

1. AMBACHTSWEG NR. 2: PROMINENTE ZICHTLOCATIE OP BEDRIJVENTERREIN 'T HEEN

Het bedrijventerrein 't Heen kent zijn oorsprong in de jaren '70 van de vorige eeuw en is daarmee één van de oudste bedrijventerreinen van de regio. In de jaren '80 en '90 is 't Heen ontwikkeld tot het bedrijventerrein zoals het nu is.

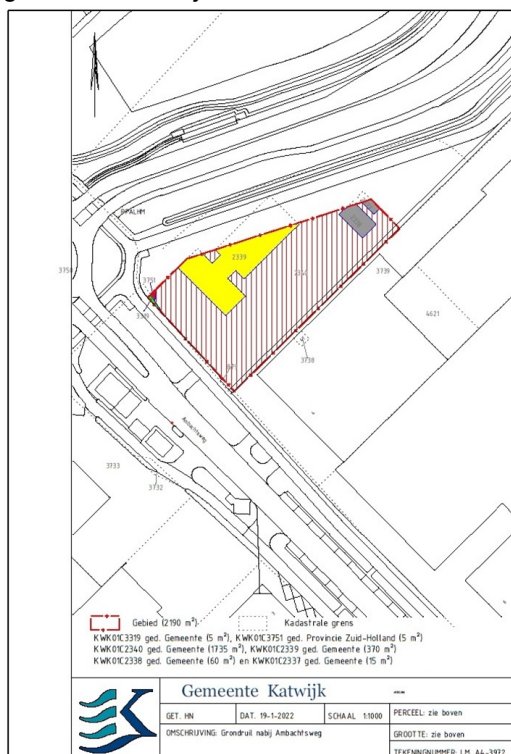
Bedrijventerrein 't Heen ligt in de gemeente Katwijk en wordt begrensd door de wegen N206 en N449 en het water van het Uitwateringskanaal en de Noordwijkervaart (ook wel de Maandagse Wetering genoemd). De N206 heeft twee aansluitingen tot het gebied. De meest prominente aansluiting van de N206 is de aansluiting met de Hoorneslaan en de Ambachtsweg. Juist op deze prominente zichtlocatie ligt het perceel Ambachtsweg nummer 2.

Een nieuwe ontwikkeling moet recht doen aan deze zichtlocatie langs de N206 en de entree tot bedrijventerrein 't Heen. Het uitstek is dit een locatie dat kan dienen als visitekaartje voor de entree van het bedrijventerrein maar ook voor de hele gemeente Katwijk. U wordt dan ook uitgedaagd te komen met een verrassend ontwerp dat passend is binnen de gestelde kaders.

1.1. GRONDPOSITIE

De Grondpositie die wordt aangeboden betreft het perceel aan de Ambachtsweg 2, kadastraal samengesteld uit de volgende percelen (deze percelen zijn inmiddels verenigd tot één perceel (4961):

- gemeente Katwijk, sectie C, nummer 2337, groot circa 15 centiare.
- gemeente Katwijk, sectie C, nummer 2338, groot circa 60 centiare.
- gemeente Katwijk, sectie C, nummer 2339, groot circa 3 are en 70 centiare.
- gemeente Katwijk, sectie C, nummer 2340, groot circa 23 are en 40 centiare.
- gemeente Katwijk, sectie C, nummer 3319, groot circa 5 centiare.
- gemeente Katwijk, sectie C, nummer 3751, groot circa 5 centiare.



Voor deze Grondpositie gaan wij uit van een gronduitgifte in eigendom (verkoop van grond). Het perceel zal in bouwrijpe staat worden geleverd. Aansluitingen op nutsvoorzieningen zijn voor rekening van de winnende inschrijver.

2. RUIMTELIJK KADER EN KWALITEITSEISEN

2.1. ACHTERGRONDEN

In 2018 is door het college van B&W besloten om de percelen te verkopen. Op het perceel stonden opstallen die werden gebruikt door muziekvereniging DVS. Zij zijn nu verhuisd naar een andere locatie. Het perceel is bouwrijp gemaakt en de werkzaamheden ten behoeve van de verplaatsing van het fietspad zijn afgerond..

De voorgenomen verkoop van dit perceel grond behelst twee doelen namelijk: een optimale verkoop waarbij een optimaal evenwicht moet worden bereikt tussen de opbrengt en de meest ideale herontwikkeling van deze locatie.

