmingsplankaart is bepalend en niet de kadastrale gegevens.

2.8. De welstandcommissie is een achterhaald instituut. De visie, de objectiviteit, de grondslagen waarop, alsmede de argumentatie van de conclusies dient naar de mening van inspreker aangepast te worden aan de normen van de hedendaagse besluitvorming.

Commentaar gemeente:

De opmerking dat de Welstandscommissie een achterhaald instituut zou zijn is in het kader van een inspraakprocedure omtrent een bestemmingsplan niet relevant. Daarnaast is in de voorschriften van dit bestemmingsplan nergens iets voorgeschreven of geregeld omtrent het instituut Welstandscommissie. Uitsluitend in artikel 3, lid 6, onder c van de voorschriften staat vermeld dat fietsenstallingen, welke met toepassing van een vrijstellingsbevoegdheid buiten de bebouwingsgrenzen mogen worden geplaatst, beoordeeld moeten worden op hun uniformiteit en architectonische kwaliteit. Maar ook hier wordt niet een beoordeling door de Welstandscommissie voorgeschreven.

Volledigheidshalve zij vermeld dat de advisering door de Welstandscommissie van een aanvraag om bouwvergunning, wettelijk is vastgelegd in de Woningwet en derhalve niet in het kader van een bestemmingsplanprocedure kan worden gewijzigd.

2.9. De milieuhygiënische aspecten gaan uit van een belasting ten opzichte van een normale woonomgeving. De bedrijfswoningen moeten worden uitgesloten van deze norm daar het wonen op een industrieterrein niet nadelig mag werken op de regelgeving welke geldt voor die bedrijven die bedrijfswoningen in de omgeving hebben ten opzichte van de norm voor de aanwezige vaste woonkernen.

Commentaar gemeente:

Oostingh Staalbouw bv. verwacht onevenredige beperkingen in de bedrijfsvoering als gevolg van de bescherming van de bedrijfswoningen. Juist vanwege de onge-

wenste beperkingen zijn echter alleen de bestaande bedrijfswoningen in het bestemmingsplan beschreven; de vestiging van nieuwe bedrijfswoningen is niet toegestaan. Dit is uitdrukkelijk beschreven in hoofdstuk 2, artikel 3, lid 4. De (verspreide) woningen op een industrieterrein kennen een lagere bescherming dan woongebieden. Dit blijkt met name uit jurisprudentie (geluid, geur). Overigens gelden die beperkingen ook bij de vestiging van kantoren.

2.10. De door de gemeente aangelegde groenvoorzieningen komen niet als zodanig voor in het straatprofiel. Niet vermeld wordt hoe met die groenvoorzieningen wordt omgegaan.

Commentaar gemeente:

De groenvoorzieningen zijn opgenomen binnen de bestemming "Verkeersdoeleinden 2". Volgens artikel 8, lid 1 zijn deze gronden naast verkeersvoorzieningen, fietsen voerpaden, ook bestemd voor parkeervoorzieningen én groenvoorzieningen. Deze zijn, evenals in het vigerende bestemmingsplan, niet als zodanig op de plankaart aangegeven.

2.11. Bezwaar wordt aangetekend tegen het in het hoofdstuk "economische uitvoerbaarheid" gestelde dat mogelijk nog te treffen maatregelen zoals bijvoorbeeld het verbeteren van parkeervoorzieningen eventueel via baatbelasting bij de gevestigde bedrijven kan worden neergelegd. De gemeente zou eerst moeten bestuderen of de openbaar aangebrachte voorzieningen wel voldoende zijn.

Commentaar gemeente:

Zoals in het hoofdstuk 'Economische uitvoerbaarheid' is genoemd zijn alle gronden uitgegeven en kan verhaal van kosten van voorzieningen van openbaar nut niet meer plaatshebben via gronduitgifte. Destijds is bij de uitgifte van de gronden voorzien in voldoende voorzieningen. Bedrijven dienen echter in principe te voorzien in parkeerbehoefte op eigen terrein. Dit gebeurt echter lang niet altijd in voldoende mate. Nieuwe aan te brengen openbare voorzieningen zullen in het belang zijn van de bedrijven in 't Heen. Overigens wordt in dit hoofdstuk gesproken over financieren door gemeente of derden.

2.12 Bezwaren zijn er tegen de volgende artikelen:

- *Artikel 3 lid 6: Bezwaar wordt aangetekend tegen de specifieke benaming van opslag voor winkelwagens. Op grond van het gelijkheidsbeginsel zou die mogelijkheid ook voor andere opslagwensen moeten gelden.*

Commentaar gemeente:

In artikel 3, lid 6 worden naast opslag voor winkelwagentjes ook overkappingen voor fietsenstallingen en de bouw van entrees buiten de bebouwingsgrenzen mogelijk gemaakt. Verwezen wordt naar artikel 4, lid 9, waarin voor het bouwen buiten de bebouwingsgrenzen een vrijstellingsbevoegdheid is opgenomen. In lid 9 worden ook nog afvalcontainers e.d. genoemd. Buiten de bebouwingsgrenzen betreft in het algemeen de strook van 5 meter grenzend aan de verkeersbestemming. Buiten het bouwvlak is voorts opslag toegestaan.

- *Artikel 4 lid 12: Bezwaar wordt gemaakt tegen de beperkende normeringen. Het is een vreemde zaak dat ter plaatse van opslagterreinen vallend binnen de bebouwingsnorm geen opslag mag plaats vinden hoger dan 5 meter. Dit staat niet in verhouding tot de grotere bouwhoogten van het eigen terrein.*
Ook is er bezwaar tegen de beperking met betrekking tot het plaatsen of geplaatst houden van onderkomens. Ook op het eigen terrein worden in de randstrook waar geen bebouwing is toegestaan tijdelijk overtollige bouwonderkomens opgeslagen.
Voorts moet er op deze strook aan een vrije en openbare zijde opslag van brandgevaarlijke materialen en gassen mogelijk zijn omdat de overige delen uit brandtechnisch oogpunt daarvoor niet in aanmerking komen.
Het totale artikel lijkt incompleet en te beperkt voor een goede toepassing en regulering van randstroken.

