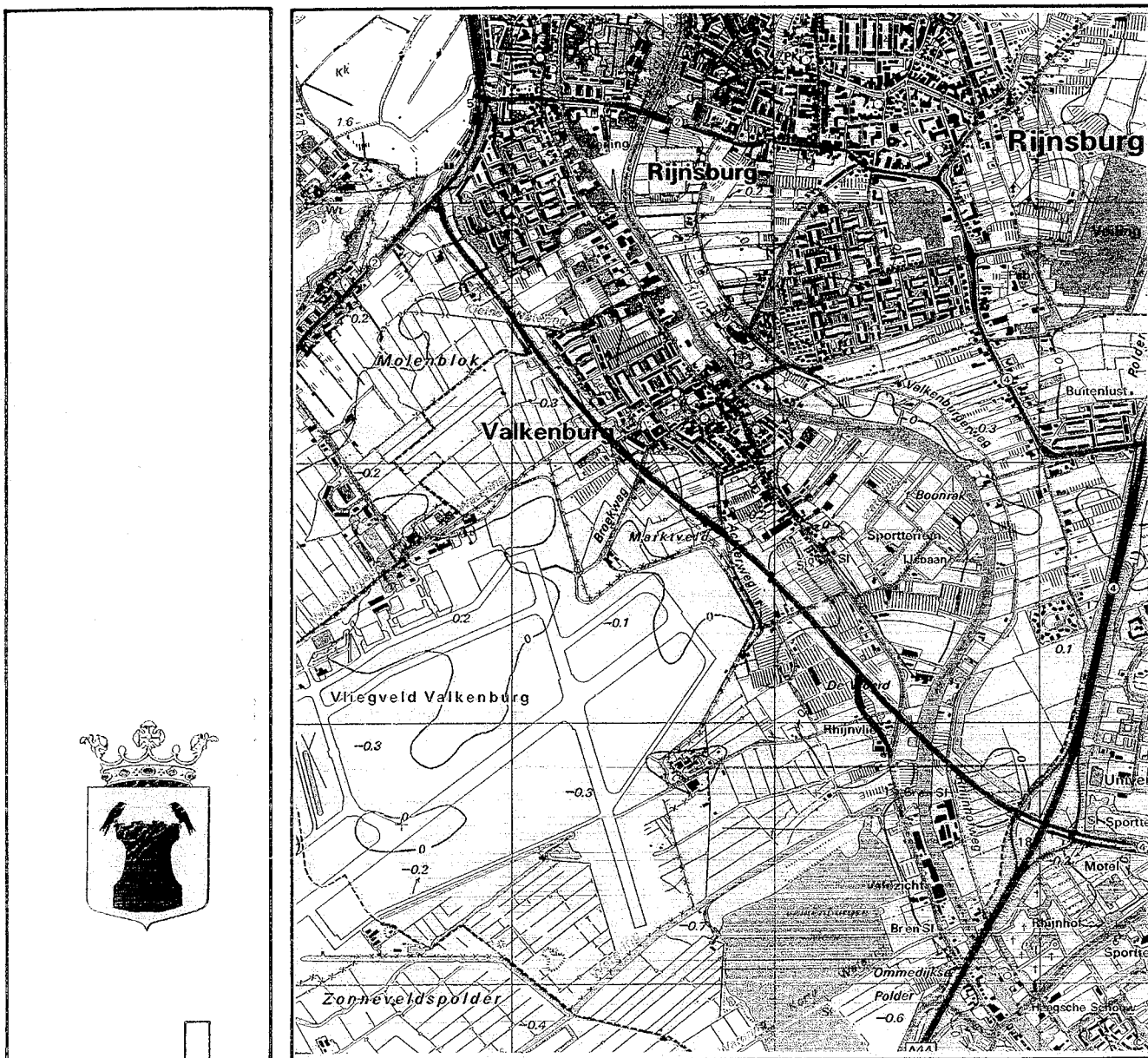
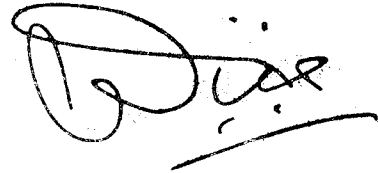


# Gemeente Valkenburg

## Bestemmingsplan Dorp 1999



Behoort bij raadsbesluit  
van 30-06-99  
Mij bekend,  
De Gemeentesecretaris  
van Valkenburg ZH.,



S. Dijs

GEMEENTE VALKENBURG

BESTEMMINGSPLAN DORP 1999

**Stadium planprocedure**

In ontwerp ter inzage gelegd

d.d. 17 maart 1999

Gewijzigd vastgesteld door de gemeenteraad

d.d. 30 juni 1999

Goedgekeurd door gedeputeerde staten

d.d. 15-2-2000

Inzage 26 juli t/m

**Planinhoud**

Toelichting (T)

Voorschriften (V)

Bijlage 1 : Akoestisch onderzoek

Bijlage A : Bedrijven en milieuzonering

Bijlage B : Basiseisen duurzaam bouwen ten behoeve van het  
bestemmingsplan "Dorp 1998"

