

Beleidsregels bedrijfsverzamelgebouwen en unitbouw gemeente Katwijk

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Katwijk

gelet op:

- titel 4.3 van de Algemene wet bestuursrecht;

overwegende dat:

- het college het wenselijk vindt om aan te geven in welke situaties en onder welke voorwaarden het realiseren van bedrijfsverzamelgebouwen en unitbouw vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening als wenselijk wordt beschouwd;

besluit vast te stellen de Beleidsregels bedrijfsverzamelgebouwen en unitbouw gemeente Katwijk.

Artikel 1: Begripsbepalingen

In deze beleidsregels wordt verstaan onder:

- bedrijf
een onderneming gericht op het produceren, bewerken, herstellen, installeren of inzamelen van goederen, alsmede verhuur, opslag en distributie van goederen.
- bedrijfsverzamelgebouw:
een gebouw dat dient voor de huisvesting van drie of meer verschillende bedrijven, waarbij eventueel faciliteiten, zoals ICT-voorzieningen, parkeervoorzieningen, vergaderruimtes en/of horeca / kantine gedeeld worden of kunnen worden en waarbij de ruimtelijke uitstraling in overeenstemming is met die van een bedrijf;
- bedrijfsvloeroppervlakte (bvo)
de totale oppervlakte van de voor bedrijfsuitoefening benodigde bedrijfsruimte, inclusief de verkoopvloeroppervlakte, opslag- en administratieruimten en dergelijke.
- bouwperceel
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge het omgevingsplan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.
- college: college van burgemeester en wethouders van de gemeente Katwijk;
- dienstverlening
het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen, waarbij een onderscheid kan worden gemaakt naar:
 - persoonlijke dienstverlening: aan detailhandelsfunctie verwante dienstverlening, zoals kapsalon, pedicure, schoenmaker, reisbureau, wasserette, stomerij, belwinkel of internetwinkel;
 - publiekgerichte dienstverlening: dansscholen, sportscholen en daarmee gelijk te stellen voorzieningen;
 - zakelijke dienstverlening: aan kantoorfunctie verwante dienstverlening, zoals uitzendbureau, makelaarskantoor of bankfiliaal.
- gebouweenheid
een bepaald deel van een gebouw dat normaal door een partij/een gebruiker als eenheid gebruikt wordt, zoals:
een appartement/een woning;
een kantooreenheid;
een bedrijfsunit;
- Een gebouweenheid kan één ruimte of meerdere ruimtes bevatten.
- kantoor
voorzieningen gericht op het verlenen van diensten op administratief, financieel, architectonisch, juridisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied, waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen.
- kennisintensieve bedrijven
bedrijven, instellingen en instituten, die uitsluitend of in hoofdzaak hoogwaardig onderzoek verrichten en of technologisch hoogwaardige producten, productiewijzen en/of processen ontwikkelen, onderzoeken, vervaardigen, testen, evalueren of anderszins bewerken of verwerken, met inbegrip van met deze activiteiten samenhangende advieswerkzaamheden

- j. unitbouw
Het (ver)bouwen van een gebouw ten behoeve van units, opslag en/of garageboxen.
- k. units, opslag- en/of garageboxen
onroerende zaken bestemd voor opslag van goederen of voertuigen of voor ander bedrijfsmatig en/of hobbymatig gebruik door bedrijven of particulieren. Units, opslag- en/of garageboxen maken veelal deel uit van een complex bestaande uit meerdere objecten die elk doorgaans bestaan uit één ruimte die toegankelijk is via één toegangsdeur. Onder units, opslag- en/of garageboxen die gebruikt worden door bedrijven, worden in deze beleidsregels niet de onroerende zaken bedoeld die een integraal onderdeel vormen van de bedrijfsactiviteiten van een op hetzelfde bouwperceel gelegen bedrijf, waarbij geen sprake is van verhuur ten behoeve van zelfstandige opslag.

