

Bedrijfskavels 's-Gravendijck

(voormalige reservering RijnGouwelijn)

Ontwerp bestemmingsplan

Toelichting



procedure	datum
voorontwerp	19 mei 2014
ontwerp	14 augustus 2014
vastgesteld	
onherroepelijk	

opdrachtgever	gemeente Noordwijk
opdrachtnemer	Van Riezen & Partners
status	ontwerp
projectnummer	
plan-idn	NL.IMRO.0575. BPBDRkavelsrgl-ON01
documentdatum	14 augustus 2014

:

Inhoud

Inhoud 3

1.	Inleiding	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Ligging en beschrijving plangebied	4
1.3	Plangrenzen	5
1.4	Vigerend bestemmingsplan	6
1.5	Leeswijzer	7
2.	Beschrijving plangebied	8
2.1	Ontstaansgeschiedenis	8
2.2	Ruimtelijke structuur	9
2.3	Herontwikkeling	10
3.	Beleidskader	12
3.1	Inleiding	12
3.2	Regionale behoefte	12
3.3	Ruimtelijk beleid	13
3.4	Sectoraal beleid	18
4.	Onderzoek	22
4.1	Milieueffectrapportage (m.e.r.)	22
4.2	Geluidhinder	23
4.3	Luchtkwaliteit	23
4.4	Bodemkwaliteit	24
4.5	Bedrijvigheid	24
4.6	Externe veiligheid	25
4.7	Natuur en ecologie	25
4.8	Archeologie en cultuurhistorie	26
4.9	Water	27
5.	Juridische planbeschrijving	28
5.1	Algemeen	28
5.2	Criteria wijzigingsbevoegdheid geldende bestemmingsplan	28
5.3	Planvorm	29
5.4	Regels	30
6.	Economische uitvoerbaarheid	34
7.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	35
7.1	Voorontwerpfase	35
7.2	Ontwerpfase	35
7.3	Vaststellingsfase	35

Bijlagen:

- 1 Schriftelijke bevestiging provincie opheffing reservering
- 2 Verkennend bodemonderzoek (kenmerk 1312F933/DBI/rap1, d.d. 28 februari 2014)
- 3 Quick scan ecologie (projectnummer 14.006, d.d. 29 januari 2014)
- 4 Nota van Beantwoording inspraak - en overlegreacties





Inleiding

1.1 Aanleiding

Op bedrijventpark 's-Gravendijck ligt een onbebouwde grasstrook. Deze grasstrook houdt verband met de toenmalige reservering voor de RijnGouwelijn. In het verleden zijn door de provincie Zuid-Holland plannen ontwikkeld om een hoogwaardige OV-verbinding (sneltram) aan te leggen via het centrum van Leiden naar de kust. Het was de bedoeling dat deze OV-verbinding, de RijnGouwelijn geheten, ook een aftakking naar Noordwijk zou krijgen. Een mogelijke variant was dat het tracé van deze aftakking via onder andere bedrijventpark 's-Gravendijck zou lopen. In het in 2007 vastgestelde bestemmingsplan 'Bedrijventpark 's-Gravendijck/ SpaceBusinessPark' is daarom een reservering opgenomen om de eventuele aanleg van de RijnGouwelijn niet te blokkeren. Ook in het daarna vastgestelde bestemmingsplan 'ESTEC en de Noordwijkse bedrijventparken' (2013) is nog rekening gehouden met de reservering.

Inmiddels is de aanleg van de RijnGouwelijn van de baan doordat Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland op 15 mei 2012 heeft besloten om de RijnGouwelijn definitief niet aan te leggen. In plaats van de RijnGouwelijn zal er een HOV-buscorridor komen waarbij het beoogde HOV-tracé niet via bedrijventpark 's-Gravendijck zal lopen. De provincie heeft in juli 2013 schriftelijk bevestigd dat de reservering via bedrijventpark 's-Gravendijck kan komen te vervallen (zie bijlage 1). Dat betekent dat de onbebouwde grasstrook op bedrijventpark 's-Gravendijck kan worden herontwikkeld. Op 24 september 2013 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten dat de planologische omzetting naar bedrijfsvkavels in gang gezet kan worden.

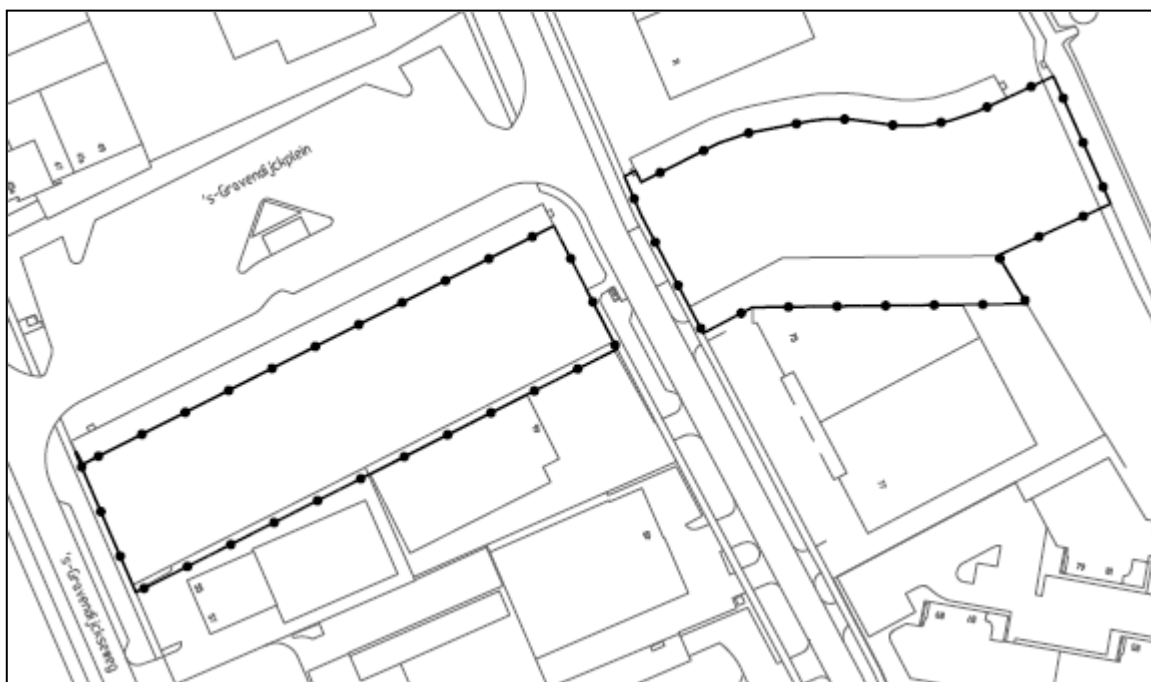
In het bestemmingsplan 'ESTEC en de Noordwijkse bedrijventparken' is rekening gehouden met de mogelijkheid dat de reservering voor de RijnGouwelijn binnen de planperiode zou komen te vervallen doordat een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen. Door toepassing van de wijzigingsbevoegdheid kunnen de gronden worden gebruikt en bebouwd als nieuwe bedrijfsvkavels. Bij de gemeente hebben diverse ondernemers hun belangstelling voor de nieuwe bedrijfsvkavels op 's-Gravendijck getoond.

Omdat de voorgenomen herontwikkeling niet geheel past binnen de criteria van de wijzigingsbevoegdheid (zie paragraaf 1.4) is een nieuw bestemmingsplan nodig om de planologische omzetting naar bedrijfsvkavels in gang te zetten.

1.2 Ligging en beschrijving plangebied

Het bestemmingsplan heeft betrekking op gronden van de voormalige reservering van de RijnGouwelijn. Deze gronden zijn gelegen op bedrijventpark 's-Gravendijck, aan de zuidwestkant van Noordwijk en ten noordoosten van Katwijk.

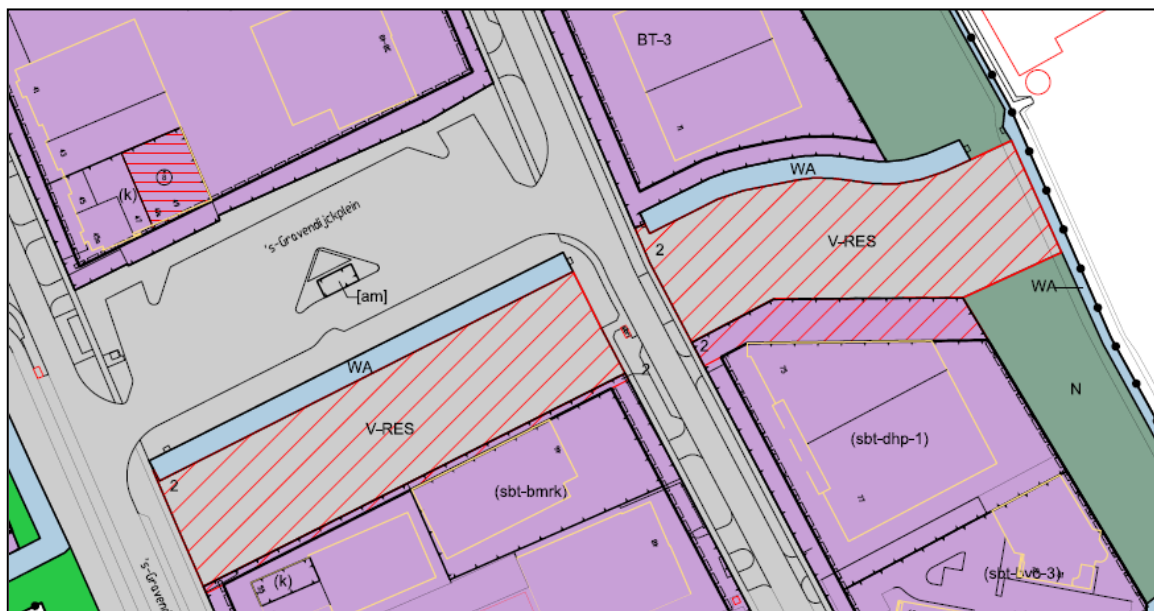




Afbeelding: plangrenzen bestemmingsplan 'Bedrijfskavels RijnGouwelijk'

1.4 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'ESTEC en de Noordwijkse bedrijvenparken'. Dit bestemmingsplan is op 27 juni 2013 vastgesteld door de gemeenteraad van Noordwijk en is op 11 oktober 2013 in werking getreden.



Afbeelding: uitsnede bestemmingsplan 'ESTEC en de Noordwijkse Bedrijvenparken'

De gronden van het plangebied zijn grotendeels bestemd als 'Verkeer - Reservering' (V-RES). Binnen deze bestemming is het gebruik als o.a. groenvoorzieningen, water en fiets- en voetpaden toegestaan. Gebouwen zijn niet toegestaan.

Aan de zuidkant is een deel van de gronden bestemd als 'Bedrijventerrein - 3' (BT-3). Hier zijn o.a. bedrijven, fitnessruimtes, dansstudio's, zangstudio's, muziekstudio's, gezondheidscentra en parkeren toegestaan. Doordat de gronden niet zijn gelegen binnen een bouwvlak zijn er ter

plaatse geen gebouwen toegestaan. Dit deel van de gronden is ook bij het voorliggende bestemmingsplan betrokken omdat de bebouwingsgrenzen zoals die in het geldende bestemmingsplan zijn vastgelegd richting het noorden opschuiven als gevolg van het vervallen van de reservering van de RijnGouwelijk.

Bij het opstellen van het bestemmingsplan is rekening gehouden met een mogelijke herontwikkeling van de gronden doordat een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen. Deze wijzigingsbevoegdheid houdt in dat het college van burgemeester en wethouders bevoegd is om de bestemming 'Verkeer - Reservering' te wijzigen naar de bestemmingen 'Bedrijventerrein - 3', 'Groen' en 'Natuur'. Daarbij gelden de volgende voorwaarden:

1. De wijzigingsbevoegdheid kan uitsluitend wordt toegepast indien zeker is gesteld dat de betreffende gronden niet zullen worden gebruikt ten behoeve van een openbaar vervoersverbinding;
2. voor de bestemmingsgrens tussen 'Bedrijventerrein - 3' en 'Natuur' wordt aansluiting gezocht op de thans voorkomende bestemmingsgrens tussen de bestemmingen 'Bedrijventerrein - 3' en 'Natuur';
3. in het gebied ten westen van het verlengde van de thans voorkomende bestemmingsgrens tussen de bestemmingen 'Bedrijventerrein - 3' en 'Natuur' wordt een zone van minimaal 5 meter vanaf de noordelijke bestemmingsgrens van de bestemming 'Verkeer - Reservering' als 'Groen' bestemd;
4. via verkennend bodemonderzoek dient te worden aangetoond dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde functie;
5. de toename aan verharding wordt met minimaal 15% water gecompenseerd binnen het peilgebied;
6. via flora en faunaonderzoek dient te worden aangetoond dat er geen sprake is van overtreding van de verbodsbepalingen in de Flora- en faunawet, danwel er is sprake van dat een vrijstelling van toepassing is of een ontheffing is/kan worden verleend;

Daarnaast kunnen de als 'Bedrijventerrein - 3' bestemde gronden aan de zuidkant ook worden gewijzigd door de aangrenzende bouwvlakken, aanduidingsvlakken en maatvoeringsvlakken van de bestemming 'Bedrijventerrein - 3' zodanig te vergroten zodat deze ook gelden ter plaatse van de gewijzigde gronden met de bestemming 'Bedrijventerrein - 3'. De afstand van de bouwvlakken, aanduidingsvlakken en maatvoeringsvlakken tot de bestemmingen 'Groen' en 'Verkeer' dient daarbij minimaal 5 meter te bedragen.

De gewenste herontwikkeling van de bedrijfskavels voldoet aan de criteria die zijn opgenomen in de wijzigingsbevoegdheid (zie paragraaf 5.2), met uitzondering van de eis dat de afstand van de bouwvlakken, aanduidingsvlakken en maatvoeringsvlakken tot de bestemming 'Groen' minimaal 5 meter dient te bedragen. Doordat vanaf de noordelijke grens van het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan een 5 meter diepe groenstrook wordt gerealiseerd is het niet nodig om daarbij nog 5 meter afstand aan te houden tot deze groenstrook. De nieuwe bedrijfskavels zouden daardoor onvoldoende breed worden.

1.5 Leeswijzer

Het bestemmingsplan bestaat uit een planverbeelding en regels en wordt vergezeld van een toelichting. De planverbeelding en de regels vormen het juridische deel van het bestemmingsplan en regelen tezamen het gebruik van de gronden en de bebouwingsmogelijkheden. De toelichting bij het bestemmingsplan geeft achtergrond- en aanvullende informatie.

