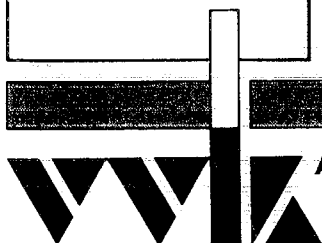
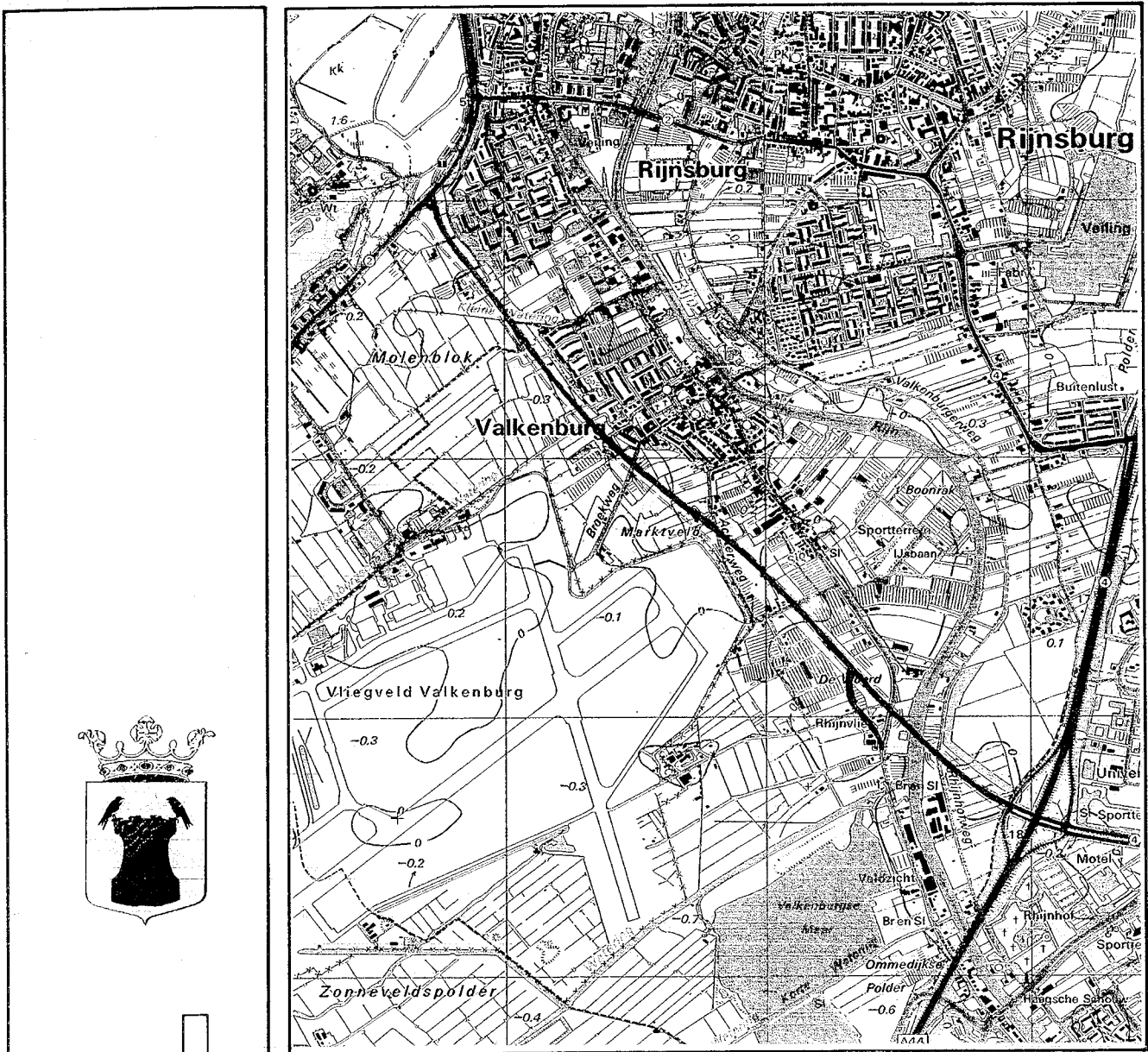


Gemeente Valkenburg

Bestemmingsplan Twee Woonplekken 1997



ARCHITEKTUUR EN STEDEBOUW BV

Behoort bij raadsbesluit
van 8 september 1997
Mg bekend,
De Gemeentesecretaris
van Valkenburg Z.H.,
wg. S. Dijs

GEMEENTE VALKENBURG

BESTEMMINGSPLAN "TWEË WOONPLEKKEN 1997"

Stadium planprocedure

In ontwerp ter inzage gelegd
d.d. 23 april 1997
Gewijzigd/~~ongewijzigd~~ vastgesteld door de gemeenteraad
d.d. 8 september 1997
Goedgekeurd door gedeputeerde staten
d.d.

Planinhoud

Toelichting (T)
Voorschriften (V)
Plankaart 101088-0014-01
Bijlage 1: Akoestisch onderzoek
Bijlage 2: Verslag inspraakavond
Bijlage I: § 14 Milieuwerkboek Valkenburg Veldzicht

Opstellers

ir F.R. Klein, stedenbouwkundige bns
drs T. Dronkert, planoloog
mr E.A. Wentink-Quelle, juriste

Projectnummer
101088-0014

Behoort bij besluit van
Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland
d.d. - 5 SEP. 2000
nr. DRG/ARB 12000/8138

INHOUD TOELICHTING

	Blz.
1. AANLEIDING VOOR HET BESTEMMINGSPLAN	1 T
2. HET PLANGEBIED	2 T
2.1. Begrenzing van het plangebied en eerder geldende regelingen	2 T
2.2. Van drie naar twee woonplekken	3 T
2.3. Het deelgebied "Veldzicht"	3 T
2.4. Het deelgebied "Joghtlust"	4 T
3. BELEIDSKADERS	5 T
3.1. Het Streekplan Zuid-Holland West	5 T
3.2. Het gemeentelijk beleid in hoofdlijnen	6 T
4. MILIEU-ASPECTEN	9 T
4.1. Bodem en water	9 T
4.2. Geluidhinder	10 T
4.2.1. Geluid van vliegtuigen	10 T
4.2.2. Verkeerslawaaï	10 T
4.2.3. Industrielawaaï	12 T
4.2.4. Bestaande bedrijven	12 T
4.3. Duurzaam bouwen	12 T
4.4. Hoogtebeperkingen	13 T
4.5. Zones rond glastuinbouw	13 T
4.6. Archeologische waarden in de bodem	14 T
5. HET WONINGPROGRAMMA	15 T
6. DE BEOOGDE ONTWIKKELING	17 T
6.1. Veldzicht	17 T
6.2. Joghtlust	18 T
7. DE BESTEMMINGEN MET BIJBEHORENDE VOORSCHRIFTEN	19 T
7.1. Algemeen	19 T
7.2. De bestemmingen	19 T
7.3. Overige regelgeving	21 T
8. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	23 T
9. DE MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	24 T
9.1. Overleg overeenkomstig artikel 10 Bro	24 T
9.2. Inspraak	25 T
9.3. Provinciale Planologische Commissie	26 T

TOELICHTING

1. AANLEIDING VOOR HET BESTEMMINGSPLAN

Met het gegeven van de beperkte omvang van het gemeentelijk gebied en van de definitieve fysieke begrenzingen van de rivier en de provinciale weg N 206 is de speelruimte voor ruimtelijke ontwikkeling in Valkenburg beperkt. Dat maakt het spel ook overzichtelijk.

Dat overzichtelijk "spel" houdt o.a. in, dat het kleine "buitengebied" in de gemeente maximaal wordt benut voor agrarische doeleinden en landschapsbeheer en dat de beperkte ontwikkelingsruimte in het dorp of in de directe invloedssfeer daarvan met voorrang wordt benut voor uitbreiding en completering van het woongebied.

Anno 1996 komen door verschillende oorzaken twee locaties in en aan de rand van het dorp beschikbaar voor nieuwe ontwikkelingen. Dit bestemmingsplan biedt het juridisch/planologisch kader voor de realisatie van woningbouw door de gronden tot woongebied te bestemmen.

2. HET PLANGEBIED

2.1. Begrenzing van het plangebied en eerder geldende regelingen

Het bestemmingsplan heeft als doelstelling de woonbestemming op twee afzonderlijke binnenstedelijke plekken in Valkenburg veilig te stellen. Voor dat doel is de bestemmingsregeling toegespitst op twee afzonderlijk van elkaar gelegen deelgebieden met de direct daarop betrokken omgeving.

Het deelgebied "Veldzicht" is een L-vormig gebied aan de zuidrand van het dorp, gelegen achter de bebouwing van de Marinus Poststraat vanaf de Hoofdstraat tot aan de Broekweg.

De plangrenzen zijn: het rijwielpad langs de noordoostzijde van de ir G. Tjal-maweg (N 206); de achterzijde van percelen langs de Broekweg en de Marinus Poststraat; de Hoofdstraat en de eigendomsgrens van het tuinbouw-bedrijf aan de Achterweg 20.

Eerder voor dit deelgebied geldende planologische regelingen zijn neergelegd in:

1. het bestemmingsplan "Landelijk Gebied 1978", met voor het grootste deel van het gebied de bestemming "agrarische doeleinden I" zonder bebouwing, bedoeld als reservering voor de aan te leggen provinciale weg N 206 met een aansluiting op de Hoofdstraat, en
2. het bestemmingsplan "Dorp 1974", met de bestemmingen "groen-voorziening", "speelterrein" en "fietspad" voor de smalle strook grond achter de Marinus Poststraat en langs de Broekweg.

Het deelgebied "Joghtlust" beslaat de resterende tuinbouwbedrijven tussen de Joghtlaan en het Buitenjoght met de bedrijfsterreinen langs de noord-westzijde van de Joghtlaan.

De plangrenzen zijn: de Kleine Watering; de achterzijde van percelen langs de Katwijkerweg; de rijbaan van het Buitenjoght; de achterzijde van de percelen langs de Prof. Dr. W. Glasbergenlaan en de bermsloot langs de Rijnstroomlaan.

Eerder voor dit deelgebied geldende planologische regelingen zijn neergelegd in het bestemmingsplan "Dorp 1974", waarbij voor de tuinderijen een bestemming "agrarische doeleinden II" (met kassen) gold en langs het Buitenjoght een "groenvoorziening" was bestemd van 7 m breed. De Joghtlaan viel onder de bestemming "wegen" met een rijbaanbreedte van 6 m en een voetpad van 2,5 m (noordwestzijde) en de strook tussen de Joghtlaan en de Kleine Watering was bestemd voor "handel en nijverheid" (de helft van de strook tegen de bebouwing langs de Katwijkerweg aan) en "agrarische doeleinden I" (de helft tegen de Rijnstroomlaan aan, met een wijzigingsbevoegdheid in "handel en nijverheid").

2.2. Van drie naar twee woonplekken

Het bestemmingsplan is in 1993/1994 ontwikkeld onder de naam "Drie Woonplekken 1994" en het is onder die naam in maart/april 1994 onderwerp geweest van overleg conform artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 (Bro).

In de jaren 1994-1996 is van die "drie woonplekken" één woningbouwlocatie, de Schelphoek, gerealiseerd op basis van een vrijstellings- (en anticipatie-)procedure ex artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO). De juridisch/planologische regeling van deze locatie wordt nu meegenomen in de lopende herziening van het bestemmingsplan "Dorp".

In het vooruitzicht van die spoedige herziening van het bestemmingsplan "Dorp" zijn ook enkele randbestemmingen voor aangrenzende bestaande bebouwing uit het plangebied "Drie Woonplekken" overgeheveld naar het plangebied "Dorp".

