

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Inleiding

Het voorliggende plan betreft een wijziging ex artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van het bestemmingsplan 'Valkenburg Dorp' van de gemeente Katwijk. Het bestemmingsplan Valkenburg Dorp is op 29 november 2012 door de gemeenteraad van Katwijk vastgesteld.

Het bestemmingsplan Valkenburg Dorp is sinds 5 juni 2013 onherroepelijk. De Raad van State heeft uitspraak gedaan in de twee beroepszaken.

Deze beroepszaken hebben echter geen betrekking op de wijzigingsbevoegdheid in artikel 25 'Algemene aanduidingsregels' onder lid 2 'wro-zone – wijzigingsgebied' waar hier gebruik van wordt gemaakt.

1.2 Aanleiding voor het wijzigingsplan

De aanleiding voor het wijzigingsplan is het verzoek namens bouwbedrijf Van der Plas om medewerking te verlenen aan de wijziging van de bestemming om de bouw van 18 woningen met bijhorende erven en ontsluiting, mogelijk te maken op het perceel Bloemenlaan 18.

In het bestemmingsplan Valkenburg Dorp was ten behoeve van woningbouw op deze locatie een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, met de bedoeling dat burgemeester en wethouders medewerking kunnen verlenen wanneer een stedenbouwkundig plan voorligt dat beantwoordt aan de gewenste kwaliteit en aan de in artikel 25.2 opgenomen voorwaarden.

1.3 Het plangebied

Het plangebied betreft het voormalige Axi-terrein aan de Bloemenlaan in Valkenburg. Zie begrenzing hieronder.



Figuur 1 Ligging plangebied

1.4 Planologisch kader

1.4.1 Provinciaal beleid

Provinciale Staten hebben op 30 januari 2013 de Actualisering 2012 Structuurvisie en Verordening Ruimte vastgesteld. In de verordening is onder andere vastgelegd dat er in principe geen verstedelijking buiten bebouwingscontouren (geen nieuwe vestiging of uitbreiding van stedelijke functies, intensieve recreatieve functies of bebouwing voor extensieve recreatieve functies) mag plaatsvinden. Het plangebied is gelegen binnen de bebouwingscontour.

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de ladder van duurzame verstedelijking opgenomen. De ladder is ook in de verordening opgenomen, omdat toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking ook van provinciaal belang is. De ladder heeft betrekking op alle stedelijke ontwikkelingen: woningbouw, kantoren, bedrijven, detailhandel en andere stedelijke voorzieningen.

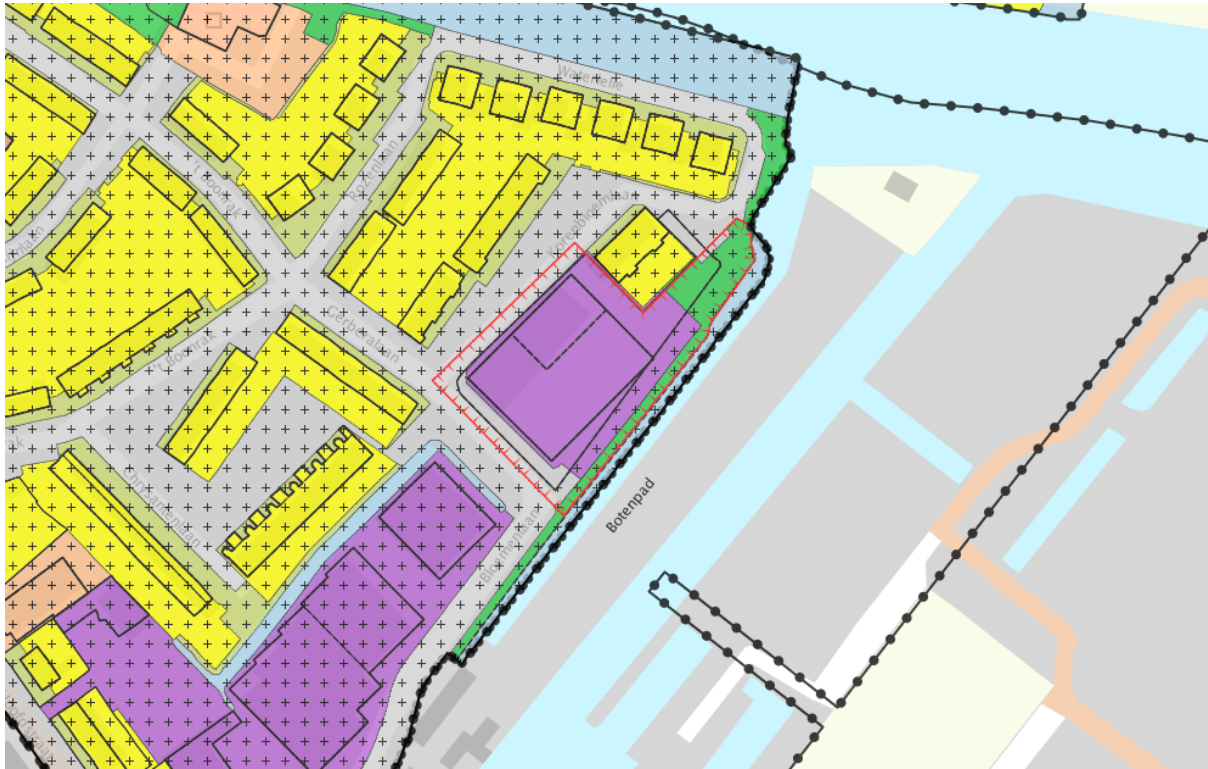
Bij de vaststelling van bestemmingsplan Valkenburg Dorp is getoetst aan het geldende beleid van rijk, de provincie Zuid-Holland en de gemeente Katwijk. Op de toekomstige ontwikkeling werd in dit bestemmingsplan al ingespeeld door een wijzigingsbevoegdheid op te nemen. Deze ontwikkeling sluit dan ook aan bij de ontwikkeling van de woningen en daarmee aan het vigerend beleid van de diverse overheden.