Commentaar gemeente:

De beperking dat geen opslag mag plaatsvinden hoger dan 5.00 meter is geen andere dan in het geldende bestemmingsplan in artikel 17, "Gebruik van gronden en opstallen", lid 3 is opgenomen. De opslag moet onder meer samenhangen met de bedrijfsvoering en daarmee is de reikwijdte van het gebruik bepaald. Zo maakt bij een bouwbedrijf een 'tijdelijk' niet in gebruik zijnde bouwonderkomen onderdeel uit van het bedrijf. Beoogd wordt de opslag van onderkomens zoals omschreven in begrip 44.

De milieuaspecten maar ook de brandveiligheid sec komen aan de orde tijdens toetsing van de feitelijke situatie of in vergunningprocedures. De beperking ontstaat als voor de voorzieningen (vloeiستofdichte vloeren, brandmuren of hekwerken) op grond van de bestemmingsplanregels geen toestemming kan worden verleend.

De visuele aspecten spelen ook een rol, zeker wanneer de opslag plaatsvindt op het terreingedeelte langs de openbare weg.

Het artikel is correct en zal niet worden aangepast.

- *Masten. Er wordt alleen toestemming gegeven tot het plaatsen van masten met een grotere hoogte op aangegeven plaatsen. Het moet mogelijk zijn om in verhouding tot de vastgestelde bouwhoogte reclame-uitingen of anderszins verlichtingsarmaturen te plaatsen op hoge masten.*

Commentaar gemeente:

De op de kaart aangegeven masten met een grotere hoogte, alsmede de met toepassing van de vrijstellingsmogelijkheid van artikel 13 te plaatsen masten betreffen de telecommunicatie.

Het is niet gewenst dat een veelheid van (antenne)masten gerealiseerd kan worden. Het gemeentelijk beleid beoogt dat zendgemachtigden zoveel mogelijk moeten samenwerken. De mogelijkheid voor reclame-uitingen e.d. is in beperkte mate aanwezig op de bebouwing zelf.

- *Artikel 5, lid 4b: Het bevreemdt dat in dit artikel een andere hoogte voor terreinafscheidingen wordt gehanteerd dan voor de overige delen van het industrieterrein, te weten 2 meter in plaats van 3.*

Commentaar gemeente:

Deze hoogte staat in verhouding tot de maximale bouwhoogte en bebouwingspercentage van de rioolzuiveringsinstallatie. Deze is respectievelijk 8 meter en 50%.

- *Artikel 12: Dubbeltelbepaling: Indien dit artikel de bepaling van het maximaal te bebouwen oppervlak behelst, wordt daar bezwaar tegen aangetekend.*

Commentaar gemeente:

De dubbeltelbepaling is een standaardbepaling in elk bestemmingsplan en heeft betrekking op alle voorschriften. Het betekent in grote lijnen het volgende: als voor een bepaald perceel een bouwaanvraag is gehonoreerd die leidt tot de maximale benutting

- 2.13. *ten aanzien van het fietsverkeer dient, zeker in het kader van de ontwikkeling van de Zanderij Westerbaan, rekening te worden gehouden met de aanleg van een niet voor het overige verkeer storende fietsverbinding*

Commentaar gemeente:

Met de aanleg van de fietsverbinding langs het Uitwateringskanaal tussen de Groen van Prinstererweg en de Zeilmakerstraat is een goede fietsroute parallel aan de Hoorneslaan aangelegd. Hiervan kan ook fietsverkeer tussen 't Heen en de Zanderij gebruik maken (via de Koningin Julianalaan). Ook kunnen fietsers tussen 't Heen en de Zanderij gebruik maken van de fietsroute langs de N206. Voor het ondertunnelen van de fietsoversteken bij het kruispunt Hoorneslaan-Biltlaan zijn en worden nog geen plannen ontwikkeld.

- 2.14. *het openbaar vervoer naar en van het industrieterrein vanuit omliggende gemeenten is een ramp. Het grootste probleem schuilt hierin dat de dienstregeling onvoldoende aansluit bij de werktijden van werknemers op het industrieterrein. Ook een eventuele light-railverbinding zal geen verbetering*

in het gebruik van het openbaar vervoer bewerkstellingen als niet de dienstregelingen worden uitgebreid. Daarnaast is er ook het geringe aantal haltes e.d. oorzaak dat zeker in het voor- en najaar het individuele vervoer wordt gebruikt.

Commentaar gemeente:

Het openbaar vervoer van en naar 't Heen is beperkt. Aan de provincie Zuid-Holland en de busmaatschappij Connexxion is regelmatig gevraagd om een aangepaste route en meer haltes. Wellicht sluit bedrijfsvervoer beter aan bij de werktijden van de werknemers. Hierover kunnen de bedrijven via de gemeente in overleg treden met de stichting Rijnland Mobiel (vervoermanagement).

- 2.15. *Op de plankaart is de bouwgrens op de Lageweg nabij het kantoor van Oostingh Staalbouw aangegeven op 7,5 meter. Dit moet 5 meter zijn.*

Commentaar gemeente:

Op de plankaart is de bouwgrens op dit gedeelte inderdaad teruggelegd op 7,5 meter, zijnde de grens van de huidige bebouwing. De bouwgrens zal overeenkomstig het huidige bestemmingsplan op 5 meter worden gelegd.

Ad 3. Head Electronics.

Het differentiatievlak (KBS) op het perceel Ambachtsweg is op de kaart juist aangegeven. In het op de plankaart aangegeven bouwvlak zijn de luifels niet meegenomen. In verband met gewenste uitbreiding in de hoogte is het wenselijk het bouwvlak hiermee uit te breiden. Verzocht wordt de aanduiding van het differentiatievlak (k) ook te laten gelden op hoger gelegen bouwdelen boven het differentiatievlak (kbs).