Artikel 2: Regulering bedrijfsverzamelgebouwen en unitbouw

Indien een besluit of toestemming van het college nodig is voor het oprichten van een bedrijfsverzamelgebouw en/of opslagunits hanteert het college de volgende beoordelingscriteria:

1. Het college verleent op gronden waarop volgens de vigerende planologische regelgeving bedrijven in milieucategorie 3.1 of hoger zijn toegestaan **geen** medewerking aan het door nieuwbouw en/of (gedeeltelijke) verbouw oprichten van:
 - a. bedrijfsverzamelgebouwen ten behoeve van bedrijfsunits met een bedrijfsvloeroppervlakte kleiner dan 500 m²;
 - b. opslag- en/of garageboxen.
2. Het bepaalde in artikel 2 lid 1 onder a is niet van toepassing voor aanvragen op het bedrijventerrein Klei Oost Zuid zoals begrensd op de Kaart bedrijventerreinen gemeente Katwijk (bijlage 1).
3. Het college verleent medewerking aan het door nieuwbouw en/of (gedeeltelijke) verbouw oprichten van bedrijfsverzamelgebouwen en opslaggebouwen mits:
 - a. het gebouw is gesitueerd op gronden waarop volgens de voor het bedrijventerrein vigerende planologische regelgeving bedrijven tot maximaal milieucategorie 2 zijn toegestaan;
 - b. het gezamenlijke grondoppervlakte van bedrijfsverzamelgebouwen en opslaggebouwen niet meer dan 60% van de totale bebouwingsmogelijkheid voor bedrijfsgebouwen bedraagt op de gronden waarop volgens de voor het bedrijventerrein vigerende planologische regelgeving bedrijven tot maximaal milieucategorie 2 zijn toegestaan;
 - c. ieder afzonderlijke gebouweenheid voor de huisvesting van een bedrijf in een bedrijfsverzamelgebouw een minimale bedrijfsvloeroppervlakte heeft van ten minste 100 m²;
 - d. opslagunits en/of garageboxen alleen zijn toegestaan als professionele en gecontroleerde storage concepten (als bv. Allsave), hiermee worden concepten met één gecontroleerde en afsluitbare toegang bedoeld;
 - e. maximaal 30% van de totale bedrijfsvloeroppervlakte van een bedrijfsverzamelgebouw uit zelfstandige kantoorruimte bestaat waarbij in totaal niet meer dan 500 m² bedrijfsvloeroppervlakte zelfstandige kantoorruimte per bedrijfsverzamelgebouw wordt gerealiseerd;
 - f. zelfstandige kantoorruimte uitsluitend wordt gerealiseerd op de bovengelige bouwlagen;
 - g. op bedrijventerreinen met een specifieke clustering van kennisintensief en Life Science & Health (LSH), locaties Zijlhoek en de Woerd Werkpark Valkenburg (Unmanned Valley) met de realisatie van bedrijfsverzamelgebouwen aantoonbaar kennisintensieve bedrijven worden gerealiseerd;
 - h. sprake is van een goede ruimtelijke inpassing op het bouwperceel en met inachtneming van het geldende parkeerbeleid.

Artikel 3: Ruimtelijke onderbouwing, stedenbouw en welstand

Het vigerende omgevingsplan en het Bouwbesluit zijn de kaders ter bepaling van ruimtelijke kwaliteit en inpasbaarheid en bouw- en leefkwaliteit. In deze beleidsregels worden daarom geen nadere bepalingen gegeven uit het Bouwbesluit voor afmetingen en (brand) veiligheid van het gebouw.

Bij de aanvraag omgevingsvergunning kan het onder meer gaan om de volgende aspecten/deelvergunningen: activiteiten milieu, provinciale ontheffing van de verordening, activiteit slopen, kappen en/of bouwen, afwijking van het omgevingsplan, e.d.

Aanvragen zijn voorzien van een goede onderbouwing op de effecten op de fysieke leefomgeving, waarbij (indien nodig) onderzoeksrapporten worden overlegd. Dit kan gaan om verkeers-, parkeer- en/of akoestisch onderzoek en/of andere relevante (milieu)onderzoeken. Een beplantingsplan kan onderdeel uitmaken van de ruimtelijke onderbouwing.