De toelichting is als volgt opgebouwd.

In hoofdstuk 2 wordt een korte beschrijving van het plangebied gegeven. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 aandacht geschonken aan het beleidskader.

In de hoofdstuk 4 wordt ingegaan op diverse uitvoerbaarheidsaspecten zoals bodem, water, luchtkwaliteit, archeologie en andere relevante aspecten.

In hoofdstuk 5 komt de juridische regeling aan de orde. Er wordt uitleg gegeven over de planvorm en de regels.

In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de economische uitvoerbaarheid en tenslotte komt in hoofdstuk 7 de maatschappelijke uitvoerbaarheid aan bod. Er wordt daarbij onder meer ingegaan op de terinzagelegging.



2.

Beschrijving plangebied

2.1 Ontstaansgeschiedenis

2.1.1 Periode tot de Middeleeuwen

In het verre verleden vormden Noordwijk en de toenmalige kuststrook een ideaal vestigingsgebied ten opzichte van het uitgestrekte veengebied dat zich tussen de kust en de huidige provincie Utrecht uitstrekte. De strandwallen en strandvlaktes boden het decor voor de eerste menselijke bewoning. Landbouwers trokken naar dit gebied tussen de zee in het westen en de veenmoerassen in het oosten.

Omstreeks het jaar nul leidde de tot dan toe ongebreidelde expansiedrift van Rome tot de verovering van de nu Nederlandse gebieden ten zuiden van de Rijn. De Rijn vormde de noordgrens van het Romeinse Rijk. Deze grens wordt aangeduid als limes. Noordwijk had in deze periode een interessante ligging direct ten noorden van de limes. Ten zuiden van de gemeente lagen twee belangrijke Romeinse nederzettingen: de nederzetting in en mogelijk rond Brittenburg te Katwijk en het Romeinse castellum te Valkenburg. De rijksgrens was geen ijzeren gordijn, integendeel, er was juist een levendige communicatie over en weer tussen de gebieden ten noorden en zuiden van de limes.

Na het vertrek van de Romeinen regeerden tot de Vroege Middeleeuwen in dit gebied de Friese koningen, gevolgd door de Franken vanuit het zuiden.

2.1.2 Middeleeuwen

Gedurende de periode van de Volle en Late Middeleeuwen (1000-1500) ontwikkelde Noordwijk zich verder. Het werd een ambacht onder de Graven van Holland. Tijdens de Volle en Late Middeleeuwen ontwikkelde de oude dorpskern van Noordwijk-Binnen zich tot een bedevaartsplaats voor Sint Jeroen.

Wateringen (waterlopen) omringden de dorpskern van Noordwijk-Binnen. De wateringen houden verband met het verlenen van stadsrechten aan Noordwijk in 1398. Voor het behouden van stadsrechten moest er een muur om de stad komen. Deze stadsmuur kwam echter niet tot stand. Zodoende werden de rechten door Graaf Albrecht van Beieren weer teruggenomen en bleef Noordwijk onder het Bourgondische en Oostenrijkse Huis een ambachtsheerlijkheid.

Niet alleen in Noordwijk-Binnen vonden ontwikkelingen plaats. Buiten dit dorp ontstonden nieuwe nederzettingen. Zo ontstond er een vissersnederzetting bij de zee: de basis van Noordwijk aan Zee.

2.1.3 Periode na de Middeleeuwen tot heden

Noordwijk aan Zee heeft jarenlang haar functie als vissersdorp behouden maar rond 1860 nam deze functie af en ging Noordwijk aan Zee zich meer richten op de opkomende toeristenindustrie met als uiteindelijk resultaat dat Noordwijk aan Zee een badplaats werd.

Zowel Noordwijk aan Zee als Noordwijk-Binnen zijn inmiddels uitgegroeid tot volwaardige kernen maar de ruimtelijke scheiding tussen Noordwijk-Binnen en Noordwijk aan Zee is tegenwoordig evengoed nog steeds aanwezig. Ook de verbindingen die van oudsher tussen Binnen en de badplaats liepen (de Oude Zeeweg, de Pickéweg en de Nieuwe Zeeweg/Schoolstraat) zijn nog steeds in gebruik, evenals de verbindingswegen met omliggende kernen. De Zwarteweg is de verbindingsweg die van oudsher richting Katwijk loopt en de Herenweg is de historische verbindingsweg met Rijnsburg.

Vanaf het eind jaren '90 van de vorige eeuw is nabij de Zwarteweg en de Herenweg het bedrijvenpark 's-Gravendijck gerealiseerd. Dit bedrijvenpark kwam vlakbij het in de jaren '70 aangelegde bedrijvenpark voor het centrum voor ruimteonderzoek en technologie (ESTEC) van de Europese ruimtevaartorganisatie ESA. Enkele jaren later is Klei Oost aangelegd en is naast bedrijvenpark 's-Gravendijck begonnen met de aanleg van Space Business Park. Al deze bedrijvenparken liggen nabij de gemeentegrenzen met Katwijk. De gronden in het



bedrijvenpark 's-Gravendijck zijn in de loop der jaren bebouwd, met uitzondering van onder andere een strook ten zuiden van het 's-Gravendijckplein. Deze strook is onbebouwd gebleven in verband met een voormalige reservering voor de RijnGouwelijn (zie ook paragraaf 1.1).

2.2 Ruimtelijke structuur

In het navolgende wordt kort ingegaan op de huidige functionele en ruimtelijke structuur van bedrijvenpark 's-Gravendijck en het plangebied.

2.2.1 Bedrijvenpark 's-Gravendijck

Bedrijvenpark 's-Gravendijck is een traditioneel gemengd bedrijventerrein met een oppervlak van circa 17 hectare. Naast bedrijven zijn er ook kantoorgebouwen, bedrijfswoningen en verschillende vormen van detailhandel aanwezig. Kenmerkend voor het bedrijventerrein is dat er diverse garagebedrijven met bijbehorende showrooms aanwezig zijn. Naast deze autoshowrooms komt er ook andere detailhandel voor (zoals detailhandel in meubels).



Afbeelding: bedrijf aan de 's-Gravendijckseweg (links) en garage met showroom bij de kruising Keyersweg-'s-Gravendijckseweg (rechts)

Bijna alle kavels op het bedrijventerrein zijn bebouwd met bebouwing van niet meer dan 12 meter. De gerealiseerde bebouwing bestaat uit vrijstaande bedrijfsgebouwen waarbij de kavels niet volledig zijn bebouwd. Sommige bedrijfsgebouwen zijn bedrijfsverzamelgebouwen, dat wil zeggen dat er meerdere functies in het gebouw gevestigd zijn. Parkeren vindt vrijwel overal plaats op het perceel of in parkeervakken op straat.

2.2.2 Voormalige reservering RijnGouwelijn

Omdat in het verleden sprake was van een mogelijke aanleg van de RijnGouwelijn via bedrijvenpark 's-Gravendijck zijn de strook tussen de 's-Gravendijckseweg, het 's-Gravendijckplein en de Keyersweg en de naastgelegen strook ten oosten van de Keyersweg niet uitgegeven als bedrijfskavels. De beide stroken zijn onbebouwd en begroeid met gras. Aan de noordkant van de beide stroken is een watergang.



Afbeelding: de onbebouwde strook tussen de 's-Gravendijckseweg, het 's-Gravendijckplein en de Keyersweg, gezien vanaf de 's-Gravendijckseweg (bron <https://maps.google.com/>)

De strook tussen de 's-Gravendijckseweg, het 's-Gravendijckplein en de Keyzerswey wordt, net als de naastgelegen kavels van de 's-Gravendijckseweg en de Keyzerswey afgeschermd door een groenstrook met lage struikbegroeiing en verspreid staande bomen.



Afbeelding: de onbebouwde strook ten oosten van de Keyzerswey (bron <https://maps.google.com/>)

Tussen de strook ten oosten van de Keyzerswey en de rijweg van de Keyzerswey is een bushalte aanwezig. Het gebied aan de oostkant van de strook is gelegen in een onbebouwde groenzone ten oosten van bedrijventpark 's-Gravendijck.

Doordat de beide stroken momenteel onbebouwd zijn is er sprake van een open zone middenin op het bedrijventpark. Deze open zone deelt het bedrijventpark in tweeën.

2.3 Herontwikkeling

De provincie heeft in juli 2013 schriftelijk bevestigd dat de reservering voor de RijnGouwelijn via bedrijventpark 's-Gravendijck kan komen te vervallen (zie bijlage 1). Doordat de reservering is komen te vervallen ontstaat de mogelijkheid om de betreffende stroken te herontwikkelen en uit te geven als bedrijfskavels. De wens is om deze bedrijfskavels op korte termijn uit te geven, omdat diverse ondernemers interesse kenbaar hebben gemaakt voor deze beschikbare ruimte op bedrijventpark 's-Gravendijck. Door de gronden als bedrijfskavels uit te geven wordt de open zone op het bedrijventpark ingevuld en vindt er aansluiting plaats tussen het deel ten noorden van de voormalige reservering en het deel ten zuiden daarvan.

In de stroken zullen twee of meerdere bedrijfskavels worden uitgegeven. Op deze kavels kunnen zich bedrijven (tot maximaal categorie 4.2 van de bedrijvenlijst), internetdetailhandel in niet-dagelijkse goederen, fitnessruimtes, dansstudio's, zangstudio's, muziekstudio's en gezondheidscentra vestigen. Ook bijbehorende voorzieningen als parkeren, groenvoorzieningen en water zijn toegestaan. Op de bedrijfskavels zijn geen perifere detailhandel, grootschalige detailhandel, bouwmarkt of andere vormen van detailhandel toegestaan (behoudens internetdetailhandel in niet-dagelijkse goederen en ondergeschikte detailhandel). Ook worden er geen zelfstandige kantoren of bedrijfswoningen toegestaan. Dergelijke functies zijn al elders op het bedrijventpark 's-Gravendijck gevestigd en nieuwe vestigingen zijn niet toegestaan.

De bebouwingsstructuur die reeds is toegestaan op bedrijventpark 's-Gravendijck wordt doorgezet ter plaatse van de beide stroken. Dat houdt in dat per kavel maximaal 70% bebouwing wordt toegestaan en dat de maximale bouwhoogte 12 meter bedraagt. Langs de watergang ten zuiden van het 's-Gravendijckplein wordt een 5 meter brede groenbestemming opgenomen. Op die manier komt er een groene overgang tussen de watergang en de nieuwe bedrijfskavels en wordt de bebouwing op de bedrijfskavels bovendien op enige afstand van de watergang gerealiseerd. Daarnaast zal de bebouwing op de nieuwe bedrijfskavels op een minimale afstand van 5 meter komen van de perceelsgrenzen met de 's-Gravendijckseweg en de Keyzerswey en van de zijdelingse perceelsgrenzen met de naastgelegen (bestaande) bedrijfskavels. Daardoor zal er vrijstaande bedrijfsbebouwing op de bedrijfskavels komen. Dit sluit aan op de reeds bestaande bebouwing op het bedrijventpark 's-Gravendijck.

De rand die in de onbebouwde groenzone ten oosten van bedrijventpark 's-Gravendijck ligt zal niet worden herontwikkeld tot bedrijfskavel. Deze strook blijft onbebouwd en zal een



natuurbestemming krijgen die aansluit op de bestaande natuurzone die langs het bedrijvenpark ligt.

In de strook tussen de 's-Gravendijckseweg, het 's-Gravendijckplein en de Keyzerswey komt circa 3.320 m² nieuw bedrijfskaveloppervlak. Gelet op de bouw mogelijkheden kan hier bebouwing met een maximaal grondoppervlak van in totaal 2.325 m² worden gerealiseerd. In de strook ten oosten van de Keyzerswey bedraagt het nieuw bedrijfskaveloppervlak circa 2.630 m² en het totale grondoppervlak van de bebouwing bedraagt maximaal 1.840 m². In het plangebied is zodoende 5.950 m² nieuw bedrijfskaveloppervlak en bebouwing met een maximaal grondoppervlak van in totaal 4.165 m² mogelijk.

De nieuwe bedrijfskavels zullen op het bestaande wegennet van bedrijventerrein 's-Gravendijck worden aangesloten door middel van in- en uitritten. Waar deze in- en uitritten precies komen en om hoeveel in- en uitritten het gaat wordt nog nader uitgewerkt. Indien een in- en uitrit er toe leidt dat een bestaande openbare parkeerplaats verloren gaat dan zal deze openbare parkeerplaats binnen een straal van 500 meter gecompenseerd worden.

3.1 Inleiding

Het bestemmingsplan vindt zijn basis mede in ruimtelijk beleid zoals dat in nota's en plannen van het rijk, de provincie, de regio en de gemeente is vastgelegd. Dit hoofdstuk bevat het beleidskader dat op dit bestemmingsplan van toepassing is. In het geldende beleidskader zijn twee soorten beleid te onderscheiden: ruimtelijk en sectoraal beleid. Ook is de wetgeving ten aanzien van de regionale behoefte relevant. Hier zal als eerst op in worden gegaan. De daaropvolgende paragraaf 'ruimtelijk beleid' behandelt de integrale beleidsstukken op rijks-, provinciaal- en gemeentelijk niveau. Daarna volgt de paragraaf 'sectoraal beleid', waarin specifiek beleid voor een bepaald thema uiteen is gezet. Alleen de thema's die van toepassing zijn voor dit bestemmingsplan worden in deze paragraaf behandeld.

3.2 Regionale behoefte

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening aangepast. Teneinde een zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren dient bij het mogelijk maken van een nieuwe stedelijke ontwikkeling gemotiveerd te worden dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. De motivatie dient te gebeuren aan de hand van een drietal treden:

1. Actuele regionale behoefte;
2. Benutting van beschikbare gronden in bestaand stedelijk gebied;
3. Mogelijkheden om locatie passend te ontsluiten in geval van realisatie buiten bestaand stedelijk gebied.

Omdat het plangebied is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied zijn alleen de eerste twee treden aan de orde. Er dient daarbij te worden aangetoond dat er een actuele (regionale) behoefte bestaat aan de uitgifte van 5.950 m² bedrijfskavels op bedrijvenpark 's-Gravendijck om zo over- en ondercapaciteit zoveel mogelijk te voorkomen. Tevens dient te worden aangetoond dat voor de uitbreiding beschikbare gronden in bestaand stedelijk gebied kunnen worden benut.

