

Verslag van het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan "Valkenhorst"

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening schrijft voor dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plegen met de besturen van bij het plan betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

Op grond van dit artikel is het conceptontwerpbestemmingsplan toegestuurd aan een aantal overlegpartners van de gemeente. De partijen die in de navolgende tabel genoemd worden, hebben gereageerd op het conceptontwerpbestemmingsplan. In die tabel zijn de vooroverlegreacties samengevat weergegeven en beantwoord.

Nummer		Inhoudelijke reactie:	Reactie heeft betrekking op:	Reactie en verwerking in bestemmingsplan:
Unmanned Valley (reactie 8 oktober 2020)				
1		Diverse verschrijvingen / tekstuele wijzigingen zijn benoemd door Unmanned Valley (UMV). Daarnaast is de wens om de bestuurlijke afspraken die gemaakt zijn voor de ontwikkeling van UMV toe te voegen aan het bestemmingsplan.	Toelichting van bestemmingsplan	Tekstuele wijzigingen zijn verwerkt in toelichting van bestemmingsplan. De bestuurlijke afspraken zijn niet als bijlage opgenomen.
2		De wens van UMV is de meldingsplicht voor het vestigen van bedrijfsactiviteiten in het kader van de doorontwikkeling van UMV te verwijderen.	Regels van bestemmingsplan (artikel 4.4.3)	De meldingsplicht is vereist vanuit de gemeente Katwijk.
3		Vanuit UMV is het verzoek om de bestemming bedrijfsactiviteiten in te passen en hierbinnen alleen bepalingen opnemen die uitgaan van een goede ruimtelijke inpassing van drone- en sensorbased bedrijvigheid en alle hieraan gerelateerde activiteiten.	Regels van bestemmingsplan (artikel 4.4.4)	Er is op de verbeelding van het bestemmingsplan een aanduiding opgenomen waarbinnen de ontwikkeling van 5 hectare aan bedrijfsactiviteiten is toegestaan.
4		Ter uitvoering van de bestuurlijke afspraken die over UMV zijn gemaakt is de wens van UMV om het testveld (zoekgebied) vast te leggen in het bestemmingsplan.	Bestemmingsplan, algemeen	Het testveld wordt niet specifiek vastgelegd in het bestemmingsplan. Wel wordt het bestemmingsplan zo vorm gegeven dat realisatie en gebruik van het testveld mogelijk zijn, als het testveld in het plangebied komt te liggen.
5		UMV verzoekt tot het opnemen van drone- en sensorbased bedrijvigheid in de Staat van Bedrijfsactiviteiten.	Bijlage bij de regels van bestemmingsplan	Er zijn geen specifieke criteria voor drone- en sensorbased bedrijvigheid opgenomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten, dit is immers een standaardlijst. Op basis van de regels moet bedrijvigheid op gronden waar de ontwikkeling van UMV toegestaan is in milieucategorieën 1 of 2 vallen. Zolang dat het geval is en er voldaan wordt aan de overige relevante voorwaarden mogen drone- en sensorbased activiteiten plaatsvinden.
Hoogheemraadschap van Rijnland (reactie 23 september 2020 en 19 oktober 2020)				
6		Het Hoogheemraadschap van Rijnland heeft op twee momenten een reactie gegeven. De reacties betreffen inhoudelijke aspecten en tekstuele wijzigingen. Inhoudelijk aspecten gaan over de duurzaamheidsparagraaf, de toelichting op de transformatie van het watersysteem, belang van Bunkerbos en NNN, waterneutraal bouwen, zorgplicht grondwateroverlast, beheerder/eigenaar, groenaanplant nabij water, actuele cijfers te compenseren water, bodemkwaliteit, afvoercapaciteit watersysteem	Toelichting bestemmingsplan en watertoets	De tekstuele wijzigingen en tekstvoorstellen zijn overgenomen in het bestemmingsplan. De inhoudelijke aspecten zijn besproken met de gemeente. Op basis hiervan is de waterparagraaf gewijzigd. De genoemde aspecten zijn afgestemd en overgenomen in deze paragraaf.