Artikel 4: Hardheidsclausule

Burgemeester en wethouders kunnen van deze beleidsregel afwijken indien strikte toepassing voor een of meer belanghebbenden gevolgen zou hebben die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de met deze beleidsregel te dienen doelen.

Artikel 5. Inwerkingtreding

Deze beleidsregels treden inwerking op de eerste dag nadat deze zijn bekendgemaakt.

Artikel 6. Overgangsbepaling

Deze beleidsregels zijn niet van toepassing op aanvragen om een omgevingsvergunning die zijn ingediend voor inwerkingtreding van deze beleidsregels.

Artikel 7. Citeertitel

Deze beleidsregels worden aangehaald als: Beleidsregels bedrijfsverzamelgebouwen en unitbouw gemeente Katwijk

Aldus vastgesteld op 19 december 2023

Het college van burgemeester en wethouders,

Toelichting

Samenvatting

De gemeente Katwijk streeft naar het realiseren van voldoende werkgelegenheid en toekomstbestendige bedrijventerreinen. Daarom streeft de gemeente Katwijk naar efficiënt gebruik van de beschikbare bedrijfskavels en zet ze die schaarse ruimte in om zo veel mogelijk het realiseren van werkgelegenheid voor de gemeente en de regio te kunnen faciliteren.

De toename van bedrijfsverzamelgebouwen en kleinere bedrijfsunits en opslaggebouwen heeft een ongewenst effect op de beschikbare bedrijfskavels. Deze ontwikkeling frustreert het beoogde gedifferentieerde aanbod aan bedrijfspaden dat aansluit op de kwalitatieve vraag. Met name op percelen voor bedrijfsactiviteiten behorende tot milieucategorie 3.1 en hoger heeft deze zogeheten 'verkruiemeling' een direct ongewenst effect. Deze percelen zullen als gevolg van het verkruiemelen niet meer effectief worden gebruikt door bedrijven in milieucategorie 3.1 of hoger. Tegelijkertijd dreigt een overaanbod te ontstaan aan kleine bedrijfsunits en opslag-/garageboxen, wat leidt tot verrommeling van de bedrijventerreinen en nauwelijks tot meer werkgelegenheid.

Om bedrijfskavels beschikbaar te houden voor bedrijven die bijdragen aan de verdere groei van werkgelegenheid op bedrijventerreinen wenst het college deze ontwikkeling te reguleren vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening.

Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is ongebreidelde 'verkruiemeling' een ongewenste trend. Op locaties met een functie voor bedrijfsdoeleinden behorende tot maximaal milieucategorie 2 biedt het college in beperkte mate ruimte en verleent het college overeenkomstig voorliggende beleidsregels in beginsel planologische medewerking. Op gronden waarop volgens de vigerende planologische regelgeving bedrijfsactiviteiten / -doeleinden behorende tot milieucategorie 3.1 of hoger zijn toegestaan, verleent de gemeente geen medewerking aan bedrijfsverzamelgebouwen en unitbouw. Bedrijventerrein Klei Oost Zuid vormt een uitzondering op dit uitgangspunt vanwege de al vastgestelde wijze van gronduitgifte waarbij bedrijfsverzamelgebouwen niet zijn uitgesloten in de verkoopcriteria.

Aanleiding en achtergrond

De gemeente Katwijk vindt het belangrijk dat op bedrijventerreinen voldoende ruimte wordt geboden aan de traditionele bedrijfssectoren.

Binnen de regio is onderzoek verricht naar vraag en aanbod van bedrijventerreinen en de toekomstige behoeftevraag¹. Er is aanvullende vraag naar bedrijventerreinen, hoofdzakelijk vanuit de traditionele bedrijfssectoren. Uit de prognose met betrekking tot bedrijventerreinen blijkt bovendien dat er nog vraag is op korte en middellange termijn.

