

Bestemmingsplan bedrijventerrein

Klei-Oost II

Gemeente Rijnsburg

Toelichting

Inhoud

1. Inleiding
 - 1.1 aanleiding en doel
 - 1.2 Vigerend plan
 - 1.3 Opzet Plantoelichting
2. Huidige toestand plangebied
 - 2.1 Ligging
 - 2.2 Oppervlakte
 - 2.3 Grondgebruikfuncties
 - 2.4 Ontsluiting
 - 2.5 Externe bereikbaarheid en OV
 - 2.6 Bodem en waterhuishouding
 - 2.7 Archeologisch onderzoek
3. Uitgangspunten planvorming
 - 3.1 Algemeen
 - 3.2 Beleidskader
 - 3.3 Milieuaspecten
 - 3.4 Vestigingsbeleid
 - 3.5 Bodem en waterhuishouding
 - 3.6 Interne Ontsluiting
 - 3.7 Stedenbouwkundige aspecten
 - 3.8 Landschappelijke inpassing
 - 3.9 Beeldkwaliteit
 - 3.10 Sociale veiligheid
 - 3.11 Bestemmingsplangrenzen
 - 3.12 Ringmodel
4. Planbeschrijving
 - 4.1 Ruimtelijke hoofdstructuur
 - 4.2 Opzet bestemmingen en plankaart
5. Economische uitvoerbaarheid
6. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Klei-Oost II" voorziet in de afronding van het bedrijventerrein Klei-Oost en beslaat een oppervlakte van bruto circa 1 ha. De oppervlakte van het totale bedrijventerrein komt hiermee op bruto circa 26 ha., en is gelegen in de gemeenten Noordwijk en Rijnsburg, in het gebied tussen de provinciale weg N206, de Rijnsburgerweg, de Noordwijkerweg en de Trappenberglaan. Met het realiseren van dit bedrijventerrein wordt verdere uitwerking gegeven aan het convenant met de gemeenten Katwijk en Noordwijk om op de locatie ten noordwesten van de Maandagse Watering, op het grondgebied van Noordwijk, een bedrijventerrein te realiseren. De gemeente Rijnsburg heeft hierbij aangehaakt en op basis van haar Economisch Beleidsplan het aansluitende gebied tussen de Maandagse Wetering en de Trappenberglaan voor de ontwikkeling van bedrijfsdoeleinden aangewezen.

Bij de opstelling van het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Klei-Oost", vastgesteld bij raadsbesluit van 3 juni 1999 en vastgesteld door Gedeputeerde Staten van 11 januari 2000, is het gebied van het onderhavige bestemmingsplan niet opgenomen. Nu ook deze gronden zijn verworven, kan dit gebied bij het bedrijventerrein Klei-Oost worden betrokken. Bovendien is het buiten goedkeuring gehouden gedeelte van het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Klei-Oost" in dit plan opgenomen. Dit, buiten goedkeuring gehouden gedeelte, had betrekking op een zone rondom de woning Noordwijkerweg 90 tot 50 meter (zijnde de minimaal aan te houden afstand van een woning tot een categorie 3 bedrijf), gemeten vanaf de gevel van de woning. Nu de gronden van deze woning d.m.v. dit bestemmingsplan bij het bedrijventerrein worden getrokken is de noodzaak vervallen deze zone in stand te houden.

1.2 Vigerend plan

Het plangebied valt binnen het bestemmingsplan "Buitengebied 1980", vastgesteld bij raadsbesluit van 23 april 1981 en goedgekeurd door gedeputeerde staten op 6 juli 1982. Bovendien is het buiten goedkeuring gehouden deel van het plangebied "Klei-Oost" in dit plan opgenomen.

1.3 Opzet plantoelichting

De plantoelichting is als volgt opgezet

- In hoofdstuk 2 wordt de bestaande toestand van het plangebied beschreven
- In hoofdstuk 3 worden de uitgangspunten met betrekking tot de ontwikkeling van bedrijventerrein Klei-Oost II behandeld.
- De inhoudelijke vormgeving van het plan wordt in hoofdstuk 4 beschreven.
- In hoofdstuk 5 komt de economische uitvoerbaarheid van het plan aan de orde.

- In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan, inclusief de uitkomsten van de inspraakprocedure en van het overleg met betrokken instanties.

2. Huidige toestand plangebied

2.1 Ligging

Het gebied waarop het bestemmingsplan “Bedrijventerrein Klei-Oost II” betrekking heeft ligt aan de noordoost kant van de Noordwijkerweg, tegen de gemeentegrens van Noordwijk. In het noorden wordt het plan begrensd door de Maandagse Wetering, in het oosten door het bedrijventerrein Klei-Oost, in het zuiden door de Trappenbergerlaan en in het westen door de Noordwijkerweg. Rondom het plangebied van bedrijventerrein Klei-Oost II zijn de volgende plannen en ontwikkelingen van belang:

- Ten zuidwesten van Klei-Oost II ligt in de gemeente Katwijk het bedrijventerrein “t Heen, waarvoor momenteel een planherziening in voorbereiding is.
- Ten noordwesten van Klei-Oost II wordt in de gemeente Noordwijk het bedrijvenpark ‘s Gravendijk ontwikkeld.
- In het oosten grenst Klei-Oost II aan Klei Oost, een bedrijventerrein dat thans ontwikkeld wordt.
- Ten (zuid)oosten van Klei-Oost II bevindt zich het zogenaamde Oude glastuinbouwgebied, dat in aanmerking komt voor een reconstructie- en ontwikkelingsproject op grond van het RROC.

2.2 Oppervlakte

Het plangebied beslaat totaal een oppervlakte van bruto circa 0,9 ha. Een kwart hiervan is bestemd voor afschermdende groenstrook en water.

2.3 Grondgebruikfuncties

In de huidige situatie is het grootste deel van het terrein in gebruik als woonhuis met bijbehorend open terrein (Noordwijkerweg 90). Dit bijbehorende terrein is hoofdzakelijk als grasland ingericht.

2.4 Ontsluiting

Het plangebied wordt nu ontsloten vanaf de Noordwijkerweg. In de nieuwe situatie zal het terrein worden ontsloten door een nieuw te realiseren ontsluitingsroute vanaf Rijnsburgse zijde over de Maandagse Wetering, via het Noordwijkse deel op de Noordwijkerweg ter hoogte van de bestaande aftakking van Katwijk (t’Heen). Langs beide zijden van de Noordwijkerweg bevindt zich een fietspad.