1.4.2 Moederplan Valkenburg Dorp

Het Axi-terrein aan de Bloemenlaan is door de voormalige gemeente Valkenburg aangewezen als een mogelijke bouwlocatie voor woningbouw. Vanwege de interesse van diverse ontwikkelaars, heeft de toenmalige gemeente Valkenburg in 2005 stedenbouwkundige randvoorwaarden opgesteld voor het gebied. Deze randvoorwaarden zijn opgesteld om de kwaliteit van de wijk te bewaken.

Op basis van deze randvoorwaarden is er door een initiatiefnemer destijds een plan ontwikkeld. Door de veranderde marktomstandigheden is het eerder vastgestelde plan aangepast.

Op verzoek van aanvrager en na afweging van verschillende belangen wordt de bestemming Bedrijf gewijzigd in de bestemmingen Wonen, Verkeer en Groen voor de realisering van 18 woningen.



Figuur 2 Uitsnede bestemmingsplan Valkenburg Dorp (www.ruimtelijkeplannen.nl)

Ten behoeve van deze ontwikkeling is in het bestemmingsplan Valkenburg Dorp een wijzigingsgebied (wro-zone – wijzigingsgebied) opgenomen waaraan volgende voorwaarden zijn verbonden.

- toegestaan zijn maximaal 19 woningen;
- maximale goothoogte 6 meter;
- maximale bouwhoogte 10 meter;
- de raad heeft een beeldkwaliteitsplan vastgesteld;
- het plan voldoet aan het gemeentelijke parkeernormenbeleid (bijlage bij de regels);
- de functie(s) van aangrenzende niet bij het wijzigingsgebied behorende gronden en bebouwing niet onevenredig worden belemmerd;
- het gebruik is gelet op milieuhygiënische eisen inpasbaar;
- het verhaal van kosten van grondexploitatie voor de gemeente over de in het wijzigingsplan begrepen gronden is via een exploitatieplan of anderszins verzekerd.

Diverse onderzoeken die reeds voor de beoogde functiewijziging van de locatie zijn uitgevoerd waren als bijlage aan het bestemmingsplan Valkenburg Dorp toegevoegd.

In hoofdstuk 4 is uiteengezet in op welke wijze het plan voldoet aan de gestelde voorwaarden.

Na wijziging gelden voor de, op bijgevoegde verbeelding, opgenomen bestemmingen de regels bij dit plan, deze komen overeen met die in het moederplan Valkenburg Dorp.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

Het plangebied is deels bebouwd en is gelegen ten zuidoosten van de kern Valkenburg, ten noorden van de Bloemenlaan, ten oosten van de Korenbloemlaan en ten zuiden van de Waterlelie.

Langs de oostzijde van het plangebied loopt een water dat in verbinding staat met de Oude Rijn, die circa 30 m ten noorden van het plangebied stroomt. Het plangebied heeft een oppervlakte van ongeveer 4.500 m² en een gemiddelde maaiveldhoogte van +0,2 mNAP.



Figuur 3 Bestaande situatie vanuit zuidwesten van het plangebied

Binnen het plangebied is een bedrijvenpand met daarop aangesloten een loods en bijbehorend opslagterrein. De ruimtes zijn niet meer in gebruik. Aan de oostzijde van de locatie is een voormalige was-/ tankplaats aanwezig. Aan de randen van het plangebied bevindt zich een struweel- en boombeplanting. In het centrale deel is eveneens een groenstrook aanwezig en in de noordzijde een grasveld dat als gazon wordt beheerd.



Figuur 4 Bestaande situatie vanuit zuidoosten van het plangebied

Aan de west-, noord- en oostzijde van de locatie zijn woningen gesitueerd en aan de zuidzijde is de openbare weg gelegen met daarachter een klein industriegebied.

2.2 Beoogde ontwikkeling

De basis voor de realisatie van de woningen op de planlocatie is neergelegd in de wijzigingsbevoegdheid zoals beschreven in paragraaf 1.4.

Op het terrein zullen 18 woningen worden gerealiseerd met bijhorende erven , ontsluiting en groenvoorziening.

Ten behoeve van de realisatie van parkeergelegenheid worden de huidige bebouwing, verharding en een deel van het aanwezige groen verwijderd.



Figuur 5 Stedenbouwkundige opzet 27 juni 2013

De woningen zijn van een vergelijkbaar type als de woningen in de omliggende woonwijk, namelijk rijwoningen die langs de openbare ruimte zijn georiënteerd, de achtertuinen bevinden zich binnen het blok. De omvang van de woningen komt eveneens overeen met omliggende woningen: twee bouwlagen en een kap, met een goothoogte van 6 meter en een nokhoogte van 10 meter.

Naast een viertal hoekwoningen worden garages gebouwd. Overige bijgebouwen zullen door de nieuwe eigenaars kunnen worden opgericht volgens de standaardregeling voor bijgebouwen van de gemeente Katwijk.

Langs de oostelijke zijde van het plangebied gelegen waterloop, waarin een rij woonschepen ligt afgemeerd, wordt een vrij brede groenstrook ingericht om een goede overgang tussen beide woongebieden te kunnen maken. Zoals is aangegeven in het Beeldkwaliteitsplan zal de groenstrook worden voorzien van voldoende dicht en hoog groen om het inschijnen van koplampen vanaf de parkeerplaats te voorkomen en voldoende privacy voor de bewoners aan het Botenpad te realiseren.

De ontsluiting van het plangebied geschiedt vanaf de bestaande Bloemenlaan, Korenbloemlaan en Waterlelie. Ten behoeve van parkeergelegenheid wordt de Bloemenlaan in noordelijke richting iets verlengd.