Tot en met 2030 is sprake van een uitbreidingsvraag en een vervangingsopgave als gevolg van transformatie van bestaande bedrijventerreinen.

¹ Zie uitkomst onderzoek Stec Kwalitatieve Verdieping 071-regio (onderzoek Stec)

Vanuit de kwalitatieve vraag, wordt een blijvende vraag vanuit traditionele bedrijfsruimtesectoren verwacht. Het grootste deel (circa 60%) betreft vraag vanuit reguliere bedrijven (middelgroot, milieucategorie 3 en 4, uit sectoren productie, handel en logistiek).

Vanuit meerdere ruimtevragers wordt een claim gelegd op de schaarse ruimte. Ook op bedrijventerreinen zijn regelmatig verzoeken voor transformatie of functiewijziging (bijvoorbeeld verkleuring naar lichtere bedrijfsfuncties/leisure, dan wel wonen). We constateren dat er in toenemende mate bedrijfsverzamelgebouwen ontstaan met relatief kleinschalige units². We noemen dit verschijnsel ook wel 'verkruiemeling' van bedrijventerreinen. Verkruiemeling is het opknippen/creëren van bedrijfspanden die in kleine verhuurbare units opgedeeld worden.

Deze worden vervolgens doorverkocht of verhuurd, ook aan particulieren en worden hiermee onttrokken aan de vestiging van de traditionele bedrijvigheid. Verkruiemeling leidt tot een zeer schaars aanbod van panden tussen 500 en 5.000 m². Onttrokken panden en locaties komen niet zomaar weer terug (veel gebruikers/eigenaren op locaties).

Bedrijfsverzamelgebouwen zijn doorgaans meer gericht op kleinschalige start-ups en zakelijke dienstverlening. Daarnaast draagt het al dan niet tijdelijk opslaan van goederen in relatief kleine units niet bij aan het verwezenlijken van de ruimtelijk-economische beleidsdoelstellingen van de gemeente en de regio.

Als gevolg van verkruiemeling zijn bedrijfslocaties die planologisch voorzien in hogere milieucategorieën niet langer of minder geschikt voor vestiging van bedrijven die activiteiten verrichten behorende tot deze hogere milieucategorieën. Het gewenste gedifferentieerde aanbod aan bedrijfspanden komt hierdoor onder druk te staan.

Het is niet zo dat bedrijfsverzamelgebouwen met relatief kleine units geheel ongewenst zijn. Deze voldoen namelijk wel degelijk aan een bepaalde vraag vanuit de markt, en dan vooral bij startende ondernemers.

Waar wel bedrijfsverzamelgebouwen?

Bedrijfsverzamelgebouwen passen in beperkte mate op bedrijventerreinen die planologisch voorzien in bedrijfsdoeleinden / -activiteiten behorende tot milieucategorie 1 en 2, omdat ze weinig geluids- en verkeersoverlast genereren. Bedrijfsverzamelgebouwen zijn in beginsel goed inpasbaar op bedrijventerreinen met een mix tussen wonen en werken (gemengd gebied), zoals de Tjalmastrook en Katwijkerweg. Daarom biedt het college in beperkte mate ruimte aan dit type bedrijfsgebouwen. Op ieder bedrijventerrein, specifiek het deel dat bedrijven huisvest in maximaal milieucategorie 2, wenst het college een verdeling in het aanbod aan bedrijfspanden waarbij maximaal 60% bestaat uit gebouwen met kleinere units. Bedrijfsunits in een bedrijfsverzamelgebouw mogen in ieder geval niet kleiner zijn dan 100 m² bedrijfsvloeroppervlakte om te voorkomen dat hierdoor 'verkapt' opslagboxen ontstaan die ongewenste activiteiten kunnen aantrekken.