2.2. HUIDIGE BESTEMMINGSPLAN

Het huidige bestemmingplan Bedrijventerrein 't Heen (deels onherroepelijk in werking , vastgesteld 2013-06-27) laat een Maatschappelijke functie (artikel 5) toe. Op grond van wijzigingsbevoegdheid kan de bestemming Maatschappelijk gewijzigd worden naar bedrijvigheid categorie 3.1 of 3.2 met bouwhoogte van maximaal 12 meter (artikel 17.4). Voorts geldt er een afwijkingsmogelijkheid tot een bouwhoogte van maximaal 24 meter binnen (met in acht neming van een afstand van 9,5m van bouwgrens) het bouwvlak, indien de bestemming ter plaatse is gewijzigd in Bedrijventerrein (artikel 16.3).

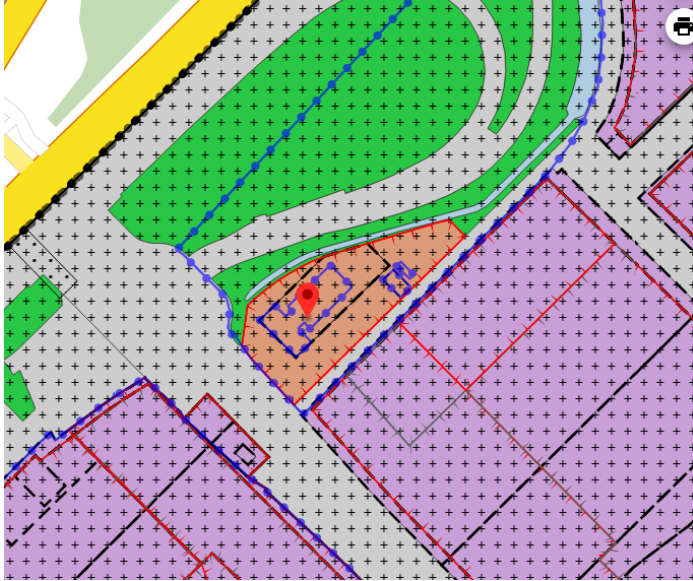
Als gevolg van de recente wijziging van het perceel en bouwvlak door de aanleg van het fietspad is een maximale bouwhoogte van 18 meter toegestaan in plaats van de 24 meter genoemd in de afwijkingsmogelijkheid (artikel 16.3). Hiertoe is een collegebesluit genomen op 14 december 2021.

De initiatiefnemer dient voor wijziging van de bestemming naar Bedrijventerrein van deze locatie een goede ruimtelijke onderbouwing aan te leveren door middel van een (wijzigingsplan c.q. omgevingsplan). Dit op basis van de regels van het moederplan bestemmingsplan Bedrijventerrein t Heen en de stedenbouwkundige Uitgangspunten in het aanvullende beeldkwaliteitsplan.

Op basis van dit wijzigingsplan kan op een later moment door de initiatiefnemer een vergunningaanvraag worden ingediend om te bouwen in afwijking van het wijzigingsplan voor een hoogte van 18 meter.

In de bedrijventerreinenstrategie is voor 't Heen een matig gedifferentieerd profiel opgenomen. Matig gedifferentieerde bedrijventerreinen zijn monofunctionele, goed ontsloten bedrijfslocaties, waar hinder veroorzakende bedrijven kunnen opereren en vrachtverkeer veilig af en aan kan rijden. In zijn algemeenheid geldt dat hier ruimte wordt geboden aan hinder veroorzakende bedrijven, en hoger en/of bedrijven met veel vrachtverkeersbewegingen. Lichtere bedrijvigheid en andere functies, zoals leisure of woningbouw, worden van het bedrijventerrein geweerd.

Behoud van ruimte voor bedrijven in een hogere milieucategorie is in de ruimtelijke visie als belangrijke randvoorwaarde opgenomen bij de herontwikkeling van het bedrijventerrein. Daarmee is en blijft het onderscheidend in de regio. Als buffer voor omliggende woningen geldt echter wel als uitgangspunt dat bedrijven in de hoogste milieucategorie niet meer langs de randen worden gehuisvest. Hier geldt een zonering. De Ambachtsweg 2 betreft een zichtlocatie. Op zichtlocaties langs de N206 wordt ruimte geboden voor algemene ambachtelijke bedrijven en maakindustrie, waarbij een hoog ruimtelijk kwaliteitsniveau wordt nagestreefd. De zichtlocaties zijn het visitekaartje van het bedrijventerrein en kunnen een belangrijke positieve bijdrage leveren aan het imago van het bedrijventerrein.