Actuele regionale behoefte

Ecorys heeft in opdracht van de provincie regionale ramingen gemaakt naar de behoefte aan bedrijventerreinen voor de planperiode tot 2020 (d.d. 9 maart 2012). Voor de regio Holland-Rijnland varieert deze ruimtebehoefteraming van circa 35 tot bijna 60 hectare. Dat er behoefte bestaat aan bedrijfskavels blijkt ook uit de ondernemers die hun interesse in een bedrijfskavel op bedrijvenpark 's-Gravendijck kenbaar hebben gemaakt. De gemeente heeft de gegevens van deze belangstellenden geregistreerd voor uitgifte van de gronden in een later stadium.

De herontwikkeling leidt tot een toename van circa 5.950 m² bedrijfskavels (0,6 hectare). Het bestemmingsplan draagt zodoende bij aan het oplossen van de regionale behoefte aan bedrijventerreinen.

Benutting van beschikbare gronden in bestaand stedelijk gebied

De bedrijfskavels komen ter plaatse van een voormalige reservering voor de RijnGouwelijk op bedrijvenpark 's-Gravendijck. De gronden zijn gelegen binnen bestaand stedelijk gebied. De provincie heeft in haar structuurvisie een bedrijfsfunctie toegekend aan het gehele bedrijvenpark 's-Gravendijck, inclusief de nieuwe bedrijfskavels. De herontwikkeling geeft invulling aan het beleid om bestaande ruimte voor economische clusters optimaal te benutten, o.a. door een intensiever en efficiënter ruimtegebruik van bestaande en geplande bedrijventerreinen (zie paragraaf 3.3.2). Daarnaast is herontwikkeling tot bedrijfskavels maatschappelijk gewenst, zijn er geen relevante beperkingen ten aanzien van wet- en regelgeving te verwachten en zijn er geen financiële belemmeringen om het plangebied te herontwikkelen.

Er is gelet op het voorgaande sprake van het benutten van beschikbare gronden in bestaand stedelijk gebied.

3.3 Ruimtelijk beleid

3.3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) in werking getreden. Het bij de structuurvisie behorende Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) was al op 30 december 2011 in werking getreden en is op 1 oktober 2012 aangevuld.

In de structuurvisie is aangegeven dat het Rijk drie hoofddoelen heeft:

- a. Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- b. Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- c. Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Uit deze drie hoofddoelen komen onderwerpen voort die van nationaal belang zijn. Structuurvisies hebben geen bindende werking voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld. De nationale belangen uit de structuurvisie die juridische borging vragen, worden daarom geborgd in de Amvb Ruimte. Deze Amvb wordt aangeduid als het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Deze Amvb is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf.

Enkele in het Barro opgenomen onderdelen zijn kustfundament, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Ecologische hoofdstructuur, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Geen van de in het Barro geregelde onderwerpen heeft invloed op het bestemmingsplan. De onderwerpen zijn namelijk niet aan de orde in of nabij het plangebied.

3.3.2 Provinciaal beleid

In de Structuurvisie is het provinciaal ruimtelijk beleid verwoord. In de ruimtelijke verordening is dit in regels vertaald. Het betreft regels omtrent de inhoud van en de toelichting op bestemmingsplannen over onderwerpen in zowel het landelijke als het bestaand bebouwd gebied van Zuid-Holland waar een provinciaal belang mee gemoeid is.

De provinciale Verordening is bindend voor gemeenten, de Structuurvisie niet – die is alleen bindend voor de provincie zelf.

Verordening ruimte

De Verordening is op 9 juli 2014 vastgesteld en per 1 augustus 2014 in werking getreden. In de verordening wordt een onderscheid gemaakt tussen nieuwe en bestaande ruimtelijke ontwikkelingen. Onder een bestaande ruimtelijke ontwikkeling wordt verstaan hetgeen:

- a. ingevolge het op het tijdstip van inwerkingtreding van deze verordening geldende bestemmingsplan rechtmatig aanwezig is;
- b. waarvoor op het tijdstip van inwerkingtreding van deze verordening bij een omgevingsvergunning is afgeweken van het bestemmingsplan of een aanvraag hiertoe is ingediend die kan worden verleend;
- c. in overeenstemming met deze verordening tot stand is gekomen of waarvoor ontheffing van deze verordening is verleend of waarover het gemeentebestuur een besluit heeft genomen als direct gevolg van een onherroepelijke uitspraak van een bestuursrechter.

Het plangebied bevindt zich in bestaand stads- en dorpsgebied. Aangezien het plangebied momenteel onbebouwd is en het geldende bestemmingsplan de realisatie van bedrijfskavels niet bij recht mogelijk maakt dient de voorgenomen herontwikkeling als een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling te worden beschouwd. De volgende onderwerpen in de Verordening zijn daardoor relevant:

1. Ladder voor duurzame verstedelijking;

2. Bedrijven;
3. Detailhandel;
4. Ruimtelijke kwaliteit.

Ad 1 Ladder voor duurzame verstedelijking:

In artikel 2.1.1 is geregeld dat een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, dient te voldoen aan de eisen met betrekking tot de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. De ladder voor duurzame verstedelijking in de Verordening is identiek aan de bepalingen daaromtrent in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De eisen ten aanzien van de ladder op grond van de Verordening zijn dan ook geen aanvullende eis ten opzichte van landelijke wetgeving. De provincie heeft de ladder voor duurzame verstedelijking ook opgenomen in de verordening, om het provinciaal belang bij toepassing van deze ladder te benadrukken.

In paragraaf 3.2 van de toelichting is reeds ingaan op de regionale behoefte. Daaruit blijkt dat het bestemmingsplan bijdraagt aan het oplossen van de regionale behoefte aan bedrijventerreinen en dat er sprake is van het benutten van beschikbare gronden in bestaand stedelijk gebied. Het bestemmingsplan voldoet daarmee aan artikel 2.1.1 van de verordening.

Ad 2 Bedrijven:

In artikel 2.1.3 is vastgelegd dat een bestemmingsplan dat betrekking heeft op een bedrijventerrein bedrijven toelaat uit de hoogst mogelijke milieucategorie van de Staat van Bedrijfsactiviteiten passend bij de omgeving van het bedrijventerrein, waarbij rekening wordt gehouden met toekomstige ontwikkelingen die zijn opgenomen in een onherroepelijk bestemmingsplan of het Programma ruimte.

Nieuwe woningen, bedrijfswoningen en andere functies zijn in beperkte mate toegestaan voor zover dit geen strijd oplevert met de hoogst mogelijke milieucategorie.

Net als in het geldende bestemmingsplan wordt binnen het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan uitgegaan van de bedrijfscategorie 1 t/m 4.2. Voor 4.2 bedrijven geldt een richtafstand van maximaal 300 meter. Het nog te realiseren Noordwijkerduin en de uitbreidingswijk van Katwijk liggen op meer dan 300 meter van het plangebied van dit bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan staat een zekere mate van functiemenging toe in de vorm van fitnessruimtes, dansstudio's, zangstudio's, muziekstudio's en gezondheidscentra. Deze functies leiden niet tot een beperking voor omliggende bedrijven. Het bestemmingsplan voldoet aan artikel 2.1.3.

Ad 3 Detailhandel:

In artikel 2.1.4 is opgenomen dat een bestemmingsplan uitsluitend in bepaalde gevallen mag voorzien in nieuwe detailhandel. Deze bepaling geldt echter niet voor onder andere ongeschikte detailhandel in ter plaatse vervaardigde goederen bij een productiebedrijf en internetdetailhandel in niet-dagelijkse goederen.

Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe detailhandel mogelijk, met uitzondering van ongeschikte detailhandel en internetdetailhandel in niet-dagelijkse goederen. Het bestemmingsplan voldoet daarmee aan artikel 2.1.4 van de verordening.

Ad 4: Ruimtelijke kwaliteit:

In artikel 2.2.1 worden voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen regels gegeven met betrekking tot ruimtelijke kwaliteit. De ruimtelijke ontwikkeling is mogelijk indien deze past binnen de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de richtpunten van de kwaliteitskaart (inpassen). In de toelichting op de Verordening is aangegeven wat onder inpassing wordt verstaan: Dit betreft een gebiedseigen ontwikkeling, passend bij de schaal en aard van het landschap. Een voorbeeld hiervan is de uitbreiding van een agrarisch bedrijf in het buitengebied of de herstructurering van een woonbuurt. Bij inpassing veranderen bestaande structuren en kwaliteiten niet tot nauwelijks. De rol van de provincie is hier in principe beperkt, behalve in gebieden met bijzondere kwaliteit. Uitgangspunt is dat bij inpassing een ontwikkeling volledig past binnen de richtpunten zoals weergegeven in de kwaliteitskaart.

Gelet op de ligging op een bestaand bedrijventerrein kan de beoogde herontwikkeling worden beschouwd als 'inpassen'. De herontwikkeling dient te voldoen aan de kwaliteitskaart. Deze kwaliteitskaart is opgenomen in de Visie Ruimte en Mobiliteit. De kaart geeft een beschrijving van de gebiedskenmerken en kwaliteiten van Zuid-Holland, waar rekening mee gehouden dient te worden in de planvorming.



Afbeelding: uitsnede Kwaliteitskaart

Gelet op de kwaliteitskaart geldt voor het plangebied en omgeving 'kwaliteit in stads- en dorpsgebied'. Kenmerken als de identiteit van de plek (historische, culturele, toeristische en ruimtelijke kenmerken), de geografische strategische ligging in het stedelijk netwerk en de aanwezige en nieuwe economische dragers maken van iedere stad en ieder centrum in het systeem een unieke plek met een eigen (ruimtelijke) karakteristiek. Een brede waaier aan woon- en werkmilieus is een belangrijke voorwaarde voor een aantrekkelijk vestigingsklimaat. Als herstructurering, transformatie of verdichting plaatsvindt binnen de stad, dan draagt dit bij aan de versterking van de ruimtelijke karakteristiek. Bij nieuwe ontwikkelingen wordt gebruik gemaakt van de groen- en waterstructuur als onderdeel van het stads- en dorpsontwerp.

Het bestemmingsplan voldoet aan de kwaliteitskaart en daarmee artikel 2.2.1 doordat de bestaande groen- en waterstructuur aan de rand van het plangebied gehandhaafd blijft.

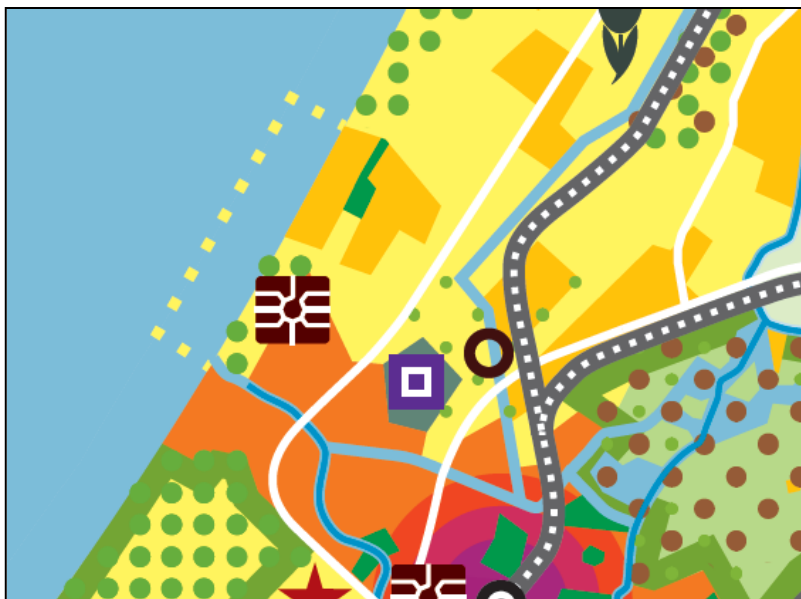
Visie ruimte en mobiliteit (VRM)

De VRM is evenals de Verordening op 9 juli 2014 vastgesteld. De VRM geeft op hoofdlijnen sturing aan de ruimtelijke ordening en maatregelen op het gebied van verkeer en vervoer.

De behoefte van de gebruikers staat centraal in het provinciale beleid voor ruimte en mobiliteit. De provincie richt zich op een efficiënte benutting van de ruimte en de netwerken, met blijvende aandacht voor de kwaliteit. De provincie wil met de visie een uitnodigend perspectief bieden. Het beleid voor ruimte en mobiliteit bevat daarom geen eindbeeld, maar wel ambities. Deze zijn verwoord in vier rode draden:

1. beter benutten en opwaarderen van wat er is,
2. vergroten van de agglomeratiekracht,
3. verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit,
4. bevorderen van de transitie naar een water- en energie-efficiënte samenleving.

De huidige ruimtelijke situatie, de vier rode draden en de strategische doelstellingen leiden tot een ruimtelijke hoofdstructuur zoals weergegeven in de navolgende afbeelding.



Afbeelding: ruimtelijke hoofdstructuur

Het plangebied is aangeduid als stedelijke agglomeratie. Binnen dit gebied dient de bebouwde ruimte te worden opgewaardeerd en beter te worden benut.

Door het bestemmingsplan wordt de bestaande ruimte op bedrijvenpark 's-Gravendijck beter benut en opgewaardeerd. Alhoewel de VRM voor de gemeente niet bindend is wordt met behulp van het bestemmingsplan wel bijgedragen aan de uitvoering van de VRM.

3.3.3 Gemeentelijk beleid

Toekomstvisie Noordwijk 2025

Het beleid van de gemeente Noordwijk heeft als referentiekader de 'Toekomstvisie Noordwijk 2025' (vastgesteld 28 september 2004). Deze visie schetst de koers voor de toekomst en geeft houvast bij te maken beslissingen. Samen hebben gemeente, burgers en belanghebbenden gekozen voor kwaliteit. Kwaliteit als uitkomst van een goede afstemming tussen wonen, werken en verblijven. In verschillende visies is het streven naar kwaliteit een belangrijk uitgangspunt. Qua uitstraling en beleving dient Noordwijk zich te onderscheiden van andere plaatsen aan de Noordzeekust: ingetogen, stijlvol en charmant.

Voor de ruimtelijke visies op Noordwijk vormt de Toekomstvisie de basis.