**Opstellers**

ir F.A.J. van der Sande, stedenbouwkundige bns

drs R.M. van Mastrigt, jurist

Projectnummer

101088-0103



30 juni 1999

## INHOUD TOELICHTING

|                                                                           | Blz. |
|---------------------------------------------------------------------------|------|
| <b>1. INLEIDING</b>                                                       | 1 T  |
| 1.1. Aanleiding voor het bestemmingsplan                                  | 1 T  |
| 1.2. Eerder geldende bestemmingsplannen                                   | 1 T  |
| <b>2. HET PLANGEBIED: HUIDIGE SITUATIE EN TOEKOMSTIGE ONTWIKKELINGEN</b>  | 3 T  |
| 2.1. Begrenzing van het plangebied                                        | 3 T  |
| 2.2. Beschrijving van het dorpsgebied                                     | 3 T  |
| 2.3. De ontwikkeling van Valkenburg dorp met het accent op de woonfunctie | 5 T  |
| 2.4. Duurzaam bouwen                                                      | 9 T  |
| <b>3. HET STREEKPLAN ZUID-HOLLAND WEST</b>                                | 11 T |
| <b>4. MILIEU-ASPECTEN</b>                                                 | 12 T |
| 4.1. Bodem en water                                                       | 12 T |
| 4.2. Geluidhinder                                                         | 13 T |
| 4.2.1. Geluid van vliegtuigen                                             | 13 T |
| 4.2.2. Verkeerslawaaï                                                     | 13 T |
| 4.3. Bestaande bedrijven                                                  | 15 T |
| 4.4. Hoogtebeperkingen                                                    | 15 T |
| 4.5. Zone rond glastuinbouw                                               | 15 T |
| 4.6. Archeologische waarden in de bodem                                   | 16 T |
| <b>5. HET WONINGBOUWPROGRAMMA</b>                                         | 18 T |
| <b>6. UITGANGSPUNTEN VOOR DE PLANOPZET</b>                                | 20 T |
| 6.1. Vastleggen van de huidige situatie                                   | 20 T |
| 6.2. Uitbreidingsmogelijkheden voor bestaande bebouwing                   | 20 T |
| 6.3. Toekomstige ontwikkelingen                                           | 20 T |
| <b>7. TOELICHTING OP DE PLANKAART EN DE VOORSCHRIFTEN</b>                 | 23 T |
| 7.1. Methodiek                                                            | 23 T |
| 7.2. Plankaart                                                            | 23 T |
| 7.3. Bestemmingen                                                         | 23 T |
| <b>8. FINANCIËEL-ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID</b>                          | 27 T |
| <b>9. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID</b>                                | 28 T |
| 9.1. Overleg ex artikel 10 van het besluit op de ruimtelijke ordening     | 28 T |
| 9.2. Inspraak                                                             | 35 T |

## TOELICHTING

**1. INLEIDING****1.1. Aanleiding voor het bestemmingsplan**

Met dit bestemmingsplan wordt het grootste deel van de bebouwde kom van Valkenburg onder één bestemmingsplan gebracht. Daarmee worden twee belangrijke doelstellingen gerealiseerd. In de eerste plaats is een groot aantal van de vigerende plannen ouder dan 10 jaar en zijn deze op basis van artikel 33 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (= W.R.O.) aan herziening toe. In de tweede plaats geeft de huidige lappendeken aan plannen een onoverzichtelijke situatie. Het is niet direct duidelijk onder welke juridische regeling een bepaalde locatie of gebouw valt en welke gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden daar toegestaan zijn.

Door de gehele bebouwde kom (met uitzondering van het in de toekomst te ontwikkelen woongebied Joghtlust) onder één bestemmingsplan te brengen ontstaat in de eerste plaats duidelijkheid voor burgers, bestuurders en ambtenaren onder welke regeling een bepaald gebied valt. Bovendien is er sprake van rechtsgelijkheid; in dit bestemmingsplan "Valkenburg Dorp 1998" zijn gelijke situaties op gelijke wijze geregeld. Wanneer gelijke situaties in verschillende bestemmingsplannen zijn ondergebracht zijn er vaak verschillen in de regelingen, omdat het meest recente plan aan de laatste planologische inzichten en regelgeving is aangepast.

Met de vaststelling en goedkeuring van dit bestemmingsplan is vrijwel het gehele grondgebied van Valkenburg in twee bestemmingsplannen ondergebracht; het bestemmingsplan "Landelijk Gebied 1994" en het bestemmingsplan "Dorp 1999".

**1.2. Eerder geldende bestemmingsplannen**

Dit bestemmingsplan komt deels in de plaats van de volgende regelingen:

- Uitbreidingsplan in Onderdelen 1954
    - vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 11 mei 1954
    - goedgekeurd door gedeputeerde staten d.d. 21 juli 1955
  - Bestemmingsplan 't Joght 1972
    - vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 8 mei 1973
    - goedgekeurd door gedeputeerde staten d.d. 26 juni 1974 (ged.)
    - goedgekeurd door de Kroon d.d. 6 juli 1976 (ged.)
  - Bestemmingsplan 't Joght 1972 eerste wijziging
    - vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 24 februari 1977
    - goedgekeurd door gedeputeerde staten d.d. 3 augustus 1977 (ged.)
-