Commentaar gemeente:

Verzocht is de bebouwingsgrenzen met ca. 1,25 m (de breedte van de bestaande luifel) uit te breiden. Bij de bepaling van de bebouwingsgrenzen is in het algemeen uitgangspunt geweest dat rond de bebouwingsvlakken tenminste 5 m onbebouwd dient te blijven. In dit geval is het de vraag of de situering van het pand een afwijking van deze maat rechtvaardigt.

Het pand is gelegen op de hoek van de Ambachtsweg en de Lageweg. Het overschrijden van de bebouwingsgrenzen zou leiden tot een versmalling van het profiel ter plaatse. Omdat beide wegen een meer doorgaand karakter hebben is zo'n versmalling ongewenst, zeker in relatie tot de te realiseren maximale bouwhoogte. Omdat hier geen sprake is van een unieke situatie zou een verruiming van de bebouwingsmogelijkheden ook voor de andere bedrijven moeten gelden. Dit zou tot een ruimtelijk zeer ongewenste situatie leiden. Er zal geen medewerking worden

verleend aan het verzoek. Eventuele technische moeilijkheden dienen binnen de bestaande bebouwingsgrenzen te worden opgelost.

De differentiatievlakken zijn opgenomen om het huidige gebruik – anders dan voor bedrijfsdoeleinden - vast te leggen. Voor al het 'andere gebruik' dient een vrijstellingsprocedure te worden gevolgd. Het gebruik als kantoorfunctie op de verdiepingen van het betreffende perceel is ook alleen mogelijk via de in artikel 4, lid 19 opgenomen vrijstellingsbevoegdheid maar ook alleen voor een concreet verzoek onder de aangegeven voorwaarden. Verder wordt verwezen naar het commentaar onder 2.2.

Ad. 4. V.O.F. Architectenbureau Piet Onderwater & Partners, namens de heer M. van den Oever.

Verzocht wordt een bedrijfswoning toe te staan binnen de medebestemming 'semi-agrarische doeleinden' met een inhoud van 550 m³ in plaats van 450 m³.

Commentaar gemeente:

Het betreft hier de woning behorende bij de daar gevestigde manege in casu ten behoeve van een semi-agrarische bestemming. In het vigerende bestemmingsplan is een maximale inhoud bepaald voor dienstwoningen van 450 m³. Gelet op de ontwikkelingen in de woningbouw en de verruiming van de omvang van dienstwoningen in de 'nota planbeoordeling' en omdat hier sprake is van een semi-agrarische bestemming, is ook in dit specifieke geval een verruiming van de inhoud te verdedigen tot maximaal 550 m³. In verband met het ruimtebeslag en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden dient tevens een maximale oppervlakte van de dienstwoning te worden bepaald. Een oppervlakte van 100 m² is in het algemeen inpasbaar.

Ad 5. Laurus N.V. te Amersfoort.

Verzocht wordt om een aantal aanpassingen aan het pand Zeilmakerstraat 2 (Konmar). Deze aanpassingen zijn:

- 1. een betere en efficiëntere indeling van de slijterij door een kleine vergroting van het pand;*
- 2. de horeca van de eerste verdieping te verplaatsen naar de begane grond en daarvoor de hoek op de begane grond uit te breiden;*
- 3. aanpassing van de entree waardoor een beter uitstraling ontstaat.*

Commentaar gemeente:

Als uitsluitend naar de ruimtelijke aspecten wordt gekeken dan zijn er elementen in het plan en argumenten die een beperkte uitbreiding aan de voorgevel mogelijk zouden maken. De uitbreiding op de begane grond heeft een diepte van ± 6 meter

Aan te houden minimumafstanden tot woonbebouwing en bijzondere objecten

	objecten cat. I	woonbebouwing en objecten cat. II
LPG-tankstation met tankauto met bodemklep		
1. opstelplaats tankauto/vulpunt	30 m ¹	80 m ¹
2. ondergronds reservoir	20 m ¹	40 m ¹
3. afleverzuil	20 m ¹	20 m ¹

Objecten categorie I:

1. sporthallen en zwembaden.
2. winkels, voor zover zij niet onder categorie II vallen.
3. hotels, restaurants en kantoorgebouwen, voor zover zij niet onder categorie II vallen.
4. bedrijfsgebouwen, voor zover zij niet onder categorie II vallen, alsmede incidentele dienst- of bedrijfswoningen die op industrieterreinen voorkomen, met een gemiddelde dichtheid aan dienst- of bedrijfswoningen van ten hoogste één per hectare.
5. speeltuinen, sportvelden, openluchtzwembaden en andere recreatieterreinen, voor zover deze recreatieterreinen niet onder categorie II vallen.

Objecten categorie II:

1. bejaardenoorden, verpleeginrichtingen, ziekenhuizen en sanatoria, zwakzinnigeninrichtingen en psychiatrische ziekenhuizen, gezinsvervangende tehuizen.
2. scholen.
3. complexen, waarin meer dan 5 winkels zijn gevestigd en waarvan het gezamenlijk vloeroppervlak meer dan 1.000 m² bedraagt en winkels met een totaal vloeroppervlak van meer dan 2.000 m² per object.
4. hotels, restaurants en kantoorgebouwen, bestemd voor meer dan 50 personen;
5. telefooncentrales, gebouwen met vluchtleidingsapparatuur, electriciteitscentrales, hoofdschakelstations van de Nederlandse Spoorwegen en andere kwetsbare objecten met een hoge infrastructurele waarde.
6. installaties en bovengrondse opslagtanks voor brandbare, explosieve of giftige stoffen alsmede plaatsen ten behoeve van de bewaring van gasflessen waarvan de gezamenlijke inhoud meer dan 2.500 m² (waterinhoud) bedraagt.

en op de verdieping ± 17 meter. Ruimtelijk is een beperkte uitbreiding op de begane grond ter accentuering van de entree en in relatie tot de overige bebouwing in de straat wellicht nog te verdedigen, en kan –afhankelijk van de uitvoering – de belevingswaarde van een afwisselende gevelwand vergroten. Dit mede omdat het pand van Konmar in vergelijking met de andere panden in de straat enigszins naar achteren is gesitueerd.