Ruimtelijke Structuurvisie Noordwijk 2030

Op basis van de 'Toekomstvisie Noordwijk 2025' is op 2 september 2009 de 'Ruimtelijke Structuurvisie Noordwijk 2030' vastgesteld. De Structuurvisie vertaalt de uitgangspunten van de Toekomstvisie in een integraal ruimtelijk programmatisch kader voor de ontwikkeling van Noordwijk. De structuurvisie vormt een integrale ruimtelijke visie op de bebouwde en onbebouwde omgeving van Noordwijk en biedt de randvoorwaarden voor de integrale gebiedsontwikkelingen van Noordwijk en de diverse deelgebieden. Naast de gebiedsontwikkelingen worden opgaven benoemd voor herstructurering, kwaliteitsverbetering van de buitenruimte en voor het landschap. Voorts worden de uitgangspunten van de structuurvisie de basis voor ruimtelijke keuzen in de toekomst op gemeentelijk en regionaal schaalniveau. Het centrale begrip van de Toekomstvisie en de Ruimtelijke Structuurvisie is kwaliteit en daarmee tevens het centrale thema van de ruimtelijke ontwikkeling van Noordwijk. Het landschap waarin Noordwijk ligt is daarbij een belangrijk vertrekpunt.

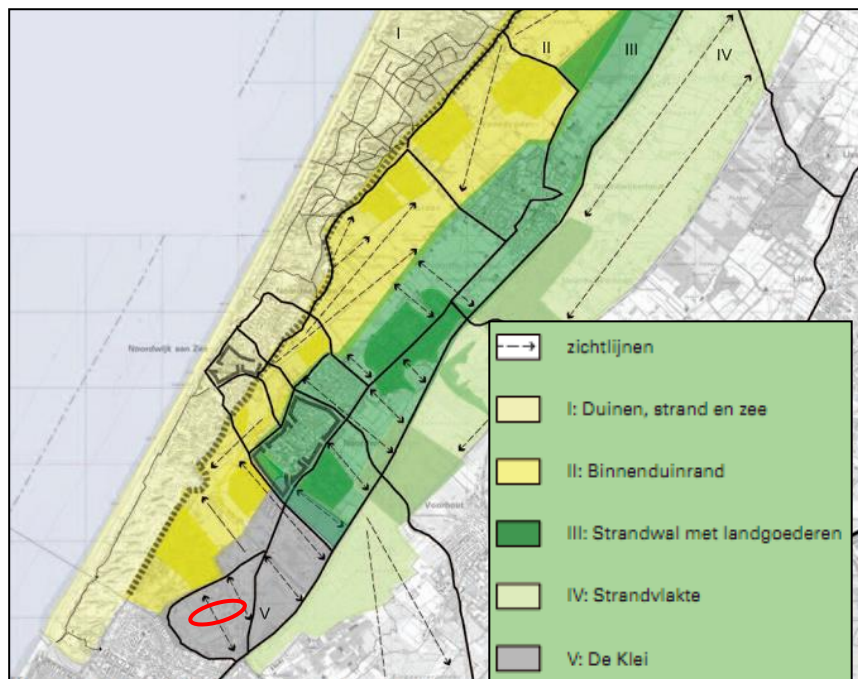
In de Structuurvisie zijn verschillende doelen opgenomen, waaronder:

1. Versterken beleving van de landschappelijke zones;
2. Behoud van eigen identiteit van de kernen;
3. Sterke positie in de regio behouden en uitbouwen.

Voor het bestemmingsplan is alleen het doel zoals weergegeven onder 1 van belang. De Structuurvisie gaat voor wat betreft dit doel uit van een onderverdeling van Noordwijk in vijf landschappelijke zones. Deze landschappelijke zones vormen de dragers van ruimtelijke

ontwikkelingen. Het versterken van de beleving van de landschappelijke zones kan door enerzijds samenhang aan te brengen in de ruimtelijke inrichting binnen de zone en anderzijds door de contrasten tussen de verschillende zones te benadrukken.

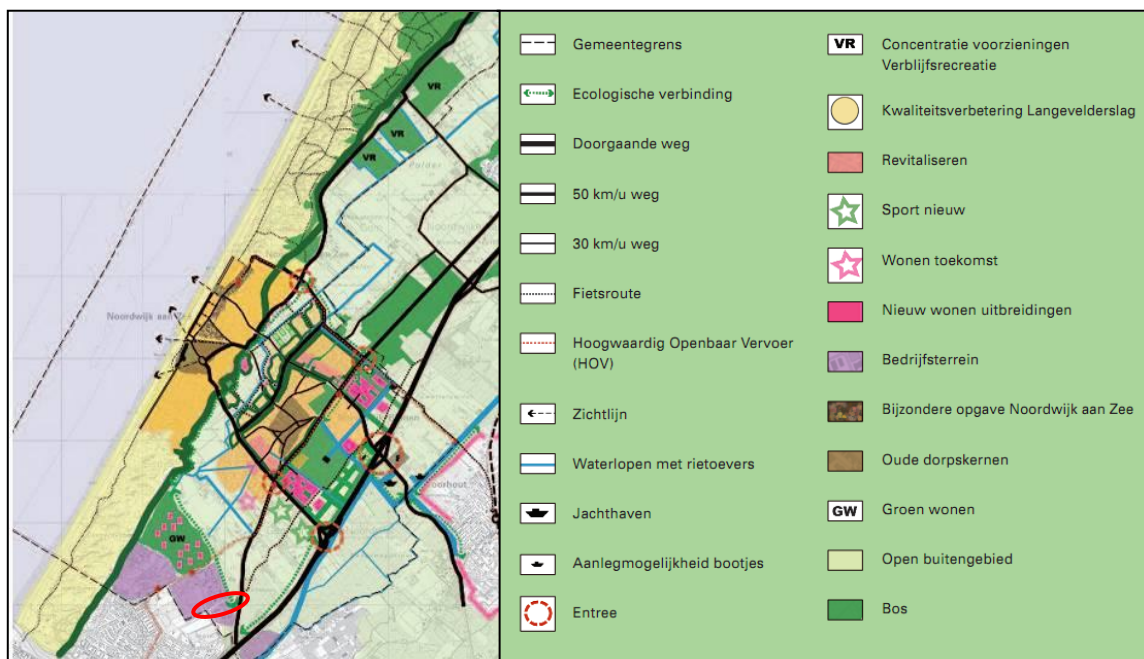
Het plangebied van dit bestemmingsplan is onderdeel van de zone 'De Klei' (zie navolgende afbeelding). Dit gebied is ontstaan toen in vroegere tijden de Oude Rijn regelmatig buiten zijn oevers trad en steeds weer nieuwe rivierklei achterliet. De functies in deze zone zijn bollen, grasland, verspreid wonen en werken, bedrijfsterrein en ecologische verbindingen langs nieuwe waterlopen.



Afbeelding: landschappelijke zones structuurvisie

In deze lege ruimte tussen de bebouwing van Katwijk en Noordwijk -maar wel op het grondgebied van Noordwijk - wil de structuurvisie de ruimte voor openheid behouden. Het gaat daarbij om het open gebied tussen de bedrijventerreinen Klei Oost en Space Business Park.

In de Overzichtskaart van de Ruimtelijke Structuurvisie is het plangebied aangewezen als bedrijfsterrein.



Afbeelding:
uitsnede Overzichtskaart Ruimtelijke Structuurvisie (waarbij het plangebied met een rode cirkel indicatief is aangegeven)

In de ruimtelijke structuurvisie is aangegeven dat bij vernieuwingen of toevoegingen van bedrijven de functies hun eigen parkeerbehoefte moeten oplossen.

Uit het voorgaande blijkt dat het bestemmingsplan aansluit bij de uitgangspunten uit de ruimtelijke structuurvisie.

3.4 Sectoraal beleid

3.4.1 Welstand

De gemeente Noordwijk heeft in april 2011 een welstandsnota vastgesteld. In deze Welstandsnota staan algemene uitgangspunten (deel A), gebiedsgerichte criteria (deel B) en objectgerichte criteria (deel C) aangegeven. Een bouwplan wordt door de welstandscommissie getoetst aan de Welstandsnota. De welstandsnota wordt de komende jaren mogelijk herzien.

Het plangebied van dit bestemmingsplan is gelegen in één welstandsgebied, namelijk "Bedrijfventerreinen". In dit gebied geldt een regulier welstandsniveau.

In de Welstandsnota is per welstandsgebied een gebiedsbeschrijving opgenomen en er zijn welstandscriteria ten aanzien van ligging, massa en vorm, gevelkarakteristiek en materiaal- en kleurgebruik weergegeven. Enkele voor dit bestemmingsplan relevante criteria zijn:

- Gebouwen staan vrij op het kavel.
- Per terrein is er één hoofdmassa.
- Gebouwen zijn met de voorgevel gericht op de belangrijkste weg of openbare ruimte.
- Rooilijnen van de hoofdmassa's zijn teruggelegen en volgen de weg.

De nieuwbouw op de bedrijfskavels dient zorgvuldig ingepast te worden in de bestaande typologie en architectuur. Het beleid is terughoudend en gericht op het goed functioneren en beheer.

3.4.2 Archeologie en cultuurhistorie en monumenten

De gemeenteraad heeft op 28 juni 2011 de integrale Erfgoednota Noordwijk "Erfgoed op de kaart" vastgesteld. Deze geeft een goede basis voor de uitvoering van de wettelijke eisen ten aanzien van gebouwde (rijks)monumenten, het van rijkswege beschermd dorpsgezicht van een deel van de oude kern van Noordwijk Binnen en archeologie. De nota bevat tevens:

- Een visie en structuur voor de omgang met het erfgoed;



- De herijking van de Monumentenverordening 2004 met de Erfgoedverordening 2011;
- De archeologische waarde-, verwachtings- en beleidsadvieskaart;
- De bouwhistorische verwachtingskaart;
- Formatie voor uitvoering van het beleid en de wettelijke taken voor het erfgoed.

Ook is een erfgoedverordening vastgesteld. Op basis van deze verordening kan de gemeente onderandere gemeentelijke monumenten aanwijzen.

Uit de gegevens van de Cultuurhistorische Atlas van de Provincie Zuid-Holland blijkt dat in het gebied geen uitzonderlijke cultuurhistorische waarden aanwezig zijn.

De kaarten van de Kennisinstructuur Cultuurhistorie (KICH) bundelen informatie over monumenten, archeologie en cultuurlandschap. Op deze kaarten worden de rijksmonumenten weergegeven (zie hierna) en de panden die geïnventariseerd zijn in het kader van het Monumenten Inventarisatie Project (MIP). Overige waarden zijn op die kaart niet opgenomen. De MIP-inventarisatie geldt als onderlegger voor het aanwijzingsbeleid voor gemeentelijke monumenten.

Monumenten

In het plangebied zijn geen rijksmonumenten of gemeentelijke monumenten aanwezig.

Archeologie

Er is een archeologische waarden-, verwachtings- en beleidsadvieskaart vastgesteld als uitgangspunt voor het gemeentelijk archeologisch beleid. De kaart is gebaseerd op een inventarisatie van de bekende archeologische vindplaatsen en onderzoeken binnen de gemeente. Het archeologiebeleid is tevens verankerd in de Erfgoedverordening. De gemeente is het bevoegd gezag ten aanzien van archeologie.

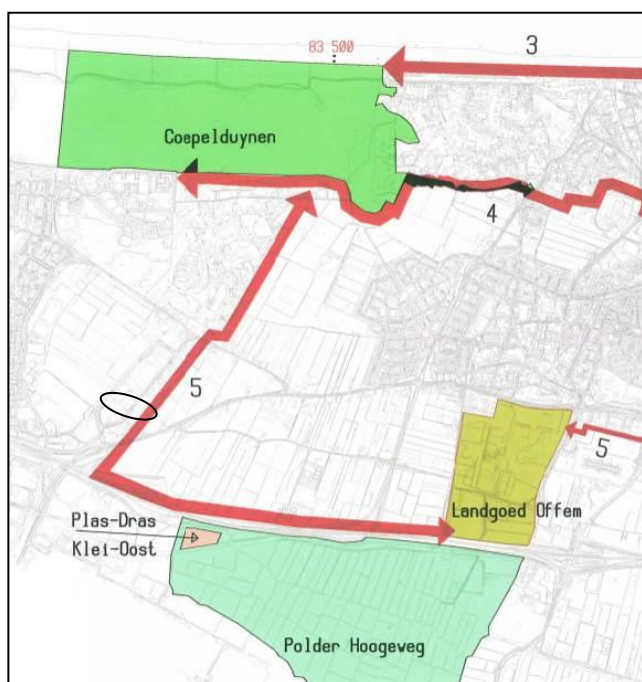
Op grond van de gemeentelijke archeologische waarde- en verwachtingenkaart geldt ter plaatse van het plangebied een lage archeologische verwachting. Bij een dergelijke verwachting geldt een archeologische onderzoeksplicht indien een ruimtelijke ingreep leidt tot een verstoring van de bodem met een omvang van 50.000 m² en dieper dan 50 centimeter. In paragraaf 4.7 wordt nader in gegaan op archeologie.

3.4.3 Groen en water

Natuurlijk Noordwijk

In februari 2006 heeft de gemeenteraad het Natuurbeleidsplan 'Natuurlijk Noordwijk' vastgesteld.

Binnen de gemeente Noordwijk liggen diverse natuurgebieden. Het plangebied van dit bestemmingsplan ligt nabij een ecologische verbinding (Coepelduynen-Offem-Leeuwenhorst).



Afbeelding: natuurgebieden en verbindingen in Noordwijk

In de jaren '90 is begonnen met de realisatie van een ecologische verbinding tussen Coepelduynen-Offem-Leeuwenhorst. Een deel van de verbinding tussen Coepelduynen en Offem is gerealiseerd maar de realisatie van enkele schakels in het traject laat nog op zich wachten. Het is nog steeds de wens om deze verbindingen af te ronden. De ecologische verbinding loopt langs de oostelijke grens van het plangebied.

Het bestemmingsplan is in overeenstemming met het natuurbeleidsplan doordat de verbinding Coepelduynen-Offem ter plaatse van het plangebied van het bestemmingsplan planologisch wordt voorzien van de bestemming 'Natuur'.

Keur Rijnland 2009

Op 22 december 2009 is de Keur Rijnland 2009 in werking getreden. Op basis van artikel 3.1.4 onder 2 van de Keur is het verboden gebouwen, bouwwerken etc. te plaatsen, onbebouwde/onverharde grond te verharden en werkzaamheden te verrichten als gevolg waarvan neerslag versneld tot afvoer komt. Dit houdt in dat de initiatiefnemer afdoende compenserende maatregelen moet nemen zodat het oppervlaktewatersysteem na de realisering van de verharding in ieder geval niet zwaarder belast wordt dan voordien. Uitgangspunt is dit te doen binnen het plangebied. De compenserende maatregelen dienen met name gericht te zijn op het creëren van voldoende bergend vermogen en afvoercapaciteit van het watersysteem. De maatregelen, zoals vasthouden en bergen, mogen in principe geen negatieve invloed hebben op de waterkwaliteit.