Een wezenlijke verandering in het onderhavige plan tengevolge van overleg met de provincie is, dat de belangrijkste bestemming "woongebied" nu geregeld is als een globale bestemming met uitwerkingsplicht en niet langer als globale eindbestemming in het plan is opgenomen. Daarbij zijn o.a. regels voor de fasering van woningbouw opgenomen.

Het uiteindelijk tot stand gekomen ontwerp-bestemmingsplan "Twee Woonplekken" is door de diverse ontwikkelingen teruggebracht tot die enkele grote onderdelen waarvan een spoedige regeling gewenst is, namelijk de twee resterende forse bouwlocaties Joghtlust en Veldzicht.

2.3. Het deelgebied "Veldzicht"

Het deelgebied Veldzicht meet circa 4,9 ha.

Het hoofdbestanddeel van het gebied wordt gevormd door een verzameling reststukken van agrarische bedrijven, die voor de beoogde aanleg van de provinciale weg door de provincie zijn uitgekocht. De restkavels worden tijdelijk benut als loopwei en voor tuinbouw op open grond.

Dwars door het gebied loopt de Achterweg, met tegen het plangebied aan een voormalige agrarische bedrijfswoning met erf aan de Achterweg (nr. 15).

Aan de zuidwestzijde van de Achterweg bevindt zich binnen het plangebied een woonwagenstandplaats voor twee wagens. Aan de noordoostzijde van de Achterweg sluit een rijtje van 4 garages aan op de hoekbebouwing van de Marinus Poststraat. Drie daarvan zijn gemeente-eigendom, worden verhuurd en zullen worden behouden, met dien verstande dat zij op termijn een andere functie zullen krijgen.

Aan de zuidoostzijde grenst het deelgebied "Veldzicht" aan een glastuinbouwbedrijf, aan de zuidwestzijde aan het fietspad langs de verdiept liggende ir G. Tjalmaweg (N 206) met weids uitzicht over open agrarisch gebied en het vliegveld.

In de hoek Achterweg/Marinus Poststraat ligt het deelgebied over een lengte van 70 m direct langs de Marinus Poststraat. Ten noordoosten van die hoek grenst het deelgebied aan achtertuinten van woonhuizen twee aaneen. Langs het westelijk gebiedsdeel staan een gezondheidscentrum, flats en bejaardenwoningen met de woonzijde (uitzicht) langs het plangebied, met een rand van groenvoorziening, looppad, een waterpartij en tuinen.

De Achterweg verbindt het dorp via een viaduct over de ir G. Tjalmaweg en via een parallelweg - de Torenvlietslaan - met het agrarisch buitengebied.

In het uiterste noordoosten raakt het deelgebied even aan de Hoofdstraat.

2.4. Het deelgebied "Joghtlust"

Het deelgebied "Joghtlust" heeft in hoofdzaak betrekking op drie tuinbouwbedrijven tussen de Joghtlaan en het Buitenjoght, met een gezamenlijke oppervlakte van bijna 3 ha. Op één bedrijf is de agrarische bedrijvigheid reeds beëindigd. De kassen zijn daar verdwenen en niet weer opgebouwd. De bedrijven zitten ingeklemd in de dorpsbebouwing, op sommige plaatsen direct grenzend aan de woonbebouwing.

Het deelgebied omvat de Joghtlaan, die een belangrijke toegang is naar het woongebied 't Joght maar voor die functie onvoldoende toegerust (te smal, geen trottoirs).

Het deelgebied omvat voorts drie kavels tussen de Joghtlaan en de Kleine Watering, waarop vooralsnog zijn gevestigd: een groothandel in verfproducten met royale bedrijfswoning (zuidwestelijk deel), een garagebedrijf (midden) en een droogbloemenververij (noordoostelijk perceel). In het onderhavige bestemmingsplan zijn deze bedrijven wegbestemd.

Langs de zuidooststrand omvat het deelgebied de berm langs het Buitenjoght.

Het gehele deelgebied heeft de kenmerken van een productiegebied. Er bevinden zich scheidingsslotten, die van belang zijn voor de waterhuishouding, en de berm met bomen langs het Buitenjoght en een nog onbebouwd grasveld langs de Rijnstroomlaan op het terrein van de groothandel hebben landschappelijke betekenis.

Langs de noordoostrand grenst het deelgebied aan de achtertuinten van de lintbebouwing langs de Katwijkseweg. Langs de zuidweststrand grenst het deelgebied eveneens aan achtertuinten van rijenhuizen aan de Prof. Dr. W. Glasbergenlaan. Alleen ter plaatse van de Rijnstroomlaan liggen woningen met de voorzijde naar het deelgebied.

Het Buitenjoght (ten dele Frankenburg) langs de zuidooststrand van het plangebied heeft louter een functie als ontsluitingsstraat en wordt begeleid door autoboxen met kleine plantsoentjes op de koppen van de erop uitmondende woonstraatjes.

Langs de noordweststrand ziet het deelgebied uit op een strook resterende tuinbouwbedrijven met kassen en open grond langs de rand van het nabijgelegen Katwijkse woongebied.

3. BELEIDSKADERS

Valkenburg staat als vrij kleine agrarische gemeente in het gebied van de "zuidvleugel" van de "Randstad" onder de druk van de voortgaande verstedelijking. Voor de stedelijke ontwikkeling in de zuidvleugel worden op rijks- en provinciaal niveau denkbeelden ontwikkeld, die op den duur ook een verdere verstedelijking op Valkenburgs grondgebied kunnen inhouden, in relatie tot de "Leidse regio".

3.1. Het Streekplan Zuid-Holland West

Provinciale staten van Zuid-Holland hebben op 24 mei 1996 een nieuw streekplan Zuid-Holland West vastgesteld. Het plan bevat een integrale herziening van het uit 1987 daterende streekplan en geeft voor het gebied Zuid-Holland West de gewenste ruimtelijke ontwikkeling aan voor de periode tot 2005, met een doorkijk naar 2015.

De planprocedure is nog niet afgerond. Door de inwerkingtreding van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) en de toevoeging van een nieuw artikel 4a lid 7 aan de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO), kan een ieder tegen één of meer onderdelen van een streekplan beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, voor zover die onderdelen zijn aan te merken als een besluit in de zin van artikel 1 lid 3 van de Awb. Om een dergelijk beroep in te kunnen stellen dient echter eerst bezwaar te zijn gemaakt bij provinciale staten. Het vastgestelde streekplan heeft vanaf 2 september 1996 ter inzage gelegen. Gedurende een termijn van 6 weken heeft men bezwaarschriften in kunnen dienen bij provinciale staten. Verwacht wordt dat provinciale staten eind 1996, begin 1997 een eventueel heroverwegingsbesluit zullen nemen.

Het nieuwe streekplan Zuid-Holland West geeft het vliegveld Valkenburg aan als studielocatie voor verstedelijking na 2005. Dat zou ook voor het dorp Valkenburg een heel nieuw perspectief geven. Terwijl voelbaar is, dat het ruimtelijk kader waarin Valkenburg zich bevindt kan (zal) veranderen, bestaat over de aard van die veranderingen nog geen duidelijkheid.

De gemeente kiest in deze situatie het uitgangspunt, dat Valkenburg-dorp blijvend een positie als specifiek woongebied zal innemen. Het beleid is er op gericht om de potenties van Valkenburg-dorp als woongebied maximaal te benutten en om de woonfunctie in en direct rond het dorp te versterken en te concentreren. Daarbuiten zal het gemeentelijk gebied maximaal worden vrijgehouden voor zuiver agrarisch gebruik en voor landschapsbouw. Die strikte reservering van het buitengebied voor agrarisch gebruik houdt tevens de weg zoveel mogelijk open voor een latere inrichting als stedelijk gebied, als daartoe ooit zou moeten worden besloten. Het beleid voor het buitengebied wordt bevestigd in een bestemmingsplan "Landelijk Gebied".

3.2. Het gemeentelijk beleid in hoofdlijnen

Voor het onderhavige bestemmingsplan geldt een beleid dat is gericht op de versterking en concentratie van de woonfunctie in Valkenburg dorp, daarbij gebruik makend van de aanwezige potenties van het gebied voor een specifiek woonmilieu.

De versterking van de woonfunctie is enerzijds een kwantitatieve opgave, anderzijds vooral een kwalitatieve.

Valkenburg is gegroeid vanuit het gegeven van een vrij eenvoudig agrarisch dorp, zowel functioneel als ruimtelijk direct betrekking hebbende op het omringend agrarisch gebied. Bij de groei van het dorp is de ruimtelijke relatie met het agrarisch gebied sterk verminderd en is de woonfunctie steeds meer verzelfstandigd, o.a. door een toename met meer bewoners, die niet in de agrarische sector werkzaam zijn. De aanleg van de N 206, die het dorp scheidt van het westelijk agrarisch gebied, heeft die ontwikkeling onderstreept.

Als woongebied moet Valkenburg-dorp zich in toenemende mate kwalitatief meten met andere woongebieden in de regio. Het dorpse milieu heeft in vergelijking tot die andere woongebieden als positieve kenmerken zijn kleinschaligheid, overzichtelijkheid en informaliteit.

Het voorzieningenniveau is uiteraard beperkt. Het gemeentelijk beleid is erop gericht om basisvoorzieningen voor winkels, onderwijs, gezondheidszorg en maatschappelijk leven in stand te houden.

Een punt van aandacht is de recreatieve belevingswaarde in het dorp. De interessante ligging aan de Oude Rijn is in het dorpsbeeld vooralsnog slechts beperkt voelbaar. Bij nieuwe ontwikkelingen zal dit aspect nadrukkelijk in ogenschouw worden genomen.

Met deze constatering is het ruimtelijk beleid voor Valkenburg-dorp gericht op een koppel van maatregelen:

- benutting van de nog resterende mogelijkheden om in of aan de rand van het dorp woningen bij te bouwen, o.a. door uitplaatsing van in de dorpsbebouwing beklemden tuinbouwbedrijven en bedrijven;
- instandhouding en concentratie van voorzieningen in de dorpskern. Het toevoegen van woningen (bewoners) is daarvoor een belangrijk middel;
- bij de uitbreiding van het woongebied tegelijkertijd streven naar vergroting van de belevingswaarde. Hoofdt thema's zijn daarbij de bevordering van de belevingswaarde langs de Hoofdstraat/Katwijkerweg, de toevoeging van verzorgde loop- en wandelroutes, vergroting van de toegankelijkheid van de Rijnsoever voor het publiek en groenvoorzieningen langs de N 206 (geluidszone) met uitzicht over het buitengebied.

Het thema "vergroting van de belevingswaarde" vormt een basisthema voor de vormgeving aan nieuwe ontwikkelingen in Valkenburg. Daarvoor is het van belang om vooraf vast te stellen, dat Valkenburg is opgebouwd volgens een vrij helder principe van structuurlijnen parallel aan de rivier en dwars daarop. De beoogde ontwikkelingen aan het dorp (Veldzicht, Joghtlust, zone langs de Rijn) geven alle gelegenheid om die structuur te completeren en te verduidelijken.

Overigens is het al zo, dat de belangrijkste groenvoorzieningen en de interessantste dorpsbeelden zich bevinden langs deze structuurlijnen. Ook dat effect kan nog worden versterkt, door bij nieuwe ontwikkelingen de belevingswaarde langs de structuurlijnen te accentueren.

Kaart 1 geeft aan hoe de interne samenhang en de eigen identiteit van Valkenburg op zijn best tot uitdrukking worden gebracht door extra zorg voor de belevingswaarde langs een helder patroon van interne routes. Het gaat om een kwaliteit die vooral door de inwoners zal worden ervaren bij een routekeuze naar dorpse voorzieningen en op de wandeling in de woonomgeving, en die de bevestiging inhoudt van de kwaliteit van het woonmilieu.