Het plan voorziet in voldoende parkeergelegenheid voor de nieuwe woningen, deze bevinden zich deels op eigen terrein (opritten) en deels in de openbare ruimte. Op grond van het gemeentelijke Parkeernormenbeleid vereist het plan ca. 32 parkeerplaatsen in de directe omgeving van het plan. Hiervan worden er in openbaar gebied 24 gerealiseerd en op eigen terrein ca 10. In Hoofdstuk 3 is de parkeerbalans voor het plan en directe omgeving nader uitgewerkt.

Hoofdstuk 3 Afweging voorwaarden

Onderhavig wijzigingsplan maakt onderdeel uit van bestemmingsplan Valkenburg Dorp. In dat moederplan is de haalbaarheid van de ontwikkeling van de woningen onderzocht op het gebied van onder andere beleids-, milieukundige en waardenaspecten. Deze aspecten komen in dit hoofdstuk beknopt aan bod.

De in bestemmingsplan Valkenburg Dorp opgenomen wijzigingsregels zijn als volgt:

- toegestaan zijn maximaal 19 woningen;
- maximale goothoogte 6 meter;
- maximale bouwhoogte 10 meter;
- de raad heeft een beeldkwaliteitsplan vastgesteld;
- het plan voldoet aan het gemeentelijke parkeernormenbeleid (bijlage bij de regels);
- de functie(s) van aangrenzende niet bij het wijzigingsgebied behorende gronden en bebouwing niet onevenredig worden belemmerd;
- het verhaal van kosten van grondexploitatie voor de gemeente over de in het wijzigingsplan begrepen gronden is via een exploitatieplan of anderszins verzekerd.

Het wijzigingsplan voldoet aan al deze voorwaarden, zoals onder meer uit de beschrijving van hoofdstuk 4 blijkt. In het plan is één woning minder opgenomen omdat uit samenspraak met omwonenden en stedenbouwkundig onderzoek was gebleken dat daarmee een groenere en daarmee maatschappelijk meer aanvaardbare inpassing mogelijk werd.

Beeldkwaliteitsplan

In de gemeenteraad en onder belanghebbenden in de nabijheid van het plangebied bestond onvoldoende maatschappelijk draagvlak voor het stedenbouwkundige plan dat in het ontwerpbestemmingsplan Valkenburg Dorp was opgenomen. Om die reden is de geldende bestemming Bedrijf gehandhaafd en een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die een heroverweging van de stedenbouwkundige invulling mogelijk maakt, met nog de nodige vrijheid in de uitwerking, maar wel op basis van een door raad en omwonenden gedragen stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan.

Mede in overleg met omwonenden is een alternatief stedenbouwkundig plan opgesteld. Tevens is voor het plangebied is een beeldkwaliteitsplan opgesteld waarin de gewenste inrichting en beeldkwaliteit van de woningen en de openbare ruimte staan beschreven. Dit plan wordt terinzage gelegd en zal waarschijnlijk in september door de gemeenteraad worden vastgesteld.

Verkeer en Parkeren

Om inzicht te verkrijgen in de parkeerdruk in de Bloemenlaan en omgeving zijn luchtfoto's van de afgelopen jaren bekeken. Bijvoorbeeld laat de luchtfoto van maart 2012 zien dat in de gehele Bloemenlaan op de openbare weg 35 auto's stonden geparkeerd, waarva 32 op eigen bedrijfsterrein. In de Korenbloemstraat stonden 10 auto's geparkeerd. In de jaren 2011, 2010, 2009, 2008 tonen alle luchtfoto's diverse varianten van voller tot vergelijkbaar met 2012. De straat toont vooral vol vanwege de geparkeerde auto's op eigen terrein voor de diverse bedrijven in het eerste deel van de Bloemenlaan. Op zich is dat geen probleem en is er nog restcapaciteit.

Om tegemoet te komen aan de bezwaren ten aanzien van de verkeersafwikkeling en de invulling van de parkeerbalans is het oorspronkelijke stedenbouwkundige plan aangepast in die zin dat aan de oostzijde van het plangebied de ontsluitingsweg is vervallen en vervangen door een brede groenstructuur. Ook zullen er 18 in plaats van het maximale aantal van 19 woningen worden gerealiseerd. Dit komt de parkeerbalans verder ten goede.

Wat de parkeersituatie betreft gelden de gemeentelijke parkeernormen voor ontwikkelingslocaties:

- Minimaal 0,5 pp per woning in de openbare ruimte.
- Gebiedscategorie: 'rest bebouwde kom'
- Opritten tellen als 1,0 pp indien afmetingen min. 3,3 x 5 m en als 2,0 pp indien de afmetingen minimaal 3,3 x 11 meter zijn.
- Particuliere garages tellen als 0,3 pp.

- Woningen middelduur: 1,8 pp/woning

Parkeersituatie Korenbloemlaan/Bloemenlaan/Gerberalaan

- 13 eengezinswoningen en 6 appartementen = 19 x parkeernorm 1,8 = 34 parkeerplaatsen nodig
- Beschikbaar in bestaande situatie: 14 + 7 + 8 + 3 = 32 parkeerplaatsen aan de Korenbloemlaan
- Beschikbaar nabij het kruispunt Bloemenlaan-Korenbloemlaan-Gerberalaan: 14 plaatsen aan de Bloemenlaan.
- Overcapaciteit is dus $(32 + 14) - 34 = 12$ parkeerplaatsen

De parkeerbalans voor het plangebied, na realisering van de ontwikkeling, ziet er dan als volgt uit:

Parkeerbehoefte:

Woningaantal	18 woningen
Parkeernormering	1,8 parkeerplaats per woning
Benodigd	32 parkeerplaatsen

Aanbod parkeerplaatsen:

Overcapaciteit buurt	12 parkeerplaatsen
Plan: openbaar gebied	24 parkeerplaatsen
Plan: eigen terrein opritten	9 parkeerplaatsen
Plan: eigen terrein garages	1 parkeerplaats
Plancapaciteit:	46 parkeerplaatsen

Het plan voldoet daarmee ruim aan het parkeernormenbeleid van de gemeente Katwijk.