3.4.4 Verkeer en Parkeren

Nota Parkeren en Stallen Noordwijk 2013

De gemeente heeft in 2013 een nieuwe nota ten aanzien van parkeren vastgesteld. Deze 'Nota Parkeren en Stallen Noordwijk 2013' (collegebesluit d.d. 14 mei 2013) vervangt de beleidsregel parkeernormen uit 2008. In de nieuwe nota zijn parkeernormen opgenomen voor wonen en niet-woonfuncties. Ten aanzien van niet-woonfuncties is daarbij aangesloten op de minimum parkeernormen in de CROW-richtlijn 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' (publicatie 317) voor matig stedelijk gebied. Tevens geldt de voorwaarde dat bestaande parkeerplaatsen die als gevolg van een ruimtelijke ontwikkeling wegvallen gecompenseerd dienen te worden binnen een maximale loopafstand van 500 meter. De parkeernormen en de eis om eventuele parkeerplaatsen die wegvallen binnen 500 meter te compenseren zijn vastgelegd in het bestemmingsplan. Aandachtspunt voor het plangebied is verder nog dat het parkeren en het manoeuvreren voor het laden en lossen van (vracht)auto's geheel op eigen terrein plaats dient te vinden.



3.4.5 Economie en toerisme

Regionale Bedrijventerreinenstrategie Holland Rijnland

De belangrijkste doelstelling van de strategie is het creëren van en komen tot (meer) regionale samenwerking op het gebied van bedrijventerreinen in Holland Rijnland. Er is gekozen voor een drietal strategische doelstellingen, die aansluiten bij de keuzes die de regio heeft gemaakt in het concept van de Regionale Structuurvisie 2020 Holland Rijnland om de economische structuur te versterken. De drie strategische doelstellingen zijn:

1. bestaande bedrijventerreinen herstructureren en niet transformeren
2. voldoende nieuwe bedrijventerreinen ontwikkelen
3. samenhang tussen bestaande en nieuwe bedrijventerreinen aanbrengen.

Aan deze doelstellingen zijn concrete uitgangspunten gekoppeld. Enkele voor het bestemmingsplan relevante uitgangspunten zijn:

- Naast de primaire functie als vestigingsplaats voor bedrijven in hogere milieucategorieën kunnen op bedrijventerreinen in beperkte mate ook andere functies toegelaten worden, zoals kleine zelfstandige kantoren (max. 1.000 m² bvo), perifere detailhandel en leisure. Als vuistregel wordt gesteld dat maximaal 15% van het netto oppervlak van een bedrijventerrein voor dergelijke functies gebruikt kan worden.
- Op bedrijventerreinen waar door marktontwikkelingen reeds sprake is van een hoger aandeel kantoren, perifere detailhandel en/of leisure, wordt uitgegaan van de feitelijke situatie op 1 januari 2009. Er zal een lijst worden aangelegd van de bedrijventerreinen waar het om gaat.
- Zelfstandige kantoren groter dan 1.000 m² bvo worden geweerd van een gemengd bedrijventerrein, met uitzondering van o.a. Space Business Park.

Ten aanzien van de andere functies wordt nog opgemerkt dat een goede mix van functies ongewenste monofunctionaliteit doorbreekt maar dat de "andere" functies niet de overhand moeten nemen. Om te voorkomen dat bedrijventerreinen geleidelijk en ongewild worden getransformeerd tot gebieden met een te hoog aandeel andere functies mag maximaal 15% van de beschikbare netto ruimte worden gebruikt voor andere functies, zoals perifere detailhandel, leisure, kleine kantoren en kleinschalige horeca. Indien op een bestaand bedrijventerrein nu sprake is van een hoger percentage geldt, geldt dit aandeel. Voor een percentage van 15% is gekozen omdat het voor grote locaties niet te hoog is en voor de kleinere locaties in principe voldoende lijkt.

In het bestemmingsplan is aangesloten op de Regionale Bedrijvenstrategie doordat andere functies in omvang zijn beperkt of niet zijn toegestaan:

- In het plangebied van het bestemmingsplan zijn geen functies als perifere en grootschalige detailhandel en zelfstandige kantoren toegestaan aangezien deze al elders in voldoende mate op bedrijventerrein 's-Gravendijck aanwezig zijn.
- Fitnesscentra, zangstudio's, dansstudio's, muziekstudio's en gezondheidscentra zijn toegestaan binnen 's-Gravendijck, met een maximum van 15% van het toegestane bruto vloeroppervlak. Deze functies zijn vanwege hun ruimtelijke gevolgen (parkeren, geluid, etc.) niet altijd in woonbuurten gewenst. Dergelijke functies worden daarom bij voorkeur op gemengde bedrijventerreinen gevestigd. Op 's-Gravendijck zijn momenteel al enkele van deze functies aanwezig. Door het toestaan van deze functies op de gemengde bedrijventerreinen neemt de sociale controle en de gebruikswaarde verder toe aangezien dergelijke functies ook in de avonden en weekenden bezoekers trekken. Een maximum percentage van 15% per gemengd bedrijventerrein leidt er toe dat er per gemengd bedrijventerrein voldoende ruimte is voor fitnesscentra, zangstudio's, dansstudio's, muziekstudio's en gezondheidscentra, zonder dat dit teveel ten koste gaat van de ruimte voor bedrijven. Ook ter plaatse van de nieuwe bedrijfskavels geldt een maximum van 15% voor fitnesscentra, zangstudio's, dansstudio's, muziekstudio's en gezondheidscentra.



Het vorige hoofdstuk heeft aangetoond dat de wijze van bestemmen recht doet aan beleid van verschillende overheden op veel verschillende thema's. Daarnaast dient ook aangetoond te worden dat de wijze van bestemmen geen belemmeringen op het gebied van milieu oplevert. In dit hoofdstuk wordt voor de thema's geluid, zonering van bedrijvigheid, archeologie en cultuurhistorie en water aangetoond dat er geen belemmeringen zijn. Voor de thema's bodem en natuur en ecologie is nader onderzoek verricht.

4.1 Milieueffectrapportage (m.e.r.)

Gemeenten en provincies moeten bij bouwprojecten beoordelen of een milieueffectrapport (MER) dan wel een m.e.r.-beoordeling nodig is. Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Om te bepalen of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, moet worden bepaald of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, of dat de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn.

Op de locatie wordt de herontwikkeling tot bedrijfskavels mogelijk gemaakt. In de bijlagen C en D bij het Besluit M.e.r. is aangegeven voor welke projecten het maken van een m.e.r. (bijlage C) of een m.e.r.-beoordeling (bijlage D) verplicht is. De realisatie van bedrijfskavels kan onder de categorie 'aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject' gerangschikt worden maar de uitbreiding ligt ver beneden de drempelwaarde zoals opgenomen in het Besluit m.e.r. Een m.e.r.-beoordeling is daarom niet direct verplicht. Wel moet worden onderzocht of een dergelijke m.e.r.-beoordeling moet worden uitgevoerd ja of nee.

Om de mogelijke effecten van de beoogde ontwikkeling goed in beeld te kunnen brengen kan een vormvrije m.e.r.-beoordeling worden uitgevoerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

1. belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk;
2. belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor een m.e.r.

De diepgang van de vormvrije m.e.r.-beoordeling hangt af van:

1. de aard van de voorgenomen activiteit;
2. de (gevoeligheid van de) omgeving waarin de activiteit is gesitueerd;
3. de maatschappelijke aandacht voor de activiteit;
4. mate van beschikbaarheid van informatie, bijvoorbeeld over de gevoeligheid van gebieden.

De bedrijfskavels worden gerealiseerd op een bestaand bedrijvenpark. Dit bedrijvenpark heeft een omvang van circa 17 hectare. In de directe zijn ook enkele bedrijvenparken aanwezig. De bedrijfskavels die door middel van het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt hebben een oppervlak van circa 5.950 m² (0,6 hectare). De totale omvang van de nieuwe bedrijfskavels is ten opzichte van het bestaande bedrijfsareaal beperkt. De aard van de te realiseren bedrijven is bovendien zodanig dat geen nadelige milieugevolgen zijn te verwachten aangezien er geen gezoneerde inrichtingen mogelijk worden gemaakt.

Het extra verkeer dat door de nieuwe bedrijfskavels zal ontstaan is globaal te bepalen aan de hand van kengetallen uit het ASVV 2012 van het landelijke kennisplatform CROW. In het ASVV is aan de hand van de stedelijkheidsgraad en de ligging binnen de bebouwde kom aangegeven welke verkeersgeneratie bij welke de functie hoort. Noordwijk behoort tot matig stedelijk gebied en het plangebied ligt in de rest van de bebouwde kom. Voor bedrijven in een dergelijk gebied is een kengetal van 9,1 verkeersbewegingen per 100 m² bvo aangegeven (arbeidsintensief/bezoekersextensief). Aangezien het bestemmingsplan een grondoppervlak van circa 4.165 m² mogelijk maakt en een maximale bouwhoogte van 12 meter kan er naar

verwachting circa 12.495 m² bvo worden gerealiseerd (uitgaande van 3 bouwlagen). Dat leidt geleid op het kengetal tot circa 1.140 verkeersbewegingen per dag (worst-case). Deze verkeersbewegingen vinden verspreid over het wegennet plaats. Een dergelijke toename aan verkeersbewegingen leidt niet tot nadelige milieugevolgen.

Belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu (waaronder luchtkwaliteit, flora en fauna, waterhuishouding) worden niet verwacht. Ook worden geen gevolgen verwacht voor het op circa 1,3 kilometer afstand gelegen Natura 2000-gebied Coepelduynen. De uitstoot van toekomstige bedrijven op het te realiseren bedrijfskavels zal geleid op de toegestane milieucategorieën niet aan de orde zijn. Ten aanzien van het verkeer geldt dat de berekende verkeerstoename geen gevolgen heeft, deels ook omdat een groot deel van het verkeer in de zuidelijke richting rijdt.

4.2 Geluidhinder

Het onderhavige bestemmingsplan maakt geen nieuwe geluidsgevoelige functies of nieuwe wegen mogelijk. Het bestemmingsplan heeft verder geen betrekking op een gezoneerd industrieterrein. Een akoestisch onderzoek in het kader van het bestemmingsplan is niet aan de orde.

4.3 Luchtkwaliteit

Ten aanzien van luchtkwaliteit is de Wet luchtkwaliteit (titel 5.2 luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer) van belang. Voor bestemmingsplannen waarin ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, is het noodzakelijk te toetsen aan de normen van de Wet luchtkwaliteit.

In de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' zijn cijfermatige kwantificaties opgenomen voor enkele functies die in geval van een nieuwe ontwikkeling als 'niet in betekenende mate' voor de verslechtering van de luchtkwaliteit (een NIBM-project) kunnen worden beschouwd. Het gaat onder meer om een nieuwbouwprogramma van 1.500 woningen of 10.000 m² bvo kantoren op één ontsluitingsweg.

In het kader van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit worden door de gemeente en Omgevingsdienst West-Holland voortdurend gegevens verzameld over maatregelen die in het kader van de luchtkwaliteit worden genomen en tevens gegevens over alle grote projecten die van belang zijn voor de luchtkwaliteit. Daarbij moet worden gedacht aan grote infrastructurele projecten en grote woningbouw- en/ of andere bouwprojecten. Deze gegevens worden doorgegeven aan de provincie Zuid-Holland en zo nodig rechtstreeks aan het Rijk, via onder andere een digitale monitoringstool. Op basis van deze monitoring is gebleken dat er in Noordwijk geen luchtkwaliteitsknelpunten zijn.

De luchtkwaliteit wordt onder andere verbeterd door de bevordering van schone en zuinige mobiliteit en door de functionele inzet van bomen, struiken en (dak)tuinen als 'groene parasol'.

Het onderhavige bestemmingsplan maakt nieuwe bedrijfskavels mogelijk. Deze ontwikkeling kan mogelijk significante gevolgen hebben voor de luchtkwaliteit in en rond het plangebied. In het kader van het in 2013 vastgestelde bestemmingsplan 'Estec en de Noordwijkse bedrijvenparken' is vanwege de opgenomen wijzigingsbevoegdheid indertijd onderzoek gedaan naar de gevolgen van de herontwikkeling tot nieuwe bedrijfskavels (Aveco de Bondt, projectnummer 121229, d.d. februari 2013). Ook andere herontwikkelingen (de intensivering van het ESTEC-terrein, de intensivering van bedrijvenpark 's-Gravendijck (verhogen maximale bouwhoogte) en de mogelijke omzetting van de manege naar bedrijfskavels) zijn daarbij betrokken. In het onderzoek zijn aan de hand van verkeersgegevens voor verschillende jaren berekeningen uitgevoerd voor zowel de situatie met als de situatie zonder de ontwikkelingen. Uit de berekeningen voor 2012 en 2015 blijkt dat er op de Keyzersweg en op de 's-Gravendijckseweg sprake is van een toename van NO₂ met meer dan 1,2 µg/m³. De ontwikkelingen dragen daardoor in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit. De concentraties NO₂ en PM₁₀ blijven echter ruim onder de geldende grenswaarden van 40 µg/m³ en er wordt voldaan aan het maximum aantal overschrijdingsdagen voor het 24-uursgemiddelde van 50 µg/m³ fijn stof en de uurgemiddelde concentratie voor bescherming tegen piekconcentraties NO₂. In 2020 is de toename lager dan 1,2 µg/m³ zodat de ontwikkelingen dan niet meer in betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit. Uit het onderzoek volgt dat de luchtkwaliteitsknelpunten indertijd geen belemmering vormde voor het

vaststellen van het bestemmingsplan 'Estec en de Noordwijkse bedrijvenparken'. Deze conclusie is derhalve ook van toepassing op het voorliggende bestemmingsplan.

4.4 Bodemkwaliteit

Ten aanzien van de bodem zijn de Woningwet, het Besluit ruimtelijke ordening en de Wet bodembescherming van belang. De relevante regelgeving ten aanzien van de bodem heeft tot doel om het bouwen op verontreinigde bodem tegen te gaan.