- Bestemmingsplan 't Joght 1972 eerste herziening
    - vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 11 mei 1982
    - goedgekeurd door gedeputeerde staten d.d. 14 juni 1983 (ged.)
  - Bestemmingsplan Dorp 1974
    - vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 11 februari 1975
    - goedgekeurd door gedeputeerde staten d.d. 13 oktober 1976 (ged.)
    - goedgekeurd door de Kroon d.d. 3 juli 1980 (ged.)
  - Bestemmingsplan Dorp 1974 eerste herziening
    - vastgesteld door de gemeenteraad d.d. ...
    - goedgekeurd door gedeputeerde staten d.d. ...
    - goedgekeurd door de Kroon d.d. ...
  - Bestemmingsplan Dorp 1974 tweede herziening
    - vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 6 juli 1982
    - goedgekeurd door gedeputeerde staten d.d. 16 augustus 1983
  - Bestemmingsplan Dorpskern 1976
    - vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 7 december 1976
    - goedgekeurd door gedeputeerde staten d.d. 6 juli 1977
  - Bestemmingsplan 't Boonrak 1989
    - vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 25 september 1990
    - goedgekeurd door gedeputeerde staten d.d. 15 januari 1991
  - Bestemmingsplan Rijnoever 1993
    - vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 20 januari 1993
    - goedgekeurd door gedeputeerde staten d.d. 27 mei 1993
  - Bestemmingsplan Landelijk Gebied 1995
    - vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 31 oktober 1994
    - goedgekeurd door gedeputeerde staten d.d. 13 juni 1995 (ged.)
    - goedgekeurd door de Raad van State d.d. 19 januari 1998 (ged.)
  - Bestemmingsplan Twee Woonplekken 1997
    - vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 8 september 1997
    - goedgekeurd door gedeputeerde staten d.d. 21 april 1998.
-

## 2. HET PLANGEBIED: HUIDIGE SITUATIE EN TOEKOMSTIGE ONTWIKKELINGEN

### 2.1. Begrenzing van het plangebied

De begrenzing van het plangebied valt grotendeels samen met de grens van de bebouwde kom en is als volgt:

- in het oosten ligt de grens in het midden van de Rijn en valt samen met de gemeentegrens met Rijnsburg;
- in het noorden ligt de grens deels gelijk met de gemeentegrens van Katwijk. Het deelgebied "Joghtlust" - nader gespecificeerd de deelgebieden Wc en Wd van het bestemmingsplan "Twee woonplekken 1997" - valt buiten het plangebied;
- in het westen ligt de grens in de berm van de N 206;
- in het zuiden wordt de grens gevormd door de grens van het woongebied Veldzicht, er is een uitloper bij de woonbebouwing rond de Hoofdstraat en wordt verder gevormd door de Bloemenlaan en zijn denkbeeldig verlengde tot aan de Rijn.

De totale grootte van het gebied bedraagt circa 50 ha.

### 2.2. Beschrijving van het dorpsgebied (zie kaart 1)

Valkenburg dorp was voor 1940 een klein dorp aan de verbindingsweg van Leiden naar Katwijk. Het dorp werd toen gevormd door een plaatselijke lintbebouwing langs die weg, de Hoofdstraat, met een kleine kern rond het marktplein en de kerk ten westen van die weg, op een terpvormige verhoging waar zich vroeger een Romeins Castellum bevond. Ter hoogte van de dorpskern gaf een veerpont over de Rijn verbinding met Rijnsburg.