Aan de voormalige bedrijfsbestemming mogen, volgens het parkeernormenbeleid, 7,4 parkeerplaatsen in de openbare ruimte worden toegerekend. Vanwege de ervaren parkeerdruk in de wijk is echter van deze aftrek van 7,4 parkeerplaatsen afgezien.

Dit betekent dat de parkeersituatie voldoende moet worden geacht, met dien verstande dat niet bekend is of er verdrijvingseffecten merkbaar of traceerbaar zijn vanuit de omliggende straten als de Gerberastraat, de Rozenlaan of 't Boonrak.

De maatvoering van de ontsluitingswegen, in bestaande en nieuwe situatie, voldoet aan de richtlijnen van het CROW. Het betreft 30 km/gebied met vooral personenauto's, weinig vrachtvervoer, tweerichtingsverkeer. Voor dit type wegen geldt een adviesbreedte van 4.80 tot 5.40 meter. De Korenbloemlaan is 5.00 meter breed, Gerberalaan en Bloemenlaan voor het grootste deel 6.00 meter breed. Dit komt overeen met de adviesbreedte voor tweerichtingsverkeer met vrachtverkeer (6.00 - 6.60 m).

Overigens valt een deel van de toe te voegen parkeerplaatsen, gelegen langs de westzijde van de Korenbloemlaan, buiten de grens van dit wijzigingsplan. De parkeerplaatsen worden gerealiseerd binnen een strook die in het vigerende bestemmingsplan Valkenburg Dorp is voorzien van de bestemming Verkeer - Verblijfsgebied.

Milieuhygiënische inpasbaarheid

Dit betekent onder andere dat milieuhygienische belemmeringen ten gevolge van binnen en buiten het plangebied aanwezige functies genoegzaam dienen te zijn weggenomen/ of de voorwaarden in acht zijn genomen, zoals neergelegd in de toepasselijke wet- en regelgeving aangaande relevante milieuaspecten. Voor een verantwoording van de milieuhygienische uitvoerbaarheid wordt verwezen naar hoofdstuk 4.

Kostenverhaal

Voor een verantwoording van de economische uitvoerbaarheid en verhaal van kosten wordt verwezen naar Hoofdstuk 5.

Hoofdstuk 4 Milieu & omgevingsaspecten

4.1 Archeologie

In het voormalig Axi-terrein (circa 4500 m²) is in juli 2011 in het kader van bestemmingsplan Valkenburg Dorp een bureauonderzoek en verkennend booronderzoek uitgevoerd.

Afzettingen met eventuele archeologische resten van voor de late middeleeuwen zijn volledig verdwenen door erosie van de Oude Rijn. Afzettingen met eventuele resten uit de late middeleeuwen en de nieuwe tijd zijn verdwenen door kleiwinning in de nieuwe tijd. Op basis van deze bevindingen is aanbevolen geen vervolgonderzoek uit te voeren.

Om die reden is in het bestemmingsplan Valkenburg Dorp het plangebied vrijgesteld van de onderzoeksplicht wat betreft archeologie. Slechts op de strook langs de waterloop aan de oostzijde van het terrein is deze dubbelbestemming nog van kracht. Gezien de begrenzing van het onderzoeksgebied in het rapport van IDDS uit 2011 mag worden geconcludeerd dat de lage verwachtingswaarde voor het gehele plangebied geldt. Om die reden is in dit wijzigingsplan in het geheel afgezien van de dubbelbestemming Waarde - Archeologisch Verwachtingsgebied.

4.2 Geluid

Beoogde ontwikkeling in relatie tot milieu

Binnen het plangebied worden 18 nieuwe woningen mogelijk gemaakt.

Toetsingskader

Verkeer en industrie zijn geluidsbronnen met ruimtelijke relevantie. De Wet Geluidhinder stelt kaders voor deze bronnen en normen voor de geluidsbelasting op de gevels van geluidsgevoelige objecten. Omdat de wet het bevoegd gezag toestaat om ontheffing van de voorkeursgrenswaarde te verlenen is lokaal geluidbeleid opgesteld.

Onderzoek

Wegverkeersgeluid

De nieuw geprojecteerde woningen liggen binnen de geluidzone van de Hoofdstraat. Daarom geeft het bouwen van woningen aan de Bloemenlaan te Valkenburg een noodzaak tot een akoestisch onderzoek.

Voor de overige wegen in de omgeving van het plangebied, o.a. de Bloemenlaan, geldt een maximum snelheid van 30 km/uur. Deze wegen zijn uitgezonderd van toetsing aan de Wet geluidhinder.

Voor de ontwikkeling van het plangebied is in het kader van bestemmingsplan Valkenburg Dorp reeds een akoestisch onderzoek uitgevoerd. IDDS bv (2011), Rapport betreffende een akoestisch onderzoek Bloemenlaan te Valkenburg, 11 oktober 2011.

Uit het akoestisch onderzoek is gebleken dat de gevelbelasting, na de wettelijke aftrek van 5 dB, niet hoger zal zijn dan 48 dB, dit is de voorkeursgrenswaarde.

De gewijzigde stedenbouwkundige opzet (zie hoofdstuk 2) is van zodanig beperkte aard dat dit geen noodzaak geeft tot het uitvoeren van een nieuw akoestisch onderzoek met een gewijzigde onderzoeksopzet.

Industriegeluid

Binnen het plangebied zijn geen grote lawaaimakers (zie art. 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer) toegestaan. Ook ligt het plangebied niet binnen een geluidzone rond een industrieterrein (artikel 41 Wet geluidhinder).