In het kader van de te voeren bestemmingsplanprocedure en de toekomstige omgevingsvergunningaanvraag dient er conform de Woningwet en het Besluit ruimtelijke ordening een bodemonderzoek te worden verricht ter plaatse van de nieuwe bebouwing. Dit bodemonderzoek dient aan te geven wat de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse is. Vervolgens zal aan de hand van dit onderzoek worden getoetst of de bodem milieuhygiënisch gezien geschikt is voor het voorgenomen gebruik. Zoals bepaald in de Wet bodembescherming wordt in een beschikking vastgelegd of de bodem ernstig verontreinigd is en of sanering noodzakelijk is.

Door IDDS bv is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (kenmerk 1312F933/DBI/rap1, d.d. 28 februari 2014, zie bijlage 2). Uit het onderzoek blijkt het volgende:

- Bovengrond:
 - in de bovengrond zijn plaatselijk bijmengingen met bodemvreemd materiaal waargenomen. Op het maaiveld en in het opgeboorde bodemmateriaal zijn zintuiglijk geen asbestverdachte materialen waargenomen;
 - de bovengrond is niet verontreinigd met de onderzochte zware metalen, PCB's, PAK en minerale olie.
- Ondergrond:
 - in de ondergrond zijn plaatselijk bijmengingen met bodemvreemd materiaal waargenomen. In het opgeboorde bodemmateriaal zijn zintuiglijk geen asbestverdachte materialen waargenomen;
 - de ondergrond is zeer plaatselijk licht verontreinigd met PCB's en is niet verontreinigd met de overige onderzochte zware metalen, PCB's, PAK en minerale olie.
- Grondwater: het grondwater is licht verontreinigd met barium, cadmium, kobalt, xylenen en naftlaeen en is niet verontreinigd met de overige onderzochte zware metalen, vluchtige aromaten, VOCl en minerale olie.

De gemeten waarden zijn dermate gering dat aanvullend onderzoek naar het voorkomen van deze stoffen in de bodem op het perceel ingevolge de Wet bodembescherming, niet noodzakelijk is. Inzake het verlenen van een omgevingsvergunning (activiteit bouwen) worden, op basis van de onderzoeksresultaten, uit milieuhygiënisch oogpunt geen beperkingen voorzien.

4.5 Bedrijvigheid

Bedrijven zijn milieubelastende functies die hinder ten opzichte van milieugevoelige bestemmingen (waaronder wonen) kunnen veroorzaken. Om deze hindersituaties te voorkomen dient bij een bestemmingsplan(wijziging) waarin milieubelastende en milieugevoelige bestemmingen in elkaars nabijheid mogelijk worden gemaakt in principe uit te worden gegaan van scheiding van functies. Daartoe is in de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering (versie 2009; hierna te noemen B&M) een categorie-indeling opgesteld met bijbehorende richtafstanden. Deze afstanden geven voor gemiddelde functies aan op welke afstand geen hinder te verwachten is. De meer fijne afstemming voor de voorkoming van miliehinder vindt vervolgens plaats in het kader van de Wet milieubeheer.

De afstanden in B&M zijn naast de factoren aard en omvang van het bedrijf mede afhankelijk van de omgeving. Voor een rustige woonomgeving gelden andere afstanden (strengere eisen) dan voor andere gebieden, zoals drukke woonwijken, gemengde gebieden en landelijke gebieden. De in de omgeving gelegen woonbuurten op Katwijk's grondgebied zijn te karakteriseren als rustige woonwijken. Dat geldt ook voor de Katwijkse uitbreiding Rijnsoever Noord 1. Noordwijkerduin is ook aan te merken als een rustige woonwijk. De woningen aan de Zwarteweg zijn gelegen aan een drukke weg (Zwarteweg), buiten een woonwijk.

De betreffende VNG-publicatie vormt geen wettelijk kader. De in de publicatie opgenomen afstanden betreffen richtafstanden.

Net als in het geldende bestemmingsplan wordt binnen het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan uitgegaan van de bedrijfscategorie 1 t/m 4.2. Voor 4.2 bedrijven geldt een richtafstand van maximaal 300 meter. Het nog te realiseren Noordwijkerduin en de uitbreidingswijk van Katwijk liggen op meer dan 300 meter van het plangebied van dit bestemmingsplan. In het bestemmingsplan is rekening gehouden met bestaande milieurechten uit het geldende bestemmingsplan. Deze milieurechten leveren geen belemmering op.

4.6 Externe veiligheid

Eind 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. Dit besluit richt zich primair op inrichtingen die risico's met zich meebrengen voor de in de omgeving gelegen risicogevoelige objecten. Op grond van dit besluit moet het bevoegde gezag bij ruimtelijke ontwikkelingen zoals genoemd in de Wet ruimtelijke ordening, het Besluit externe veiligheid inrichtingen hierbij toetsen.

De risicobenadering kent twee begrippen om het risiconiveau voor activiteiten met gevaarlijke stoffen in relatie tot de omgeving aan te geven. Er zijn normen gesteld voor het plaatsgebonden risico (PR, locatiegericht) en groepsrisico (GR, gericht op grootte van een slachtoffergroep).

Het besluit gaat uit van categoriale inrichtingen met een vaste afstand aan te houden voor het PR (plaatsgebonden risico) en het GR (groepsrisico). Verder wordt uitgegaan van de niet-categoriale inrichtingen, waarbij per bedrijfslocatie beoordeeld moet worden of deze invloed heeft op het te beoordelen plangebied.

Kwetsbare objecten en risicovolle inrichtingen in het plangebied

Nabij het plangebied zijn, mede gelet op de risicokaart van de provincie, geen categoriale en niet-categoriale inrichtingen gelegen waarop het Besluit externe veiligheid inrichtingen van toepassing is. Wel is op Keyzersweg 49c een vuurwerkverkooppunt aanwezig. In totaal gaat het om maximaal 10.000 kilo (10 ton) vuurwerkopslag. Een bedrijf met een dergelijke omvang is echter geen inrichting waarop het Besluit externe veiligheid inrichtingen van toepassing is.

Risicovolle inrichtingen buiten het plangebied

In de nabijheid van het plangebied zijn geen inrichtingen aanwezig waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd of opgeslagen.

Transport gevaarlijke stoffen

De regelgeving voor transport van gevaarlijke stoffen is vastgelegd in de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. Binnen de gemeente Noordwijk is geen routing ten aanzien van gevaarlijke stoffen gedefinieerd en er is besloten deze ook niet in te stellen. Nabij het plangebied is een provinciale weg aanwezig, namelijk de N449. Gelet op de risicokaart van de provincie wordt deze weg niet gebruikt voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Hogedruk aardgastransportleiding

Voor buisleidingen is het per 1 januari 2011 het in werking getreden Besluit externe veiligheid buisleidingen van toepassing. In of nabij het plangebied zijn geen hogedruk gasleidingen aanwezig waarmee rekening gehouden moet worden in het bestemmingsplan.

4.7 Natuur en ecologie

Voor de bescherming van plant- en diersoorten is de Flora en faunawet (april 2002) van toepassing. Bij beoordeling van de toelaatbaarheid van bouwwerken en/of andere activiteiten moet rekening worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van te beschermen planten- en diersoorten op grond van de Flora en Faunawet. Indien uit gegevens of onderzoek blijkt dat er sprake is van (een) beschermde soort(en) en het bouwwerk en/of de activiteit beschadiging of vernieling van voortplantings- of rustplaatsen dan wel ontworteling of vernieling veroorzaakt, zal de betreffende bouwwerkzaamheid c.q. activiteit pas kunnen plaatsvinden na ontheffing c.q. vrijstelling op grond van de Flora en Faunawet.

Bij de beoordeling van deze ontheffing c.q. vrijstelling is de vogel-/habitatrichtlijn mede toetsingskader. Naast de Flora en Faunawet zijn door het ministerie van LNV de zogenoemde

'Rode Lijsten' vastgesteld, waarin met uitroeiing bedreigde of speciaal gevaar lopende, in Nederland van nature voorkomende planten- en diersoorten zijn opgenomen. Verder heeft de rijksoverheid Natura 2000-gebieden aangewezen. Dergelijke gebieden maken deel uit van een samenhangend netwerk van natuurgebieden in de Europese Unie. In en rondom Natura 2000-gebieden gelden strikte voorwaarden in verband met de instandhouding en de bescherming van de natuur. Het plangebied van dit bestemmingsplan ligt op een afstand van circa 1,2 kilometer van het Natura 2000-gebied Coepelduynen en circa 2,5 kilometer afstand van het Natura 2000-gebied Meijendel en Berkheide.

Ten behoeve van het vaststellen van het bestemmingsplan is het nodig om na te gaan of te beschermen natuurwaarden aanwezig zijn en of de realisatie van bedrijfskavels gevolgen heeft voor Natura 2000-gebied en/of beschermde flora en faunasoorten. Door Els & Linde B.V. is een quick scan ecologie uitgevoerd (projectnummer 14.006, d.d. 29 januari 2014, zie bijlage 3).

Beschermde gebieden

Het plangebied ligt op enige afstand van de Natura 2000-gebieden. Een eventueel effect zal daardoor binnen de criteria van de externe effecten vallen. Van de potentiële invloeden is de emissie van stikstofverbindingen van belang. Er zijn echter geen bedrijven in het bestemmingsplan toegestaan die een hoge uitstoot van stikstofverbindingen genereren of die een significante verkeersaantrekkende werking hebben. De emissie is daarmee vergelijkbaar met een woonwijk. Binnen Nederland is de landbouw en in mindere mate het verkeer verantwoordelijk voor de stikstofdepositie. De landbouw kan lokaal een aandeel van 80% in de depositie hebben. Binnen de toegestane bedrijven is de ruimteverwarming de belangrijkste bron. De depositie hieruit is marginaal en leidt met zekerheid niet tot een significant effect.

De overige potentieel aanwezige externe effecten (geluid, licht, grondwaterstromen) geven met zekerheid geen effect op de doelstellingen van de Natura 2000 gebieden. Voor geluid en licht wordt dat veroorzaakt doordat de minimale afstand meer dan één kilometer bedraagt (exact 1.200 meter of meer). Door de bouw worden de grondwaterstromen niet gewijzigd, te meer de duinen en dus de Natura 2000 gebieden een infiltratiegebied bevatten. Er worden geen diepe bronningen of bouwputten aangelegd.

De herontwikkeling heeft met zekerheid geen significant effect op de doelstellingen van de Natura 2000 gebieden. Er is geen vergunning voor de Natuurbeschermingswet noodzakelijk en er is geen verklaring van geen bedenkingen hiervoor nodig.

Beschermde flora en fauna

In het plangebied zijn geen beschermde flora- en faunasoorten te verwachten. In de watergang ten noorden van het plangebied is de beschermde bittervoorn niet uit sluiten maar de herontwikkeling van de bedrijfskavels heeft geen betrekking op de watergang. Een ontheffing van de Flora- en faunawet is niet aan de orde.

4.8 Archeologie en cultuurhistorie

In paragraaf 3.3.2 is ingegaan op het gemeentelijk beleid ten aanzien van archeologie en cultuurhistorie.

Archeologie

In het kader van de ontwikkeling van de huidige bedrijvenparken 's-Gravendijck en Space Business Park heeft in 1996 een archeologisch onderzoek plaatsgevonden middels kartering en booronderzoek. In het rapport (1996: Gemeente Noordwijk, Een archeologische inventarisatie en kartering (AAI-1), RAAP-rapport 18) is een viertal vindplaatsen beschreven, twee van Middeleeuwse oorsprong, en twee uit het Laat Neolithicum (respectievelijk IJzertijd en Vroege/Midden-Bronstijd). Deze vindplaatsen zijn in 1996 door de Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek aanvullend onderzocht middels proefsleuven. In het daaruit volgende rapport (1998: Een tweeschepige huisplattegrond en akkerland uit de Vroege Bronstijd te Noordwijk, provincie Zuid-Holland, rapportage archeologische monumentenzorg 55) wordt geconstateerd dat de door RAAP aangetroffen vindplaatsen bleken te zijn aangetast door erosie. Aangetroffen werden resten van percelingsgreppels uit de Romeinse tijd op een diepte die varieerde van 1,35-1,75 meter beneden maaiveld. De greppels behoren waarschijnlijk bij een huisplaats of nederzetting die noordelijker op de strandwal moet hebben gelegen. De huisplaats is vermoedelijk verloren gegaan door de bouw van een manege even

ten noorden van de proefsleuf. Het rapport vermeldt ook dat de andere twee (middeleeuwse) vindplaatsen geen sporen in situ opleverden.

Op basis van beide onderzoeken zijn de terreinen vervolgens vrijgegeven. Er hoeft voor beide bedrijvenparken geen archeologische onderzoek te worden uitgevoerd.

Cultuurhistorie

Voor wat betreft de cultuurhistorie kan de Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland (CHS) als hulpmiddel gebruikt worden om inzicht te verschaffen in de aanwezigheid van cultuurhistorische elementen. Gelet op de bijbehorende kaart zijn er in het plangebied van dit bestemmingsplan geen bijzondere cultuurhistorische elementen aanwezig.

4.9 Water

Het Rijk, de VNG, het IPO en de Unie van Waterschappen hebben in februari 2001 de startovereenkomst Waterbeheer 21^{ste} eeuw ondertekend. Deze startovereenkomst is in 2003 omgezet in het Nationaal Bestuursakkoord Water dat in juni 2008 is geactualiseerd. Hiermee hebben deze partijen elkaar gecommitteerd om een watertoets toe te passen bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is voorts bepaald dat waterbeheerders dienen te worden geraadpleegd bij het opstellen van bestemmingsplannen.

De watertoets is een instrument om bij alle ruimtelijke plannen en besluiten waarin waterhuishoudkundige aspecten voorkomen te toetsen of in voldoende mate rekening wordt gehouden met die aspecten. Het gaat daarbij vooral om aandacht voor de waterkwantiteit (ruimte voor water, berging, infiltratie, aan- en afvoer), aandacht voor effecten op de waterkwaliteit en aandacht voor de veiligheid (overstroming).

Het plangebied valt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap van Rijnland.

Waterkering

Het plangebied van dit bestemmingsplan is niet gelegen in de zone van een waterkering.

Waterkwantiteit

Binnen het plangebied zijn geen watergangen aanwezig. In het bestemmingsplan wordt water toegestaan in de bestemmingen 'Bedrijventerrein-3', 'Groen' en 'Natuur'. Daarnaast grenst het plangebied aan de watergang ten zuiden van het 's-Gravendijckplein.