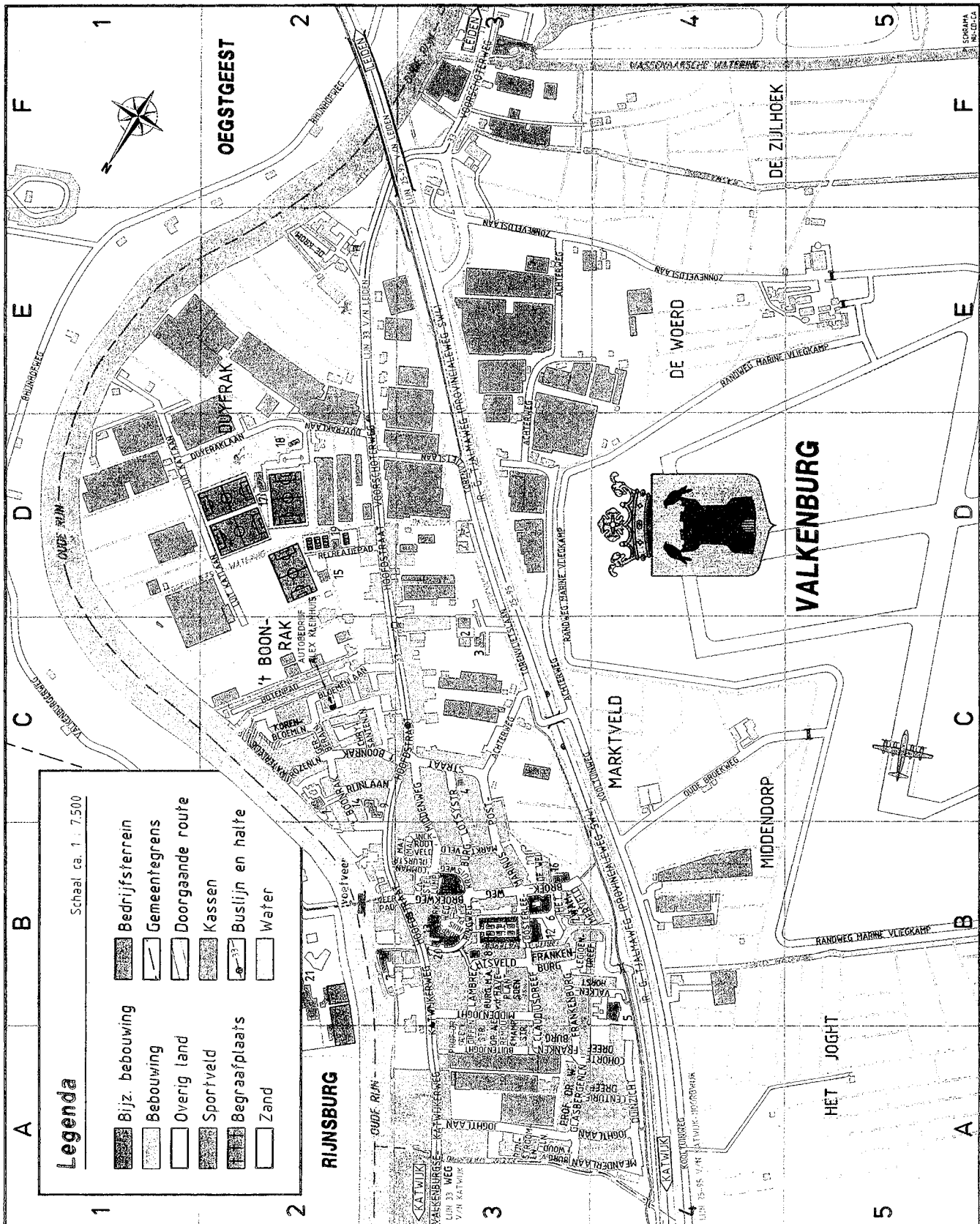
Na 1940 is het dorp uitgebreid door verdergaande lintbebouwing langs de Hoofdstraat en de Katwijkerweg, door kleine woonbuurten in het zuidwesten en in het oosten, door bedrijfsontwikkeling tussen de Katwijkerweg en de Rijn, door de ontwikkeling van een groter woongebied aan de westzijde (tot aan de grens met Katwijk) en door de aanleg van sportvelden op enige afstand aan de oostzijde.

Langs de Hoofdstraat/Katwijkerweg en in de oude dorpskern komen vrijstaande eengezinshuizen en rijenhuizen voor. De later toegevoegde woongebieden bestaan vrijwel geheel uit eengezinsrijenhuizen met slechts een paar flats (in maximaal 3 lagen) en enkele vrijstaande villa's of bungalows.

Het dorp is, gerekend naar de geringe omvang, redelijk tot goed voorzien met een paar winkels (nabij het "Castellumplein"), scholen, kerken, een dorpshuis annex sporthal, een dienstencentrum en sportvelden.

---

## 1. Straatnamenkaart



Het dorp biedt over het algemeen een goed onderhouden maar vrij sober woonmilieu. Het merendeel van de woningen is van bescheiden maat, met daartussen slechts enkele grote huizen of grote tuinen. Straten zijn van beperkte breedte of zelfs relatief smal, zonder enige overmaat.

De groenvoorziening omvat niet meer dan wat verspreide groenzomen of plantsoentjes langs straten; alleen de plantsoenstrook langs de westrand van het dorp (Duinzicht) en het plantsoen rond het gemeentehuis hebben met hun kleine omvang toch een extra kwaliteit door het uitzicht over landerijen (Duinzicht) en op de rivier (gemeentehuis).

In het dorpsbeeld biedt voorts het Castellumplein met de paar smalle straatjes daar rondomheen en met het veerpad naar Oegstgeest/Rijnsburg een verbijzondering mede door de zorgvuldig vormgegeven "wederopbouw" van in de oorlog verwoeste gevelwanden. Er valt op dat de positie van "dorp aan de rivier" van het dorp uit nauwelijks wordt beleefd.

Door de aanleg van de N 206 raakte het dorp ingeklemd tussen die weg en de rivier. Het is daardoor gescheiden van het bijbehorende buitengebied. Het dorp biedt alleen aan de zuidzijde een beperkte uitlooptmogelijkheid in het landelijk gebied.

De verdergaande scheiding tussen het dorp en het buitengebied onderstreept onbedoeld ook de veranderde positie van het dorp in maatschappelijke zin.

Valkenburg is gegroeid vanuit het gegeven van een vrij eenvoudig agrarisch dorp, zowel functioneel als ruimtelijk direct betrokken op omringend agrarisch gebied. Bij de groei van het dorp is de ruimtelijke relatie met het agrarisch gebied sterk verminderd en de woonfunctie is meer verzelfstandigd, o.a. met steeds meer bewoners, die niet meer in de agrarische sector werkzaam zijn.

De ontwikkelingen in de agrarische bedrijfsvoering leiden ertoe, dat de laatste tuindersbedrijven in het dorp zich niet voldoende kunnen ontplooien en uit het dorp wegtrekken.

De aanleg van de N 206, die het dorp scheidt van het agrarisch gebied, bevestigde die verzelfstandiging van het dorp als "woondorp".