Gevraagd wordt echter een uitbreiding in twee bouwlagen met een totale overschrijding van de voorgevellijn met ± 17 meter. Een dergelijke maat en zeker in twee bouwlagen is ruimtelijk niet inpasbaar. De uitbreiding ten opzichte van de hoofd-massa en op de hoek van het gebouw kunnen zeker niet worden gezien als ondergeschikt.

Naast de ruimtelijke aspecten dient ook naar de detailhandelsaspecten op deze perifere locatie te worden gekeken. Van belang is dan dat in de “Structuurvisie detailhandel Rijnland” als uitgangspunt geldt:

- geen food zaak perifeer vestigen;
- geen “leisure-activiteiten” bij perifere vestigingen.

Dat de Konmar in ‘t Heen zit is een gegeven. Het voortbestaan van de winkels in dit complex zal niet onder druk komen te staan als het pand niet uitgebreid wordt.

Het verzoek wordt niet ingewilligd.

Ad 6. De heer Van Rooijen

1. De gemeentelijke opvatting in het kader van het prostitutiebeleid, dat een nul-beleid voorshands onmogelijk is, wordt niet gedeeld, omdat dit wordt overgelaten aan de onafhankelijke rechter. Deze kan tot een heel ander oordeel komen en de wens om de nulloptie te handhaven wel degelijk honoreren.
2. De gemeente kiest uit oogpunt van stedelijke kwaliteit/openbare orde niet voor een vestiging in een woonwijk, maar voor een eventuele vestiging op ‘t Heen. De door de gemeente voorgestane locatie lijkt, op grond van de volgende overwegingen, juist bijzonder aantrekkelijk te zijn voor de vestiging van een prostitutiebedrijf:
 - Ligging nabij de belangrijkste invalsweg van Katwijk;
 - Met name in de avonduren en een gedeelte van de nacht, bij uitstrek de periode van de dag waarin seksinrichtingen geopend zijn, is sociale controle nagenoeg afwezig;
 - Voor personeel van de in ‘t Heen gevestigde bedrijven, kan, indien men na overwerken huiswaarts keert, de verleiding tot het bezoek aan een seksinrichting nadrukkelijk aanwezig zijn.

De keuze voor genoemde locatie is strijdig met het eerder door de gemeente geformuleerde uitgangspunt, namelijk om de facto een nulbeleid te voeren.

Naast de genoemd planologische overwegingen welke tot de keuze van de voorgestane locatie hebben geleid is het goed om voorts de volgende afweging te maken. Zoals uit de parlementaire geschiedenis van de opheffing van het bordeelverbod blijkt, is de nieuwe regelgeving primair bedoeld om de overlast c.q. negatieve randverschijnselen rondom prostitutie tegen te gaan, niet om prostitutie te bevorderen. Het kan dan ook niet zijn dat de door de gemeente gehanteerde planologische overwegingen uiteindelijk zullen leiden tot een aantrekkelijke vestigingslocatie voor een seksinrichting of iets dergelijks. Kortom, indien alle relevante planologische argumenten in de afweging worden betrokken, dan zal er altijd sprake zijn van onderling tegenstrijdige overwegingen.

De conclusie is dat geen enkele locatie in Katwijk geschikt is voor prostitutie en de inspreker zich dan ook niet kan vinden in de aangewezen plaats.

Commentaar van de gemeente:

Als uitgangspunt bij het ontwikkelen van prostitutiebeleid in de gemeente Katwijk wordt een nulbeleid voorgestaan, in die zin dat prostitutie in zijn geheel wordt geweerd. De nuloptie lijkt echter – juridisch gezien - niet mogelijk. De minister van justitie heeft zich op het standpunt gesteld dat een nuloptie waarschijnlijk in strijd moet worden geacht met de wet tot opheffing van het algemeen bordeelverbod. Het risico dat een 'overall' bestemmingsplan, waarin een volledig verbod is opgenomen tot vestiging van een prostitutiebedrijf niet de rechterlijke toets kan doorstaan met alle gevolgen van dien is onaanvaardbaar en derhalve van doorslag gevende betekenis geweest. Er wordt in ieder geval naar gestreefd een zo werend mogelijk beleid te voeren. Dit houdt in dat prostitutie geweerd wordt waar dat mogelijk is. Uit een oogpunt van stedelijke kwaliteit / openbare orde is het niet wenselijk dat een prostitutiebedrijf zich vestigt in wijken of gebieden met een woonbestemming. Ook wordt het centrum van Katwijk aan Zee met zijn horeca en uitgaansfunctie, maar ook met zijn woonfuncties niet gezien als een geschikte locatie. Over blijven dan de industriegebieden en het buitengebied.

Na afweging van de mogelijke voor en nadelen voor het centrumgebied, buitengebied en bedrijventerreinen, zoals de aantasting van het woon- en leefklimaat c.q. het voorkomen of beperken van overlast voor de omgeving, de aard van de activiteit, de openbare orde en sociale veiligheid, is gekozen voor het bedrijventerrein 't Heen, maar dan wel, met het oog op de bescherming van de prostituee, een plek gelegen aan de hoofdroute van 't Heen.

Daarbij is nog een extra afwegingsproces opgenomen, in die zin dat vestiging pas mogelijk is nadat vrijstelling is verleend. Deze vrijstelling is alleen mogelijk als aan een aantal voorwaarden wordt voldaan: er mag geen sprake zijn van een horecabedrijf en het mag niet gaan om de meer openbare vormen van prostitutie zoals straat- of raamprostitutie. Voorts is slechts een bedrijfsvloeroppervlakte van 50 m² toegestaan. Verder mag de activiteit, gelet op de aard en de invloed daarvan niet leiden

tot een onevenredige aantasting van het karakter van de omgeving. Bij de beoordeling worden dan ook een aantal aspecten mede betrokken zoals onder meer een onevenredige parkeerdruk.