Overgangs-bufferzones

Sommige bedrijventerreinen hebben overgangs-bufferzones tussen nabij gelegen woongebieden. Hier wordt vaak planologisch voorzien in een lagere milieucategorie (milieucategorie 1 en 2) dan wat geldt voor het resterende deel van het bedrijventerrein (milieu categorie 3.1 en hoger). Deze overgangsbufferzones zijn geschikt voor bedrijfsverzamelgebouwen. De volgende bedrijventerreinen beschikken over deze overgangs-bufferzones: 't Ambacht, Katwijkerbroek, Klei-Oost Zuid, Voorschoterweg en Valkenburgseweg.

Sommige bedrijventerreinen zijn aangewezen voor een specifieke clustering van bedrijven of een specifieke doelgroep. Zo wordt in de gebiedsvisie Valkenburgse Meer (2022) voor de bedrijfslocaties van De Zijlhoek en De Woerd clustering van kennisintensief en Life Science & Health (LSH) gerelateerde bedrijvigheid beoogd. Het gaat hier voornamelijk om schone bedrijvigheid behorende tot de planologisch voorziene milieucategorieën, voornamelijk milieucategorie 1 en 2. In het verlengde hiervan wordt ook voor de bedrijfslocatie Werkpark Valkenburg (Unmanned Valley) ruimte gereserveerd voor kennisintensieve bedrijven. Deze bedrijven hebben ook (kantoor)ruimte nodig. Een voorwaarde voor het vestigen van bedrijfsverzamelgebouwen op deze bedrijfslocaties is dat ze ruimte bieden aan de behoefte hiertoe vanuit de kennisintensieve sector.

Bedrijventerreinen/gebieden waar onderzoek loopt

2) Zie uitkomst onderzoek Buck Consultancy bedrijven challenge: <https://www.economie071.nl/projecten/bedrijventerreinen-leidse-regio/>

Het gebied Florapark West wordt momenteel onderzocht op de mogelijkheden om dit gebied als bedrijventerrein te ontwikkelen. Afhankelijk van dit onderzoek zal blijken of bedrijfsverzamelgebouwen hier gewenst zijn.

Geen bedrijfsverzamelgebouwen

Op de bedrijventerreinen Klei Oost, 't Heen en de Vinkenwegzone, waar planologisch is voorzien in bedrijfsdoeleinden / -activiteiten behorende tot milieucategorie 3.1 of hoger, zijn bedrijfsverzamelgebouwen gezien voornoemde argumenten niet gewenst. Op de delen waar planologisch is voorzien in bedrijfsdoeleinden / -activiteiten behorende tot milieucategorie 2 wordt in beperkte mate ruimte geboden. Op bedrijventerrein Klei Oost Zuid wordt in verband met de al vastgestelde wijze van gronduitgifte in beginsel medewerking verleend aan bedrijfsverzamelgebouwen op gronden waarop volgens de vigerende planologische regelgeving bedrijfsactiviteiten / -doeleinden behorende tot milieucategorie 3.1 of hoger zijn toegestaan. Tot slot hebben de bedrijfslocaties Florapark I, II en Kamphuiserpolder een themalandschap gericht op de Greenport/Flora Holland. Deze bedrijfslocaties zijn juist geschikt voor bedrijfsdoeleinden / -activiteiten behorende tot de hogere milieucategorie 4.2 en hoger. Ook hier zijn dus geen bedrijfsverzamelgebouwen en opslagunits gewenst.

Bovenstaande belangen zijn meegewogen bij het opstellen van de voorliggende beleidsregels. Deze beleidsregel worden verder uitgewerkt en vertaald in de planologische regelgeving in het omgevingsplan van de gemeente Katwijk.

Toelichting artikel 1: Begripsbepalingen

In dit artikel zijn begripsbepalingen opgenomen die leidend zijn bij de uitleg en toepassing van deze beleidsregels. Uit deze begrippen volgt o.a. het onderscheid tussen wat verstaan dient te worden onder een bedrijf, dienstverlening en kantoor.