2.5 Externe bereikbaarheid en OV

Het bedrijventerrein Klei-Oost ligt op korte afstand ten zuidoosten van de N206, waarop het via de Noordwijkerweg direct is aangesloten. Via de N206

zijn er korte verbindingen naar de A44, over de aansluitingen Voorhout en Leiden. Door middel van de buslijn Leiden-Noordwijk, met haltes bij de aansluiting van de Heenweg op de Noordwijkerweg, is Klei-Oost met openbaar vervoer bereikbaar.

2.6 Bodem en waterhuishouding

De bodem van het plangebied is schematisch als volgt opgebouwd:

- Een licht kleiige en zwak tot matig humeuze zandtoplaag tot circa 0,60-m maaiveld.
- Daaronder afwisselend klei- en veenlagen tot circa 3,0-m maaiveld.
- Vervolgens tot 4,5 a 5,5 –m zandige klei met plaatselijk sterk kleiig zand en tot 12,0 –m matig vastgepakt zand met klei-tussenlagen.
- Van 12,0 –m tot 20-m vastgepakt zand.

De hoogte van het terrein is circa 0,4 m +NAP. De afwatering van het gebied vindt plaats via de Maandagse Wetering met enkele kleinere watergangen en sloten langs perceelgrenzen.

2.7 Archeologisch Onderzoek

Door het archeologisch adviesbureau "Raap" is in september 2000, voor het gehele bedrijventerrein een aanvullende archeologische inventarisatie gehouden (AAI-1). Het archeologisch onderzoek ten behoeve van de aanleg van het totale bedrijventerrein in de gemeente Noordwijk en Rijnsburg heeft uitgewezen dat de huidige inrichting van het plangebied voor een belangrijk deel is terug te voeren op de middeleeuwse ontginning. Een opvallende conclusie is dat de boerderij aan De Kleiweg 4 staat op dezelfde plaats als een boerderij uit 1614 (Noordwijks grondgebied). Minstens zo opvallend is dat deze boerderij zich bevond in een deel van het plangebied waar de aanwezigheid van strandwalzanden in de ondergrond mogelijk een relatief stevige ondergrond leverde. Zo lijkt de huidige inrichting van het gebied niet alleen verankerd in het verleden, maar eveneens gerelateerd aan de geologische kenmerken.

Het veldonderzoek heeft de aanwezigheid van een prehistorische vindplaats in het uiterste noordwesten van het bedrijventerrein "Klei-Oost" aangetoond. Dit valt evenwel buiten het onderhavige plangebied. Het is op dit moment onduidelijk welke waarde aan deze vindplaats moet worden toegekend. Op basis van het uitgevoerde onderzoek is er geen reden om aan te nemen dat de voorgenomen inrichting van het bedrijventerrein in het resterende deel van het plangebied nadelige gevolgen heeft voor archeologische waarden. De overleg met de provinciaal archeoloog is overeengekomen dat het huidige archeologisch onderzoek voldoende inzicht geeft in de archeologische waarden van dit bestemmingsplan en uitbreiding van het onderzoek achterweg kan blijven.



Bedrijventerrein Klei-Oost, gemeenten Noordwijk en Rijnsburg

Resultaten kartering

legenda

boringen

- zonder archeologische indicatoren
- met archeologische indicator(en)
- ⊙ met strandwalzand
- 160 diepteligging strandwalzand in cm -Mv
- 12 boomnummer

overig

- A A' booraaai met raailletters
- grens onderzoeksgebied
- ⊞ niet onderzocht

RAAP
2000

Figuur 2: Resultaten van de kartering.

Uitgangspunten planvorming

3.1. Algemeen

In dit hoofdstuk worden de uitgangspunten aangegeven die ten grondslag liggen aan de opzet van het bedrijventerrein Klei-Oost II. Daarbij wordt aangesloten op de uitgangspunten zoals opgenomen in het bestemmingsplan Klei-Oost en de uitkomsten van het in 1996 uitgevoerde haalbaarheidsonderzoek in samenhang met het Economisch Beleidsplan Rijnsburg en is rekening gehouden met de nadien besproken aanpassingen op onderdelen.

3.2 Beleidskader

De gemeenten Katwijk, Noordwijk en Rijnsburg, die samen het initiatief hebben genomen om het totale bedrijventerrein Klei-Oost te ontwikkelen, hebben alle drie duidelijk belang bij de realisatie van dit bedrijventerrein;

- De gemeente Noordwijk heeft plannen om het gebied ten noorden van de Maandagse Wetering als bedrijventerrein te ontwikkelen.
- Uit de van 1991 daterende behoeften raming van de gemeente Katwijk blijkt een uitbreidingsbehoefte van circa 44 ha bedrijventerrein voor de periode tot het jaar 2010, waar tegenover staat dat Katwijk binnen haar gemeentegrens geen uitbreidingsmogelijkheden meer heeft voor bedrijfsvestiging.
- Uit de resultaten van de enquête inzake ruimtebehoefte van het Rijnsburger bedrijfsleven (mei 1996), blijkt een concrete behoefte aan circa 10.000 m² bedrijventerrein. Dit in combinatie met de uitkomsten van het Economisch Beleidsplan Rijnsburg, is voor de gemeente Rijnsburg aanleiding om het gebied ten zuiden van de Maandagse Wetering aan te wijzen als locatie voor een nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein.
- De drie betrokken gemeenten zijn overeengekomen om het bedrijventerrein Klei-Oost samen als een geheel te ontwikkelen. Dat heeft er toe geleid dat in het Streekplan Zuid-Holland West van de provincie Zuid-Holland het noordwestelijk deel van Klei-Oost, ten noorden van de Maandagse Wetering, als bedrijventerrein is opgenomen. Op het grondgebied van de gemeente Rijnsburg is de locatie voor een bedrijventerrein aangegeven met een aanduiding. Deze aanduiding is in de plaats van een (vaste) contour op de kaart gezet omdat ten tijde van de vaststelling van het streekplan de begrenzing van het bedrijventerrein nog niet duidelijk was.

De hierboven aangegeven ruimtebehoefte, de verdere gemeentelijke afspraken (convenant) en besluiten, alsmede de opname van het bedrijventerrein Klei-Oost in Streekplan Zuid-

Holland-West, vormen de basis en het kader voor het tot ontwikkeling brengen van dit bedrijventerrein.