Voor Veldzicht komt de beoogde aandacht voor de belevingswaarde in de geest van kaart 1 er vooral op neer, dat zoveel mogelijk inhoud wordt gegeven aan een wandelmogelijkheid in een groene zoom langs de N 206, met uitzicht over de weg naar het buitengebied. Hier biedt zich ook de gelegenheid aan om het groen even het gebied binnen te halen, waardoor tevens het uitzicht vanuit de aanwezige randbebouwing wordt veilig gesteld.

Voor Joghtlust komt de beoogde aandacht voor de belevingswaarde in de geest van kaartje 1 er vooral op neer dat een verhoogde belevingswaarde wordt bevorderd door groen, water of architectuur langs de "structuurlijnen" de Joghtlaan, het Buitenjoght en een toe te voegen verbindingsroute van de Claudiusdreef naar de Joghtlaan.

De planontwikkeling is er op gericht dat de langs de Joghtlaan nog aanwezige bedrijven binnen afzienbare tijd plaats zullen maken voor woningbouw.

Een ander basisthema voor het vormgeven van de nieuwe ontwikkelingen in Valkenburg is het thema "duurzaam bouwen". Hieronder wordt verstaan "een zodanige bouwwijze dat de belasting voor het milieu zo gering mogelijk is".

Bij raadsbesluit van 23 april 1996 heeft de gemeenteraad van Valkenburg de intentie uitgesproken voortaan in principe duurzaam te zullen bouwen en daarbij ook voor derden als stimulator op te willen treden om het duurzaam bouwen zo breed mogelijk te implementeren. In deze intentieverklaring zet de gemeente nader uiteen wat zij onder duurzaam bouwen verstaat:

"Onder duurzaam bouwen verstaan wij dat er in alle levensfasen van een bouwwerk, dus tijdens de voorbereidingsfase, de bouwfase, de onderhouds-/gebruiksfase en de sloopfase, gestreefd wordt de schade voor het milieu tot een minimum te beperken."

Met deze intentieverklaring geeft de gemeente tevens gehoor aan de afspraken omtrent duurzaam bouwen in regionaal verband gemaakt¹.

1 In het kader van VOGM (= Vervolg-bijdrageregeling ontwikkeling gemeentelijk milieubeleid) zijn in het Samenwerkingsverband Duin- en Bollenstreek, waartoe Valkenburg behoort, afspraken gemaakt omtrent de gemeentelijke milieutaken.

De duurzame ontwikkeling van Veldzicht vormt voor de gemeente een primeur, welke ontwikkeling zij voornemens is voort te zetten bij de bouwlocatie Joghtlust.

schaal 1:2.500

Joghtlust

Veldzicht

VALKENBURG STRUCTUUR EN DORPSBEELD

- rivier en waterstructuur
- centrale ontsluitingsweg
- interne routes
- centrumgebied
- groenstructuur

4. MILIEU-ASPECTEN

4.1. Bodem en water

Beide deelgebieden bevinden zich in het strandwallen- en strandvlaktelandschap, zoals zich dat langs een groot gedeelte van de Nederlandse kust uitstrekt en daarbinnen op de oeverwal langs de Oude Rijn.

De bodemkaart van Nederland geeft de gronden aan als jonge zeekleigronden van kleiig zand en sterk zandige klei, naar de rivier toe overgaand in matig zandige en lichte klei.

Alleen in het deelgebied "Joghtlust" bevinden zich scheidingssloten met een functie voor de waterhuishouding. Een duiker vanuit de Burg. van 't Woutlaan onder de Joghtlaan door fungeert als voedingspunt. De sloten hebben samen een waterbergend vermogen van ruim 1.200 m², dat bij nieuwe ontwikkelingen ten minste moet worden gehandhaafd.

Geen van beide deelgebieden wordt doorkruist door hoofdleidingen van elektriciteit, gas of water die de beoogde woningbouw bij voorbaat beperken.

In 1993 is in opdracht van de gemeente een oriënterend onderzoek verricht naar de bodemkwaliteit in de plandelen "Veldzicht" en "Joghtlust". Uit het onderzoek (rapportnr. 93.4359/TB) is gebleken dat op de locatie Veldzicht in het algemeen sprake is van licht verhoogde concentraties milieugevaarlijke stoffen, die geen belemmeringen opleveren voor het huidige en toekomstige gebruik (ten behoeve van woondoeleinden) van de locatie. Voor een enkel deelgebied bleek sprake te zijn van verhoogde concentraties waarvoor nader onderzoek noodzakelijk was. Onder nummer 94.5225/TB is voor deze deelgebieden een rapport uitgebracht naar aanleiding van het aanvullend verrichte bodemonderzoek.

Op de locatie Veldzicht overschrijden de gerapporteerde concentraties milieugevaarlijke stoffen de streefwaarden voor de verschillende parameters. De interventiewaarden worden niet overschreden. Op de locatie Veldzicht is sprake van spots met lichte verontreinigingen die gesaneerd zullen (moeten) worden voordat woningbouw kan plaatsvinden: artikel 2.4.1. van de gemeentelijke Bouwverordening bepaalt dat niet gebouwd mag worden op verontreinigde gronden.

In opdracht van de gemeente is door Ingenieursbureau Oranjewoud BV onderzocht of nader onderzoek voor de locatie Veldzicht vereist is.

Op basis van de door Lexmond Milieuadviezen B.V. uitgevoerde bodemonderzoeken concludeert Oranjewoud dat bij de voorgenomen bestemming als woongebied geen sprake is van een saneringsnoodzaak zoals verwoord in de Wet Bodembescherming.

In de verhardingslagen op het terrein zijn wel verontreinigingen aangetroffen, op grond waarvan deze lagen niet zonder meer als secundaire grondstof kunnen worden toegepast (conform de Wet Milieubeheer en de provinciale nota "Werken met secundaire grondstoffen" van mei 1995). Hiernaar is en wordt nog aanvullend (uitloog)onderzoek uitgevoerd. De laatste resultaten van dit onderzoek zullen eind september 1997 beschikbaar zijn.

Voor zover niet herbruikbaar zullen eventueel vrijkomende materialen op een milieuhygiënisch verantwoorde wijze worden verwerkt. Voor herbruikbaar materiaal zal, indien nodig, een melding worden gedaan bij het bevoegd gezag (PBT-melding bij provincie Zuid-Holland).

De strook ten noordwesten van de Joghtlaan is voorheen in gebruik geweest bij industriële en agrarische bedrijven, waardoor sprake is van meer vervuilde gronden.

Als gevolg van het voormalig gebruik van het perceel Joghtlaan 2 (verpakken van bestrijdingsmiddelen) is bodemverontreiniging ontstaan. De locatie is in het Provinciaal Bodemsaneringsprogramma opgenomen onder nummer ZH-550/0001. De gronden zijn vooralsnog voor sanering in 2000 opgenomen. Het nader onderzoek is in juli 1991 met een rapport afgerond.

Het garagebedrijf aan de Joghtlaan 4 was voorheen een autosloperij. Een oriënterend bodemonderzoek door de provincie, medio 1987, gaf geen aanleiding tot nader bodemonderzoek.

De aan de Joghtlaan 6 gevestigde groothandel in verf is voorzien van een vloeistofdichte vloer. In beginsel is de bodem van dit perceel niet verdacht. Voordat het huidige bedrijf zich ter plaatse vestigde waren deze gronden in gebruik voor agrarische doeleinden (open teeltgrond).

Voor de verschillende agrarische bedrijven aan respectievelijk de Joghtlaan (weiland), Katwijkerweg 48 (bedekte teelt) en de Katwijkerweg 50 (bedekte teelt) geldt dat voorondersteld kan worden dat sprake zal zijn van een overschrijding van de wettelijke streefwaarden. Dit is normaliter het geval bij voormalige agrarische bedrijfspercelen.

Voordat op de locatie Joghtlust woningbouw gerealiseerd kan worden zal bodemonderzoek verricht (moeten) worden conform NVN 5740. Gelet op artikel 2.1.5. van de gemeentelijke Bouwverordening moet dit onderzoeksrapport deel uitmaken van de bouwvergunningsaanvraag.

4.2. Geluidhinder

Het plangebied bevindt zich binnen de invloedssfeer van diverse geluidsbronnen, waardoor in het bijzonder aandacht nodig is voor beperkingen door geluidhinder.

4.2.1. Geluid van vliegtuigen

Het deelgebied Veldzicht ligt binnen de invloedssfeer van het vliegveld Valkenburg. Ter plaatse moet rekening worden gehouden met de geluidsproductie van vliegtuigen binnen de invliegzone vanuit het noordoosten over het gebied "'t Boonrak" naar het vliegveld.

Maatgevend is de per 9 november 1993 vastgestelde 35 KE-lijn, ongeveer gelegen op de zuidoostelijke plangrens van Veldzicht. Deze lijn mag en zal niet met woonbebouwing worden overschreden.

4.2.2. Verkeerslawaaï

Het plangebied bevindt zich binnen de invloedssfeer van twee hoofdroutes voor verkeer, de ir G. Tjalmaweg (N 206) en de route Hoofdstraat/Katwijkerweg.

De verkeersgegevens zijn ontleend aan de geluidsvariant van de Verkeers Milieukaart.

Uit het akoestisch onderzoek van 6 mei 1996 kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- de straten binnen het plangebied moeten worden aangewezen en ingericht als 30 km-gebieden, evenals de Achterweg, de Marinus Poststraat en de Joghtlaan;
- de gevelbelasting van de woningen op de locatie Veldzicht aan de Hoofdstraat bedraagt ten hoogste 53 dB(A) en de gevelbelasting van de torenwoningen aan de N 206 in Veldzicht bedraagt ten hoogste 60 dB(A), gemeten op de verdieping (N.B. op de begane grond bedraagt de geluidhinder op de gevel vanwege de weg 53 dB(A));
- De hoogst berekende geluidsbelasting op de grens van de toekomstige woonwagenlocatie (Veldzicht), op een waarneemhoogte van 1,2 m boven N.A.P. bedraagt 55 dB(A);
- Door afscherming van de reeds bestaande woningen langs de Katwijkerweg blijkt uit berekeningen dat de geluidsbelasting op de grens van het bestemmingsplan voor de locatie Joghtlust de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) niet zal overschrijden. Uit berekeningen naar de geluidsbelasting vanwege het verkeer op de Ir G. Tjalmaweg, waar geen rekening is gehouden met afschermende bestaande bebouwing, blijkt dat de 50 dB(A)-contour op circa 107 uit de as van de weg is gelegen. De afstand tot de bestemmingsplangrens bij deze locatie bedraagt circa 180 m. Ook hier zal de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) niet worden overschrijden;
- voor de bouw van woningen in stedelijk gebied kan een ontheffing door gedeputeerde staten worden verleend voor een gevelbelasting van ten hoogste 65 dB(A).

Bij besluit van 7 mei 1997 hebben gedeputeerde staten van Zuid-Holland op het verzoek van de gemeente hogere grenswaarden vastgesteld ten behoeve van de locatie Veldzicht. Een en ander ingevolge het bepaalde in de artikelen 82 tot en met 86 van de Wet geluidhinder. Als ontheffingscriterium geldt dat de nieuw te bouwen woningen open plaatsen invullen binnen het verstedelijkt gebied binnen de bebouwde kom.

Voor maximaal 65 woningen op de locatie Veldzicht geldt vanwege de Ir G. Tjalmaweg een hogere grenswaarde van 60 dB(A) en vanwege de Hoofdweg een hogere grenswaarde van 53 dB(A). Voor 1 woonwagenterrein op de locatie Veldzicht geldt vanwege de Ir G. Tjalmaweg een hogere grenswaarde van 55 dB(A). De vermelde waarden zijn geluidsbelastingen na aftrek krachtens artikel 103 van de Wet geluidhinder. Aan het besluit zijn door gedeputeerde staten nadere voorwaarden verbonden. Onder andere dient bij iedere woning de aanwezigheid van een geluidsluwe zijde (voor- of achterzijde) te zijn gewaarborgd.