Toelichting artikel 2: Regulering bedrijfsverzamelgebouwen en unitbouw

Met dit artikel wordt de ontwikkeling van bedrijfsverzamelgebouwen en unitbouw gereguleerd. Het college wil de planologische regelgeving aanscherpen aangaande de ontwikkeling van kleinschalige bedrijfsunits en stalling- / opslag- / garageboxen. Deze regulering past binnen de ambitie van de gemeente Katwijk om werklocaties toekomstbestendig te maken, sterker te profileren en economisch goed te laten functioneren.

In artikel 2 lid 1 is aangegeven waar bedrijfsverzamelgebouwen met kleine units en opslaggebouwen (ook professionele storage) ongewenst zijn. Een bedrijfsgebouw waarin 3 of meer bedrijven zijn gehuisvest met gebouwdelen met een bedrijfsvloeroppervlakte groter dan 500 m² voldoet aan de definitie van een bedrijfsverzamelgebouw. Echter is niet beoogd om dergelijke gebouwen uit te sluiten. Het gaat om het voorkomen van verkrumming. Daarom is op bedrijventerrein dat bedrijven mogelijk maakt in milieucategorie 3.1 ten aanzien van het uitsluiten van bedrijfsverzamelgebouwen een ondergrens gehanteerd van 500 m² bedrijfsvloeroppervlakte voor de gebouweenheden.

In artikel 2 lid 2 is een uitzondering gemaakt voor bedrijfsverzamelgebouwen op bedrijventerrein Klei Oost Zuid.

In artikel 2 lid 3 zijn de beoordelingscriteria opgenomen aan de hand waarvan het college aanvragen voor bedrijfsverzamelgebouwen en unitbouw beoordeelt. Hiermee wordt in beperkte mate ruimte geboden aan bedrijfsverzamelgebouwen en professionele storage concepten op de delen van het bedrijventerreinen waar de bedrijfspercelen bedrijven toelaten tot maximaal milieucategorie 2. Het gezamenlijke grondoppervlakte van bedrijfsverzamelgebouwen en opslaggebouwen mag niet meer bedragen dan 60% van de totale bebouwingsmogelijkheid voor bedrijfsgebouwen in dit gebiedsdeel (functie tot maximaal milieucategorie 2) van het betreffende bedrijventerrein. Dit oppervlakte wordt gemonitord op basis van de volgorde van ontvangst van ontvankelijke vergunningaanvragen, met andere woorden: volgens het principe 'wie het eerst komt, wie het eerst maalt'.

Het toevoegen van zelfstandige kantoorruimte op het bedrijventerrein past niet binnen de beleidsdoelstellingen (o.a. in strijd met de regionale kantorenstrategie).

Het is echter voorstelbaar om als onderdeel van een bedrijfsverzamelgebouw, vanwege de mix van verschillende typen ondernemingen, in beperkte mate zelfstandige kantoren toe te staan als onderdeel van een bedrijfsverzamelgebouw.

Om de beoogde mix aan bedrijfsfuncties in een bedrijfsverzamelgebouw te borgen wordt zelfstandige kantoorruimte uitsluitend op de bovengelegen bouwlagen toegestaan. De begane grondlaag leent zich immers beter voor de bedrijfsruimten in het bedrijfsverzamelgebouw.

De beleidsregels dienen in samenhang te worden gelezen en begrepen met de begripsbepalingen. Persoonlijke en publieksgerichte dienstverlening hebben een andere ruimtelijke uitstraling dan bedrijven, zoals bedoeld in de begripsbepaling 'bedrijf'. Zakelijke dienstverlening kan in beperkte mate mogelijk worden gemaakt binnen kantoorruimte in het bedrijfsverzamelgebouw.

Artikel 3: Ruimtelijke onderbouwing, stedenbouw en welstand

Dit artikel stelt voorwaarden aan de ruimtelijke inpassing en de onderbouwing bij een aanvraag.

Artikel 5: Hardheidsclausule

Dit artikel verwijst naar de inherente afwijkingsbevoegdheid 4:84 Awb.

Artikel 6. Inwerkingtreding

Dit artikel geeft aan wanneer de beleidsregels inwerking treden.

Bijlagen:

1. Kaart bedrijventerreinen gemeente Katwijk