3.3 Milieu-aspecten

Uitkomsten milieukundig bodemonderzoek

In het kader van de haalbaarheidsstudie naar de mogelijke realisatie van bedrijventerrein Klei-Oost, is in juli/augustus 1996 een verkennend milieukundig bodemonderzoek uitgevoerd. Daarbij werden op enkele locaties verhoogde gehalten verontreinigende stoffen in de bodem aangetroffen. Ten einde daarvan een beter beeld te verkrijgen, werd geadviseerd aanvullend onderzoek uit te voeren. Dat onderzoek is in het voorjaar 1997 uitgevoerd, met als belangrijkste conclusie:

- Voor Klei-Oost II geldt dat er geen verhoogde gehalten verontreinigde stoffen zijn aangetroffen.

Akoestisch prognoseonderzoek

Medio 1997 is een akoestisch prognose-onderzoek uitgevoerd naar de geluidsruimteverdeling voor het nieuw te realiseren bedrijventerrein Klei-Oost. Daarbij is uitgegaan van een globale verkaveling, met een verkenning van bronvermogens aan de mogelijke bedrijfsactiviteiten binnen de kavels. Uitgangspunt voor het onderzoek is een zogenaamd inwaartse zonering, waarbij rekening is gehouden met de toelaatbare geluidbelasting ter plaatse van de dichtsbijgelegen woningen, alsmede de mogelijkheid om bedrijven te vestigen uit de milieuhindercategorie 1 t/m 4 van de VNG-classificatie. Uit de akoestische berekeningen blijkt het volgende:

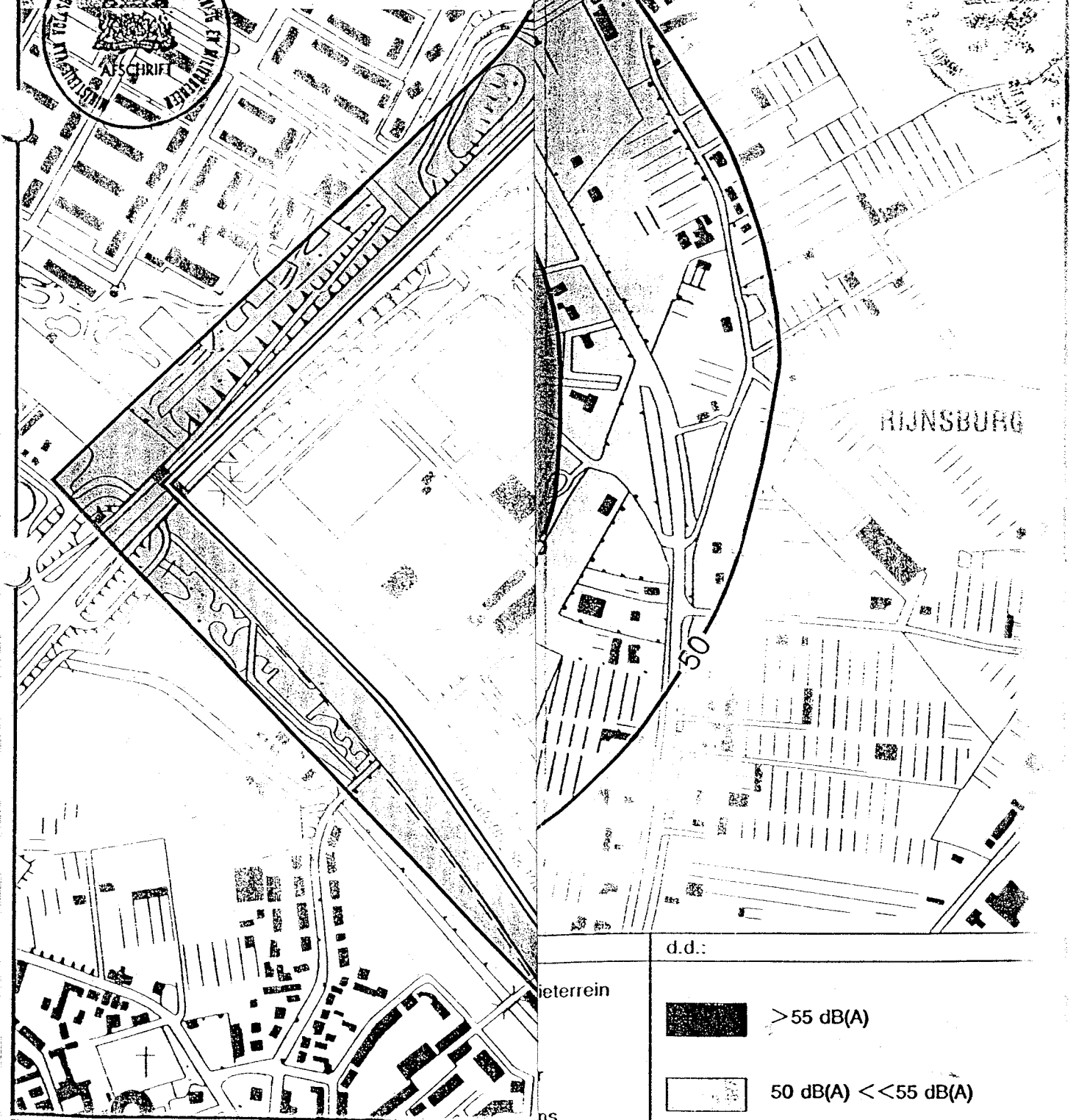
- a. Op de terreindelen tussen de Maandagse Watering en de N206 en tussen de Maandagse Watering en de Trappenberglaan bedrijven worden toegestaan tot en met VNG-categorie 4, mits bij de vergunning verlening aan de bedrijven rekening wordt gehouden met de geluidsbelasting op naburige woningen. Deze bedraagt in principe maximaal 50 dB(A), waarbij echter gezien het hoge achtergrondniveau nabij de Noordwijkerweg (als gevolg van verkeer en het bedrijventerrein 't Heen) al een hoger geluidsniveau aanwezig is.
- b. Op het oostelijk deel van Klei-Oost, is uit te gaan van een maximaal toelaatbare geluidbelasting van 45 dB(A) etmaalwaarde voor de woningen bij de glastuinbouwbedrijven direct ten oosten van het bedrijventerrein Klei-Oost. Een hogere waarde is niet in overeenstemming met het bestaande vrij lage geluidsniveau ter plaatse. Met het oog hierop dient de geluidsproductie door bedrijven in de nabijheid beperkt te worden.
- c. Deze uitkomsten leiden tot een zonering binnen het bedrijventerrein Klei-Oost, waarbij in het Rijnsburgse deel, en in de zuidwesthoek van het Noordwijkse deel, bedrijven uit de VNG-categorie 1 t/m 3 worden toegestaan en op de overige terreindelen bedrijven uit de categorie 1 t/m 4.