Conclusie

Het plangebied ligt binnen een zone langs een weg als bedoeld in artikel 74 van de Wet geluidhinder. Echter wordt de voorkeurswaarde van 48 dB vanwege het wegverkeersgeluid niet overschreden.

4.3 Bodem

Beoogde ontwikkeling in relatie tot milieu

Het plangebied is overwegend in gebruik als woongebied.

Toetsingskader

Het Besluit ruimtelijke ordening stelt eisen aan de uitvoerbaarheid van plannen. Daarom is kennis van de bodem van belang voor het leggen van de bestemmingen. De Wet bodembescherming bevat kaders voor (het saneren van) ernstige verontreinigingen. De Woningwet en de Wet milieubeheer bevatten kaders omtrent het gebruik. Of een verontreiniging moet worden gesaneerd hangt af van de ernst en omvang. Uiteraard speelt het toekomstig gebruik ook een belangrijke rol.

Onderzoek

Uit een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door IDDS, (Rapport betreffende een milieukundig bodemonderzoek Bloemenlaan 18 te Valkenburg, 9 augustus 2011), is geen bodemverontreiniging binnen het plangebied gevonden.

Conclusie

Binnen het plangebied zijn geen ernstige verontreinigingen bekend en naar de aard van het gebied worden die ook niet verwacht. Uit het bodemonderzoek is gebleken dat de aangetroffen bodemkwaliteit aanvaardbaar wordt geacht en geen belemmering vormt voor de geplande nieuwbouw.

4.4 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

Het bestemmingsplan moet voldoen aan de Wet milieubeheer, Titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen. De kern van dit hoofdstuk is het Nationaal samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit (NSL), een bundeling van maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren. Uit het NSL volgt het onderscheid tussen grote en kleine projecten:

- grote projecten, die de luchtkwaliteit in betekenende mate verslechteren;
- kleine projecten hebben geen wezenlijke invloed op de luchtkwaliteit en behoeven niet te worden beoordeeld op luchtkwaliteit.

Het begrip 'in betekenende mate' (Wm, art. 5.16 lid 1c), is verder uitgewerkt in het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) (Nibm). Een plan draagt niet in betekenende mate bij als aannemelijk wordt gemaakt dat de toename van de jaargemiddelde concentratie aan fijnstof of stikstofdioxide minder is dan 3 % van de grenswaarde van 40 ug/m³. Dan hoeft niet verder te worden getoetst aan de grenswaarden uit de wet. Naast de 3 %-grens uit het Besluit Nibm is er de Nibm-regeling, waarin categorieën van gevallen zijn benoemd welke in elk geval niet bijdragen. Onder die categorieën vallen woningbouwlocaties (tot 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg) en kantorenlocaties (tot 100.000 m² bruto vloeroppervlak bij één ontsluitingsweg). Met de toepassing van de regeling wordt op cijfermatige wijze gekwantificeerd of een project in betekenende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging.

Uit oogpunt van goede ruimtelijke ordening moet ook worden vastgesteld of er sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde.

Onderzoek

Binnen het plangebied worden 18 nieuwe woningen beoogd. De bestaande toestand van de luchtkwaliteit in het plangebied en omgeving is vastgelegd in de NSL-Monitoringstool.

Over het peiljaar 2010 blijkt dat van de stoffen NO₂ en PM₁₀ de actuele concentraties de grenswaarden niet worden overschreden. Ook zullen autonome ontwikkelingen in de toekomst niet leiden tot grenswaardeoverschrijdingen.

Het plan voldoet aan de Nibm-criteria omdat de ontwikkellocatie Bloemenlaan een capaciteit betreft van 18 woningen.

Conclusie

Ter plaatse van het plangebied is geen sprake van een (dreigende) overschrijding van een grenswaarde. Ook voldoet dit plan aan de Nibm-criteria en daarom hoeft geen verdere beoordeling van de luchtkwaliteit te worden uitgevoerd.

4.5 Externe veiligheid

Beoogde ontwikkeling in relatie tot milieu

Nabij het plangebied is een aardgastransportleiding van de Gasunie NV aanwezig. Het bestemmingsplan maakt de bouw van nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten mogelijk.

Toetsingskader

Externe veiligheid richt zich op het beheersen van activiteiten die een risico voor de omgeving kunnen opleveren, zoals bij de productie, de opslag en het transport van gevaarlijke stoffen. Bij de herinrichting van een gebied bepalen deze risico's mede de ruimtelijke mogelijkheden.

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient te worden onderzocht in hoeverre er sprake is van aanwezigheid van risicovolle activiteiten in de nabijheid van het plangebied. Dat kan zowel inrichtingen als transporten betreffen. Van die activiteit dient het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR) te worden bepaald en eventueel de toename hiervan.

Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. De normstelling heeft de status van een grenswaarde die niet mag worden overschreden. Voor bestaande situaties wordt het niveau van 10⁻⁵ per jaar als grenswaarde gehanteerd, 10⁻⁶ per jaar geldt als richtwaarde. Voor nieuwe situaties geldt een grenswaarde van 10⁻⁶ per jaar. Een richtwaarde is daarbij niet van toepassing.

Het GR kan worden beschouwd als de maat van maatschappelijke ontwrichting in geval van calamiteit (en drukt dus de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als rechtstreeks gevolg van een calamiteit). De normstelling heeft de status van een oriënterende waarde. Deze waarde is geen vastgestelde wettelijke norm. Desondanks hebben overheden en betrokken private instellingen een inspanningsverplichting om te voldoen aan deze oriënterende waarde en dient een toename van het GR bestuurlijk te zijn verantwoord.

Onderzoek

De ontwikkellocatie Bloemenlaan ligt op ongeveer 300 meter afstand van de aardgastransportleiding A-560-00. De toetsingszone langs deze leiding bedraagt 430 meter.