Bij een toename van verharding met meer dan 500 m² hanteert Rijnland de eis dat binnen het betreffende peilgebied 15% van het extra verharde oppervlak als open water dient te worden gecompenseerd. De toename van verharding bedraagt in geval van het bestemmingsplan meer dan 500 m², namelijk maximaal 5.950 m². Een compensatie van 15% leidt zodoende tot 890 m² extra water.

Het Hoogheemraadschap heeft tijdens een overleg met de gemeente aangegeven dat de noodzakelijke watercompensatie binnen het peilgebied reeds heeft plaatsgevonden. In het 's-Gravendijck is namelijk meer water gerealiseerd dan dat noodzakelijk was (circa 785 m²) en ten noorden van 's-Gravendijck wordt een retentievijver gegraven die groter is dan wat voor de volledige aanleg van bedrijventerrein Space Business Park nodig is. Het al extra gerealiseerde water en het nog te realiseren extra water kunnen als compensatie voor de realisatie van de bedrijfskavels worden beschouwd aangezien zowel het al gerealiseerde water als het nog te realiseren water in hetzelfde peilgebied zijn gelegen.

Toets

Het Hoogheemraadschap wordt de gelegenheid gesteld om dit bestemmingsplan te toetsen. Voor werkzaamheden of het realiseren van bouwwerken is de Keur van Rijnland het toetsingskader.

5.1 Algemeen

De doelstelling van dit bestemmingsplan is om de herontwikkeling tot bedrijfskavels mogelijk te maken, zoals ook al was voorzien in de wijzigingsbevoegdheid van het geldende bestemmingsplan. In hoofdstuk 2 van de toelichting van dit bestemmingsplan is een beknopte beschrijving de herontwikkeling gegeven. Daaruit blijkt dat voor één punt niet kan worden voldaan aan de criteria uit de wijzigingsbevoegdheid. Om die reden is een nieuw bestemmingsplan opgesteld dat echter wel rekening houdt met de overige criteria uit de wijzigingsbevoegdheid. In het navolgende wordt daarom als eerste ingegaan op de criteria uit de wijzigingsbevoegdheid. Vervolgens wordt ingegaan op de planvorm van het bestemmingsplan en de opbouw van de regels.

5.2 Criteria wijzigingsbevoegdheid geldende bestemmingsplan

Zoals in paragraaf 1.4 van de toelichting is aangegeven is bij het opstellen van het geldende bestemmingsplan rekening gehouden met een mogelijke herontwikkeling van de gronden doordat een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen. Door deze wijzigingsbevoegdheid is het college van burgemeester en wethouders bevoegd om de bestemming 'Verkeer - Reservering' uit het geldende bestemmingsplan te wijzigen naar de bestemmingen 'Bedrijventerrein - 3', 'Groen' en 'Natuur'. Daarbij gelden de volgende voorwaarden:

1. De wijzigingsbevoegdheid kan uitsluitend wordt toegepast indien zeker is gesteld dat de betreffende gronden niet zullen worden gebruikt ten behoeve van een openbaar vervoersverbinding;
2. voor de bestemmingsgrens tussen 'Bedrijventerrein - 3' en 'Natuur' wordt aansluiting gezocht op de thans voorkomende bestemmingsgrens tussen de bestemmingen 'Bedrijventerrein - 3' en 'Natuur';
3. in het gebied ten westen van het verlengde van de thans voorkomende bestemmingsgrens tussen de bestemmingen 'Bedrijventerrein - 3' en 'Natuur' wordt een zone van minimaal 5 meter vanaf de noordelijke bestemmingsgrens van de bestemming 'Verkeer - Reservering' als 'Groen' bestemd;
4. via verkennend bodemonderzoek dient te worden aangetoond dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde functie;
5. de toename aan verharding wordt met minimaal 15% water gecompenseerd binnen het peilgebied;
6. via flora en faunaonderzoek dient te worden aangetoond dat er geen sprake is van overtreding van de verbodsbepalingen in de Flora- en faunawet, danwel er is sprake van dat een vrijstelling van toepassing is of een ontheffing is/kan worden verleend;

Daarnaast kunnen de als 'Bedrijventerrein - 3' bestemde gronden aan de zuidkant ook worden gewijzigd door de aangrenzende bouwvlakken, aanduidingsvlakken en maatvoeringsvlakken van de bestemming 'Bedrijventerrein - 3' zodanig te vergroten zodat deze ook gelden ter plaatse van de gewijzigde gronden met de bestemming 'Bedrijventerrein - 3'. De afstand van de bouwvlakken, aanduidingsvlakken en maatvoeringsvlakken tot de bestemmingen 'Groen' en 'Verkeer' dient daarbij minimaal 5 meter te bedragen.

Het voorliggende bestemmingsplan voldoet op één punt na aan de voorwaarden die zijn gesteld in de wijzigingsbevoegdheid:

- Ad 1: De provincie heeft in juli 2013 schriftelijk bevestigd dat de reservering via bedrijvenpark 's-Gravendijck kan komen te vervallen (zie bijlage 1). Er is zodoende voldoende zeker gesteld dat de betreffende gronden niet zullen worden gebruikt ten behoeve van een openbaar vervoersverbinding.
- Ad 2: De oostkant van het plangebied is bestemd als 'Natuur'. De grenzen van deze bestemming zijn in aansluiting op de bestemmingsgrenzen die zijn gehanteerd in het geldende bestemmingsplan.
- Ad 3: Aan de noordkant van het plangebied is een zone met een breedte van 5 meter vanaf de watergang bestemd als 'Groen'.

- Ad 4: Uit verkennend bodemonderzoek (zie paragraaf 4.4) blijkt dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde functie.
- Ad 5: De noodzakelijke watercompensatie heeft reeds binnen het peilgebied plaatsgevonden (zie paragraaf 4.8 van de toelichting).
- Ad 6: Uit de quick scan ecologie (zie paragraaf 4.7) blijkt dat de herontwikkeling tot bedrijfskavels niet leidt tot overtreding van de verbodsbepalingen in de Flora- en faunawet.

De bouwvlakken, aanduidingsvlakken en maatvoeringsvlakken sluiten aan op de in het geldende bestemmingsplan opgenomen bouwvlakken, aanduidingsvlakken en maatvoeringsvlakken van het bestemmingsvlak 'Bedrijventerrein - 3'. Er is daarbij echter geen minimale afstand van 5 meter tot de bestemming 'Groen' in acht genomen omdat vanaf de noordelijke grens van het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan een 5 meter diepe groenstrook wordt gerealiseerd en het niet nodig is om daarbij nog 5 meter afstand aan te houden tot deze groenstrook. De nieuwe bedrijfskavels zouden daardoor onvoldoende breed worden. De minimale afstand van 5 meter is wel gehanteerd ten aanzien van de bestemming 'Verkeer'.

5.3 Planvorm

Dit bestemmingsplan bestaat uit een planverbeelding, regels en een toelichting. De planverbeelding en de daaraan gekoppelde regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De toelichting vormt de uitleg en motivering van het bestemmingsplan.

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) stellen de digitalisering van ruimtelijke plannen en besluiten volgens daartoe gestelde standaarden verplicht.

Het Bro stelt verplicht dat een bestemmingsplan in digitale vorm volgens de ro-standaarden voor de digitalisering wordt vastgesteld en dat daarvan tevens een analoge verbeelding wordt vastgesteld.

Het voorliggende bestemmingsplan voldoet aan de standaarden van de gemeente Noordwijk, de standaarden voor vergelijkbaarheid, zijnde SVBP 2012, en is een digitaal plan.

5.3.1 Verbeelding en regels

Op de planverbeelding van het bestemmingsplan wordt door middel van vlakken, letters, cijfers en aanduidingen aangegeven welke bestemming op een bepaald stuk grond van toepassing is. In de regels is vervolgens aangegeven welk gebruik en welk bouwvolume is toegestaan.

Als ondergrond van de planverbeelding is een Gemeentelijke Basiskaart Nederland (GBKN) als topografische ondergrond gehanteerd. Daarmee kan exact worden bepaald waar het plan is gelegen en hoe begrenzingen lopen. Om de goede leesbaarheid van de planverbeelding te waarborgen is voor wat betreft de analoge verbeelding gekozen voor een schaal van 1:1.000. De analoge verbeelding is voorts voorzien van een legenda en een noordpijl. Het plangebied van het bestemmingsplan is aan de hand van een plangrens (bolletjeslijn) op de verbeelding weergegeven.

In de standaarden voor vergelijkbaarheid, de SVBP 2012, is voorgeschreven hoe de regels van het bestemmingsplan dienen te worden opgebouwd. Voor de leesbaarheid en raadpleegbaarheid dienen de regels in hoofdstukken te worden geplaatst. Daarbij dient een vaste volgorde te worden aangehouden.

De regels van het bestemmingsplan zijn opgebouwd uit vier hoofdstukken (zie ook paragraaf 5.4). In het eerste hoofdstuk worden de begrippen en wijze van meten behandeld. Deze hebben als doel begrippen in de regels te verklaren en eenduidige richtlijnen te geven op basis waarvan de bouwmaten die zijn opgenomen in de regels dienen te worden gemeten. In het tweede hoofdstuk zijn de regels opgenomen, die betrekking hebben op alle bestemmingen die in het bestemmingsplan zijn opgenomen. Het derde en vierde hoofdstuk omvat een aantal regels, die niet op een bepaalde bestemming betrekking hebben, maar voor het gehele bestemmingsplan gelden.

5.3.2 Bestemmingsvlak en bouwvlak

Het gehele plangebied van dit bestemmingsplan is opgedeeld in bestemmingsvlakken. De voorkomende bestemming(svlaak)en zijn:

- Bedrijventerrein - 3;
- Groen;
- Natuur.

Per bestemming is in het geldende bestemmingsplan reeds aangegeven welk gebruik en welk bouwvolume is toegestaan.

In de bestemming 'Bedrijventerrein - 3' zijn bouwvlakken opgenomen. Deze bouwvlakken geven aan in welk deel van het bestemmingsvlak (hoofd)gebouwen zijn toegestaan.

5.3.3 Aanduidingen

In de planverbeelding zijn ook enkele aanduidingen opgenomen. Deze aanduidingen kunnen aangeven dat een specifiek gebruik op bepaalde gronden is toegestaan of welke maatvoering is toegestaan.

5.4 Regels

5.3.1 Inleidende regels

Overeenkomstig het SVBP 2012 bevat hoofdstuk 1 de inleidende regels van het bestemmingsplan. Deze regels hebben betrekking op de interpretatie van de in de bestemmingsplanregels gehanteerde begrippen en de wijze waarop de aangegeven maten moeten worden bepaald.

Artikel 1 bevat de verklaring van in de planregels voorkomende begrippen. In aanvulling op de in het SVBP 2012 voorgescreven begripsbepalingen is een aantal begrippen opgenomen waarvan een nadere verklaring in aanvulling op het normale spraakgebruik van belang is voor een goede interpretatie van het juridische normenkader.

Artikel 2 bevat een uitleg over de wijze waarop bij de toepassing van de planregels de relevante maten moeten worden bepaald. Ten behoeve van de interpretatie van de planregels is een aantal nadere bepalingen opgenomen over de wijze van meten. Dit geldt voor o.a. de bouwhoogte, de bouwdiepte en de afstand tot de zijdelingse bouwgrans.

5.3.2 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 bevat de bestemmingsregels. Hierin zijn achtereenvolgens en in alfabetische volgorde de planregels opgenomen met betrekking tot de voorkomende (enkel)bestemmingen.

In een bestemmingsregel wordt aangegeven waarvoor en – zo nodig – hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd. Ter bevordering van de leesbaarheid en de raadpleegbaarheid dient hierbij een vaste volgorde te worden aangehouden. Voor zover voor het betrokken bestemmingsplan van toepassing, geldt dit voor alle soorten bestemmingen.

De regels van een bestemming worden als volgt opgebouwd en benoemd:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen;
- Afwijken van de bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijken van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- Wijzigingsbevoegdheid.

In de bestemmingsomschrijving wordt beschreven welke functies binnen de betreffende bestemming zijn toegestaan. In de bouwregels wordt weergegeven of en hoe gebouwd mag worden. Daarin wordt in algemene zin geregeld in alle bestemmingen dat er slechts gebouwd mag worden ten behoeve van de bestemming. In de volgende (sub)leden worden maten zoals oppervlakten en bouwhoogten opgenomen, die betrekking hebben op de toegestane gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.



In de specifieke gebruiksregels worden nadere bepalingen gegeven omtrent de functies die zijn vermeld in de doeleindenomschrijving. Zo kan bijvoorbeeld de omvang van bepaalde functies beperkt worden, of de situering van functies worden aangewezen.

Bedrijventerrein - 3

De bestemming "Bedrijventerrein - 3" is toegepast op de nieuwe bedrijfskavels in het plangebied. Binnen deze bestemming zijn bedrijven (inclusief ondergeschikte functies) toegestaan. In artikel 1 is een definitie van deze functies opgenomen. Ook is binnen het plangebied internetdetailhandel in niet-dagelijkse goederen toegestaan (conform de provinciale verordening). Naast bedrijven en internetdetailhandel in niet-dagelijkse goederen zijn ook andere functies toegestaan maar voor deze functies gelden wel enkele beperkingen. Het gaat daarbij om dans-, muziek- en zangstudio's, fitnesscentra en gezondheidscentra. Deze voorzieningen zijn binnen de gehele bestemming toegestaan maar in lid 4 is daarbij wel bepaald dat maximaal 15% van het toegestane bruto vloeroppervlak binnen de bestemming mag worden gebruikt voor dergelijke functies. Op die manier wordt voorkomen dat een te groot deel van 's-Gravendijk gebruikt zal gaan worden voor deze functies. Naast deze functies zijn ook bij een bedrijventerrein behorende functies als parkeren, fiets- en voetpaden, groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, tuinen en erven en water toegestaan.

In lid 2 zijn bouwregels opgenomen waarbij geldt dat gebouwen alleen zijn toegestaan binnen de bouwvlakken. De opgenomen bouwvlakken zijn gebaseerd op de configuratie zoals die ook is toegepast in het geldende bestemmingsplan 'Estec en de Noordwijkse bedrijvenparken'. Conform het geldende bestemmingsplan is er uitgegaan van bouwpercelen, waarvoor een maximum bebouwingspercentage geldt. De bouwpercelen zijn niet apart aangeduid in het bestemmingsplan maar een bouwperceel is de kavel bij een bedrijf (of de aaneengesloten kavels bij een bedrijf indien de gronden bij een bedrijf uit meerdere kavels bestaan). In de bouwregels is verder vastgelegd dat de voorgevel van bebouwing aan de zijde van de gevellijn dient te worden gebouwd indien ter plaatse van een bouwperceel een gevellijn is aangeduid. Deze eis geldt dus niet indien binnen een bouwperceel geen gevellijn is aangeduid. Tenslotte dient de maximum bouwhoogte in acht te worden genomen en gelden er minimale afstanden tot de zijdelingse perceelsgrenzen.