### **2.3. De ontwikkeling van Valkenburg dorp met het accent op de woonfunctie**

Bij de verdere ontwikkeling van het dorp in termen van verdichting, vernieuwing en herstructurering (de termen van het streekplan) zal logischerwijs het accent liggen op de woonfunctie.

De versterking van de woonfunctie is enerzijds een kwantitatieve opgave in de zin van benutting van gelegenheden voor het toevoegen van woningen ter tegemoetkoming aan de plaatselijke behoefte en de (regionale) woningbehoefte.

De versterking van de woonfunctie is anderzijds vooral een kwalitatieve opgave. Als woongebied moet Valkenburg dorp zich toenemend meten met andere woongebieden in de regio en met het algemene niveau van woonmilieus in de Randstad.

---

In de vergelijking met woongebieden elders heeft het dorpse milieu de positieve kenmerken van kleinschaligheid, overzichtelijkheid en informaliteit. Daar staat tegenover, dat het voorzieningenniveau beperkt is. Een punt van aandacht is voorts de beperkte recreatieve belevingswaarde in het dorp. Het dorpsbeeld heeft weinig opvallends. De interessante ligging aan de rivier is in het dorpsbeeld slechts beperkt voelbaar. Door de wijze waarop het dorp ligt ingeklemd tussen de N 206 en de rivier levert de landelijke ligging nauwelijks attractieve uitlopmogelijkheden op.

Met deze constatering is het ruimtelijk beleid voor Valkenburg dorp gericht op een aantal 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 bekleemde 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. Hoofdthema'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.

Hiervoor is al vastgesteld dat het dorp, gerekend naar de geringe omvang, een redelijk tot goed voorzieningenniveau heeft, bestaande uit winkels, scholen, kerken, een dorpshuis annex sporthal, een dienstencentrum etc. Het beleid is gericht op behoud van de voorzieningen en niet op uitbreiding daarvan. Voor zover er door particulier initiatief nog enige ontwikkeling in de sector voorzieningen zou kunnen plaatsvinden zou die ontwikkeling bij voorkeur moeten leiden tot versterking van de centrumfunctie rond het Castellumplein.

Voor aanvullende woningbouw komt het hele dorpsgebied in aanmerking, voor zover daarvoor ruimte is te vinden. Recent gerealiseerde woningbouwprojecten zijn de bebouwing tussen de Korenbloemlaan en de Rozenlaan, de Wilgenhoek en de "Schelphoek". Onderdeel van nieuwe projecten is de ontwikkeling van een openbare Rijnsoever.

Een locatie, die momenteel wordt uitgevoerd is Veldzicht, het restant agrarisch gebied tussen de Marinus Poststraat en de N 206, met de geluidslijn langs de invliegzone de 35 KE-lijn als praktische oostelijke begrenzing.

Een volgende gelegenheid dient zich logisch aan door de beëindiging van in de dorpsbebouwing ingeklemden tuindersbedrijven tussen de Joghtlaan en het Buitenjoght. Dit gebied heeft de werknaam "Joghtlust". Omdat er nog geen zicht is op de verkaveling van dit gebied is het buiten dit bestemmingsplan gehouden. De uitwerkingsregels van "Joghtlust" zijn vastgelegd in het bestemmingsplan "Twee woonplekken 1997".

---

Buiten die twee enigszins omvangrijke potentiële bouwlocaties kan verdere ruimte voor woningbouw alleen nog beschikbaar komen waar andere functies worden beëindigd. Dat kan door het vrijmaken van bedrijventerreinen voor woningbouw. Het mes snijdt daar aan twee kanten, doordat de bedrijfsbeëindiging ook tot beëindiging van hinder en tot verfraaiing van het dorpsbeeld kan leiden. Vervanging van bedrijven door woningbouw zou zich met name kunnen voordoen langs de buitenzijde van de Joghtlaan en in de zone tussen de Katwijkerweg/Hoofdstraat en de Rijn (zoals ook recent reeds gebeurde in de Schelphoek).

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 2 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 2 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 2 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.