Op deze locatie geldt de bestemming Bedrijfsdoeleinden en is een kantoor gevestigd. Met de functiewijziging verandert het aantal personen binnen de toetsingszone zeer beperkt.

Uit het onderzoek naar externe veiligheid in de bestaande situatie blijkt dat het groepsrisico kleiner is dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde. Eventuele wijziging van de bestemming aan de Bloemenlaan leidt tot een verwaarloosbare toename van het aantal personen binnen de toetsingszone langs de gasleiding.

De bestaande aardgastransportleidingen leveren geen overschrijding van de de PR-grenswaarde of GR-oriëntatiewaarde in het plangebied Valkenburg dorp, ook niet wanneer kleine ontwikkelingen worden gerealiseerd.

Binnen of in de directe nabijheid van het plangebied zijn geen (spoor)wegen, vaarwegen of inrichtingen gelegen die in het kader van externe veiligheid een beperking vormen voor de beoogde ontwikkeling.

Conclusie

De conclusie luidt dat de veiligheid in het kader van dit bestemmingsplan niet in het geding is.

4.6 Bedrijven en milieuzonering

Beoogde ontwikkeling in relatie tot milieu

Het bestemmingsplan heeft in hoofdzaak betrekking op een woongebied. Om deze woonfunctie te beschermen dient aandacht te worden geschonken aan mogelijk conflicterende bestemmingen. Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieu hygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Hieronder wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden zoals woongebieden.

Toetsingskader

Om het begrip milieuzonering hanteerbaar te maken is gebruik gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) van de VNG. Bedrijven zijn opgenomen in een tabel die is ingedeeld in milieucategorieën, waarbij per bedrijf/branche is aangegeven wat de afstand tot een rustige woonwijk dient te zijn (de zogenaamde afstandentabel). Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd maar zijn indicatief. Door middel van deze zonering tussen bedrijvigheid en woonbebouwing wordt de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden.

De indeling van de bedrijven is vastgelegd in een afstandentabel, waarin de diverse aspecten van bedrijven in normatief opzicht zijn weergegeven. Op grond van deze lijst kan een beleidsmatige selectie worden gemaakt van de binnen het plangebied toe te laten bedrijfsactiviteiten. Ook bestaande bedrijven kunnen aan deze lijst getoetst worden. Bij deze selectie dienen milieuoverwegingen een belangrijke rol te spelen.

Bedrijven die voorkomen in de categorieën 1 en 2 hebben een relatief geringe milieubelasting en zullen in het algemeen niet conflicteren met de woonbestemming. Bedrijven die als categorie 3 zijn gekwalificeerd dienen van geval tot geval te worden bezien, waarbij met name de afstand tot de woonbestemming in relatie tot de bedrijfsbestemming van belang is. Bedrijven die in categorie 4 of hoger worden gerangschikt dienen van vestiging binnen een woonomgeving te worden uitgesloten.

Onderzoek

In het kader van bestemmingsplan Valkenburg Dorp is een milieuzoneringsonderzoek uitgevoerd. IDDS bv (2001), Rapport betreffende een onderzoek naar milieuzonering Bloemenlaan te Valkenburg, 5 augustus 2011. In de omgeving van het plangebied zijn enkele bedrijven toegestaan in de categorieën 1 en 2 deze zijn goed verenigbaar met een woonomgeving. Hiernaast zijn al bestaande woningen aanwezig op een gelijke of kortere afstand van de bedrijvigheid dan de beoogde woningen.

Conclusie

De geplande woningen aan de Bloemenlaan zullen geen hinder ondervinden van de omliggende bedrijven. De algemene milieu hygiënische situatie van de bedrijven en instellingen binnen het plangebied waarop de Wet milieubeheer van toepassing is, is redelijk tot goed te noemen. Van een structureel klachtenpatroon is geen sprake.

4.7 Waterhuishouding

Bij de voorbereiding van bestemmingsplannen moet rekening worden gehouden met de effecten van het plan op de waterhuishouding (artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening). Tevens moet het waterschap worden betrokken bij de voorbereiding van het plan (artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening). Via de watertoets wordt hieraan invulling gegeven. In de watertoets voor het plangebied van bestemmingsplan Valkenburg Dorp is zoals gezegd de ontwikkeling aan de Bloemenlaan nog niet meegenomen.

De watertoets dient ervoor om waterbelangen vroegtijdig en evenwichtig in de ruimtelijke besluitvorming te betrekken. De watertoets omvat in ieder geval een wateradvies van de waterbeheerder, dat wordt meegenomen in de waterparagraaf van het bestemmingsplan.

Overeenkomstig het rijksbeleid geeft Rijnland de voorkeur aan het scheiden van hemelwater en afvalwater, mits het doelmatig is. De voorkeursvolgorde voor de omgang met afvalwater houdt in dat het belang van de bescherming van het milieu vereist dat:

- a. het ontstaan van afvalwater wordt voorkomen of beperkt;
- b. verontreiniging van afvalwater wordt voorkomen of beperkt;
- c. afvalwaterstromen gescheiden worden gehouden, tenzij het niet gescheiden houden geen nadelige gevolgen heeft voor een doelmatig beheer van afvalwater;
- d. huishoudelijk afvalwater en afvalwater dat daarmee wat biologische afbreekbaarheid betreft overeenkomt, worden ingezameld en naar een afvalwaterzuiveringsinrichting getransporteerd;
- e. ander afvalwater dan bedoeld in onderdeel d:
 - zo nodig na zuivering bij de bron, wordt hergebruikt;
 - lokaal, zo nodig na retentie of zuivering bij de bron, in het milieu wordt gebracht.