Zie ook het in bijlage 1 bij deze toelichting opgenomen akoestisch onderzoeksrapport.

4.2.3. Industrielawaai

Een deel van de open terreinen langs de ir G. Tjalmaweg in Veldzicht, bevond zich oorspronkelijk tussen de 50 en de 55 dB(A)-contour rond de A-inrichting op vliegveld Valkenburg. Door de sanering van die geluidsproductie (het omwallen van de proefdraaiplek) valt het gehele plangebied nu buiten de 50 dB(A) contour.

4.2.4. Bestaande bedrijven

De bedrijven binnen het plangebied zijn wegbestemd. Het plangebied Joghtlust grenst echter aan de gemeente Katwijk. Katwijk heeft op haar aangrenzende gronden een bedrijventerrein - Katwijkerbroek - in ontwikkeling. De gronden langs de gemeentegrens zijn gereserveerd voor bedrijven in de hindercategorie 1 en 2 (volgens bedrijven en milieuzonering van de Vereniging Nederlandse Gemeenten aangehouden categorisering). Voor dergelijke bedrijven geldt een gewenste afstand van 30 m tot woningen van derden.

De afstand tussen de bedrijfspercelen in Katwijkerbroek en de gemeentegrens met Valkenburg bedraagt circa 20 m. Uit milieuhygiënische overwegingen is daarom de bebouwingsgrens in Joghtlust 10 m uit de gemeentegrens gesitueerd.

4.3. Duurzaam bouwen

Het gemeentebestuur heeft besloten om het gebied "Veldzicht" duurzaam te ontwikkelen. Daartoe heeft de gemeente een extern specialist in het duurzaam bouwen ingeschakeld.

Gestreefd wordt naar een duurzame ontwikkeling, niet alleen bij het ontwerpen van de woningen, maar ook het stedenbouwkundig plan wordt duurzaam ontwikkeld en uitgevoerd. Dit komt o.a. tot uiting in een woonmilieu waar de auto "te gast" is, de woningen zeer energiezuinig en goed bezond zijn, waarin ruimschoots schoon oppervlaktewater aanwezig is en een efficiënte infrastructuur aanwezig is. Door slimme combinaties van maatregelen wordt zo met weinig inspanning in milieu-opzicht veel resultaat geboekt.

De voorgestelde maatregelen reiken aanzienlijk verder dan het Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen. Gestreefd wordt dan ook naar een status van voorbeeldplan in het kader van het programma "Voorbeeldprojecten duurzaam en energiezuinig bouwen". Dit programma is opgezet op verzoek van de Tweede Kamer. De projecten moeten ertoe bijdragen dat duurzaam en energiezuinig bouwen binnen enkele jaren gebruikelijk zal zijn in de hoofdstroom van de woningbouw en de utiliteitsbouw. Projecten die geselecteerd zijn kunnen van overheidswege op een subsidiebijdrage rekenen.

Ook op regionaal vlak staat duurzaam bouwen hoog op de agenda. In dit kader hebben de gemeenten van het Samenwerkingsverband Duin- en Bollenstreek een intentieverklaring duurzaam bouwen ondertekend, ter uitvoering van hun VOGM-taakstelling (VOGM = Vervolg-bijdragenregeling ontwikkeling gemeentelijk milieubeleid).

De gemeenteraad van Valkenburg heeft op 23 april 1996 zijn intentie om duurzaam te bouwen in een raadsbesluit neergelegd.

4.4. Hoogtebeperkingen

Rond de invliegzones naar vliegveld Valkenburg gelden beperkingen op de toelaatbare bouwhoogten. Het deelgebied Veldzicht ligt binnen een gebied met hoogtebeperkingen die vanaf 5 m in de zuidostrand oplopen naar 10 m, 20 m, 30 m etc. Op de plankaart zijn uitsluitend de 10 m en 20 m hoogtelijnen ingetekend als maatgevende lijnen.

4.5. Zones rond glastuinbouw

De zuidostrand van het deelgebied "Veldzicht" grenst aan een glastuinbouwgebied. De nieuwe woningen zullen moeten worden gerealiseerd met inachtneming van eventueel bestaande (vergunde) milieurechten van het ter plaatse aanwezige glastuinbouwbedrijf.

Het Besluit tuinbouwbedrijven bedekte teelt milieubeheer van 12 maart 1996 (Stb. 168) bepaalt dat onder bepaalde in het besluit genoemde voorwaarden een tuinbouwbedrijf niet vergunningsplichtig is ingevolge de Wet milieubeheer, maar slechts meldingsplichtig. O.a. worden in het besluit minimaal aan te houden afstanden tussen woningen en kassen aangegeven.

Deze afstanden, die bij de ontwikkeling van het bestemmingsplan dienen te worden gerespecteerd, zijn voor zover in het kader van dit bestemmingsplan van belang:

- 50 m ingeval van de oprichting van een nieuw glastuinbouwbedrijf aangrenzend aan aaneengesloten woonbebouwing (dat wil zeggen drie of meer woningen die op telkens minder dan 5 m van elkaar af zijn gelegen);
- 25 m ingeval van de oprichting van een nieuw glastuinbouwbedrijf aangrenzend aan niet aaneengesloten woonbebouwing (dat wil zeggen woningen die op telkens meer dan 5 m van elkaar af zijn gelegen);
- 25 m ingeval van een bestaand glastuinbouwbedrijf aangrenzend aan aaneengesloten woonbebouwing (dat wil zeggen drie of meer woningen die op telkens minder dan 5 m van elkaar af zijn gelegen);
- 10 m ingeval van een bestaand glastuinbouwbedrijf aangrenzend aan niet aaneengesloten woonbebouwing (dat wil zeggen woningen die op telkens meer dan 5 m van elkaar af zijn gelegen).

Alhoewel het Besluit uitgaat van de status van het glastuinbouwbedrijf (bestaand of nieuw), is dit onderscheid ruimtelijk niet relevant en dient bij het formuleren van het bestemmingsplan uitsluitend onderscheid gemaakt te worden tussen een nieuwe en oude situatie, waarbij dan niet ter zake doet of er sprake is van een nieuw bedrijf of nieuwe woning(bouw).

In beginsel betekent dit dat in het onderhavige plan, afhankelijk van de te realiseren woningbouw in de zuidostrand van het deelgebied "Veldzicht", in beginsel een afstand van 25 of 50 m zou moeten worden aangehouden.

Omdat echter sprake is van een aanbreilocatie in een situatie waarbij voor de gemeente weinig tot geen andere woningbouwlocaties (meer) voorhanden zijn, terwijl bovendien het streekplan Zuid-Holland West voor Valkenburg mogelijke verdere verstedelijking voorziet, is door de provincie medegedeeld dat zij akkoord gaat met een afstand van 10 m tussen het bestaande glastuinbouwbedrijf en de nieuw te realiseren woningbouw, mits voor het betreffende tuinbouwbedrijf geen nieuwe, nadeliger milieuvergunningssituatie ontstaat.

Het betreffende glastuinbedrijf aan de Achterweg nummer 20 valt thans onder de werking van het "Besluit tuinbouwbedrijven met bedekte teelt milieubeheer". Ingevolge het bepaalde in artikel 1.1. derde lid Wet milieubeheer juncto artikel 1 eerste lid onder a en i van het besluit is nu en na realisatie van het woningbouwproject op Veldzicht sprake van een bestaand bedrijf op ten minste 10 m afstand van objecten in de categorie II. Voor het betreffende bedrijf ontstaat derhalve geen nieuwe, nadelige vergunningssituatie.

Overigens is de op de plankaart aangegeven afstand tussen woningbouw en het bestaande tuinbouwbedrijf op 15 m gesteld.

4.6. Archeologische waarden in de bodem

Valkenburg was als "Praetorium Agrippinae" in de eerste eeuwen van onze jaartelling een belangrijk steunpunt in de linie van militaire posten langs de Oude Rijn als de grens van het Romeinse rijk.

Als gevolg daarvan bevinden zich in de bodem van Valkenburg veel overblijfselen van archeologische waarde. Het merendeel daarvan is al na opgraving onderzocht. Er bestaan echter aanwijzingen dat er meer plaatsen zijn waar zich nog materiaal van belang kan bevinden.

Blijkens de opgave van de Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek zijn in het deelgebied Veldzicht interessante overblijfselen te verwachten.

In het gebied Veldzicht ten westen van de Achterweg zullen zich resten van een middeleeuwse hofstede en sporen van Romeinse bewoning bevinden en ten oosten van de Achterweg resten van bewoning en mogelijk begravingen uit de Romeinse tijd.

Deze mogelijke vindplaatsen hebben niet de status van archeologisch monument in de zin van de Monumentenwet 1988. De Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek heeft ze opgevoerd als "archeologisch waardevol terrein", waarvoor een stelsel van aanlegvergunningen zou moeten gelden om veilig te stellen dat het "bodemarchief" niet wordt aangetast. Op zijn minst zou daarmee moeten worden voorkomen, dat het archief verloren gaat zonder dat gelegenheid is gevonden voor onderzoek.

Archeologisch onderzoek is thans voltooid. Het gebied Veldzicht is door de Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek vrijgegeven.

5. HET WONINGPROGRAMMA

Het woningbouwprogramma wordt bepaald door de gemeentelijke doelstelling om zoveel mogelijk tegemoet te komen aan zowel de lokale als de regionale woningbehoefte en de ruimtelijke en exploitatieve mogelijkheden die daarvoor voorhanden zijn. In dit verband is het van belang dat Valkenburg in Streekplan Zuid-Holland West is ingedeeld in de Leidse stadsregio met een daarbij behorende verstedelijkingsstrategie, terwijl het in het voorheen vigerende streekplan (1987) werd beschreven als onderdeel van de duin- en bollenstreek, waar beperking van de verstedelijking werd voorgestaan.

De gemeente telde per 1 januari 1996 3.530 inwoners, bij een woningvoorraad van 1.246 woningen (inclusief woonschepen en woonwagens). Dat komt neer op een gemiddelde woningbezetting van 2,83 inw/won.

Om een indruk te krijgen van de mogelijke toekomstige woningbehoefte is gekeken naar de Primos Prognose van het C.B.S.

De laatst beschikbare trendprognose van november 1995, uitgaande van een voortzetting van bestaande trends en bevolkingsontwikkeling in Valkenburg, noteerde een verwachte groei van 3.400 inwoners in 1996 naar 3.600 inwoners in 2005. Die verwachting is door het werkelijke inwonertal in januari 1996 reeds overtroffen.

De meeste recente Primos huishoudensprognose, daterend van oktober 1992, noteerde een verwachte groei van het aantal huishoudens van 1.200 in 1992 naar 1.400 in 2000. Die toename werd vooral verwacht bij de kleine huishoudens, dat wil zeggen alleenstaanden en samenwonenden zonder kinderen. Dit getal van 1.400 huishoudens zou een aanwijzing zijn voor de reële woningbehoefte. Ook die prognose zal naar verwachting door de werkelijkheid zijn achterhaald: de woningbehoefte in 2000 zal de 1.400 zeker te boven gaan.

Waar sprake is van een regionale markt, waarin het gemeentebestuur slechts in beperkte mate kan bevorderen dat de beschikbare woningen worden toegewezen aan eigen inwoners, heeft een woningbehoefteberekening voor de eigen bevolkingsontwikkeling slechts betrekkelijke waarde. Een andere invalshoek kan dan zijn, dat het beleid zich richt op behoud van het inwonertal, o.a. teneinde het voorzieningenniveau in stand te houden. In de toenemende open verhoudingen op de woningmarkt zal de gemiddelde woningbezetting in de gemeente zich logisch bewegen naar het landelijk gemiddelde van 2,3 à 2,4 inwoners per woning. Volgens die invalshoek zou het aantal woningen in Valkenburg op termijn ten minste moeten toenemen tot $3.530/2,4$ à $3.530/2,3$ woningen, dat is ten minste 1.470 à 1.530 woningen.