Provincie Zuid-Holland (reactie 15 oktober 2020)				
7		Wonen: - De uitwerking van het topmilieu wordt gemist. - In het bestemmingsplan kan het percentage socialehuurwoningen en woningen voor de middeninkomens worden geregeld. De provincie adviseert dan ook dit in het bestemmingsplan op te nemen en verwijst hiervoor naar artikel 3.1.2 uit het Bro. De percentages sociale huur en woningen voor de middeninkomens kunnen eveneens via een doelgroepenverordening, omgevingsvergunning en het exploitatieplan worden opgenomen.	Toelichting en regels van bestemmingsplan	Verwerkt: de uitwerking op topmilieu is opgenomen in hoofdstuk 4 van de toelichting. In het bestemmingsplan is het aantal socialehuurwoningen per deelgebied in de eerste fase van de ontwikkeling vastgelegd. Aanvullende voorwaarden worden gesteld via de beleidsregels.
8		Conform bestuurlijke afspraken dient voor Unmanned Valley (UMV) ruimte te blijven voor 5 hectare bedrijventerrein. Nu is dit nog onvoldoende verzekerd, omdat er nog geen exacte locatie is voor UMV en deze voorsnog gelegen is in de functie 'Gemengd' die ook woningen toestaat.	Toelichting en regels van bestemmingsplan	Er is een aanduiding opgenomen waarbinnen maximaal mag worden gebouwd voor UMV. Hoe een verdere doorgroei vorm krijgt (binnen of buiten dit bestemmingsplan) kan gezien worden na evaluatie van UMV. Het bestemmingsplan gaat niet per definitie anticiperen op deze doorgroei.
9		Het provinciale Omgevingsbeleid biedt, rondom het ten zuidoosten van het plangebied gelegen Valkenburgse Meer, de mogelijkheid voor het oprichten van windturbines. De provincie verwacht van de betrokken gemeenten dat het plaatsen van windturbines op deze locaties windenergie mogelijk wordt gemaakt. Gezien het gegeven dat dit een aangrenzend plangebied is, is hier nog een nadere toelichting nodig van de mogelijke effecten dat dit voorontwerpbestemmingsplan heeft op de mogelijkheid tot realiseren van windturbines om het Valkenburgse meer.	Toelichting van bestemmingsplan	Naar aanleiding van dit deel van de vooroverlegreactie is paragraaf 5.2.6 van de toelichting van het bestemmingsplan aangevuld.
10		Voor de noordelijke begrenzing, tegen de huidige N206, dient behoud in situ van archeologische waarden te gelden. De bufferzone van Unesco dient ook opgenomen te worden in het bestemmingsplan. Ook zijn de laatste onderzoeken nog niet afgerond bij de noordelijke vindplaatsen. Het stedenbouwkundig raamwerk, inclusief groenstructuren, leidingen, ontsluitingen en waterstructuren zou daarop aangepast dienen te worden.	Toelichting van bestemmingsplan	Archeologische waarden worden beschermd door diverse dubbelbestemmingen (afhankelijk van het soort behoud). De bufferzone van Unesco reikt niet tot in het plangebied. Bij het maken van het stedenbouwkundig raamwerk is rekening gehouden met archeologische waarden.
11		Het is onduidelijk hoe de ontsluiting is geregeld in het ten zuidoosten gelegen glastuinbouwgebied 'Zijlhoek'. Door het vervallen van de aansluiting N206/Voorschoterweg zijn gebruikers van dit glastuinbouwgebied vanaf dat moment aangewezen op de beschikbare lokale wegen, hetgeen vrachtwagenbewegingen op wegen in/nabij woonwijken betekent. De provincie vindt dergelijke vervoersbewegingen niet wenselijk.	Toelichting van bestemmingsplan	Dit valt buiten het plangebied. De aansluiting op de RijnlandRoute valt buiten de scope van de bestemmingsplan. Geen wijzigingen doorgevoerd.
12		Geconstateerd wordt dat er in dit plan op geen enkele manier rekening wordt gehouden met de vrijliggende busbaan. Op basis van het voorgestelde bestemmingsplan kan de busbaan niet aangelegd worden. De gronden die in het Voorlopig Ontwerp Busbaan voor de busbaan beoogd zijn voor de aanleg, worden in dit voorontwerp bestemmingsplan bestemd als 'Groen' en 'Woongebied 1'. Als hier huizen worden gebouwd wordt de aanleg van de busbaan onmogelijk. Verzoekt wordt om de gronden voor de busbaan, als opgenomen in het Voorlopig Ontwerp Busbaan van Royal HaskoningDHV, op een passende manier op te nemen in de verdere planvorming.	Toelichting van bestemmingsplan	Met ontwikkeling van HOV is rekening gehouden. Het Voorlopig Ontwerp Busbaan van Royal HaskoningDHV is opgenomen in het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan en bestemmingsgrenzen zijn hiervoor gewijzigd.
