

# Startdocument bestemmingsplan Estec en de Noordwijkse bedrijventerreinen

<b>Type bestemmingplan:</b> deels conserverend en deels ontwikkelingsgericht	
<b>Kernpunt</b> Het opstellen van één actueel toetsingskader voor alle bedrijventerreinen	
<b>Planning</b>	
Vaststelling startdocument	2 <sup>e</sup> kwartaal 2011
Vrijgave B&W voorontwerp	4 <sup>e</sup> kwartaal 2011
Vrijgave B&W ontwerp	2 <sup>e</sup> kwartaal 2012
Vaststelling gemeenteraad	4 <sup>e</sup> kwartaal 2012

## 1. Het plangebied

Op het bijgevoegde kaartje is de ligging van het plangebied weergegeven. Het plangebied heeft betrekking op het zuidelijke deel van het grondgebied van de gemeente Noordwijk. Globaal begrensd door het zgn. tussengebied (600 m vrije zone), de Noordwijkerduin, de Coepel Duinen, de gemeentegrens met Katwijk, de Woensdagse Watering, de Provinciale weg N206 en de Herenweg.

## 2. Ter vervanging van de bestemmingsplannen

- bestemmingsplan "de Klei-Oost" (1999);
- bestemmingsplan "Bedrijvenpark 's-Gravendijck/ Space Business Park" (2007);
- bestemmingsplan "Buitengebied" (1972).

## 3. Inhoud en doel van het bestemmingsplan

Het eerst genoemde bestemmingsplan is iets ouder dan 10 jaar, het bestemmingsplan "Bedrijvenpark" vigeert nog en laatst genoemd bestemmingsplan, waaronder de (oude) Estec-site ressorteert is qua datum zwaar verouderd. Het doel van het nieuwe bestemmingsplan is om één integrale bestemming "Bedrijven" op te nemen, waaraan voortaan alle aanvragen om een omgevingsvergunning kunnen worden getoetst.

Zowel het gebied van "de Klei-Oost" als dat van "bedrijvenpark 's-Gravendijck" zijn uit ontwikkeld. Het plan zal op deze onderdelen dan ook conserverend van aard kunnen zijn. Het Space Business Park voorziet nu in een adequate bestemming voor de vestiging van Space gerelateerde bedrijven en hoogwaardig kennisintensieve bedrijvigheid. Bezien zal worden of zulks nog substantiële wijziging behoeft.

Voor de bestaande site van Estec wordt nader onderzoek gedaan naar eventuele uitbreiding van het maximale bebouwingspercentage en de bouwhoogte.

Aanvullend wordt extra rekening gehouden met de supra-nationale status van Esa/ Estec en de impact daarvan op het bestemmingsplan.

## 4. Relevant beleid en visies

- Provinciale Verordening Ruimte
- Toekomstvisie Noordwijk 2025
- Ruimtelijke Structuurvisie Noordwijk 2030
- Welstandsnota.

## 5. Relevante projecten

Voor wat het Space Business Park betreft: er wordt momenteel gesproken met diverse Space gerelateerde bedrijven die zich daar op termijn zouden willen vestigen.

Voor het meenemen van projecten hanteert het college het uitgangspunt om alleen publiek-bekende projecten mee te nemen. Initiatiefnemers krijgen tot en met de voorontwerpfase de tijd om bouwplannen concreet te maken. Hieronder wordt verstaan dat het initiatief zodanig is uitgewerkt dat het toetsbaar is en voorzien is van een zgn. ruimtelijke onderbouw. Op basis hiervan kan het college beoordelen of het bouwplan wel of niet in het ontwerpbestemmingsplan meegenomen wordt.

## **6. Stakeholders**

Het gaat hier om partijen die een buiten proportioneel belang hebben dan wel initiatiefnemer zijn van een ontwikkeling in het plangebied:

- de directie van Esa/Estec
- het gemeentebestuur van Katwijk
- de Noordwijkse Ondernemers Vereniging dan wel de aldaar gevestigde bedrijven.

Daarnaast worden de vaste overlegpartners bij bestemmingsplannen de VROM-inspectie, de Provincie, het Hoogheemraadschap van Rijnland geraadpleegd.

## **7. Handhaving en vergunningen**

De bestaande functies en bebouwing in het plangebied worden geïnventariseerd. Deze inventarisatie wordt afgezet tegen het geldende beleidskader en de verleende vergunningen. Daarna moet overwogen worden of alle aanwezige functies en bebouwing positief bestemd worden in het bestemmingsplan of dat handhaving moet plaatsvinden.

## **8. Onderzoeken**

Daar waar in het toekomstig bestemmingsplan nieuwe bouw mogelijkheden worden opgenomen moeten afhankelijk van de plannen onderzoeken op het gebied van bodem, archeologie, flora en fauna, lucht, geluid en externe veiligheid worden uitgevoerd.

## **9. Economische uitvoerbaarheid**

Gelet op het overwegend conserverende karakter van het bestemmingsplan zullen er geen anterieure overeenkomsten dan wel een exploitatieplan benodigd zijn. Voor de locaties waar wel ontwikkelingen plaatsvinden (Space Business Park) wordt in eerste instantie ingezet op het afsluiten van anterieure overeenkomsten. Als de gronden in handen zijn van de gemeente is het afsluiten van anterieure overeenkomsten en het opstellen van exploitatieplannen niet aan de orde.

## **10. Risicofactoren**

Als in een latere fase (voorontwerp- of ontwerpfase) besloten wordt om ontwikkelingen mee te nemen moeten verschillende milieuonderzoeken alsnog worden uitgevoerd en mogelijk moeten ook anterieure overeenkomsten of een exploitatieplan worden opgesteld. Het gevolg hiervan is dat de voortgang van het bestemmingsplan aanzienlijke vertraging oploopt. Ditzelfde geldt als projecten (genoemd onder 5.) van programmering veranderen of de positionering en de bouwmassa wordt aangepast.

*1 juni 2011*



De globale begrenzing van het bestemmingsplan Estec en de Noordwijkse bedrijvenparken