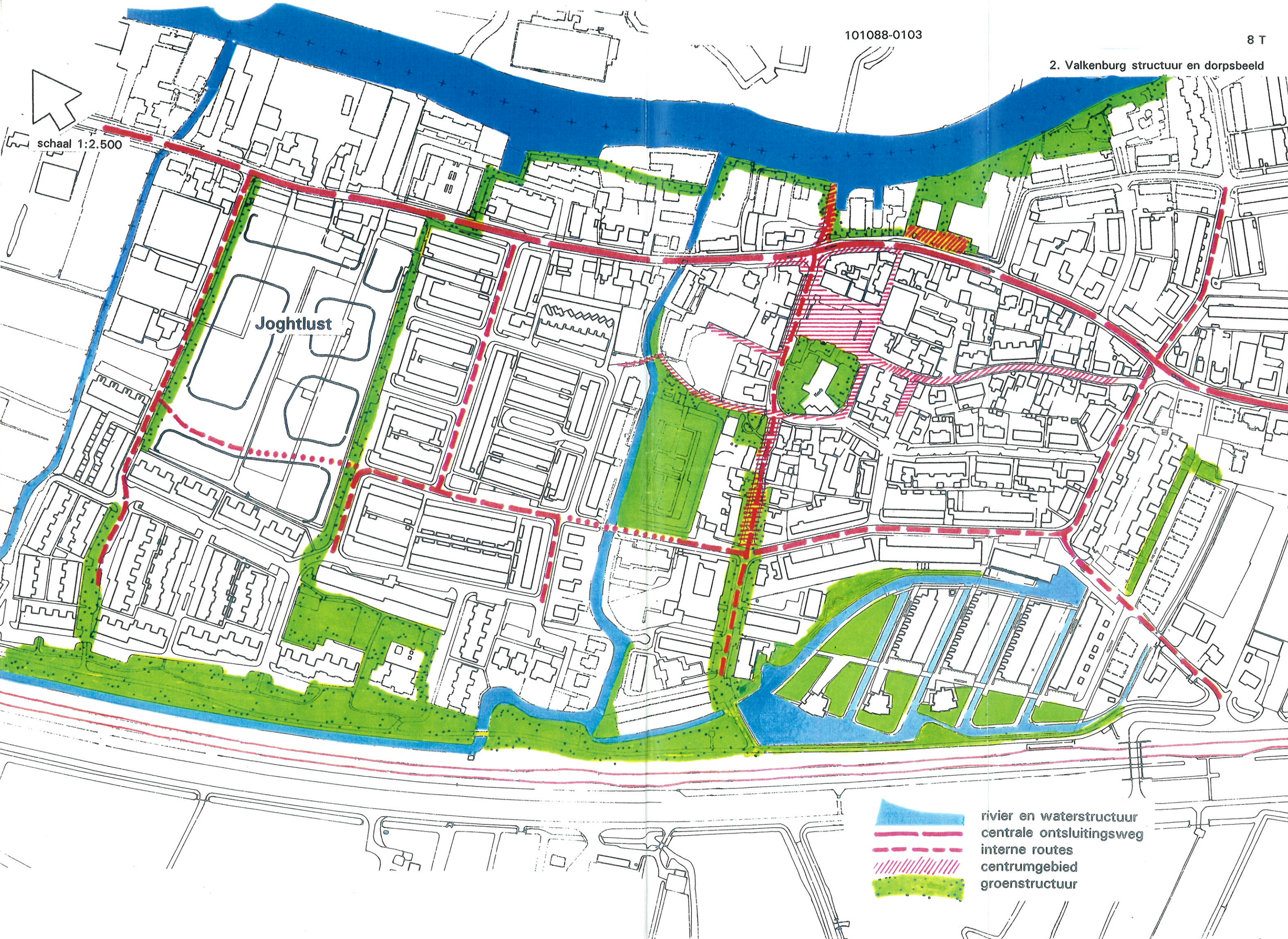
De planontwikkeling is er op gericht dat de langs de Joghtlaan nog aanwezige bedrijven binnen afzienbare tijd plaats zullen maken voor woningbouw.

---

## 2. Valkenburg structuur en dorpsbeeld

schaal 1:2.500

Joghtlust

- 
- The map shows a village layout with a river at the top. A red dashed line outlines the central area, and a red dotted line outlines a specific zone labeled 'Joghtlust'. Green areas represent green structure, and a red hatched area represents the central area. A legend in the bottom right corner explains the symbols.
- rivier en waterstructuur
  - centrale ontsluitingsweg
  - interne routes
  - centrumgebied
  - groenstructuur

## 2.4. Duurzaam bouwen

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 gemaakt<sup>1</sup>.

De ontwikkeling van Veldzicht was een primeur voor de gemeente Valkenburg in het kader van het duurzaam bouwen. Bovendien heeft het het predikaat "Voorbeeldproject duurzame- en energiezuinige woningbouw" van het ministerie van VROM en EZ gekregen en daarmee heeft dit project ook een landelijke voorbeeldfunctie.

Binnen het Samenwerkingsorgaan Duin- en Bollenstreek (SDB) heeft de ontwikkeling van het duurzaam-bouwenbeleid bijzondere aandacht. Daarom is hiervoor een aparte projectgroep ingesteld. Binnen het SDB is gezamenlijk een "Leidraad Duurzaam Bouwen" vastgesteld. Deze leidraad is volledig gebaseerd op het Nationaal Pakket Woningbouw (een landelijk opgestelde richtlijn). Grote aandacht is hierbij voor nieuwbouwwoningen, maar uiteraard zijn ook andere aspecten van belang: de verkaveling en inrichting van stedenbouwkundige plannen, het beheer en onderhoud van gebouwen en omgeving, en de sloop van gebouwen.

Voor de gemeente Valkenburg zijn de richtlijnen voor Duurzaam Bouwen uitgewerkt in het "Milieuwerkboek Valkenburg". Voor het plan Veldzicht is ervaring opgedaan met dit Milieuwerkboek en met name de checklist zoals die onder bijlage 1 in het bestemmingsplan "Twee woonplekken 1997" is opgenomen. Op 3 maart 1998 heeft de gemeenteraad besloten dat alle nieuw te bouwen woningen in Valkenburg dienen te voldoen aan het Milieuwerkboek Valkenburg. Hiermee is de werkingssfeer van dit milieuwerkboek aanzienlijk uitgebreid en is het een vanzelfsprekende zaak dat de checklist van dit milieuwerkboek als bijlage aan de voorschriften van dit bestemmingsplan is toegevoegd.

---

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.