Daarbij is er van uit gegaan dat er in de avond- en nachtperiode minder bedrijvigheid op het bedrijventerrein zal plaatsvinden. Als er volcontinue bedrijven worden toegestaan zullen de maximaal toe te stanen geluidsniveaus op verschillende terreindelen lager worden.

WET GELUIDHINDER GELUIDSZONE
PROVINCIE ZUID-HOLLAND: DIENST WATER
AFDELING LUCHT

GEMEENTE : KATWIJK
INDUSTRIETERREIN : 't HEEN

Behoort bij Koninklijk Besluit
van 26-12-1990 , nr. 90.024042
Mij bekend, de Minister van
VOLKSHUISVESTING, RUIMTELIJKE
ORDENING EN MILIEUBEHEER
w.g. J. G. M. Alders



Geluidhinder industrieterrein 't Heen

In de nabijheid van het plangebied ligt het, op Katwijks grondgebied gelegen, gedoneerde industrieterrein "t Heen. Van invloed is de geluidscontouren van de Afvalwater Zuivering Installatie zoals vastgesteld bij KB van 20-12-1990 nr. 90 024042. Op de plankaart is de 50 dB(A) contouren aangegeven.

Luchtkwaliteit

Op basis van de Wet milieubeheer zijn bij Algemene maatregelen van bestuur kwaliteitsdoelstellingen geformuleerd in het belang van het voorkomen en beperken van de luchtverontreiniging. Deze kwaliteitsdoelstellingen zijn in Europees verband vastgesteld en gebaseerd op gezondheidkundige grondslagen. In het Besluit luchtkwaliteit zijn de doelstellingen vertaald naar grenswaarden voor de stoffen koolmonoxide (CO), benzeen (C₆H₆), stikstofdioxide (NO₂), lood en fijn stof (PM₁₀).

Het luchtkwaliteitsbeleid is gericht op een tweetal sporen, te weten: het brongerichte beleid, dat betrekking heeft op de reductie van emissie en het effectgerichte beleid, waardoor wordt voorkomen dat blootstelling aan verontreinigde lucht plaatsvindt. In het kader van de ruimtelijke ordening kan aan het effectgerichte beleid inhoud worden gegeven. Hierbij kan de volgende doelstelling worden geformuleerd: het voorkomen van schadelijke gezondheidseffecten bij bewoners en aanwezigen van verblijfsplaatsen, door bij de planning van die verblijfsplaatsen of bij de planning van wegen, rekening te houden met luchtverontreiniging die op wegen wordt gegenereerd. Alvorens tot zonering kan worden overgegaan, moet worden vastgesteld of een luchtkwaliteitsnorm is of wordt overschreden.

Binnen het plangebied zijn geen bedrijven aanwezig die een relevante luchtverontreiniging veroorzaken.

Het wegverkeer levert een belangrijke bijdrage aan de totale emissie van genoemde stoffen. Het plangebied ligt binnen de invloedssfeer van de Provinciale weg N-206 met een verkeersintensiteit van ca. 30.000 mvt/etmaal. Een andere weg met een relevante verkeersintensiteit is de Noordwijkerweg met circa 14.600 mvt/etmaal. Omdat binnen het plangebied geen woningen of andere gevoelige bestemmingen zijn geprojecteerd is nader onderzoek op dit punt niet nodig geoordeeld.

Energiemanagement

Vanuit de invalshoek van duurzame ontwikkeling zal bij de realisatie van het bedrijventerrein specifiek aandacht worden besteed aan de mogelijkheden van energiebesparing, onderlinge energietoelevering tussen bedrijven en energie teruglevering. Dit kan worden uitgewerkt binnen het kader van het NOVEM-project "Energie en Water Rijnland".

3.4 Vestigingsbeleid

Toegestane bedrijfssectoren

Het totale bedrijventerrein (Klei-Oost en Klei-Oost II) wordt ontwikkeld als een regulier gemengd bedrijventerrein, dat met name bedoeld is voor bedrijven in de sectoren ambachtelijke en industriële productie, transport en distributie, bouwbedrijven, groothandel en zakelijke dienstverlening (onderhoud en reparatie).

Uitgesloten worden:

- Detailhandel, met uitzondering van beperkte detailhandel in ter plaatse vervaardigde goederen en via vrijstelling van de handel in auto's boten en caravans (volumineuze gebruiksgoederen).
- Veiling gerelateerde bedrijven.
- Bouwmarkten.
- Tuincentra.
- Horecabedrijven.
- Zelfstandige kantoren.

Wat dit laatste betreft wordt aangesloten bij de provinciale beleidslijn inzake het mobiliteits- en bereikbaarheidsprofiel met betrekking tot bedrijfslocaties:

- a. Dit bedrijventerrein is geen A- of B locatie, dat wil zeggen geen locatie die goed met (hoogwaardig) openbaar vervoer bereikbaar is volgens de uitgangspunten van het locatiebeleid.
- b. Dit betekent dat hier slechts kantoorfuncties worden toegestaan als onderdeel van bijvoorbeeld productie-, transport- en groothandelsbedrijven, onder voorwaarde dat het kantooroppervlak niet meer mag bedragen dan 50% van het totale bedrijfsvloeroppervlak, met een maximum van 2000 m², met dien verstande dat het bestemmingsplan moet waarborgen dat de vestiging van zelfstandige kantoren niet mogelijk is.

Toegestane milieucategorieën

Het bedrijventerrein is in principe bedoeld voor bedrijven die, passend binnen de toegestane bedrijfssectoren en zonering, vallen binnen de milieucategorieën 1 t/m 3. Bedrijven behorende tot de milieucategorieën 5 en 6 zijn uitgesloten, evenals bedrijven als bedoeld in artikel 41 van de Wet Geluidhinder. Via vrijstelling kunnen bedrijven uit een naast hogere milieucategorie worden toegestaan voor zover zij qua de hindercomponenten geur, stof, geluid en risico overeenkomstige hinder opleveren als bedrijven uit de toegestane categorie.

Gemeentelijk toelatingsbeleid

Het bedrijventerrein is in principe bestemd voor bedrijven uit de gemeente Katwijk en Rijnsburg. Daarbij is het Noordwijkse deel van het bedrijventerrein, ten noorden van de Maandagse Wetering, primair bestemd voor bedrijven uit Katwijk, terwijl het Rijnsburgse deel gereserveerd is voor bedrijven uit Rijnsburg.