Zoals hiervoor is aangegeven is bij de vaststelling van het gemeentelijk beleid overwogen welke risico's gelopen worden. Gegeven het standpunt van de minister van justitie ter zake is besloten om niet uit te gaan van een nulbeleid, maar van een zo verend mogelijk beleid. Daarbij is het in ieder geval verboden om een bedrijf te vestigen in kwetsbare gebieden, met name gebieden waar gewoond wordt of gebieden die zodanig afgelegen zijn (het buitengebied) dat er juist negatieve randverschijnselen kunnen ontstaan. Als een nulbeleid door de onafhankelijke rechter zou worden vernietigd ontstaat er het risico dat zich een dergelijk bedrijf kan vestigen op plaatsen in Katwijk die absoluut niet gewenst zijn. Door het aanwijzen van een locatie waar zich na vrijstelling zo'n bedrijf zou kunnen vestigen wordt dit risico zo klein mogelijk gemaakt. De mening dat de voorgestane locatie waar zich, na vrijstelling, een prostitutiebedrijf zou kunnen vestigen juist bijzonder aantrekkelijk is vanwege het ontbreken van sociale controle, wordt niet gedeeld. Een van de afwegingen is geweest dat op dit industrieterrein juist een beveiligingsbedrijf surveilleert.

De conclusie wordt wel gedeeld dat er eigenlijk geen enkele locatie in Katwijk geschikt is voor een prostitutiebedrijf. De aangewezen locatie dient dan ook gekarakteriseerd te worden als de minst slechte plaats in Katwijk.

Afronding inspraakprocedure

Dit eindverslag en commentaar van burgemeester en wethouders op de inspraak wordt toegezonden aan diegenen die aan de inspraakprocedure hebben meegedaan.

8. OVERLEG EX ARTIKEL 10 BRO

8.1 Inleiding

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

- de Provinciale Planologische Commissie
- de Inspecteur van de Volksgezondheid en Milieuhygiëne in de provincie Zuid-Holland
- de Inspecteur van de Ruimtelijke Ordening
- de Rijksconsulent van Economische Zaken in de provincie Zuid-Holland
- het Ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij
- het Ministerie van Defensie, Dienst Gebouwen, Werken en Terreinen,
- het Hoogheemraadschap van Rijnland
- De Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Rijnland
- Connexxion
- N.V. Energie- en Watervoorziening Rijnland
- het Ministerie van Verkeer en Waterstaat, Directoraat-Generaal
- de Gemeente Rijnsburg
- de Gemeente Noordwijk

Schriftelijke reacties zijn ontvangen van:

1. Connexxion, d.d. 9 september 1999;
2. De Dienst landelijk gebied regio west, d.d. 16 september 1999;
3. De Dienst Gebouwen, werken en Terreinen, d.d. 6 oktober 1999;
4. Het Ministerie van Verkeer en Waterstaat, Directoraat-Generaal Rijkswaterstaat, directie Zuid-Holland, d.d. 20 oktober 1999;
5. De Inspecteur van de Ruimtelijke Ordening d.d. 18 november 1999;
6. De Provinciale Planologische Commissie, d.d. 3 december 1999.

Een reactie die gericht was tegen het bestemmingsplan 'Gebruiksregels naar aanleiding van de opheffing van het Bordeelverbod' en die voor alle duidelijkheid in dit plan is opgenomen.

7. De Katwijkse Vereniging voor Industrie en Handel (KVIH), d.d. 12 september 2000.

8.2 Inhoud van de reacties en het commentaar daarop

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

1. Connexxion,

De inhoud geeft geen aanleiding tot opmerkingen;

Commentaar gemeente:

Voor kennisgeving aangenomen.

2. Dienst landelijk gebied regio west.

Aangezien het voorontwerpbestemmingsplan niet van invloed is op de uitvoerbaarheid van het RROG-plan Rijnsburg, wordt ingestemd met het plan;

Commentaar gemeente:

Voor kennisgeving aangenomen.

3. Dienst gebouwen Werken en Terreinen, directie Zuid-Holland.

Bij dit voorontwerpbestemmingsplan zijn geen belangen van defensie betrokken. Het plan geeft daarom geen aanleiding tot opmerkingen;

Commentaar gemeente:

Voor kennisgeving aangenomen.

4. Ministerie van Verkeer en Waterstaat, Directoraat-Generaal Rijkswaterstaat, directie Zuid-Holland.

Het voorontwerpbestemmingsplan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Commentaar gemeente:

Voor kennisgeving aangenomen.

5. De Inspecteur van de Ruimtelijke Ordening

In het kader van het artikel 10-overleg wordt medegedeeld dat vanuit het nationaal ruimtelijk beleid met het bestemmingsplan kan worden ingestemd. Voor het overige wordt verwezen naar het advies van de PPC.

Commentaar gemeente:

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

6. Provinciale Planologische Commissie d.d. 3 december 1999:

Door de PPC worden de volgende opmerkingen gemaakt.

1. Bodemverontreiniging

In het voorontwerp wordt aangegeven dat ten aanzien van de locatie Ambachtsweg 6 melding is gedaan bij de provincie. Bij de afdeling Bodemsanering van de provincie is niet bekend dat er inmiddels een melding is ingediend. Er wordt vanuit gegaan dat de melding op korte termijn zal plaatsvinden. Verder laat goedkeuring van dit plan onverlet dat krachtens de Wet Bodembescherming ten aanzien van bodemverontreiniging een afzonderlijke procedure moet worden gevolgd (G2).

Commentaar gemeente:

De bodemlocatie Ambachtsweg 6 betreft een sanering in eigen beheer. Deze locatie is reeds in het Geïntegreerd Werkprogramma Bodemsanering 1999-2002 (kode ZH/235/0018) opgenomen en moet als zodanig derhalve zijn aangemeld.