---

Samengevat dienen nieuwbouwwoningen aan de volgende eisen te voldoen:

- de vaste maatregelen van het Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen moeten worden toegepast;
- de variabele maatregelen die kostenneutraal zijn moeten worden toegepast (tenzij aangetoond kan worden dat toepassing op de specifieke bouwlocatie niet mogelijk is);
- uit de overige variabele maatregelen (die wel een kostenverhogend effect hebben) dient een op het desbetreffende bouwproject toegesneden pakket te worden samengesteld.

Voor ieder bouwproject dient een checklist te worden ingevuld, waaraan bovenstaande kan worden getoetst.

---

### 3. HET STREEKPLAN ZUID-HOLLAND WEST

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".

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.

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. Binnen de dorpskern zijn de locaties Joghtlust, Schelphoek-noord en een deel van de Rijnsoever ten zuiden van de Schelphoek als nieuwbouwlocaties voor woningen aangegeven. 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 is bevestigd in het bestemmingsplan "Landelijk Gebied 1995".

---

## 4. MILIEU-ASPECTEN

### 4.1. Bodem en water

Valkenburg ligt in het strandwallen- en strandvlaktelandschap, zoals zich dat langs een groot gedeelte van de Nederlandse kust uitstrekt. Binnen deze grote landschappelijke eenheid is het onderdeel van de oeverwal langs de Oude Rijn. De bodemkaart van Nederland geeft de gronden aan als jonge zeekleigronden van kleilig zand en sterk zandige klei, naar de rivier toe overgaand in matig zandige en lichte klei.

Binnen de bebouwde kom is slechts een beperkte hoeveelheid oppervlaktewater aanwezig. Centraal in het dorp ligt in oost-westrichting de Grote Wetering. Op de grens met Katwijk aan de noordzijde bevindt zich eveneens een doorgaande oost-west sloot. Beide sloten zijn met elkaar verbonden via een bermsloot langs de provinciale weg. Dit watersysteem staat in directe verbinding met de Rijn, via welk water de afwatering plaatsvindt. Daarnaast zijn er nog een aantal kleinere waterinsteken vanaf de Rijn.

Het in uitvoering zijnde plan Veldzicht heeft een eigen gesloten watersysteem. Het water wordt binnen het plan op natuurlijke wijze gezuiverd en deels binnen de woning hergebruikt.

Binnen het bestemmingsplan Dorp zijn geen locaties aanwezig, die zijn opgenomen in het Provinciaal Bodemsaneringsprogramma. De buiten het plangebied gelegen IBS-locatie Joghtlaan 2 heeft echter wel invloed op de percelen Katwijkerweg 2-12. Het benzinestation op het perceel Hoofdstraat 104-106 wordt gesaneerd in het kader van BOOT en de AMvB tankstations.

Bij nieuw te ontwikkelen woningbouwlocaties is bodemonderzoek altijd noodzakelijk. Volgens artikel 2.1.5 van de gemeentelijke Bouwverordening moet het onderzoeksrapport deel uitmaken van de bouwvergunningsaanvraag, waarbij het bodemonderzoek verricht dient te worden volgens norm NVN 5740. Voor de locatie Veldzicht, die op dit moment in uitvoering is, zijn alle benodigde onderzoeken verricht. Daaruit is gebleken dat op de locatie Veldzicht in het algemeen sprake was 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. Voor deze deelgebieden is een rapport uitgebracht naar aanleiding van het aanvullend verrichte bodemonderzoek.

Op de locatie Veldzicht werden door de gerapporteerde concentraties milieugevaarlijke stoffen de streefwaarden voor de verschillende parameters overschreden. De interventiewaarden werden niet overschreden. Sanering heeft inmiddels plaatsgevonden.

---

Andere mogelijke nieuwe locaties zijn de gebieden die op de kaart met een zone zijn omgeven ("zone als bedoeld in artikel 3 van de voorschriften") en de gebieden met een bedrijfsbestemming, waarop de wijzigingsbevoegdheid naar de bestemming "woningen met tuinen en erven" van toepassing is (kaart 3).

#### **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 plangebied ligt aan de zuidzijde 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. Binnen deze lijn is geen nieuwe woonbebouwing toegestaan. Op de kaart zijn tevens de 40, 45 en 50 KE-lijnen weergegeven. Een behoorlijk deel van de bestaande lintbebouwing in het zuidelijk deel van de Hoofdstraat bevindt zich binnen de 35 KE-lijn.

##### **4.2.2. Verkeerslawaaï**

Voor eventuele maatregelen die voortvloeien uit verkeerslawaaï moet onderscheid gemaakt worden tussen bestaande woonbebouwing en nieuw te realiseren woonbebouwing. Om de bestaande situatie in beeld te brengen zijn door Hofstra Verkeersadviseurs voor de gemeenten Katwijk, Valkenburg en Rijnsburg verkeersmilieukaarten (=VMK) gemaakt. Hieruit kan onder meer geconcludeerd worden dat bij ongewijzigd beleid op gevels van bebouwing aan de Hoofdstraat tussen 't Boonrak en de Middenjoght geluidsbelastingen gaan optreden van 66 - 70 dB(A). In de rapportage is tevens aangegeven hoe deze geluids- en verkeersbelasting teruggedrongen kan worden. Daartoe is voor de verkeersstructuur een zogenaamde milieuvariant ontwikkeld. Onderdeel daarvan is dat de Hoofdstraat in Valkenburg niet meer wordt belast door doorgaand verkeer van en naar Katwijk. In deze milieuvariant is de gevelbelasting in de Hoofdstraat en Katwijkerweg niet hoger dan 61 - 65 dB(A). In de vergadering van 22 september 1992 heeft de gemeenteraad besloten een beleid te ontwikkelen dat erop gericht is de milieuhinder als gevolg van wegverkeer te beperken, waarbij de milieuvariant en de eisen van VROM als streefwaarden worden gehanteerd. In eerste instantie wordt dus getracht de geluidhinder door maatregelen bij de bron, zijnde de hoeveelheid wegverkeer, terug te dringen.