De capaciteit van de in de "Twee woonplekken" anno 1996 beschikbare bouwlocaties, in de orde van 279 woningen, zou een toename van het aantal woningen mogelijk maken tot circa 1.500 woningen (inclusief woonboten en woonwagens), corresponderend met de voor de planperiode tot 2006 aantoonbare behoefte.

Tegen die achtergrond was er oorspronkelijk sprake van een discrepantie tussen de in Valkenburg gevoelde behoefte aan bouwen en de door de provincie aangegeven speelruimte van gemiddeld 12 woningen per jaar, waardoor in de planperiode 120 woningen gebouwd zouden kunnen worden. In de uitwerkingsregels voor het woongebied is de door de provincie aangewezen fasering van niet meer dan 12 woningen per jaar vastgelegd, met de clausule "of zoveel meer als bij een eventueel te wijzigen provinciaal of regionaal beleid zullen zijn toegestaan".

Bij besluit van 28 juni 1996 heeft de Bestuurscommissie Volkshuisvesting Samenwerkingsorgaan Duin- en Bollenstreek unaniem ingestemd met het woningbouwprogramma van Valkenburg, waarbij is overwogen dat het hier een "bijzondere niet te voorziene situatie betreft". Sprake is van een versnelling van woningbouw die neerkomt op de bouw van 57 extra woningen voor 2000 te realiseren, waarna temporisering in de periode 2000-2004 zal plaatsvinden. Gedeputeerde staten hebben bij besluit van 19 juli 1996 dit besluit overgenomen.

Volgens de hiernavolgende planbeschrijving kunnen in Veldzicht circa 100 woningen worden gebouwd en in Joghtlust 140 à 155. Gestreefd wordt naar een ruime differentiatie in woningtypen: rijenhuizen, twee-onder-één-kap en vrijstaande huizen, in de categorieën vrije sector en sociale woningbouw. Een deel van de woningen zal worden gerealiseerd als appartementen in woongebouwen tot maximaal 4 bouwlagen hoog.

Omdat het uitgangspunt geldt "regio = migratiesaldo nul", kunnen er onderlinge verschuivingen optreden tussen gemeenten. Om die reden bevat het plan de ruimte om bij wijziging van provinciaal of regionaal beleid meer te kunnen bouwen.

6. DE BEOOGDE ONTWIKKELING

In het kader van het hiervoor beschreven beleid komen de in dit bestemmingsplan opgenomen dorpsgebieden in aanmerking voor een ontwikkeling als woongebied.

6.1. Veldzicht

In het deelgebied "Veldzicht" kunnen de agrarische restgebieden worden benut voor de toevoeging van een afrondende randbebouwing aan de zuidrand van het dorp. Volgens de hoofdthema's voor de inrichting van het dorp moet daarbij ook direct aandacht worden gegeven aan de groenvoorziening in de dorpsrand en aan de verruiming van uitloopmogelijkheden en een wandelroute.

De ruimte voor uitbreiding van het woongebied wordt beperkt door de 35 KE-lijn langs de invliegzone in het zuidoosten en door de geluidscontouren vanwege de ir G. Tjalmaweg in het zuidwesten. Om optimaal gebruik te kunnen maken van deze bouwlocatie, is ervan uitgegaan dat langs de ir G. Tjalmaweg een geluidsscherm van 1 m hoogte wordt aangebracht en dat zal worden gebouwd tot aan de 60 dB(A)-contour achter dat geluidsscherm.

In de zuidoostrand grenst het te ontwikkelen woongebied aan het glastuinbouwgebied langs de Torenvlietslaan. Een daarop afgestemde bebouwingsgrens dringt de woonbebouwing verder terug dan de 35 KE-lijn dat reeds doet. In een strook achter de woningen aan de Marinus Poststraat is woningbouw mogelijk. Benutting van die strook voor de bouw van vrijstaande en dubbele eengezinshuizen met diepe tuinen aan een smal ontsluitingslaantje langs een waterloop levert een fraaie afronding van de dorpsbebouwing op.

Deze in de as van dit buurtje gelegen waterloop vormt de ruggegraat van dit plandeel. De twee-onder-één-kapwoningen zijn via een gezamenlijk bruggetje over de waterloop te bereiken. De vrijstaande woningen worden omzoomd door een kringloop van water, waarbij de bebouwingmogelijkheden onder meer worden bepaald door de aan te houden afstand ten opzichte van de aangrenzende kassen. Door een lage gootlijn bij de twee-onder-één-kapwoningen aan de tuinzijde krijgt men ook aan deze noordzijde optimaal zon in de tuin.

In de noordwesthoek van "Veldzicht" hebben maisonnettes in 3 bouwlagen met kap en bejaardenbungalows in 1 bouwlaag hun uitzicht over het voormalig agrarisch gebied. Dat uitzicht wordt veilig gesteld, door aan die zijde een groenstrook het gebied binnen te halen en in verbinding te brengen met de Marinus Poststraat.

De woonwagenstandplaatsen worden in de ontwikkeling als gegeven meegenomen, met dien verstande dat zij zullen worden verplaatst binnen de locatie Veldzicht.

6.2. Joghtlust

Het deelgebied Joghtlust voegt zich als vanzelfsprekend in het verkavelingspatroon van woongebied 't Joght.

Bij de uitwerking moet gezocht worden naar een ontsluitingspatroon waarmee doorgaand autoverkeer in het gebied wordt vermeden. Daartoe worden rechtstreekse doorverbindingen tussen de Joghtlaan en het Buitenjoght vermeden.

Het totale woongebied 't Joght wordt vrij omvangrijk en massief. Goede groenzomen langs de Joghtlaan en het Buitenjoght en het benodigde oppervlaktewater moeten de belevingswaarde veilig stellen. Volgens de aldus geschetste opzet kunnen circa 110 woningen worden gebouwd. Door de introductie van flats zou het woningaantal tot circa 125 kunnen worden opgevoerd.

De planontwikkeling en de bestemmingsregeling zijn erop gericht dat de bedrijven langs de Joghtlaan op den duur beschikbaar komen voor woongebied. De aanwezigheid van de bedrijven op deze plaats is niet optimaal. De nabijheid van het woongebied legt beperkingen op aan de bedrijfsmatige ontwikkeling en de bedrijven zijn geen verfraaiing langs de hoofdentree naar het woongebied. Met de bouw van 30 à 40 woningen in de zone langs de Joghtlaan zou het totaal aantal woningen in Joghtlust uitkomen op 140 à 155.

7. DE BESTEMMINGEN MET BIJBEHORENDE VOORSCHRIFTEN

7.1. Algemeen

De bestemmingsomschrijving en bijbehorende voorschriften en plankaart geven een juridische vertaling van de bestemmingen en de beoogde ontwikkelingen. Daarbij wordt rekening gehouden met in en rondom het plangebied aanwezige belangen en belemmeringen (zoals geluidscontouren en hoogtelijnen).

Het onderhavige bestemmingsplan kan voor een groot deel worden bestempeld als een uit te werken globaal plan. Dat wil zeggen, dat op de hoofdbestemming in het plan een uitwerkingsplicht rust voor burgemeester en wethouders ingevolge het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

De reden dat gekozen is voor deze planmethodiek is gelegen in het feit, dat het exacte eindbeeld van het uit te werken gebied nog niet volledig bekend is. Daarom is het enerzijds van belang om voldoende ruimte te houden voor eventuele toekomstige ontwikkelingen en anderzijds om deze ontwikkelingen zo goed mogelijk op verantwoorde wijze te kunnen sturen. Deze opzet heeft ertoe geleid dat de plankaart overwegend vrij eenvoudig van opzet is gehouden. Wel kan men aan de hand van de bestemmingen en aanduidingen die op de kaart zijn vastgelegd inzicht krijgen in de hoofdstructuur van het plangebied.

De bij de uit te werken bestemming behorende voorschriften zijn zodanig geredigeerd, dat zij alleen een aantal basiselementen geven die als bepalend kunnen worden beschouwd voor de identiteit en de ontwikkeling van het gebied.

Voor de overige bestemmingen (groenvoorziening, openbare buitenruimte, verkeersgebied) is gekozen voor een globale eindbestemming.

7.2. De bestemmingen

Artikel 3: Woongebied

De bestemming "woongebied" is de belangrijkste bestemming en beslaat het grootste deel van de in het plangebied gelegen gronden. De bestemming geeft de hoofdlijnen voor de verkaveling onder verwijzing naar de aanduidingen op de plankaart.

In de deelgebieden zullen alleen woonerven en 30 km-woonstraten worden aangelegd. Ingevolge artikel 74 van de Wet geluidhinder geldt vanwege dergelijke wegen geen geluidszone en is derhalve geen berekening van geluidhinder door het verkeer nodig.

Door op de plankaart een bebouwingsgrens voor woonbebouwing vast te leggen, is zeker gesteld dat in Veldzicht de 35 KE-lijn niet zal worden overschreden.

In de zuidwestrand van Veldzicht is de bebouwingsgrens gesteld op 41 m uit het hart van de ir G. Tjalmaweg. Deze grens is gekozen na bestudering van de verkavelingsmogelijkheden in Veldzicht, gericht op een optimale benutting van één van de laatste bebouwingsmogelijkheden in het dorp en gericht op een effectieve spreiding van groenvoorzieningen (ten dele binnen het woongebied in het uitzicht van bestaande gestapelde bouw en ten dele als randgroen voor de landschappelijke afronding).

Voor de randoplossing is enige overschrijding van de voorkeursgrenswaarde voor verkeersgeluid noodzakelijk, namelijk tot 53 dB(A) voor de begane grond van de appartementen in woongebouwen en 60 dB(A) voor de verdieping. Ten behoeve van deze overschrijdingen zal bij gedeputeerde staten van Zuid-Holland een verzoek ex artikel 82a/83 van de Wet geluidhinder worden ingediend om toepassing van een hogere grenswaarde.

In een beschrijving in hoofdlijnen worden de aan de bestemming ten grondslag liggende uitgangspunten, visies en beleidsdoelstellingen in het kort weergegeven en gejuridificeerd en daarmee onderdeel van de voorschriften, waaraan de gemeente kan toetsen.

Om te voorkomen dat er gebouwd wordt dan wel dat er werken en werkzaamheden worden uitgevoerd voor de uitwerking, die in strijd zouden kunnen zijn met de opzet van het plan, zijn regels opgenomen, die bepalen dat slechts mag worden gebouwd in overeenstemming met een uitgewerkt plan dat rechtskracht heeft verkregen.

De Afdeling Rechtspraak gaat er in haar jurisprudentie van uit, dat een bouwvergunning door middel van anticipatie kan worden verleend voordat een uitwerking rechtskracht heeft verkregen, indien het bouwplan past in een ontwerp-uitwerking of een vastgestelde maar nog niet goedgekeurde uitwerking en gedeputeerde staten hebben verklaard tegen de voorgenomen bouw geen bezwaar te hebben.

Deze regeling is overeenkomstig in de voorschriften opgenomen. Men noemt zo'n regeling ook wel een binnenplanse anticipatieregeling. Voorwaarde is dat belanghebbenden de mogelijkheid moet worden geboden tot het inbrengen van bedenkingen (K.B. 5 maart 1986, BR. 1986, blz. 519).

Deze constructie heeft echter pas dan effect, als het uit te werken globale plan (het moederplan) rechtskracht verkrijgt. Daarvoor, dat wil zeggen zolang het globale plan nog niet geldt, kan via artikel 19 WRO juncto 50 Ww worden vooruitgelopen op de uitwerkingsplicht. Wel is daartoe een ontwerp-uitwerking nodig.

Artikel 4: Tuinen en erven

Artikel 5: Groenvoorziening

Artikel 6: Openbare buitenruimte

Artikel 7: Verkeersgebied

Deze globale bestemmingen zijn eenvoudig van opzet en spreken in beginsel voor zich.