Voor een uitgebreide omschrijving van de mogelijkheden van deze locatie wordt u verwezen naar de bijlagen en de website ruimtelijkeplannen.nl.

2.3. KADERS EN VOORWAARDEN

2.4. STEDENBOUWKUNDIGE RANDVOORWAARDES

Er zijn randvoorwaarden voor de ontwikkeling van deze locatie opgesteld, deze zijn vastgelegd in het aanvullend beeldkwaliteitsplan. Deze uitgangspunten hebben als doel om de ruimtelijke kwaliteit van de markering langs de N206 en het entreegebouw tot 't Heen te borgen. Zie hiervoor de bijlage 'aanvullend beeldkwaliteitsplan Ambachtsweg 2'.

De randvoorwaarden hebben betrekking op: ligging, massa en vorm, materiaal en kleurgebruik, inrichting kavels, erfafscheiding en reclame.

2.5. MOBILITEIT

Bij nieuwe ontwikkelingen op de locatie Ambachtsweg 2 dient rekening gehouden te worden met een aantal verkeerskundige aspecten. Hieronder staan een aantal aspecten verder uitgewerkt. De verkeersveiligheid dient ten alle tijden verder gewaarborgd worden. Actuele NEN-normen en CROW richtlijnen dienen hiervoor gebruikt te worden.

Parkeren auto en fiets

Bij nieuwe ontwikkelingen op de locatie Ambachtsweg 2 dient rekening gehouden te worden met het vigerende [parkeerbeleid](#) (Bijlage 03) en de bijbehorende [parkeernormennota](#) (Bijlage 04). Deze zijn te vinden op de website van Katwijk. Hieronder zijn de belangrijkste punten met betrekking tot het perceel benoemd. Eventuele fouten onder voorbehoud, actuele parkeerbeleid en parkeernormen zijn maatgevend.

Om de parkeerbehoefte te berekenen voor de auto en fiets kan gebruikt gemaakt worden van de [parkeernormentool](#) van de gemeente Katwijk.

De parkeerbehoefte van het voormalige gebruik van het perceel op de ambachtsweg werd volledig op eigen terrein opgelost. Hierdoor kunnen nieuwe activiteiten geen gebruik maken van een bestaande parkeerrecht.

Wanneer er moet worden voorzien in parkeren, schrijft het vigerende parkeernormenbeleid voor dat dit op eigen terrein moet worden gerealiseerd.

Als er redelijkerwijs, met onderbouwing, op eigen terrein niet aan de parkeereis kan worden voldaan, kan een beroep worden gedaan op beschikbare parkeerruimte in de openbare ruimte in de directe omgeving. Aan de hand van bestaand of nieuw parkeeronderzoek dient te worden aangetoond dat de parkeerdruk in de openbare ruimte op het maatgevende moment aanvaardbaar is in relatie tot de nieuwe ontwikkeling. Eind september 2022 heeft er een parkeeronderzoek plaatsgevonden in de gehele gemeente Katwijk. Hieruit blijkt dat een zekere mate van restcapaciteit beschikbaar is. In overleg met de gemeente kan hier een deel voor gebruikt worden. Zoals eerder aangegeven dient eerst aangetoond te worden dat het parkeren op eigen terrein niet geheel op te lossen is.

Ontsluiting verkeer

Het perceel op de Ambachtsweg 2 wordt momenteel ontsloten via een uitrit naar de Ambachtsweg. Vanuit verkeersveiligheidsoverwegingen kan deze uitrit niet verder verplaatst worden richting de rotonde. Voor de zelfde reden kan er geen uitrit gerealiseerd worden naar de afrit N206. Om de doorstroming op de Ambachtsweg te blijven garanderen heeft het de voorkeur dat de ontsluiting van het perceel in de toekomstige situatie verloopt via de Blekerstraat. Hier heeft de gemeente echter geen grondpositie. Het naastliggende fietspad kan niet gebruikt worden als ontsluiting en kan niet verlegd worden.