In lid 2 zijn ook bouwregels voor andere bouwwerken opgenomen.

In lid 3 zijn afwijkingsbevoegdheden opgenomen welke het mogelijk maken om hogere bouwhoogtes te realiseren, afhankelijk van de locatie en de reden van de hogere bouwhoogte. De afwijkingsbevoegdheden voor de bouwhoogte van gebouwen (algemeen) en erafscheidingen zijn gebaseerd op het geldende bestemmingsplan. Per geval zullen burgemeester en wethouders een afweging maken of toepassing van de afwijkingsbevoegdheid wenselijk is.

In lid 4 zijn specifieke gebruiksregels opgenomen. Naast de hiervoor genoemde specifieke gebruiksregels ten aanzien van dans-, muziek- en zangstudio's, fitnesscentra en gezondheidscentra is bepaald dat de minimum parkeernormen als bedoeld in artikel 8.3 van toepassing zijn. Ook is bepaald dat bestaande openbare parkeerplaatsen die als gevolg van de uitvoering van het plan verloren gaan binnen 500 meter gecompenseerd dienen te worden. De te compenseren parkeerplaatsen dienen openbaar toegankelijk te zijn (ook indien deze parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd).

De parkeernormen en de compensatievoorwaarde zijn afkomstig uit de nota Parkeren en Stallen van de gemeente.

Groen

De zone aan de noordkant van het plangebied krijgt een significante ruimtelijke betekenis en is daarom bestemd als 'Groen'. Binnen deze bestemming is het gebruik ten behoeve van groenvoorzieningen, water, speelvoorzieningen, fiets- en voetpaden en nutsvoorzieningen toegestaan. Parkeren en rijwegen voor auto's zijn niet toegestaan.

In lid 2 zijn bouwregels opgenomen. Binnen de bestemming zijn geen gebouwen toegestaan, met uitzondering van nutsgebouwen. Voor gebouwen en andere bouwwerken gelden maximale bouwhoogtes.

Natuur

De oostelijke strook is bestemd als 'Natuur'. Binnen deze bestemming is het gebruik als natuur, groenvoorzieningen, water en fiets- en voetpaden toegestaan. Parkeren en rijwegen voor auto's zijn niet toegestaan.

In lid 2 zijn bouwregels opgenomen. Binnen de bestemming zijn geen gebouwen toegestaan. Voor andere bouwwerken gelden maximale bouwhoogtes.

5.3.3 Algemene regels

Het SVBP 2012 schrijft voor dat in hoofdstuk 3 van de planregels de algemene regels moeten worden ondergebracht. De algemene regels moeten worden opgevat als de afsluitende regels van een bestemmingsplan. Zij vormen het voorwaardenscheppende kader van het bestemmingsplan als geheel.

Naast de wettelijk verplichte anti-dubbeltelregel die onder de algemene regels moet worden geplaatst, zijn in dit bestemmingsplan algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene afwijkingsregels en overige regels opgenomen.

Antidubbeltelregel

Door middel van dit artikel wordt voorkomen dat grond welke betrokken is geweest bij het toestaan van een bouwplan bij de beoordeling van een later bouwplan wederom betrokken is.

Algemene bouwregels

In dit artikel is aangegeven dat bestemmings- en/ of bouwgrenzen van gebouwen mogen worden overschreden ten behoeve van ondergeschikte bouwdelen. In het artikel is aangegeven om welke ondergeschikte bouwdelen het gaat en welke maximale overschrijding is toegestaan.

Algemene gebruiksregels

In dit artikel wordt geregeld welk gebruik is toegelaten. Bedrijven, genoemd in bijlage I, onderdeel D van het Besluit omgevingsrecht (voorheen het Inrichtingen- en vergunningenbesluit behorend bij de Wet milieubeheer), zijn uitdrukkelijk uitgesloten van vestiging in het plangebied op grond van de te verwachten overlast van dergelijke bedrijfsuitoefening. Verder zijn automatenhallen, bedrijfsmatige vuurwerkopslag, seksinrichtingen en prostitutiebedrijven voor dit plangebied als verboden gebruik aangemerkt aangezien dergelijke inrichtingen niet wenselijk zijn op een bedrijventerrein.

In lid 2 is de milieuzonering vastgelegd. Door middel van aanduidingen is aangegeven welke bedrijfscategorieën van de in de bijlage van de regels opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan. Hoe hoger de bedrijfscategorie, hoe hoger de te verwachten milieuoverlast van een dergelijk bedrijf zal zijn.

In lid 2 is ook een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor het geval een bedrijf niet onder een bepaalde bedrijfscategorie valt of niet voldoet, maar qua milieuhinder wel vergelijkbaar is met die betreffende bedrijfscategorie. In lid 2 is tenslotte ook een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waardoor het mogelijk is om de Staat van Bedrijfsactiviteiten te wijzigen door bedrijven en/of bedrijfssoorten toe te voegen dan wel bedrijven en/of bedrijfssoorten bij een andere categorie in te delen. Ook is het mogelijk om de adressen van de bestaande bedrijven die als uitzondering zijn toegestaan te schrappen zodat ter plaatse alleen nog een bedrijf is toegestaan dat aan de algemene bedrijfscategorie voldoet. Toepassing van de wijzigingsbevoegdheid is alleen mogelijk indien het betreffende gebruik langer dan een jaar is beëindigd. Bij de toepassing van een wijzigingsbevoegdheid wordt artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening in acht genomen. Dat houdt onder meer in dat afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing is op de voorbereiding van een wijzigingsbesluit.

In lid 3 zijn voor diverse functies minimale parkeernormen opgenomen. Deze minimale parkeernormen hebben betrekking op de gronden met de bestemming 'Bedrijventerrein - 3'.

Algemene afwijkingsregels

In dit artikel is geregeld dat enige flexibiliteit mogelijk is ten aanzien van de gestelde regels in het plan. Het toepassen van de afwijkingsbevoegdheid gebeurt altijd met inachtneming van het bepaalde in de Algemene wet bestuursrecht, zodat belanghebbenden onder meer de mogelijkheid hebben om zienswijzen in te dienen wanneer op grond van dit artikel van het plan wordt afgeweken. Een aantal van de gegeven maxima kunnen op grond van dit artikel in zeer beperkte mate worden overschreden.

Overige regels

Hierin is bepaald dat waar in de regels wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen of Verordeningen, er wordt geduid op die regelingen, zoals die luiden op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan.

5.3.4 Overgangs- en slotregel

Volgens het SVBP 2012 dienen in hoofdstuk 4 van de planregels de overgangs- en slotregels te worden ondergebracht. Hier vinden de wettelijk voorgeschreven bepalingen met betrekking tot het overgangsrecht een plaats.

Overgangsrecht

In dit artikel wordt geregeld dat bouwwerken mogen worden behouden of gebruik mag worden voortgezet vanaf het moment dat het plan rechtskracht heeft verkregen ondanks dat de bebouwing of het gebruik niet (langer) overeenkomt met de regels die in dit bestemmingsplan worden gegeven. Het overgangsrecht vindt op deze wijze zijn plaats in dit plan (en komt voor uit het Besluit ruimtelijke ordening).

Het eerste lid regelt de bebouwing, waarbij vernieuwing en verandering van bebouwing, die in strijd is met het bestemmingsplan wordt toegestaan, onder voorwaarde dat de afwijking van het bestemmingsplan niet wordt vergroot. Een reeds eerder afgegeven omgevingsvergunning mag worden benut, ook al is het bouwen in strijd met het bestemmingsplan.

In lid 2 is geregeld dat eenmalig tot 10% afwijking kan worden verleend voor het vergroten van het bouwwerk als bedoeld in lid 1. Deze afwijking kan gelet op het bepaalde in lid 3 niet worden verleend indien het betreffende bouwwerk in strijd is met het daarvoor geldende plan, inclusief de daarin opgenomen overgangsbepaling.

Het vierde lid van dit artikel regelt het gebruik. Geregeld is dat gebruik dat volgens eerdere bepalingen was toegestaan maar op basis van dit nieuwe bestemmingsplan wordt verboden mag worden voortgezet. In lid 5 is geregeld dat gebruik als bedoeld in lid 4 niet mag worden gewijzigd in een ander strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang afneemt. Indien het strijdig gebruik langer dan een jaar wordt onderbroken is het conform het bepaalde in lid 6 niet meer toegestaan om het strijdig gebruik daarna te hervatten. Gelet op het bepaalde in lid 7 is het bepaalde in lid 4 niet van toepassing indien het betreffende gebruik reeds in strijd is met het daarvoor geldende plan, inclusief de daarin opgenomen overgangsbepaling.

Slotregel

Dit wordt ook wel de citeerbepaling genoemd. Hierin wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan genoemd is.

Een doel van de Wro, met daarin de Grondexploitatiewet, is dat gemeenten meer regie en sturing krijgen op de ruimtelijke ontwikkelingen op/in haar grondgebied, ook gebieden zonder gemeentelijk grondbezit. De nieuwe wetgeving verplicht om kosten die de gemeente maakt ten behoeve van die ontwikkeling te koppelen aan de ruimtelijke doelstellingen en te verhalen op diegene die de ontwikkeling tot stand brengt. Het gaat hierbij om zowel fysieke kosten (uitvoeringskosten) als ontwikkelingskosten (planvoorbereidings- en planbegeleidingskosten). Bovenplanse kosten en kosten voor ruimtelijke ontwikkelingen worden verankerd in een structuurvisie. Bij een bestemmingsplan hoort, tenzij het een beherend bestemmingsplan betreft, een exploitatieplan of overeenkomst. Het kostenverhaal kan worden geëffectueerd met een anterieure overeenkomst. Bij het ontbreken daarvan wordt een exploitatieplan vastgesteld.

In afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening zijn regels opgenomen ten aanzien van grondexploitatie. In artikel 6.12 lid 1 is daarbij bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bij Algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Gelet op artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening gaat het om bouwplannen die betrekking hebben op:

- de bouw van één of meer woningen;
- de bouw van één of meer andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m² of met één of meer woningen;
- de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.000 m² bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m².

De in lid 1 opgenomen verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan geldt niet indien het verhaal van kosten op een andere manier verzekerd is (zoals een vooraf afgesloten privaatrechtelijke overeenkomst), indien de te verhalen kosten minder dan € 10.000,- bedragen of indien het stellen van eisen of regels niet noodzakelijk is. Dit volgt uit artikel 6.12 lid 2.

Het bestemmingsplan maakt de realisatie van bedrijfskavels ter plaatse van de reservering RijnGouwelijk mogelijk. Deze ontwikkeling is aan te merken als een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Bro. De gronden ter plaatse van het plangebied zijn echter in eigendom van de gemeente zodat de kostenverhaal is verzekerd via gronduitgifte. Er hoeft geen exploitatieplan te worden opgesteld in het kader van het bestemmingsplan.



Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Voorontwerpfase

Het voorontwerpbestemmingsplan is conform de gemeentelijke inspraakverordening ter inzage gelegd. Van 22 mei 2014 tot en met 2 juli 2014 is een ieder in de gelegenheid gesteld schriftelijk of mondeling te reageren op het voorontwerp bestemmingsplan.

7.1.1 Inspraakreacties

De ontvangen inspraakreactie is samengevat en beantwoord in de Nota van beantwoording inspraak- en overlegreacties voorontwerp bestemmingsplan 'Bedrijfskavels 's-Gravendijck' (zie bijlage 4, d.d. 11 augustus 2014). De inspraakreactie heeft aanleiding gegeven tot het bijstellen van het bestemmingsplan. In de nota is tevens aangegeven op welke wijze het voorliggende ontwerp bestemmingsplan is aangepast.

7.1.2 Overleg met betrokken instanties

Het bestemmingsplan past nagenoeg geheel binnen de vastgestelde kaders van het bestemmingsplan 'ESTEC en de Noordwijkse bedrijvenparken'. Over dat bestemmingsplan heeft overleg in het kader van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening plaatsgevonden. Er hoeft daarom niet opnieuw overleg met verschillende instanties te worden gevoerd, met uitzondering van het wettelijk verplichte overleg met de provincie Zuid-Holland en het Hoogheemraadschap. De ontvangen overlegreactie van het Hoogheemraadschap is kort samengevat weergegeven in de Nota van beantwoording inspraak- en overlegreacties voorontwerp bestemmingsplan 'Bedrijfskavels 's-Gravendijck' (zie bijlage 4, d.d. 11 augustus 2014).

7.2 Ontwerpfase

Na afronding van de inspraakprocedure en het vooroverleg start de ontwerpfase. Dit is de formele bestemmingsplanprocedure die is vastgelegd in de Wet ruimtelijke ordening. Op grond van artikel 3.8 Wro (gelezen in samenhang met afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht) zal het ontwerp bestemmingsplan voor een periode van zes weken ter inzage worden gelegd. Binnen deze termijn wordt een ieder in de gelegenheid gesteld om schriftelijk en/of mondeling een zienswijze op het ontwerp bestemmingsplan in te dienen. De ingediende zienswijzen zullen worden samengevat en voorzien van een antwoord in de Nota van beantwoording zienswijzen ontwerp bestemmingsplan 'Bedrijfskavels 's-Gravendijck'. In de nota zal tevens worden aangegeven in hoeverre hetgeen dat naar voren is gebracht in de zienswijzen aanleiding geeft tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan voor vaststelling.

7.3 Vaststellingsfase

Binnen twaalf weken na de termijn van de terinzagelegging dient de gemeenteraad te beslissen omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan. Tegen het besluit tot vaststelling staat direct beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Direct na de beroepstermijn treedt, indien tijdens de beroepstermijn geen verzoek om voorlopige voorziening is ingediend, het bestemmingsplan in werking. Het aantekenen van beroep kan uitsluitend wanneer ook een zienswijze tegen het ontwerp is ingediend. De onderdelen die de gemeenteraad eventueel gewijzigd heeft vastgesteld staan voor een ieder open voor beroep.

Bijlagen bij toelichting

Gemeente Noordwijk

Voorstraat 42
2201 HW Noordwijk
Postbus 298
2200 AG Noordwijk

T (071) 36 60 000
F (071) 36 20 021
E gemeente@noordwijk.nl
I www.noordwijk.nl