Met betrekking tot de bestemming "tuinen en erven" valt nog op te merken dat deze is opgenomen voor tuinen langs de groenvoorziening in Veldzicht, waar de planontwikkeling gericht is op het veilig stellen van uitzicht uit de belendende woningen. De eerder geldende bestemming liet daar een erfbebouwing toe, die dat uitzicht en de beoogde kwaliteit van de groenzone teniet zou doen.

In de bestemmingen voor verkeersdoeleinden is onderscheid gemaakt in de bestemming "openbare buitenruimte" zonder echte rijwegen en in de bestemming "verkeersgebied" waarin de rijbaanbreedte is vastgelegd in verband met de toepassing van de Wet geluidhinder.

Artikel 8: Terrein van oudheidkundige betekenis

- Vervallen -

Artikel 12: Overgangsbepaling

Het overgangsrecht in bestemmingsplannen beoogt het voorkomen van niet gerechtvaardigde inbreuken op gevestigde rechten of belangen.

Naar analogie van de in de NIROV-publicatie "op dezelfde leest II" (ontwerpproject van april 1995) opgenomen (standaard)regeling is het voorschrift in dit plan geformuleerd. Deze aanpassing behelst het beperken van de werking van het overgangsrecht tot bouwwerken die niet strijdig waren met het eerdere plan. Over de strijdigheid van het gebruik met het voormalig planologisch regime laat de bepaling zich niet uit.

Het beperken van het overgangsrecht tot legale bouwwerken vloeit voort uit het bepaalde in hoofdstuk 4 van de Woningwet, krachtens welke bepalingen illegale bouwwerken niet door een bestemmingsplan kunnen worden beschermd. Dat het overgangsrecht (dat wil zeggen het bestemmingsplan) dan ook nog bouwmogelijkheden biedt aan bestaande illegale bouwwerken, druist helemaal in tegen het systeem van de Woningwet en de strekking van het overgangsrecht zelf, dat ongerechtvaardigde inbreuken op gevestigde rechten of belangen dienen te worden voorkomen. Dit laat onverlet dat een gemeente haar recht op bestuursdwanguitoefening kan hebben verwerkt door niet tijdig op te treden tegen een illegaal bouwwerk. Wat tijdig is zal per geval anders liggen en is dus niet in een bestemmingsplan vast te leggen. Bovendien zal een gemeentebestuur op grond van constante jurisprudentie in elk concreet geval moeten afwegen of legalisering overeenkomstig de Woningwet mogelijk en wenselijk is.

De in het bestemmingsplan opgenomen redactie van de overgangsbepaling tracht maximale invulling te geven aan de strekking van het overgangsrecht, te weten het voorkomen van ongerechtvaardigde inbreuken op gevestigde rechten of belangen, waardoor de rechtszekerheid wordt vergroot.

7.3. Overige regelgeving

Doel van het bestemmingsplan is een planologische regeling te geven voor een bepaald gebied. Naast het bestemmingsplan gelden echter nog vele andere wettelijke regelingen voor dat gebied.

De wettelijke regelingen hebben veelal een geheel ander doel dan het bestemmingsplan.

Dit betekent dat deze wetgeving naast het bestemmingsplan blijft staan en van toepassing is. Het bestemmingsplan laat deze wettelijke regelingen derhalve onverlet. Een en ander betekent in de praktijk wel dat bij het opstellen van het bestemmingsplan bezien dient te worden in hoeverre die ruimtelijk relevante wetgeving van invloed kan zijn op de inrichting van het bestemmingsplan. Anderzijds brengt deze wetgeving met zich mee dat, indien het bestemmingsplan een bepaalde handeling toelaat, het zeer wel denkbaar is dat uit hoofde van een andere regeling deze handeling niet toelaatbaar is of dat voor die handeling eerst nog een ontheffing in het kader van die andere regeling noodzakelijk is. Aan hetgeen hierin is geregeld kan het bestemmingsplan niets toe- of afdoen, zodat, wanneer in het bestemmingsplan de bouw van bepaalde bouwwerken op planologische gronden mogelijk is gemaakt, de keur van het waterschap die bouw nog aan een ontheffing kan binden in het belang van de waterhuishouding.

8. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Door de gemeenteraad is bij besluit van 12 maart 1996 een exploitatiebegroting voor de locatie Veldzicht vastgesteld die sluit met een geraamd positief saldo. Er wordt door de gemeente een actieve grondpolitiek gevoerd. De gemeente treedt op als ontwikkelaar van 98 van de 110 op Veldzicht te realiseren woningen. 12 woningen in de vrije sector zullen door toekomstige bewoners in eigen beheer gebouwd kunnen worden.

Mede door de korte looptijd zal er enige extra ruimte ontstaan binnen de exploitatiebegroting. Het exploitatie-overzicht voor de locatie Veldzicht is aan de verschillende instanties die hier enig belang bij hebben toegestuurd.

De ontwikkeling van de locatie Joghtlust vindt plaats onder verantwoordelijkheid van een particulier ontwikkelaar. Voor de gemeente zal de ontwikkeling van dit gebied daarom geen financiële consequenties hebben. Mocht onverhoopt ontwikkeling uitblijven, dan zal door de gemeente aankoop worden overwogen opdat ontwikkeling alsnog wordt zeker gesteld. De verwachte grondopbrengsten van deze gronden maken een sluitende exploitatie mogelijk.

9. DE MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

9.1. Overleg overeenkomstig artikel 10 Bro

Het ontwerp-bestemmingsplan is in maart 1994, toen nog onder de naam "Drie Woonplekken 1994", verstuurd aan voor het overleg conform artikel 10 Bro in aanmerking komende instanties.

Van die instanties liet een aantal weten, dat zij met de plannen instemden of dat zij geen bedenkingen hebben. Dat geldt voor:

- College van Burgemeester en Wethouders van Katwijk
- College van Burgemeester en Wethouders van Rijnsburg
- De Dienst Gebouwen, Werken en Terreinen, Directie Zuid-Holland van het Ministerie van Defensie
- De Directeur Landbouw, Natuur en Openluchtrecreatie in Zuid-Holland
- De N.V. Nederlandse Gasunie
- De agrarische Commissie Valkenburg.

Een paar instanties hebben niet gereageerd:

- De Inspecteur Ruimtelijke Ordening (zie reactie P.P.C.)
- De Regionale Inspectie voor de Milieuhygiëne (zie reactie P.P.C.)
- De Directie Volkshuisvesting (zie reactie P.P.C.)
- De N.V. Energie- en Watervoorziening Rijnland
- Het Politiebureau Midden Holland, District Duin- en Bollenstreek.

De Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek ROB signaleerde in zijn reactie de strijdigheid tussen de te beschermen archeologische waarden en de beoogde ontwikkeling van woongebieden. De dienst adviseerde om in de paragraaf "Economische uitvoerbaarheid" te verduidelijken, hoe bij realisering van de primaire bestemmingen (wonen) de financiën en de tijdplanning ruimte laten voor de documentatie van de oudheidkundige waarden.

- Tussen de gemeente en de ROB vindt inmiddels geregeld overleg plaats, aan de hand van bevindingen van de ROB in het veld (onderzoek door het graven van proefsleuven), waardoor de belangen van het archeologisch onderzoek worden veilig gesteld.

Het Hoogheemraadschap vestigt in zijn reactie de aandacht op de eis, dat in te realiseren woningbouwlocaties 6% oppervlaktewater wordt opgenomen.

- In de uitwerkingsregels wordt de 6% oppervlaktewater veilig gesteld.

De Provinciale Dienst Ruimte en Groen reageerde in aanvulling op het advies van de P.P.C. met een commentaar op de voorschriften.

- De opmerkingen van de Dienst zijn grotendeels in de aangepaste voorschriften verwerkt. Met betrekking tot de kanttekening bij de overgangsbepaling wordt opgemerkt dat deze is aangepast en geactualiseerd.
-

De Provinciale Planologische Commissie reageerde per brief van 30 juni 1994 met een commentaar op diverse aspecten van het ontwerp-plan. De P.P.C. wees op de noodzaak om voor het woningbouwprogramma een fasering vast te leggen, afgestemd op de opvang van de lokale woningbehoefte.

- De beoogde fasering is in de bestemming "woongebied" opgenomen met een wijzigingsbevoegdheid voor het geval het provinciaal beleid ter zake zou veranderen.

De P.P.C. gaf te kennen, dat voor nieuw te ontwikkelen woongebied zonder meer moet worden vastgehouden aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A).

- In het bestemmingsplan is die voorkeursgrenswaarde aangehouden, met uitzondering van de situatie langs de N 206, waarvoor een procedure hogere grenswaarde is gevoerd.

De P.P.C. attendeerde op de vereisten inzake onderzoek naar geluidsbelasting door verkeerslawaaai ingevolge de herziene Wet geluidhinder (1 maart 1993).

- De uitkomsten van het akoestisch onderzoek zijn in de toelichting vermeld.

De P.P.C. verzocht om preciezer aan te geven wanneer de geluidsproductie van de A-inrichting op het vliegveld Valkenburg zal worden gesaneerd.

- De toelichting geeft het gevraagde uitsluitsel.

De P.P.C. attendeerde op het ontbreken van een paragraaf "Economische uitvoerbaarheid".

- In de toelichting is dat onderwerp voor zover mogelijk behandeld.

Aan een paar aanwijzingen door de P.P.C. met betrekking tot de administratieve en juridische inrichting van het plan is tegemoet gekomen.

9.2. Inspraak

Op 30 augustus 1994 is het ontwerp-plan onder grote belangstelling onderwerp geweest van inspraak.

De gestelde vragen hadden vooral tot doel om aanvullende informatie te krijgen op onderdelen; zij zijn in die geest beantwoord.

Tijdens de inspraakavond is er voor gepleit het woningbouwprogramma ten goede te laten komen aan Valkenburgse woningzoekenden, o.a. starters. Het hoofddoel om de gebieden Veldzicht en Joghtlust tot woongebieden te ontwikkelen is niet aangevochten.

Een bewoner van de Van Giffenstraat, tussen het Middenjoght en het Buitenjoght, toonde zich bezorgd over het toenemend verkeer vanuit Joghtlust naar het Middenjoght. De uitwerkingsregels sluiten echter een directe doorverbinding vanuit de Joghtlaan naar het Buitenjoght uit, zodat het gebied 't Joght alleen een deel van het woonverkeer uit Joghtlust te verwerken zal krijgen.

Dezelfde bewoner heeft ook zijn bezorgdheid geuit over de aansluiting van de nieuwe architectuur op de 70er-jaren-architectuur in 't Joght. In dit kader kan opgemerkt worden dat de uitwerkingsregels garanderen, dat het Buitenjoght met een groene zoom beide architecturen zal scheiden. Voorts is de goede afstemming een zaak voor het welstandstoezicht.

Aanvullend op de inspraak is in een schriftelijke reactie gepleit voor de integratie van beeldende en toegepaste kunst in de uitwerking van plannen.

Het verslag van de inspraakavond is als bijlage 2 bij deze toelichting gevoegd.

9.3. Provinciale Planologische Commissie

In haar vergadering van 12 juni 1997 heeft de Provinciale Planologische Commissie (PPC) het bestemmingsplan (wederom) besproken. De schriftelijke PPC-reactie d.d. 26 juni 1997 wordt hierna samengevat en puntsgewijs (onder *) van commentaar voorzien.

In de uit te werken bestemming "woongebied" is als uitwerkingsregel opgenomen dat voor woningbouw een bouwtempo geldt van maximaal 12 woningen per jaar, of zoveel meer woningen als bij een eventuele wijziging van het provinciaal of regionaal ruimtelijk beleid zullen worden toegestaan. Deze formulering maakt een wijzigingsbevoegdheid (zoals was opgenomen in de vorige versie van het bestemmingsplan: "Drie woonplekken 1994") overbodig. Deze is dan ook niet meer opgenomen. De PPC is van mening dat het uitwerkingsplan uitdrukkelijk op dit punt dient te worden getoetst.

- * Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

In het plan is onvoldoende aandacht besteed aan de bodemkwaliteit. De resultaten van de bodemonderzoeken dienen in de toelichting van het plan te worden opgenomen, eventueel met een kaartfragment waarop de locaties zijn aangegeven. Aangegeven wordt dat het onjuist is dat de sanering van de locatie Joghtlaan (Wbb-code 0001) in het saneringsprogramma voor 1998 is opgenomen. Vooralsnog is het saneringsonderzoek gepland in 2000.

- * Bodemonderzoeken zijn daar waar nodig verricht. Zij zullen aan de provinciale richtlijnen over sanering worden getoetst en zijn in de toelichting nader omschreven. Ten overvloede wordt opgemerkt dat ten tijde van de redactie van het onderhavige plan nog wél sprake was van sanering van de Joghtlaan in 1998. In ieder geval zijn thans de meest recente gegevens in het plan verwerkt. In opdracht van de gemeente is door Ingenieursbureau Oranjewoud BV onderzocht of nader onderzoek voor de locatie Veldzicht vereist is.
-

Op basis van de door Lexmond Milieuadviezen B.V. uitgevoerde bodemonderzoeken concludeert Oranjewoud dat bij de voorgenomen bestemming als woongebied geen sprake is van een saneringsnoodzaak zoals verwoord in de Wet Bodembescherming.

In de verhardingslagen op het terrein zijn wel verontreinigingen aangetroffen, op grond waarvan deze lagen niet zonder meer als secundaire grondstof kunnen worden toegepast (conform de Wet Milieubeheer en de provinciale nota "Werken met secundaire grondstoffen" van mei 1995). Hiernaar is en wordt nog aanvullend (uitloog)onderzoek uitgevoerd. De laatste resultaten van dit onderzoek zullen eind september 1997 beschikbaar zijn. Voor zover niet herbruikbaar zullen eventueel vrijkomende materialen op een milieuhygiënisch verantwoorde wijze worden verwerkt. Voor herbruikbaar materiaal zal, indien nodig, een melding worden gedaan bij het bevoegd gezag (PBT-melding bij provincie Zuid-Holland).

In het bestemmingsplan is een voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) aangehouden met uitzondering van de situatie langs de N 206, waarvoor gedeputeerde staten op 7 mei 1997 hogere grenswaarden vaststelden. Dit besluit dient onderdeel van het bestemmingsplan uit te maken.

- * Het plan is aangepast. In toelichting en voorschriften is een passage opgenomen over het besluit van gedeputeerde staten.

In de toelichting wordt onvoldoende aandacht besteed aan de regeling voor glastuinbouw in relatie tot woningbouw. Aan het einde van de betreffende paragraaf staat dat een en ander nader zal worden onderzocht. Dit onderzoek dient voor vaststelling van het plan te worden verricht. In reactie op een gemeentelijke brief van 27 maart 1997 gaat de PPC akkoord met een aan te houden afstand van minder dan 25 m, met een minimum van 10 m. Wel zal een en ander in de toelichting moeten worden opgenomen. Bovendien dient uitgangspunt te zijn dat voor de betreffende tuinder geen nieuwe, voor hem nadelige vergunningssituatie ontstaat.

- * Het opstellen van de toelichting op het ontwerp-bestemmingsplan en het nieuwe beleid van de provincie ten aanzien van de afstandscriteria vielen niet samen. Daarom is hierover een aparte correspondentie gevoerd. Met genoegen wordt kennis genomen van het feit dat de provincie akkoord gaat met de afstand van minder dan 25 m. De toelichting is ter zake aangevuld.
Het betreffende glastuinbedrijf aan de Achterweg nummer 20 valt thans onder de werking van het "Besluit tuinbouwbedrijven met bedekte teelt milieubeheer". Ingevolge het bepaalde in artikel 1.1. derde lid Wet milieubeheer juncto artikel 1 eerste lid onder a en i van het besluit is nu en na realisatie van het woningbouwproject op Veldzicht sprake van een bestaand bedrijf op ten minste 10 m afstand van objecten in de categorie II. Voor het betreffende bedrijf ontstaat derhalve geen nieuwe, nadelige vergunningssituatie.

Opnieuw ontbreekt de financieel-economische onderbouwing, zodat over de uitvoerbaarheid geen oordeel gevormd kan worden.

- * De financieel-economische onderbouwing van het plan is in de toelichting op het plan opgenomen.

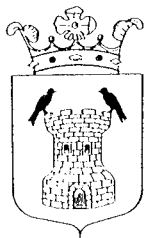
Het hoofdstuk over woningbouw roept vragen op. De in de toelichting genoemde cijfers stemmen niet overeen met de in de voorschriften opgenomen faseringsregeling die stelt dat een bouwtempo van 12 woningen per jaar geldt, of zoveel meer als bij een eventuele wijziging van het provinciaal of regionaal ruimtelijk beleid zullen worden toegestaan. Met de in de voorschriften opgenomen regeling kan worden ingestemd. De toelichting zal daarmee in overeenstemming dienen te worden gebracht.

- * De toelichting is aangepast, waardoor van de door de commissie geconstateerde onduidelijkheid niet langer sprake is.

Op basis van de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden in het gehele plangebied is toepassing van artikel 8 ("Terrein van oudheidkundige betekenis", met aanlegvergunningenstelsel) voor het totale plangebied gewenst. Het in de toelichting genoemde vrijgeven van gronden door de Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek is dan op juiste wijze voor het gehele gebied geregeld.

- * In het kader van regelmatig en goed overleg met de Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek (R.O.B.) en de provincie zijn de opgravingen in de binnen het plangebied gelegen terreinen van oudheidkundige betekenis (in Veldzicht) in juli 1997 afgerond. Uit proefopgravingen in het verleden op Joghtlust vorig jaar, is gebleken dat deze overige gronden archeologisch niet interessant zijn. Een en ander betekent dat met eventuele archeologische waarden in het totale gebied van het bestemmingsplan niet langer meer rekening hoeft te worden gehouden. De gronden zijn bij brief van 6 augustus 1997 door het R.O.B. vrijgegeven ten behoeve van woningbouwactiviteiten.

8 september 1997



GEMEENTE VALKENBURG

Akoestisch onderzoek
voor milieuparagraaf
bestemmingsplan Twee woonplekken
en
procedure 'hogere grenswaarden'

1. Inleiding

Volgens de herziening van de Wet geluidhinder, die op 1 maart 1993 in werking is getreden, is een weg zoneplichtig als de geluidsbelasting op 10 meter uit de as van de meest nabijgelegen rijstrook hoger is dan 50 dB(A). Deze zone geldt als aandachtsgebied waarbinnen de regels van de Wet geluidhinder van toepassing zijn.

De breedte van een zone is afhankelijk van het type weg. In onderstaande tabel is een schema voor de breedte van de zone weergegeven.

TABEL 1 Overzicht breedte geluidszone volgens hoofdstuk VI van de Wet Geluidhinder

aantal rijstroken		breedte zone in m	
In stedelijk gebied	in buitenstedelijk gebied	nieuw (art. 74)	bestaand (art. 88)
3 of meer		350	150
2		200	100
	5 of meer	600	400
	3 of 4	400	200
	2	250	150

De Ir. G. Tjalmaweg, de Hoofdstraat en de Katwijkerweg zijn zoneringsplichtig met een zone van 200 m. Aangezien de geplande bebouwing in het plan binnen deze zones is gesitueerd is een akoestisch onderzoek noodzakelijk.

Volgens de prognoses zijn in 2006 de volgende intensiteiten te verwachten:

Weg	Wegvak	Intensiteit	Snelheid
Ir. G. Tjalmaweg		29.640 mvt/etm.	80 km
Hoofdstraat	Poststraat-Bloemenlaan	2.316 mvt/etm.	50 km
Hoofdstraat	Poststraat-Rijnlaan	1.688 mvt/etm.	50 km

2. Grenswaarden

Bij nieuwbouw langs een aanwezige weg geldt een grenswaarde van 50 dB(A) (zie tabel 3).

Volgens artikel 103 mag bij berekening van geluidsniveaus rekening worden gehouden met een maximale aftrek van 5 dB(A) wegens het stiller worden van motorvoertuigen in de toekomst. De correctieterm voor wegen waarop 70 km/uur of harder wordt gereden is 3 dB(A).

In dit akoestisch onderzoek zijn beide situaties van toepassing.

De maximaal berekende etmaalwaarde mag voor de Hoofdstraat $50 + 5 = 55$ dB(A) en voor de Ir. G. Tjalmaweg $50 + 3 = 53$ dB(A) zijn.

De hoogst toelaatbare geluidsbelasting tot waar in stedelijk gebied ontheffing kan worden verkregen is 65 dB(A). Dit komt overeen met een berekende waarde voor de Hoofdstraat van $65 + 5 = 70$ dB(A) en voor de Ir. G. Tjalmaweg $65 + 3 = 68$ dB(A).

3. Akoestische berekening

Volgens artikel 102 van de Wet geluidhinder dient het equivalente geluidsniveau te worden berekend op het hoogst belaste punt van de gevel. Op de waarneempunten 135 en 136 is de gevelbelasting per verdieping uitgerekend. Op de waarneempunten 90 en 91 is de gevelbelasting op 5 m boven het maaiveld uitgerekend.

De berekening is uitgevoerd conform het "Reken- en Meetvoorschrift Verkeerslawaaï", standaard rekenmethode II, als bedoeld in artikel 102 van de Wet Geluidhinder.

3.1. Verkeersgegevens

De verkeersgegevens zijn voor wat betreft de Ir. G. Tjalmaweg ontleend aan de geluidsvariant van de Verkeersmilieukaart en omdat geen geluidsvariant van de Hoofdstraat voor handen is is de milieuvariant van de VMK gebruikt. Een bijlage van de wegvakbelasting is bijgevoegd. De intensiteiten zijn geëxtrapoleerd naar het jaar 2006.

TABEL II

Verkeersgegevens

Weg	Gem. etmaal- intensiteit	Categorie	Gem. daguur- intensiteit	Gem. nachtuur- intensiteit
Ir. Tjalmaweg	29.640 mvt.	1. motorrijwielen		1
		2. lichte voertuigen		204
		3. middelzware voertuigen		14
		4. zware voertuigen		14
Hoofdstraat wegvak	2.316 mvt.	1. motorrijwielen	2	
Poststraat		2. lichte voertuigen	144	
Bloemenlaan		3. middelzware voertuigen	6	
		4. zware voertuigen	1	
Hoofdstraat wegvak	1.688 mvt.	1. motorrijwielen	1	
gemeentegrens		2. lichte voertuigen	104	
Asterstraat		3. middelzware voertuigen	5	
		4. zware voertuigen	1	

De geluidsbelasting kan zowel voor de dag- (van 07.00 tot 19.00 uur) als voor de nachtperiode (van 23.00 tot 07.00 uur) worden vastgesteld, omdat zowel het equivalente geluidsniveau van de dag- als de nachtperiode bepalend kan zijn voor de etmaalwaarde.

In de praktijk is gebleken dat voor woningen langs verreweg de meeste wegen de nachtperiode bepalend is. Pas wanneer de gemiddelde daguurintensiteit meer dan 10x zo hoog is als een gemiddelde nachtintensiteit, zal bij een gelijkblijvend vrachtwagenpercentage de dagperiode bepalend worden. Bij wegen met minder dan 10.000 motorvoertuigen per etmaal mag worden uitgegaan van de dagsituatie.