13		De planregels zijn nog niet geheel compleet en op punten niet consistent. Doordat er nog essentiële informatie ontbreekt in de vorm van de MER en een aantal onderzoeken en er ook bepalingen zijn opgenomen die niet in overeenstemming zijn met de gemaakte afspraken, moeten wij concluderen dat er nog inspanning geleverd moet worden om te komen tot de volgende stap in de procedure van dit bestemmingsplan.	Toelichting van bestemmingsplan	Regels zijn verder uitgewerkt en onderzoeken zijn toegevoegd. Daarnaast is een relatie met het MER opgenomen in hoofdstuk 5 van de toelichting van het bestemmingsplan.
14		Detailhandel - De in artikel 4.4.3 onder lid a genoemde activiteiten; gericht op de exploitatie en het beheer van maatschappelijke en commerciële voorzieningen. Hier ontbreekt nog een begripsbepaling omtrent commerciële voorzieningen. Detailhandel kan namelijk in strijd zijn met artikel 6.13 uit de provinciale verordening. - Onder artikel 4.4.3 onder c, juncto 1.53 en de in 4.4.4 genoemde activiteiten gericht op kleinschalige horeca en kleinschalige detailhandel. Maakt dit het voor alle woningen, binnen de functieaanduiding 'Gemengd', (van +250m2) mogelijk om gebruikt te worden voor detailhandel (na melding)? Of zit er een grens op het totaaloppervlak dat gebruik kan maken van deze regeling? - Artikel 4.4.4 dat ziet op de randvoorwaarden activiteit gebruik gericht op; de exploitatie en het beheer van maatschappelijke en commerciële voorzieningen, aan huis verbonden beroep, kleinschalige horeca en kleinschalige detailhandel, het uitoefenen van	Regels van bestemmingsplan	In artikel 1 is een begripsbepaling van commerciële voorzieningen toegevoegd, daarbij zijn eisen gesteld aan de maximale oppervlakte van dit soort voorzieningen. In de regels van het bestemmingsplan zijn aanvullend maximale oppervlakten voor commerciële en maatschappelijke voorzieningen opgenomen. De open normen die de provincie noemt zijn ingekaderd door aanvullende bepalingen.
15		In de Omgevingsverordening Zuid-Holland zijn het Bunkerbos en de westelijke rand van het plangebied (de grens met de gemeente Wassenaar) aangewezen als onderdeel van het Natuurnetwerk Nederland. Krachtens artikel 6.24 van de verordening is het niet toegestaan om in die gebieden ontwikkelingen mogelijk te maken die de wezenlijke kenmerken en waarden van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) aantasten. Om die reden (en om een groene buffer tussen de woningbouw en de gemeente Wassenaar te houden) is in dit bestemmingsplan een groenbestemming opgenomen waarin niet gebouwd mag worden. De provincie verzoekt tot het beperken van de bouw- en gebruiksmogelijkheden in deze NNN-structuur. Op de grens van het plangebied ligt een tankgracht, die voor een deel op het grondgebied van de gemeente Katwijk ligt. Delen van de tankgracht zijn een rijksmonument, andere delen gemeentelijk monument. De tankgracht maakt onderdeel uit van de Erfgoedlijn Atlantic Wall, die provincie heeft de ambitie deze Erfgoedlijn beter beleefbaar te maken en het oedemante deel van de tankgracht zo mogelijk te herstellen. Er wordt geadviseerd om de tankgracht op te nemen en te	Regels van bestemmingsplan	In de functie 'Groen' worden gebouwen uitgesloten. Door middel van de aanduiding 'natuur en landschap' in deze functie wordt e.e.a. verder beperkt zodat de bouw- en gebruiksmogelijkheden in de NNN-structuur overeenkomen met die uit de provinciale verordening. Voor de tankgracht is naar aanleiding van de vooroverlegreactie een dubbelbestemming opgenomen.