Ingevolge jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State is het niet toegestaan in de planvoorschriften van een bestemmingsplan ten behoeve van een bedrijventerrein een regeling te treffen met het oog op de herkomst van de te vestigen bedrijven. Een dergelijke bestemmingsplanregeling kan onder omstandigheden echter wel aanvaardbaar zijn indien zij betrekking heeft op in de kern gevestigde bedrijven waarvan verplaatsing uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening gewenst is. Als voorbeeld geldt daarbij bedrijven, welke in het kader van het stads- en dorpsvernieuwingbeleid uit de reconstructiegebieden in de dorpskern moeten worden uitgeplaatst. Hoewel derhalve de genoemde jurisprudentie een voorkeursregeling in de weg staat is het de intentie om op het bedrijventerrein via het instrument van actieve grondpolitiek

en daaraan gekoppeld het gronduitgiftebeleid slechts die bedrijven toe te laten welke passen in bestaand planologisch beleid. Daarmee wordt bedoeld dat de vestiging van bedrijven op het Rijnsburgse deel van het bedrijventerrein overeen moet stemmen met het Economisch Beleidsplan Rijnsburg (EBR) en dat om die reden bij de realisatie van het bedrijventerrein primair gestreefd zal worden naar de vestiging van bedrijven afkomstig uit de gemeente Rijnsburg.

Van deze verdeling kan worden afgeweken, onder voorwaarde dat er een evenredige grond- en toewijzingsruil plaatsvindt. Dit kan worden geconcretiseerd bij de gronduitgifte in het kader van de planrealisatie. Het Rijnsburgse deel van het bedrijventerrein is primair bestemd voor Rijnsburgse bedrijven. Bij gebrek aan reële belangstelling van Rijnsburgse, Katwijkse en eventueel Noorwijkse bedrijven, zijn er mogelijkheden voor bedrijven uit het REO-gebied en bedrijven buiten dit gebied. Met betrekking tot het reserveren van het Rijnsburgse deel voor bedrijven afkomstig uit of gebonden aan Rijnsburg, wordt aanvullend opgemerkt dat bedrijven die qua functioneren afhankelijk en gebonden zijn aan tuinbouwveilingen, niet op het bedrijventerrein worden toegestaan, evenals vergelijkbare bedrijven die aan de tuinbouw zijn gerelateerd. Daarbij gaat het primair om bijvoorbeeld transportbedrijven en bedrijven in de zakelijke dienstverlening, waarvan de omzet samenhangt met het functioneren van tuinbouwveilingen en de (glas)tuinbouw, met andere woorden "agribusiness of agrarische hulp en nevenbedrijven".

3.5 Bodem en waterhuishouding

De hoogte van het bedrijventerrein varieert van 0,4 m+ in het westen tot 0,2 m- in het oosten. Uit oogpunt van een drooglegging van circa 1,2 m dient het terrein met circa 0,2 tot 1 m te worden opgehoogd, rekening houdend met zetting, de capillaire grondwaterstijging en een polderpeil van 0,6 m-. In verband met het bouwrijp maken worden de bestaande sloten binnen het bedrijventerrein gedempt. Uit oogpunt van waterbeheersing en waterhuishouding dienen de te dempen sloten te worden gecompenseerd en moet het plan in voldoende buffer- en afvoermogelijkheden voorzien. In verband hiermee heeft overleg met hoogheemraadschap plaatsgevonden, met als uitkomst:

- a. Het plan is uit oogpunt van waterhuishouding aanvaardbaar als wordt voorzien een systeem van gesloten watergangen rondom het bedrijventerrein.
- b. Daartoe wordt de watergang langs De Klei in zuidelijke richting doorgetrokken, parallel langs de Rijnsburgerweg tot de Maandagse Wetering, met een duiker onder de hoofdontsluitingsweg van het bedrijventerrein.
- c. De bestaande sloot langs de noordelijke grens van het plangebied wordt verbreed en doorgetrokken langs de noordzijde van de Trappenberglaan, waarna deze watergang vervolgens langs de zuidwestelijke zijde van het terrein in noordelijke richting loopt tot aan de Maandagse Wetering.
- d. Het resultaat hiervan is een gesloten ring van watergangen rondom het bedrijventerrein, welke ook van dienst kan zijn bij de waterhuishouding van het direct aansluitende zuidelijke deel van glastuinbouwgebied Kloosterschuur.
- e. Voor wat betreft het wateroppervlak dient minimaal 6% van het totaal oppervlak van het plan uit water te bestaan. Het wateroppervlak van de Maandagse Wetering mag voor de helft hierin meegerekend worden, eventueel te dempen water dient echter gecompenseerd te worden. Berekening geeft aan

dat dit voor de genoemde ring van de watergangen overeenkomt met een gemiddelde breedte van 6 tot 8 meter.

3.6 Interne ontsluiting

Het bedrijventerrein wordt ontsloten vanaf de Rijsburgerweg, ter plaatse van het kruispunt met de Heenweg naar bedrijventerrein 't Heen. Vanaf dit punt vindt de hoofdontsluiting plaats door middel van een primaire weg die in de vorm van een ring het Noorwijkse en Rijsburgse plandeel verbindt. Aansluitend op deze hoofdwing kan het terrein verder worden ontsloten met secundaire ontsluitingslussen, afhankelijk van de definitieve verkaveling en de gewenste kavelgroottes. Het terrein dient voor fietsers goed bereikbaar te zijn. Daarin wordt voorzien door in het wegprofiel van de hoofdontsluitingsring twee fietsstroken op te nemen en door de noordwestzijde van de Maandagse Wetering de mogelijkheid te bieden om een fietspad te realiseren dat aansluit op het fietspad langs de Noordwijker- en Rijsburgerweg.

Het parkeren, laden en lossen dient in principe op de bedrijfskavel plaats te vinden, uitgaande van de volgende parkeernormen:

- Minimaal 1 parkeerplaats per 50 m² bedrijfsvloeroppervlak van kantoorfuncties.
- Minimaal 1,3 parkeerplaats per 100 m² bedrijfsvloeroppervlak van bedrijfsgebouwen.

Voor de profielen van de secundaire ontsluitingslussen wordt gestreefd naar de volgende principe opzet:

Secundaire wegen (16 meter)

- Een rijstrook van 2 keer 3,5 meter;
- Enkelzijdig een groen- dan wel parkeerstrook van elk 3 meter;
- Aan beide zijden een voetpad van 1,5 meter.