Uit bovenstaande gegevens valt af te leiden dat voor de Hoofdstraat de dagperiode bepalend is volgens de formule: $LA_{eq} \text{ etmaal} = LA_{eq} \text{ dag}$

Voor de Ir. G. Tjalmaweg geldt de formule: $LA_{eq} \text{ etmaal} = LA_{eq} \text{ nacht} + 10 \text{ dB(A)}$

3.2. Omgevingsvariabelen

De omgevingsvariabelen zijn factoren die een rol spelen bij de overdracht van het geluid vanaf de bron naar de ontvanger, zoals afstand, bodemabsorptie, hoogteligging weg, soort verharding, hoogte waarnemer, reflecterende bebouwing en afschermdende objecten. Deze gegevens zijn verwerkt in de berekeningen en op de plottekening figuur 1 en 2 weergegeven. Hierbij moet worden opgemerkt dat in figuur 1 een grondwal van 1 m boven het huidige maaiveld is opgenomen.

3.3. Berekening geluidsniveau

De in de berekening genoemde geluidsniveaus zijn exclusief aftrek van 5 dB(A) ingevolge artikel 103 van de Wet geluidhinder en exclusief nachtcorrectie.

De resultaten zijn na aftrek van de in artikel 103 bedoelde 5 dB(A) voor de Hoofdstraat respectievelijk 3 dB(A) voor de Ir. G Tjalmaweg.

Figuur:	Punt:	5 ml + nap	1.2 ml + nap
---------	-------	------------	--------------

1	135	60	53
	136	58	53
2	90	53	
	91	51	

3.4. Overige mogelijke zoneringsplichtige wegen.

De Achterweg, Marinus Poststraat en de Joghtlaan zullen worden ingericht als 30 km/uur straat. Deze wegen zijn daardoor niet zoneringsplichtig.

Voor het gebied Veldzicht is aandacht besteed aan de geluidbelasting t.g.v. de Katwijkerweg en de Ir. G. Tjalmaweg.

Door afscherming van de woningen langs de Katwijkerweg blijkt uit berekening dat de geluidbelasting op de grens van het bestemmingsplan de 50 dB(A) niet te boven gaat.

Uit berekeningen, waarbij geen rekening is gehouden met afschermende bebouwing, blijkt dat de 50 dB(A) contour op c.a. 170 ml uit de as van de de Ir. G. Tjalmaweg ligt. De afstand tot de bestemmingsplan grens bij Veldzicht is c.a. 180 ml. Bovendien is in het tussenliggende gebied afschermende bebouwing aanwezig. Op grond hiervan kan gesteld worden dat de geluidbelasting op de grens van het bestemmingsplan de 50 dB(A) niet te boven gaat.

Valkenburg, 17 januari 1997

Samenvatting en conclusie

In het bestemmingsplan "Twee woonplekken Veldzicht en Joghtlaan" zullen woningen worden gebouwd.

De geplande bebouwing ligt wel binnen de zone van de Ir. G. Tjalmaweg, de Hoofdstraat en de Katwijkerweg.

Een akoestisch onderzoek is noodzakelijk voor het bepalen van de gevelbelasting t.g.v. deze wegen.

De overige van belang zijnde wegen zijn niet zoneringsplichtig.

De verkeersgegevens zijn ontleend aan de geluidsvariant van de VMK voor wat betreft de Ir. G. Tjalmaweg en de milieuvariant van de VMK voor wat betreft de Hoofdstraat en de Katwijkerweg, omdat voor deze wegen geen geluidsvariant voorhanden is. Op de plots figuur 1 en 2 zijn de waarneempunten aangegeven.

De hoogst berekende gevelbelasting treedt op bij waarneempunt 136 en is na aftrek van 3 dB(A) 60 dB(A). De hoogst toelaatbare geluidsbelasting tot waar ontheffing kan worden verkregen bedraagt 65 dB(A), wanneer aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan. Deze waarde wordt niet overschreden.

Maatregelen aan de bron zijn niet mogelijk.

Afdoende maatregelen in de overdrachtssfeer zijn om financiële en stedenbouwkundige redenen niet mogelijk.

Bij de te bouwen woningen zullen maatregelen aan de gevel worden getroffen.

Ingevolge artikel 83 van de Wet geluidhinder moet bij Gedeputeerde Staten aangevraagd worden hogere waarden vast te stellen voor de betreffende bebouwing.

BIJLAGE 2 BIJ DE TOELICHTING: VERSLAG INSPRAAKAVOND

GEMEENTE VALKENBURG

Sector grondgebiedzaken

VERSLAG INSPRAAKAVOND VOORONTWERP-BESTEMMINGSPLAN "DE DRIE WOON-
PLEKKEN"

d.d. 30 augustus 1994 in de raadzaal van het gemeentehuis

Wethouder Van der Nagel opent om 19.30 uur de bijeenkomst en heet de vele aanwezigen van harte welkom. Hij legt het doel van de avond nog eens uit: informatie over het te ontwikkelen bestemmingsplan en niet over woningbouw sec. Voor de nadere uitleg over het plan geeft hij het woord aan stedenbouwkundige, de heer ir. F.R. Klein.

De heer Klein stelt dat met dit bestemmingsplan gezocht is naar de laatste gelegenheden voor woningbouw. Het bestemmingsplan is het middel om daar juridisch vorm aan te geven. De tekeningen die zijn opgehangen geven aan waar en welke bebouwingssuggesties mogelijk zijn. In de Structuurschets zijn de bewuste drie woonplekken al genoemd. De woonfunctie in Valkenburg veiligstellen en de kwaliteit van de woonomgeving stonden toen en nu met het nieuwe ontwerp-plan centraal. De ligging aan de Oude Rijn van Valkenburg diende beter geaccentueerd te worden. Ook daar is met het plan Schelphoek nadere invulling aangegeven. Er is gekozen voor minder gedetailleerde bestemmingen (op de kaart). Uit de kaarten blijkt het volgende: oranje (woongebied), groen (groenzone), paars (bedrijven). Aan de Joghtlaan is het paarse gebied gearceerd wat een wijzigingsbevoegdheid naar woongebied aangeeft. Met het huidige beleid van de provincie moet rekening gehouden worden dat de woningbouw gefaseerd in 8-10 jaar tot stand kan komen.

Na de uiteenzetting van de heer Klein, volgt een pauze om het diverse kaartmateriaal nader te bekijken en informeel nadere vragen aan de aanwezigen namens het gemeentebestuur, te stellen.

Na de pauze worden de volgende vragen uit de zaal gesteld:

de heer J.H. Strik
Rijnlaan 6

vraag: Ziet helaas weinig groen op de kaart (is niet bij de algemene uitleg van de heer Klein geweest)

antwoord: Er is gekozen voor een globale bestemming, "groen" is in ieder geval bestemd als groenzone.

de heer Peters (raadslid)
Hoofdstraat 22

vraag: Waarom fasering over 8-10 jaar en waarom wil de gemeente alleen voor Valkenburgers (eigen behoefte) bouwen?

antw.: De heer V.d. Nagel legt uit dat de provincie in het huidige streekplan voorschrijft dat Valkenburg jaarlijks gemiddeld ca. 12 woningen mag bouwen. De gemeente doet zijn best om zo veel mogelijk huizen te mogen bouwen. Het nieuwe streekplan biedt waarschijnlijk meer mogelijkheden.

de heer P.T. Mizze
't Boonrak 19

- vraag: Het nieuwe bestemmingsplan bestaat uit drie woonplekken, waarvan 1 plek al is ingevuld (Hibe) en van de 2 andere plekken zijn contouren deels aangegeven. Hier liggen bepaalde gedachten achter. Welk soort woningen kunnen waar komen.
- antw.: de heer Klein legt uit dat de gekozen invulling op dit moment nog er globaal is, maar kijkend naar de bouwsuggestie van Veldzicht is bijvoorbeeld het volgende mogelijk:
In hoofdzaak ééngezinswoningen. In de bocht kunnen gestapelde woningen komen. Aan de oostkant kunnen duurdere woningen worden gebouwd.
De heer V.d. Nagel vult aan dat de gemeente afhankelijk van de woningbehoefte wil gaan bouwen. Plan geeft alleen nog maar bouwsuggesties.

de heer D. Doldersum
Kruisweg 3

- vraag: Van de drie beoogde woonplekken heeft de gemeente alleen de grond van Veldzicht in eigendom. De overige twee plekken zijn in handen van projectontwikkelaars. Wat is dan nog de invloed van de gemeente om te bepalen welke woningen waar komen. Volgens hem is er vraag naar bouwka-vels waarop iemand zelf mag bouwen.
- antw.: De heer V.d. Nagel antwoordt dat die laatste mogelijkheid in acht is genomen maar dat de benodigde grond in Veldzicht daarvoor niet beschikbaar kwam toen bleek dat J. van de Nagel aan de Achterweg zijn kas niet wilde verplaatsen. Ondanks projectontwikkelaars heeft de gemeenteraad via het bestemmingsplan en de exploitatieovereenkomst het laatste woord.

de heer J. v.d. Berg
Hoofdstraat 30a

- vraag: In het bestemmingsplan zijn een aantal bedrijven opgenomen die de gemeente graag weg wil hebben om op die plaats woningbouw te kunnen realiseren. Krijgen deze bedrijven een andere lokatie van de gemeente aangewezen?
Wat is de volgorde van de bouwlocaties?
- antw. De heer V.d. Nagel antwoordt dat de bedrijven niet weg moeten. In het bestemmingsplan is de mogelijkheid opgenomen dat zodra de bedrijven weg willen, woningbouw mogelijk is (Joghtlaan).
Volgorde: 1) Schelphoek; 2) Veldzicht; 3) Joghtlust.

de heer R.D. Boers
van Giffenstraat 14

- vraag: 1. De straten van Joghtlust staan in verbinding met die van het Buitenjoght. Dit geeft veel doorgaand verkeer en onveiligheid.
2. Buitenjoght is een wijk uit de jaren 60. Kan er een visuele scheiding tussen de twee wijken komen? Bijvoorbeeld door een groenzone?

antw.: De heer Klein beantwoordt de beide vragen
1. Voor een goede indeling van de wijk, het opnemen van de wijk in het dorpsgeheel, om het omrijden te voorkomen en juist voor een zo veel mogelijke verspreiding, is het wenselijk dat de wegen met elkaar in verbinding staan. Het verkeer wordt door de hele wijk verdeeld en roept dus niet meer verkeer op. In de opzet is verder rekening gehouden met woonerven en 30 km-zones.
2. Inpassing van de nieuwe wijk is afhankelijk van de gekozen architectuur. Baksteen sluit bijvoorbeeld goed aan op de oude wijk. Je moet dan niet voor een witte steen o.i.d. kiezen.

de heer P. Verburg
Burg. van 't Woutlaan 20

vraag: De woningen op het voormalige Hibé-terrein zijn erg duur. Daar komen dan ook voornamelijk niet Valkenburgers te wonen. Hoe wil de gemeente het bouwen voor de eigen inwoners veilig stellen. Vooral voor starters?

antw. de heer V.d. Nagel antwoordt dat meer dan 50% aan Valkenburgers op de Schelphoek komen te wonen. Hierdoor is een behoorlijke doorstroming ontstaan. Door de grondvervuiling is de prijs opgedreven. Veldzicht krijgt zeker aandacht voor sociale woningbouw.

de heer G. Hoekstra
Kruisweg 11

vraag: Heeft het bestemmingsplan mogelijkheden voor het vestigen van nieuwe horeca/winkels binnen de woonplekken?

antw.: De nieuwe woonplekken zijn te kleinschalig voor het vestigen van horeca/winkels. De Hoofdstraat of het Castellumplein zijn betere lokaties voor deze voorzieningen.

Verder niets meer aan de orde sluit de voorzitter om ca. 20.40 uur de inspraakbijeenkomst en bedankt de aanwezigen voor hun aandacht en inbreng.

Voor het verslag,
E. Boetekees en
J.J. Jonker.