Dunea (reactie 15 oktober 2020)				
16		Als onderdeel van haar multibronnenstrategie wil Dunea vanaf 2030 het Valkenburgse Meer in kunnen zetten als drinkwaterbron met bijbehorend zuiveringsgebouw. De wens is om in het bestemmingsplan rekening te houden de functie en de daarbij behorende milieucontouren.	Toelichting van bestemmingsplan	Het belang van een groede drinkwatervoorziening wordt onderkend. Tegelijkertijd is het voornemen van Dunea nog te abstract om op te kunnen anticiperen in de vorm van passende regels. Daarnaast past een zuiveringsgebouw niet in de ambities voor een rustige woonwijk met bijbehorend leefklimaat. Dunea wordt derhalve verzocht het zuiveringsgebouw buiten het plangebied te realiseren.

17	Dunea heeft binnen het plangebied drie grote transportleidingen. Deze zijn op de kaart de bij de vooroverlegreactie gevoegd is aangegeven. Dunea verzoekt tot het intekenen van de leidingen conform die kaart en rondom leidingen een belemmeringenstrook van 9 meter aan weerszijden van alle leidingen te hanteren.	Regels en verbeelding van bestemmingsplan	De ligging van de leidingen is conform de kaart van Dunea opgenomen op de verbeelding. Daarbij zijn ook de gewenste belemmeringenstroken geregeld.
18	Dunea heeft de wens om WKO en aquathermie mogelijk te maken in het bestemmingsplan.	Toelichting van bestemmingsplan	In de regels van het bestemmingsplan zijn WKO's direct toegestaan (nutsverziening). Aquathermie is onderdeel van de distributie van duurzame energie in het bestemmingsplan en daarmee dus ook toegestaan. In de beleidsregels is opgenomen dat duurzame energieopwekking (waaronder WKO) mogelijk is. De uitkoppeling tussen WKO en drinkwater wordt niet planologisch geborgd.
Holland Rijnland (reactie 9 november 2020)			
19	In de verdere planvorming ziet Holland Rijnland graag de volgende onderdelen verder uitgewerkt: • Het toepassen van duurzame mobiliteit en het toepassen van een lage parkeernormering in het plangebied; • Het uitwerken van de onderdelen groen, en het aansluiten op ecologische zones en gebieden net direct buiten het plangebied. Men denke hierbij aan het eraan gelegen Nationaal Park Hollandse Duinen in wording, en de verbinding richting de landgoederenzones alsmede het Groene Hart; • Een specificatie in het aanbod van financieringscategorieën in de te realiseren woningbouw. In de Regionale Woonagenda is in regionaal verband afgesproken dat iedere gemeente streeft naar 25% sociale huur en een toevoeging van 20% voor de middeninkomens (middeldure huur en goedkope koop). Holland Rijnland verwacht dat ook op deze locatie voldoende betaalbare woningen worden gebouwd. Daartoe verwijst Holland Rijnland naar de eerder aan de gemeente verzonden brief d.d. 04 november 2019 aangaande het Ambitiëdocument Woonagenda 2020-2024.	Toelichting van bestemmingsplan	1. Parkeernormering is conform gemeentelijk beleid. Duurzame mobiliteit wordt zo veel als planologisch mogelijk is gestimuleerd. 2. Te zijner tijd wordt inrichtingsplannen opgesteld voor groen e.a. In dit bestemmingsplan nog niet vastgelegd. Het bestemmingsplan is van een zodanig abstractieniveau dat er nog geen concrete inrichtingsplannen in verwerkt kunnen worden. 3. In bestemmingplan en de bijbehorende beleidsregels wordt onderscheid gemaakt tussen verschillende woontypen.
Gasunie (reactie 9 oktober 2020)			
20	Gasunie heeft verzocht de specifieke gegevens omtrent de druk en diameter van de leidingen niet op te nemen binnen de planregels.	art. 11.1.1	Het artikel is aangepast conform het verzoek.
21	Gasunie geeft aan dat onduidelijk is of de leidingen correct op de verbeelding geprojecteerd zijn.	Verbeelding	Op basis van ontvangen tekeningen van leidingen is de verbeelding aangepast.
22	Gasunie geeft aan dat ter plaatse van de belemmeringenstrook van de gasleiding geen bebouwing mogelijk is.	Verbeelding	Bebouwing in de belemmeringenstrook van de gasleiding is in de regels van het bestemmingsplan uitgesloten.