3.7 Stedenbouwkundige aspecten

Het ten zuidwesten van de Rijsburgerweg gelegen bedrijventerrein 't Heen en het ten noordwesten van de N206 geprojecteerde bedrijventerrein 's Gravendijk vormen het ruimtelijk functionele referentiebeeld voor het bedrijventerrein Klei-Oost.

- Een gevarieerd scala van bedrijven naar grootte, type en verschijningsvorm.
- Een goed ingerichte hoofdontsluitingsroute, met aantrekkelijke fronten en voorterreinen.
- Een variatie aan kavelgroottes ten behoeve van de vestiging van diverse types en vormen van bedrijven, met kaveldieptes van circa 50 m tot ruim 100 m kavelbreedtes in principe vanaf of in veelvouden van 20 m.

- Een bebouwingspercentage van maximaal 70% onder voorwaarden dat het parkeren, laden, lossen en opslag op de eigen kavel plaatsvindt.

3.8 Landschappelijke inpassing

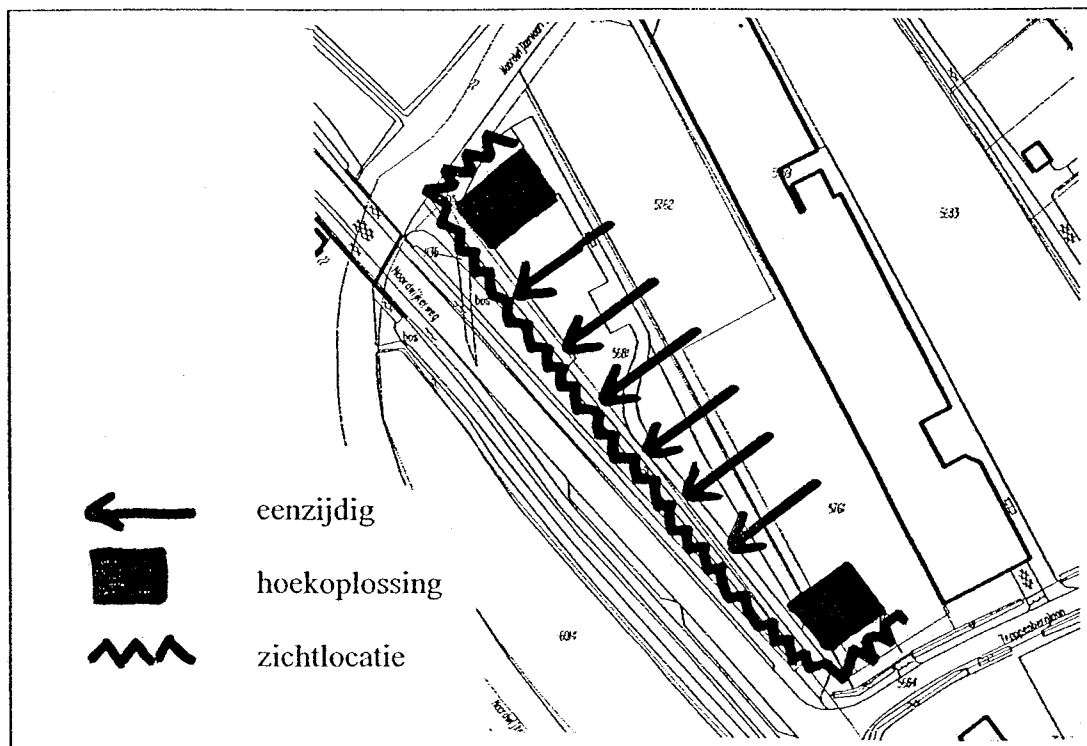
Het bedrijventerrein wordt langs de noord- en westzijde duidelijk begrensd door de provinciale weg N206 en door de Noordwijker- en Rijnsburgerweg, beide met plaatselijk dichte bermbeplantingen en bossages. Hierop aansluitend is het streefbeeld om het bedrijventerrein aan de zuidoost- en noordoostzijde te omsluiten met groen. Dit aan de noordoostzijde met het oog op de overgang naar het relatienotagebied van de polder Hoogeweg. Binnen dit geheel moet de Maandagse Watering als een groene ader worden ingepast, aansluitend op het natte karakter van de polder Hoogeweg. Het gedeelte van de Trappenberglaan nabij de Noordwijkerweg blijft bestaan voor de ontsluiting van de daar gelegen woningen.

3.9 Beeldkwaliteit

Bebouwing

De plaats, hoogte en vormgeving van de gebouwen zijn belangrijke factoren voor de beeldkwaliteit, evenals de hooftopzet en de inrichting van de locatie. Gestreefd wordt naar een verhoging van de ruimtelijke kwaliteit door o.m. het naar buiten presenteren van het bedrijventerrein en een landschappelijke inpassing van het terrein waarbij aangesloten wordt op de landschapskenmerken van de omgeving. Beeldkwaliteit vormt als het ware een schakel tussen stedenbouw en architectuur. In zoverre vormt de beeldkwaliteit een aanvulling op de stedenbouwkundige- en landschappelijke aspecten.

Om een hoogwaardig beeld op het bedrijventerrein te realiseren, worden eisen gesteld aan de oriëntatie (eenzijdig, hoekoplossingen) van de bebouwing. Doel hiervan is overal langs de openbare weg een verzorgd beeld te laten ontstaan door rommelige activiteiten achter op de kavel onder te brengen (uit het zicht) en de voorkant(en) van de gebouwen op de aangrenzende wegen te richten. De hoogste eisen aan de architectuur worden gesteld op de zogenoemde zichtlocaties van het bedrijventerrein. Dit zijn die delen van het bedrijventerrein die de wegenstructuur versterken en mede de oriëntatie op het bedrijventerrein bepalen, in het zicht liggen van belangrijke lokale wegen en/of grenzen aan gebieden met een andere functie en daarom van grote invloed zijn op de beleving van de openbare ruimte van Rijnsburg. Omgekeerd bepalen de gebouwen op deze locatie voor een belangrijk deel het imago van het bedrijventerrein.



Opslag

Hoewel buitenopslag op een bedrijventerrein niet kan worden voorkomen, kan dit ruimtelijk erg verstorend werken. De ruimte tussen de voorgevel van de bedrijfsbebouwing en de openbare weg (voorste perceelgrens) mag overigens niet worden gebruikt voor de opslag van goederen en dergelijke. Het is dan ook van het grootste belang dat deze activiteiten op zodanige wijze plaatsvinden dat deze vanaf de openbare weg niet zichtbaar zijn.