2. Industrie

In het deel van de voorschriften, hoofdstuk 2, bestemmingsvoorschriften dient bij artikel 4 (lid 4a) Bedrijfsdoeleinden I en BII, onder a, na geluidzoneringsplichtige bedrijven te worden toegevoegd: "als bedoeld in artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer" (G2)

Commentaar gemeente:

Akkoord wordt gegaan met het tekstvoorstel.

3. Veiligheid

Het beleidsveld externe veiligheid is nog niet in het plan verwerkt. Verzocht wordt alsnog een paragraaf hieraan te wijden. Verder wordt gevraagd aan te geven waarom het plan niet wordt benut voor een verlaging van het groepsrisico, zoals dat thans bestaat met de onmiddellijke nabijheid van Konmar en een aanzienlijke parkeergelegenheid bij het LPG-station (G2)

Commentaar gemeente:

De PPC geeft aan dat de externe veiligheid niet in het plan is verwerkt. Vervolgens wordt gerefereerd aan het LPG-station bij de Konmar.

Op dit aspect is ingegaan op blz. 39 van de toelichting onder het kopje 'Hindercirkel LPG' en bijlage 3. Dit kopje zal worden omgezet naar een paragraaf genaamd: 'ex-

terne veiligheid' om de aspecten binnen de milieuparagraaf beter tot uitdrukking te laten komen.

De inzichten met betrekking tot de veiligheid rondom LPG-tankstations zijn gedurende de jaren gewijzigd (aangescherpt). Echter, de juridische normstelling loopt daarop achter. Op dit moment voldoen de LGP-stations aan deze milieunormen. Deze afstandsnormen zijn ook in het bestemmingsplan vertaald, zodat hier ook via de Woningwet rekening wordt gehouden met de veiligheidscontouren.

Verder wordt er in onderling overleg met de Konmar – op basis van vrijwilligheid – gewerkt aan een plan van aanpak om het groepsrisico verder te beperken (aanvalsen ontruimingsplannen).

Gevraagd wordt waarom het bestemmingsplan niet wordt benut om het groepsrisico te verlagen. Het bestemmingsplan is een toelatingsplan en biedt in bestaande situaties dan ook beperkt sturingsmogelijkheden. De enige mogelijkheid in dit kader is het wegbestemmen van de activiteit gecombineerd met het voeren van een actieve grondpolitiek c.q. gebruikmaking van het onteigeningsinstrumentarium. Dit betreft een vrij rigide optie om uitvoering te geven aan nieuwe inzichten, welke nog geen juridische basis kennen en bovendien enorm veel geld gaat kosten.

Er zal door middel van een afzonderlijk differentiatievlak aangegeven worden dat deze activiteit eigenlijk niet langer past binnen de omgeving. Verder zal dit afzonderlijke differentiatievlak onder de wijzigingsbevoegdheid van artikel 4 lid 20 worden gebracht, zodat bij het eindigen van de functie LPG-station de mogelijkheid ontstaat dit terug te brengen naar of wel de differentiatie (d) 'detailhandel toegestaan' dan wel 'bedrijfsdoeleinden I'.

4. *Luchtkwaliteit*

In de besluiten luchtkwaliteit zijn de grenswaarden vastgesteld voor de buitenlucht. Voor benzeen en NO² bedragen deze respectievelijk 10 ug/m³ (jaargemiddelde) en 135 ug/m³ (98-perceptie¹). Tot het jaar 2000 zijn voor sommige situaties uitzonderingswaarden van kracht. Aangezien een bestemmingsplan een periode van 10 jaar omvat is beoordeling van de concentraties ten opzichte van de grenswaarden op zijn plaats. Een waarde van 12 ug/m³ (jaargemiddelde) ligt dus boven de grenswaarde (A).

Commentaar gemeente:

De grenswaarde voor benzeen wordt volgens de toelichting met 2 ug/m³ overschreden. De waarden in het bestemmingsplan zijn niet juist. Uit de in 1999 opgestelde "Luchtkwaliteitberekening gemeente Katwijk" door de Grontmij blijkt dat op het gedeelte Ambachtsweg tussen de Zeilmakerstraat en de Heerenweg de berekende hoogste waarden voor NO₂ en benzeen in 2010 respectievelijk 87 µg/m³ en 1 µg/m³ bedragen, uitgaande van een groei van het autoverkeer bij Extra Aangescherpt Beleid. Op het kruispunt Ambachtsweg – Zeilmakerstraat – op-/afrit N206 bedragen de

berekende hoogste waarden voor NO₂ en benzeen resp. 92 en 2. De waarden in het uitgangsjaar zijn gelijk of hoger maar blijven (ruim) onder de grenswaarden van 135 en 10. De toelichting (blz. 40 / 41) wordt aangepast.

5. *Detailhandel*

Ingestemd wordt met de volgende hoofdlijn van het plan:

- *Aanwijzen concentratiegebied voor opvang perifere detailhandelsbedrijven uit 'Duin- en Bollenstreek;*
- *Concentratie daarvan langs de Ambachtsweg (zone vrijstelling perifere detailhandel mogelijk met mogelijkheid om binnen PDV-kader na vrijstelling een andere branche te voeren);*
- *Tegengaan perifere detailhandel buiten de zone vrijstelling perifere detailhandel;*
- *Regelen productiegebonden detailhandel (tot 10% van het bedrijfsoppervlak tot een maximum van 25 m²).*

De poging om grip te krijgen op het probleem van de nevenassortimenten wordt gewaardeerd, maar met enige aarzeling ten aanzien van de daarvoor in de voorschriften opgenomen regeling. Het betreft zowel het toelaten van artikelen van de zogenaamde B-lijst (artikel 3 lid 7 onder e) als de mogelijkheid om via vrijstelling artikelen van de B- en C-lijst op te nemen (artikel 3 lid 7 onder f en artikel 4 lid 17). Omdat het hier een afwijking van de regeling in de Nota Planbeoordeling betreft, wordt verzocht om voor de vaststelling van het plan advies te vragen aan het Regionaal Economisch Overleg Rijn- en Bollenstreek (G2).