Het bestemmingsplan Valkenburg Dorp betreft in hoofdzaak een conserverend plan. Een watertoets op grond van het Besluit ruimtelijke ordening is verplicht voor de voorgenomen ontwikkeling aan de Bloemenlaan. Dit betekent concreet dat overleg moet worden gevoerd met de desbetreffende waterbeheerder (het Hoogheemraadschap van Rijnland). Deze waterbeheerder adviseert omtrent de inhoud van het wijzigingsplan in het zogenaamde wateradvies.

Wateropgave

In de huidige situatie is ten zuiden van het plangebied een watergang aanwezig. Ten noorden van het plangebied stroomt de Rijn.

Het plangebied en de omgeving zijn voor de afvoer van het huishoudelijk afvalwater en het schoon hemelwater aangesloten op het gemeentelijk rioolstelsel. Nabij het plangebied ligt nu nog een gemengd rioleringsstelsel.

Het plangebied is niet in een grondwaterbeschermingsgebied gelegen.

De verhardingssituatie in de nieuwe situatie bestaat uit huizen/ daken, parkeerplaatsen, trottoir en groen. In de waterparagraaf is uitgegaan van een toekomstige oppervlakte verharding van 3300 m². Dat is een afname van 700 m² ten opzichte van de huidige situatie met een bebouwde oppervlakte van ca. 4500 m².

Door IDDS is in het kader van bestemmingsplan Valkenburg Dorp het watertoetsproces doorlopen en samengevat in een watertoets. Het Hoogheemraadschap van Rijnland is daarbij betrokken.

Inmiddels is het stedenbouwkundig plan gewijzigd. De afname van verhard oppervlak zal in die nieuwe situatie beduidende groter zijn aangezien 1 woning minder wordt gerealiseerd en een deel van de geplande ontsluiting is komen te vervallen. Dat betekent dat geen compensatie (waterberging) is vereist.

De conclusies ten aanzien van de meest optimale invulling van de relevante wateraspecten zijn als volgt:

Berging en infiltratie

Gezien de bodem- en grondwatersituatie is het praktisch onmogelijk om op de projectlocatie te infiltreren. Er is overeengekomen met het Hoogheemraadschap van Rijnland dat het schone hemelwater (dat afstroomt van het verhard oppervlak) mag worden aangeboden aan de naastgelegen watergangen.

Riolering

In de huidige situatie is een gemengd rioleringsstelsel aanwezig voor de verweking van het hemelwater en vuilwater. In de nieuwe situatie mag het regenwater ongezuiverd en niet vertraagd geloosd op de naastgelegen watergang. Het afvalwater in de nieuwe situatie wordt afgevoerd naar de RWZI middels riolering.

Oppervlaktewaterkwaliteit

Bij de beoogde ontwikkeling dienen de milieuaspecten als gevolg van het direct lozen te worden ondervangen. Hierbij is het van belang dat het gebruik van materialen zoals zink, lood, witte pvc en teerhoudend bitumen worden voorkomen danwel dusdanig behandeld worden dat geen uitloging naar oppervlaktewater kan plaatsvinden.

De toe te passen materialen voor gebouwen en verharding dienen geen uitlozende stoffen te bevatten.

Grondwaterkwaliteit

De verwachting is dat het project geen negatieve gevolgen heeft op de grondwaterkwaliteit aangezien er geen bodemvervuilende activiteiten zullen plaatsvinden.

Beheer en onderhoud

Belangrijk is dat het water, op het moment dat het wordt geloosd op het oppervlaktewater, zo schoon mogelijk is, dat wil zeggen een minimum gehalte aan organisch en mineraal materiaal moet bevatten. Dit impliceert het toepassen van ondermeer:

- Bladscheiders;
- Kolken met zandvangsers en additioneel een filter
- Afscheidings/bezinkputten

Regelmatige inspectie en reiniging is noodzakelijk om deze voorzieningen in goede werking te houden. Bovenstaande toepassingen moeten het functioneren van de voorziening waarborgen.

4.8 Ecologie

Per 1 april 2002 is de Flora- en faunawet in werking getreden. Deze wet vereist dat inzicht wordt geboden in de effecten van een voorgenomen ruimtelijke ingreep op wettelijke beschermde planten en dieren. Als er significante schadelijke gevolgen zijn voor een wettelijk beschermde soort en/ of leefgebied zal bezien moeten worden in hoeverre de schadelijke effecten kunnen worden voorkomen. Wordt de uitvoering van een plan noodzakelijk geacht (maatschappelijke relevantie aantonen) dan zal in het kader van de wet ontheffing moeten worden verkregen en zal moeten worden voorzien in compensatie.

In het kader van bestemmingsplan Valkenburg Dorp is een flora- en faunaonderzoek verricht. IDDS bv (2011), Rapport betreffende het flora- en faunaonderzoek Bloemenlaan te Valkenburg, 5 augustus 2011.

In het onderzoek wordt het volgende geconcludeerd dat relevant is voor onderhavig wijzigingsplan:

- In of nabij het plangebied zijn geen milieubeschermingsgebieden (bijv. voor stilte of grondwater) aanwezig.
- Ook leidt het beoogde plan niet tot (mogelijk) negatieve effecten op het op afstand gelegen natuurbeschermingsgebied Berkheide.

Bij de uitvoering van een project moet voor de specifieke locatie worden onderzocht of het project mogelijk negatieve effecten heeft op de bij de Flora- en faunawet aangewezen soorten.

In het plangebied en de directe omgeving van de ontwikkeling zijn geen soorten aanwezig of te verwachten, die

in de Flora- en faunawet zijn aangemerkt als algemeen, overig en streng beschermde inheemse soort en door de ingreep mogelijk hinder of schade ondervinden. Voor de broedvogels is wel extra aandacht vereist.

In het onderzoek wordt een aantal aanbevelingen gedaan:

Algemeen beschermde soorten (tabel 1):

Voor soorten uit dit beschermingsniveau is geen ontheffing in het kader van de Flora - en faunawet nodig.