De huidige uitritconstructie mag verbreedt worden naar 4m en bij een onderbouwde noodzaak naar 8m. De verbreding kan alleen plaatsvinden in de richting van het naastliggende perceel.

Verkeersintensiteiten

De gemeente Katwijk heeft een verkeersonderzoek laten uitvoeren aangaande de naastliggende rotonde en het kruispunt Hoorneslaan-Ambachtsweg-Afrit N206. Uit dit onderzoek is gebleken dat het kruispunt aan de grenzen van het maximale capaciteit zit. Als gevolg van de ontwikkeling mag de verkeersafwikkeling op het kruispunt en de rotonde niet substantieel verder afnemen in de spitsmomenten. Doormiddel van een uitwerkingsplan mobiliteit dient aangetoond te worden dat de toename niet substantieel is. De actuele CROW richtlijnen (ASVV 2021) dienen meegenomen te worden bij dit uitwerkingsplan. Om het kencijfer te bepalen uit het CROW dient de range gebruikt te worden voor een sterk stedelijk gebied in de rest bebouwde kom. Het toe te passen getal is het gemiddelde van de range van het gemiddelde tot het maximale kengetal. Bijvoorbeeld bij een range van 7 – 11.5 dient het kengetal 10.375 gebruikt te worden.

2.6. DUURZAAMHEIDSAMBITIES

In hoofdstuk 1 is aangegeven dat de gemeente hoge verwachtingen heeft van deze ontwikkeling door de prominente locatie in het 't Heen en langs de N206. Deze hoge verwachtingen vertalen zich ook in hoge duurzaamheidsambities onder andere als het gaat om klimaatadaptiviteit. We zijn dan ook nadrukkelijk op zoek naar een partij die in staat is op innovatieve wijze invulling te geven aan die verwachtingen. Wij doen hierbij nadrukkelijk een beroep op de expertise in de markt. Hieronder zijn de ambities van de gemeente Katwijk opgesomd. Wij verwachten van u in elk geval een invulling ten aanzien van deze ambities. Aanvullend verwachten wij dat u op basis van uw kennis en expertise in staat bent ons te verrassen en ons in staat stelt om gezamenlijk die extra stap te zetten waar de gemeente Katwijk naar op zoek is. Met name de wijze waarop u invulling geeft aan de manier waarop, en de mate waarin, deze ontwikkeling een visitekaartje vormt voor 't Heen en Katwijk als duurzame gemeente zijn een kans om uw plan te laten onderscheiden. Voor de volledige beleidsrichtlijnen verwijzen wij u naar de Duurzaamheidsagenda van de gemeente Katwijk.

2.7. AANVULLENDE BELEIDSKADERS

Het uiteindelijke ontwerp zal, behoudens de eerder genoemde eisen en ambities, ook moeten voldoen aan de onderstaande beleidsrichtlijnen:

1. LIOR (Leidraad Inrichting Openbare Ruimte) en DALI (Digitale uitwerking van de LIOR) (Bijlage 06)
2. Energieprogramma 2015-2020 (Bijlage 07)
3. Het Integraal AfvalWaterKeten Plan 2017-2021 (Bijlage 09)
4. Bedrijventerreinen visie

3. WANNEER IS DEZE VERKOOP SUCCESVOL?

Deze verkoopprocedure is voor de gemeente Katwijk succesvol wanneer voor deze kavel een slagvaardige partij of combinatie van partijen wordt geselecteerd die:

- een kwalitatief hoogstaand plan ontwikkelt dat een visitekaartje vormt en een aanvulling is voor 't Heen;
- een betrouwbare samenwerkingspartner is voor de Gemeente Katwijk;
- zorgt voor continuïteit van sleutelpersonen in het team tijdens de ontwikkeling;
- op een open, eerlijke en transparante manier samenwerkt en de gemaakte afspraken nakomt;
- in staat is om binnen de kaders een financieel en vooral kwalitatief maximale meerwaarde te creëren;
- een onderscheidend functioneel concept realiseert met een duidelijke toegevoegde waarde voor gemeente Katwijk;
- zichtbaar en conceptueel bijdraagt aan de duurzaamheidsambities van de Gemeente Katwijk. De nadruk ligt daarbij op klimaatadaptatie;