Commentaar gemeente:

Het Regionaal Economisch Overleg (REO) is verzocht haar advies te geven. Het REO heeft bij brief van 27 april 2000 haar advies uitgebracht.

Advies REO d.d. 27 april 2000

Het REO waardeert de wijze waarop de gemeente (volumineuze) detailhandel op 't Heen wil positioneren. Via ruimtelijke zonering krijgt de detailhandel aldaar een eigen positie, zonder dat deze het functioneren van het bedrijventerrein als geheel kan bedreigen. De toepassing van zgn. assortimentslijsten doet recht aan de positie van het aanbod in de winkelcentra van Katwijk.

Teneinde de beoogde werking van het bestemmingsplan in bovengenoemd opzicht verder te versterken wordt het volgende geadviseerd:

- In artikel 1 van de voorschriften zou de begripsomschrijving van de detailhandel in meubelen en woninginrichting (nr. 28) moeten worden aangescherpt door het schrappen van de zinsnede 'en van daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen'

- In Bijlage 2 zou de zogenaamde C-lijst moeten worden verwijderd om verwarring te ten aanzien van de vrijstellingsgronden te voorkomen. Wel kunnen onderdelen van de C-lijst worden genoemd als voorbeeld in de toelichting.
- De A-lijst van bijlage 2 zou moeten worden 'opgeschoond' en beperkt worden tot feitelijk volumineuze artikelen. De overige – niet volumineuze – worden 'doorgeschoven' naar de B-lijst.
- Om de relatie tussen de artikelen in de A-lijst en de B-lijst helder te houden, stelt het REO voor om een tabel/matrix te hanteren, met in de linker kolom de A-artikelen en rechts (per A-artikel) de daarbij passende B-artikelen.
- De ondergrens van 1.000 m² (bouwmarkt / woninginrichting) geldt voor de hoofdactiviteit en is derhalve exclusief artikelen genoemd in de B-lijst.

Commentaar gemeente:

De suggestie om de begripsomschrijving van 'meubelen en woninginrichting' aan te scherpen is begrijpelijk. De rechtstreeks samenhangende goederen worden in 't Heen opgenomen op de B-lijst. Omdat de beperking tot 10% van het netto oppervlak gehandhaafd blijft maar het karakter van de B-lijst verandert door toevoeging van artikelen die onder de 'daarmee samenhangende goederen' vallen is het maximale oppervlak verruimd naar 500 m².

Het geheel weghalen van de C-lijst heeft niet de voorkeur. De C-lijst is juist opgenomen om extra duidelijk te krijgen wat in ieder geval niet mag worden verkocht wegens strijd met het rijks- en provinciaal beleid c.q. de Nota planbeoordeling. Onderkend wordt dat de thans opgenomen vrijstellingsbevoegdheid geen relatie legt met het bovengemeentelijke beleid. De voorkeur gaat er naar uit de C-lijst te handhaven maar lid 7, sub f. zodanig aan te passen dat duidelijk blijkt dat de A-, B- en C-lijsten alleen kan worden gewijzigd als die mogelijkheid op grond van het Rijks- en provinciaal beleid aanwezig is. De suggestie om een tabel / matrix te hanteren wordt overgenomen

6. Bedrijven en milieuzonering

De regeling over de vestigingscriteria voor bedrijven, op bladzijde 35 en verder, komt nogal onduidelijk over. De vraag rijst welke bedrijven zich nu uiteindelijk kunnen vestigen. Het lijkt beter om met een positieve lijst te werken dan allerlei uitsluitingen te noemen.

Commentaar gemeente:

Verwezen wordt naar een onduidelijke toelichting op blz. 35 e.v. In dit bestemmingsplan is alleen gebruik gemaakt van de nieuwe zoneringslijst. Er is aangegeven binnen welke gebieden bepaalde bedrijven zich mogen vestigen. Deze lijst is als bijlage bij het plan gevoegd (positieve lijst).

Ten behoeve van de flexibiliteit is tevens een vrijstellingsbepaling opgenomen om bedrijven uit een hogere milieucategorie met een het toegestane niveau gelijk-

waardige milieubelasting eveneens toe te laten. De juridische vertaling in artikel 4 wijst naar het gemeentelijk oordeel voor zich.

7. Kantoren

In artikel 4, lid 1 onder g en lid 2 onder d dient te worden opgenomen dat het moet gaan om lokaal gebonden kantoren van beperkte omvang, met een definitiëring in de begripsomschrijving. De PPC wil hier een omvang van maximaal 500 m² BVO aanhouden (G2).

Commentaar gemeente:

De toevoeging dat het moet gaan om lokaal gebonden kantoren van een beperkte omvang zal worden overgenomen. Als een omvang van 500 m² moet worden aangehouden, dan zou daarvoor geen verklaring van geen bezwaar van Gedeputeerde Staten nodig behoeven te zijn, zoals dit ook niet nodig is voor de vestiging in het gebied Katwijkerbroek of Valkenburgseweg – 't Sand.

Katwijk kent echter ook lokaal gebonden bedrijven die mogelijk een groter oppervlak nodig hebben dan 500 m², waarvoor elders in Katwijk geen uitbreidingsruimte aanwezig blijkt te zijn. Gehecht wordt aan het toch opnemen van een mogelijkheid daartoe onder de in lid 7, sub h genoemde voorwaarden, maar dan voor de zone BI, waarbij dan een verklaring van Gedeputeerde Staten vereist zal zijn.

Voor het overige wordt ingestemd met het plan. Dit advies van de PPC zal door het college van Gedeputeerde Staten worden betrokken bij de verdere besluitvorming over het plan.