Naam aanduiding en gevelreclame

Reclame-uitingen beïnvloeden het architectonische beeld van bouwwerken en het beeld van de omgeving. Reclame kan bijdragen tot een verlevendiging van de omgeving. De naamaanduiding of gevelreclame dient te worden afgestemd op de vormgeving van het gebouw en moeten passen in de omgeving. Bij voorkeur dient een zorgvuldige inpassing in het gevelbeeld te worden nagestreefd, onder meer door deze elementen vlak op of in de gevel te plaatsen. Uithangborden of constructies op het gebouw zijn ongewenst.

3.10 Sociale veiligheid

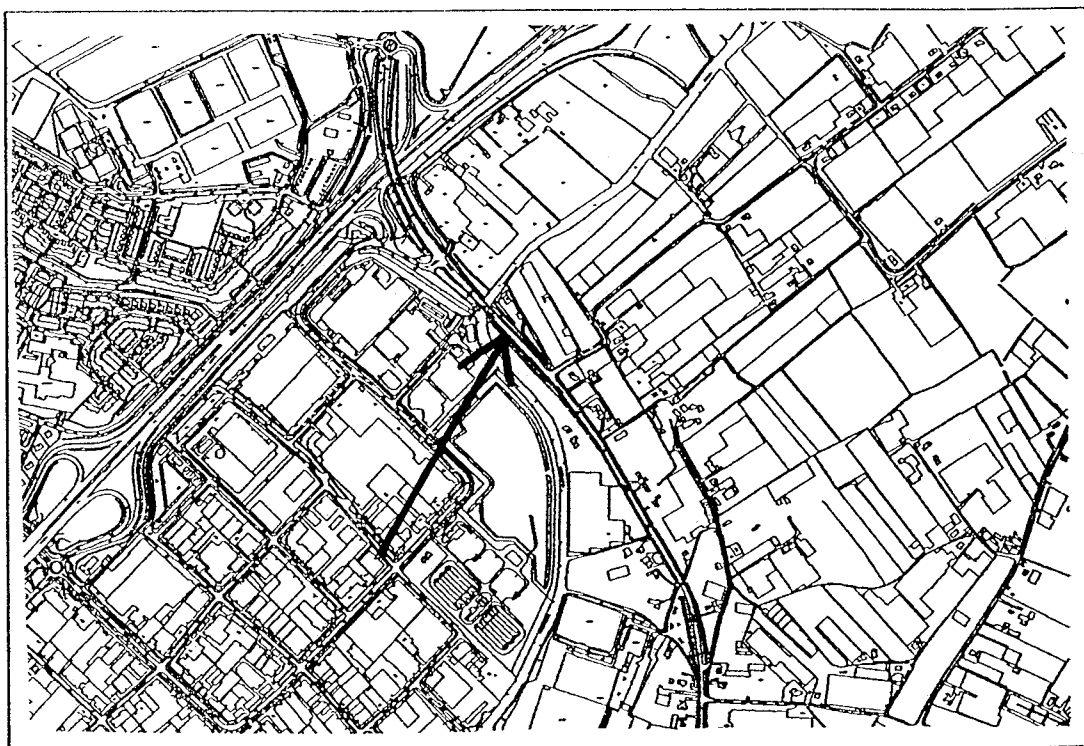
In de planvorming wordt als volgt met veiligheidsaspecten rekening gehouden:

- a. Een duidelijke hoofdentree.
- b. In principe geen parkeren, laden en lossen en opslag op straat en alleen openbare parkeervoorzieningen voor personenauto's in de bermstroken, met goed overzichtelijke straatprofielen.
- c. Een zoveel mogelijk gesloten stelsel van watergangen rondom, waardoor het terrein alleen te bereiken is via de hoofdentree en via de kortsluiting met de Trappenberglaan in het noorden.

3.11 Bestemmingsplangrenzen

Met betrekking tot de begrenzing van het bestemmingsplan Klei-Oost II wordt van het volgende uitgegaan:

Het bestemmingsplan heeft betrekking op het terrein Noordwijkerweg 90. Dit terrein ligt aan de noordoost kant van de Noordwijkerweg, tegen de gemeentegrens van Noordwijk. Bovendien is het terrein dat in het bestemmingsplan Klei-Oost buiten goedkeuring is gehouden, in dit plan opgenomen. Globaal wordt dit gebied in het noorden begrensd door het in ontwikkeling zijnde bedrijventerrein Klei-Oost, in het oosten door de Trappenberglaan, in het zuiden door de Noordwijkerweg en in het noorden door de Maandagse Wetering.



3.12 Ringmodel

In het kader van het uitgevoerde haalbaarheidsonderzoek voor het gehele bedrijventerrein zijn de volgende drie inrichtingsmodellen ontwikkeld en beoordeeld:

- a. Het U-model, met als voornaamste kenmerken:
 - Een hoofdweg in een U-vorm, vanaf de Rijnsburgerweg (kruispunt Heenweg) door het plangebied en via de verbrede en zuidoostwaarts verlegde Trappenberglaan terug naar de Noordwijkerweg (twee aansluitingen op de Noordwijkerweg) en een brug over de Maandagse Wetering;

- Drie secundaire ontsluitingslussen en een doodlopende ontsluitingsweg;
 - Circa 5 bedrijven worden direct ontsloten vanaf de Trappenberglaan.
- b. Het L-model met als kenmerken:
- Een hoofdweg in een L-vorm vanaf de Rijsburgerweg (kruispunt Heenweg);
 - Drie secundaire ontsluitingslussen, een doodlopende ontsluitingsweg en een doorsteek naar de Trappenberglaan (achteruitgang);
 - Een brug over de Maandagse Wetering;
 - Verleggen van de Trappenberglaan (deels) in zuidoostelijke richting, zodat deze weg wordt rechtgetrokken. De Trappenberglaan maakt geen deel uit van de ontsluiting van het bedrijventerrein en fungeert primair voor het glastuinbouwgebied;
 - geen ontsluiting van bedrijven direct vanaf de Trappenberglaan.
- c. Het Ring-model, met als specifieke kenmerken:
- Een rondgaande hoofdroute over het Noordwijker- en Rijsburgse terreindeel, in de vorm van een ringweg, vanaf het kruispunt Rijsburgerweg/Heenweg.
 - Twee secundaire ontsluitingslussen en een doorsteek naar de Trappenberglaan.
 - Twee bruggen over de Maandagse Wetering.