Overige beschermde soorten (tabel 2):

Nesten van de voorkomende vogelsoorten zijn alleen beschermd gedurende het gebruik van deze nesten. In de aanwezige beplanting kunnen soorten tot broeden komen als houtduif en merel. Jaarrond beschermde nesten ontbreken in het plangebied.

Voor broedvogels geldt dat rekening gehouden dient te worden met het broedseizoen, zowel met de start van de werkzaamheden als het daadwerkelijk verwijderen van de beplanting. Dit betekent dat werkzaamheden bij voorkeur worden uitgevoerd buiten de periode maart-juli. Een soort als de houtduif kan echter tot laat in het najaar broeden (tot oktober) In het geval van de start van de werkzaamheden plaatsvindt binnen deze periode, kan het beste door een ecoloog een scan worden uitgevoerd kort voor de uitvoer van de werkzaamheden om te bepalen of in gebruik zijnde nesten aanwezig zijn.

Streng beschermde soorten (tabel 3):

Het plangebied heeft een marginale betekenis voor vleermuizen. Vaste rust- en verblijfplaatsen ontbreken. Vleermuizen gebruiken het plangebied hooguit om te foerageren en om te migreren. Beide functies zijn echter niet structureel van belang ter plaatse van het gebied.

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Ter inzage ontwerp wijzigingsplan

Conform artikel 3.9a Wro, doorloopt een uitwerkingsplan de uniforme openbare voorbereidingsprocedure die is vastgelegd in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Deze procedure houdt in dat het ontwerp-uitwerkingsplan na behandeling in het college van burgemeester en wethouders wordt gepubliceerd en zes weken ter inzage wordt gelegd. In deze periode kan een ieder zijn of haar bezwaren uitzetten in een zogenaamde zienswijze.

De resultaten daarvan gaan deel uitmaken van het plan en worden meegewogen in de besluitvorming.

Het ontwerp wijzigingsplan heeft op basis van artikel 25.2 van het bestemmingsplan Valkenburg Dorp ingevolge het bepaalde in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht vanaf ... oktober 2013 gedurende 6 weken ter visie gelegen in het gemeentehuis te Katwijk aan Zee.

Gedurende deze termijn zijn PM zienswijzen ingebracht.

Deze zienswijze heeft aanleiding gegeven tot de volgende aanpassingen van het ontwerp wijzigingsplan:

PM

Het wijzigingsplan is vervolgens op PM gewijzigd/ongewijzigd vastgesteld door burgemeester en wethouders van Katwijk.

Vooroverleg instanties

De in art. 3.1.1 lid 1 Bro voorziene overlegverplichting voor het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan geldt in beginsel ook voor burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een uitwerkings- of een wijzigingsplan, tenzij de provincie heeft aangegeven dit niet noodzakelijk te vinden. De provincie Zuid-Holland heeft aangegeven dat, als het wijzigingsplan past binnen de regels van het 'moederplan', wijzigingsplannen niet voor een reactie hoeven te worden aangeboden.

Aangezien het moederplan Valkenburg Dorp in overeenstemming is met het provinciale beleid en de ontwikkeling Bloemenlaan past binnen de Verstedelijkingsafspraken (WBR2010) is derhalve geen vooroverleg vereist.

Wel zullen enkele instanties zoals het Hoogheemraadschap, Gasunie, Regionale brandweer e.d. worden gewezen op de terinzagelegging van het plan, zodat deze nog wel in de gelegenheid zijn kennis te nemen van het plan en eventueel te reageren.

5.2 Economische uitvoerbaarheid

Ingevolge artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening is de gemeente verplicht een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bouwplan mogelijk wordt gemaakt als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Deze eis geldt niet indien het verhaal van kosten anderszins verzekerd is.

Het plan betreft een particulier initiatief waarop, op grond van de Wet Grondexploitatie, kostenverhaal van toepassing is. Om onder meer dit kostenverhaal te verzekeren is met de initiatiefnemer d.d. 4 november 2011 een overeenkomst gesloten. Om die reden hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

Gezien het voorgaande kan worden geconcludeerd dat aan de wettelijke vereisten ten aanzien van de economische uitvoerbaarheid van dit plan is voldaan.

Hoofdstuk 6 Juridische opzet

Het voorliggende wijzigingsplan dient ter realisering van 18 woningen op het voormalige Axi-terrein in Valkenburg. In voorgaande hoofdstukken is beschreven welke ontwikkeling in het gebied gaat plaatsvinden.

In het bestemmingsplan 'Valkenburg Dorp' is op dit gebied een wijzigingsbevoegdheid van toepassing. Burgemeester en wethouders kunnen binnen de aanduiding de huidige bestemmingen wijzigen naar de bestemming Wonen, Verkeer-verblijfsgebied en Groen. Bij het wijzigen van de bestemmingen moeten burgemeester en wethouders zich houden aan de door de raad gestelde kaders in de betreffende bestemmingsplanregels. Het wijzigingsplan vormt dan ook geen zelfstandig nieuw bestemmingsplan omdat het beleidskader reeds door de gemeenteraad is vastgesteld.

Het juridische deel van het wijzigingsplan bestaat uit de verbeelding en de regels. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden en gebouwen en bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing. De verbeelding heeft een ondersteunende functie van visualisering van bestemmingen. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende onderdeel van het wijzigingsplan.

De regels van het vigerende bestemmingsplan blijven onverminderd van toepassing op de in dit wijzigingsplan opgenomen gronden. Dat betekent dat voor de in dit plan opgenomen gronden dezelfde regels gelden als voor het omliggende gebied.

Daarnaast worden (vanwege redenen die verband houden met verplichte digitalisering) de betreffende bestemmingen en overige relevante regels in het wijzigingsplan herhaald.