7. De Katwijkse Vereniging voor Industrie en Handel (KVIH)

De Katwijkse Vereniging voor Industrie en Handel (KVIH) is van mening dat de voorgestelde bevoegdheid voor vestiging van een prostitutiebedrijf op het bedrijventerrein 't Heen het beleid doorkruist dat het College van Burgemeester en Wethouders en de vereniging ten behoeve van 't Heen zo zorgvuldig hebben opgebouwd (strikte regels voor perifere detailhandel, mede in verband met aspecten als parkeerdruk, geluidsoverlast en niet in de laatste plaats de beveiliging van 't Heen).

De leden hebben te kennen gegeven dat zij zeer bevreemd zijn voor de aanzuigende werking van een prostitutiebedrijf op allerlei andere criminele activiteiten, waardoor niet alleen de beveiliging van de bedrijven zelf in het gedrang komt, doch ook de veiligheid van vooral werknemers die in de avonduren en nachtelijke uren moeten overwerken.

Een en ander klemmt temeer omdat de politie in het verleden al meerdere malen te kennen heeft gegeven dat zij niet in staat is 't Heen op adequate wijze tegen crimi-

naliteit te beschermen, reden waarom, ter ondersteuning van de politie, de particuliere bedrijfsbeveiliging is opgezet.

Alhoewel er begrip is dat de gemeente met dit bestemmingsplan zo als het thans voorligt, al het mogelijke heeft gedaan, is daarmee niet aan de bezwaren van de KVIH tegemoet gekomen.

Tot slot wordt er op gewezen dat elders in den lande clusters van gemeenten de handen ineengeslagen hebben door een regionaal bordeelbeleid op te zetten: in een zo'n gebied van samenwerkende gemeenten wijst men één plaats aan waar een prostitutiebedrijf zich kan vestigen. De achterliggende gedachte is dat in grote steden een gemeentebestuur ook kan beslissen dat in bepaalde wijken prostitutiebedrijven om moverende redenen niet gewenst zijn. Zo kan het eveneens om moverende redenen zijn dat prostitutiebedrijven in een bepaalde gemeente niet gewenst zijn. Die redenen kunnen van sociale of religieuze aard zijn.

Vertrouwd wordt dat het vorenstaande in overweging wordt genomen.

Commentaar gemeente

De gemeente Katwijk staat, als uitgangspunt bij het ontwikkelen van prostitutiebeleid, een nulbeleid voor, in die zin dat prostitutie in zijn geheel wordt geweerd. De nulloptie lijkt echter – juridisch gezien - niet mogelijk. Het gemeentelijk beleid mag niet in strijd zijn met hogere wet- en regelgeving.

Het risico dat een 'overall' bestemmingsplan, waarin een volledig verbod is opgenomen tot vestiging van een prostitutiebedrijf niet de rechterlijke toets kan doorstaan met alle gevolgen van dien is onaanvaardbaar en derhalve van doorslag gevende betekenis geweest.

Het beleid van de gemeente Katwijk ten aanzien van prostitutie is, in lijn van de wettelijke doelstellingen tot opheffing van het bordeelverbod, gebaseerd op de beleidsuitgangspunten:

- bescherming van de openbare orde en het woon- en leefklimaat;
- bescherming van de prostituee.

Er wordt een zo verend mogelijk beleid te gevoerd, hetgeen heeft geresulteerd in de mogelijkheid tot vestiging van een prostitutiebedrijf met een oppervlakte van slechts 50 m². Door dit geringe oppervlak wordt getracht juist datgene ter voorkomen waar uw leden bevreesd voor zijn, zoals een aanzuigende werking op allerlei criminele activiteiten etc.

De vestiging van een prostitutiebedrijf zal overal in Katwijk (en in veel andere gemeenten) op veel bezwaren stuiten. De mening is dan ook dat geen enkele plaats in Katwijk acceptabel wordt gevonden en altijd weerstand zal ontmoeten, hoogstens in het buitengebied. Daar zal echter de veiligheid van de prostituee in het geding zijn en evenmin acceptabel zijn.

De keuze voor het bedrijventerrein 't Heen waar zich, na een toepassing van de opgenomen vrijstellingsprocedure, een prostitutiebedrijf zou kunnen vestigen is gedaan na een afweging van de mogelijke voor en nadelen van de verschillende gebied, zoals de aantasting van het woon- en leefklimaat c.q. het voorkomen of beperken van overlast voor de omgeving, de aard van de activiteit, de openbare orde en sociale veiligheid. Daarbij is geconcludeerd dat dan het aangewezen gedeelte van 't Heen, alle belangen in aanmerking nemende, de minst slechte plaats is.

Gewezen wordt op de zeer beperkte mogelijkheid tot vestiging van een prostitutiebedrijf. Een eventuele vestiging is alleen mogelijk na toepassing van de vrijstellingsbevoegdheid en als aan een aantal voorwaarden wordt voldaan: er mag geen sprake zijn van een horecabedrijf en het mag niet gaan om de meer openbare vormen van prostitutie zoals straat- of raamprostitutie. Voorts is slechts een bedrijfsvloeroppervlakte van 50 m² toegestaan. Verder mag de activiteit, gelet op de aard en de invloed daarvan niet leiden tot een onevenredige aantasting van het karakter van de omgeving. Bij de beoordeling worden dan ook een aantal aspecten mede betrokken zoals onder meer een onevenredige parkeerdruk.

De mening dat de voorgestelde bevoegdheid voor vestiging van een prostitutiebedrijf op het bedrijventerrein 't Heen het beleid doorkruist dat zo zorgvuldig is opgebouwd (strikte regels voor perifere detailhandel, mede in verband met aspecten als parkeerdruk, geluidsoverlast en niet in de laatste plaats de beveiliging van 't Heen) wordt daarom niet gedeeld.

Dat elders in den lande gemeenten een regionaal bordeelbeleid opzetten is bekend. Ook deze handelwijze leidt naar het oordeel van de gemeente tot het risico dat dit regionaal bordeelbeleid, dat dan zou moeten inhouden dat in Katwijk geen prostitutiebedrijf zou behoeven te komen, de rechtelijke toets niet kan doorstaan met alle gevolgen van dien. De gemeente Katwijk wenst dit risico niet te lopen.