Op basis van de gevoerde discussies inzake deze drie inrichtingsmodellen, is de keuze als voorkeursmodel gevallen op het Ringmodel:

- a. Het U-model ondervond als voornaamste bezwaar dat het voorste deel van de Trappenberglaan onderdeel wordt van de hoofdontsluitingsstructuur van het bedrijventerrein.
- b. De secundaire ontsluitingslussen en de doodlopende wegen bij het U-model en het L-model werden negatief beoordeeld.
- c. Bij het L-model manifesteren het Noordwijkse en Rijsburgse terreindeel zich als twee los van elkaar staande deelgebieden.
- d. Bij het Ring-model is sprake van optimale integratie tussen de beide plandelen ter weerszijde van de Maandagse Wetering, terwijl het totale terrein verder kan worden ontsloten met twee secundaire lussen.

Op basis van deze keuze is vervolgens het geoptimaliseerde Ring-Model ontwikkeld, en is basis geworden van het bestemmingsplan Klei-Oost, en in het verlengde hiervan het onderhavige bestemmingsplan. In dit model blijft de Trappenberglaan in principe gehandhaafd, en fungeert als niet meer dan een “nooduitgang” van het bedrijventerrein.

4. Planbeschrijving

4.1. Ruimtelijke hoofdstructuur

De ruimtelijke hoofdstructuur en verschijningskwaliteit van het totale bedrijventerrein worden in hoofdzaak door de volgende componenten bepaald:

- a. De hoofdontsluitingsweg, die als zodanig duidelijk herkenbaar vormgegeven bijdraagt aan de ruimtelijke samenhang en kwaliteit van het totale bedrijventerrein.
- b. De Maandagse Wetering die als groene ader ingericht een eigen kwaliteit aan het ruimtelijk beeld van het bedrijventerrein toevoegt en daarbij tevens een groene verbinding vormt naar het relatienotagebied polder Hoogeweg.
- c. De groenvoorzieningen en watergangen rondom het bedrijventerrein.

De Maandagse Wetering wordt als groene ader ingepast, in een profiel dat als volgt is opgebouwd:

- Langs de noordwestzijde langs de perceelgrenzen een strook dicht afschermend bosplantsoen.
- Daarlangs het fietspad (noordzijde)
- Langs de waterzijde een aangepaste natuurlijke oever met een ondiepe overslagstrook.
- Langs de zuidoostoever een oever-/bermstrook van 2 meter met daarachter dicht plantsoen langs de perceelgrenzen van de bedrijven.

De groenvoorzieningen en watergangen rondom het bedrijventerrein bestaan uit de volgende elementen:

- De bestaande dichte bossages langs de N206 en De Klei, buiten het plangebied.
- Een aan te leggen groenstrook langs de kop van de Trappenberglaan.
- De bestaande en aan te leggen bossages en boombeplantingen langs de noordzijde van de Noordwijkerweg.

In samenhang met deze groenstructuur is rondom Klei-Oost een aaneensluitend geheel van watergangen voorzien, met een waterbreedte van circa 6 tot 8 m.

4.2 Opzet bestemmingen en plankaart

Gedetailleerd bestemmingsplan

Er is voor gekozen om het plan op te zetten als een gedetailleerd bestemmingsplan, met vrijstellingsmogelijkheden om in de nodige flexibiliteit te voorzien.

Bestemming bedrijven

In artikel 3-bedrijven worden de voorschriften met betrekking tot de vestigings- en gebruiksmogelijkheden van de gronden voor bedrijven gegeven, met als kernpunten:

- a. De doeleinden waarvoor de desbetreffende gronden zijn bestemd:
 - Bedrijven uit de milieucategorieën 1 t/m 3, met uitzondering van zelfstandigen kantoren, horecadoeleinden en detailhandel, waarbij ook detailhandel in volumineuze goederen niet is toegestaan;
 - De bij het bedrijventerrein en de bedrijven behorende wegen, paden, parkeer- en groenvoorzieningen en water.
- b. Met betrekking tot de bedrijfsbebouwing gelden onder meer de volgende voorschriften:
 - Het bebouwingspercentage mag per afzonderlijk bouwperceel (bedrijf) maximaal 70% bedragen, onder voorwaarde dat op het eigen perceel voldoende ruimte aanwezig is voor het parkeren en logistieke afhandeling;
 - De afstand van de bedrijfsgebouwen tot een naar de weg gekeerde perceelsgrens dient ten minste 5 m te bedragen;
 - Deze beide bepalingen hebben tot doel dat het laden, lossen, parkeren en opslaan van goederen op de bedrijfspercelen plaatsvindt;
 - Tevens wordt het aanhouden van vrije ruimte tot zijdelingse- en achterperceelgrens voorgeschreven. De minimale afstand wordt in het bijzonder bepaald door brandveiligheidseisen, door de mogelijkheid van het stellen van nadere eisen (artikel 3, lid 5b) kan dit verzekerd worden.
- c. Binnen het onderhavige plangebied zijn bedrijfswoningen niet toegestaan
- d. Aan de planvoorschriften met betrekking tot de bedrijfsdoeleinden is een bedrijvenlijst gekoppeld, waarin die bedrijfssectoren worden genoemd uit de milieucategorieën welke op het bedrijventerrein zijn toegestaan.

Teneinde ten aanzien van deze Bedrijvenlijst de nodige flexibiliteit te bieden, is in de planvoorschriften opgenomen dat via vrijstelling ook niet genoemde, maar qua milieubelasting wel passende bedrijven kunnen worden toegestaan, alsmede onder dezelfde voorwaarden bedrijven uit een naast hogere categorie.

In het Rijnsburgse deel van het bedrijventerrein zijn uitsluitend bedrijven uit categorie 1 t/m 3 toegestaan. De reden hiervoor is vooral gelegen in de nabijheid van woningen. Met name het geluidsaspect is hierbij van belang. Op grond van het Akoestisch prognoseonderzoek zal bij de verlening van de milieuvergunning aan bedrijven rekening gehouden moeten worden met de toelaatbare maximale geluidsproductie per bedrijf.

Water en groenvoorzieningen

Binnen deze bestemming zal, overeenkomstig het gestelde in paragraaf 3.5, langs de grenzen van het plan de ringvormige watergang liggen.

Wijzigingsbevoegdheid

Het gedeelte van de Trappenberglaan nabij de Noordwijkerweg behoudt slechts een functie voor de ontsluiting van enkele woningen. Een enigszins afwijkend tracé van de weg, in samenhang met de hier aan te leggen groenzone, is mogelijk. Dit is te realiseren door toepassing van de wijzigingsbevoegdheid.