Voor nieuwe situaties gelden voor woningbouw striktere eisen. Indien de geluidsbelasting hoger is dan 55 dB(A), of 53 dB(A) bij geluidhinder vanwege de Provinciale weg N 206, dient ontheffing van de provincie verkregen te worden.

---

De benodigde ontheffingen voor de ontwikkeling van de locaties Veldzicht en Joghtlust zijn geregeld in het kader van de opstelling van het bestemmingsplan "Twee Woonplekken". Voor de locatie Veldzicht en het deel van Joghtlust dat binnen dit bestemmingsplan valt zijn de volgende zaken van belang:

- de straten binnen Veldzicht moeten worden aangewezen en ingericht als 30 km-gebieden, evenals de Achterweg, de Marinus Poststraat en de Joghtlaan;
- 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.

Daarnaast zijn in dit bestemmingsplan aanvullende woningbouwlocaties opgenomen. Een deel daarvan heeft de bestemming "woningen met tuinen en erven". Het betreft de locaties die op de kaart met een zone zijn omgeven ("zone als bedoeld in artikel 3 van de voorschriften"). Bovendien kan een aantal gebieden met de bestemming "bedrijven" gewijzigd worden in de bestemming "woningen met tuinen en erven". Voor deze locaties geldt dat woningbouw aan de voorkeursgrenswaarde van 55 dB(A) moet voldoen, ofwel dat er ontheffing van een hogere waarde aangevraagd moet worden. In de meeste van deze gebieden kan aan de voorkeursgrenswaarde worden voldaan. Voor twee gebieden aan de Katwijkerweg moet wel ontheffing worden aangevraagd. De eerste locatie is een gedeelte met de bestemming "woningen met tuinen en erven" ten noorden van de reeds gerealiseerde Schelphoek. De tweede locatie ligt ten noorden van de eerste locatie en heeft de bestemming "bedrijven". Deze bestemming kan worden gewijzigd in "woningen met tuinen en erven". Bij de eerste locatie heeft deze ontheffing slechts betrekking op een zeer klein gebied, omdat in het bestemmingsplan "Dorp 1974" een gedeelte van de locatie al een woonbestemming heeft.

---

Uit de milieuvariant van de verkeersmilieukaart (VMK) blijkt dat voor de nieuwbouwlocaties de gevelbelasting voor de eerste lijnsbebouwing 60 dB(A) - 65 dB(A) bedraagt. Daarom is ontheffing van de voorkeursgrenswaarde aangevraagd voor een waarde tot maximaal 65 dB(A). Op ... hebben gedeputeerde staten van Zuid-Holland deze hogere grenswaarde vastgesteld.

In bijlage 1 is de situatie weergegeven zoals die gemeten is in 1991 en de situatie zoals die ontstaat na doorvoering van de maatregelen behorende bij de milieuvariant.

#### **4.3. Bestaande bedrijven**

Het grootste deel van de bedrijven binnen het plangebied heeft een bestemming bedrijven gekregen. Zij zijn in hun huidige vorm gedetailleerd bestemd. Daarnaast is voor al deze locaties bepaald wat in zijn algemeenheid voor bedrijfsvestigingen op deze locaties is toegestaan. Bepalend daarbij is, dat de woonfunctie binnen het plangebied de primaire functie is en de bedrijfsfunctie ingepast moet kunnen worden binnen een woongebied. In bijlage A van de voorschriften is dit nader uitgewerkt.

Daarnaast zijn enkele bedrijven wegbestemd. Het betreft enkele kleinere locaties tussen de Schelphoek en het Veerpad. Deze locaties hebben een woonbestemming gekregen.

#### **4.4. Hoogtebeperkingen**

Rond de invliegzones naar vliegveld Valkenburg gelden beperkingen op de toelaatbare bouwhoogten. Het zuidelijk deel van het plangebied ligt binnen een gebied met hoogtebeperkingen, die vanaf 5 m in de zuidostrand oplopen naar 10 m, 20 m, 30 m, enz.

#### **4.5. Zone rond glastuinbouw**

De zuidostrand van het deelgebied "Veldzicht" grenst aan een glastuinbouwgebied. In het bestemmingsplan "Twee Woonplekken 1997" is bepaald dat de minimale afstand tussen woningbouw en het bestaande tuinbouwbedrijf 15 m dient te bedragen.

---

De voorzitter van de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft echter aanleiding gezien het bestemmingsplan "Twee Woonplekken 1997" te schorsen, zover daarbij het bestemmingsplan woningbouw mogelijk maakt op een afstand van minder dan 30 m van het tuinbouwbedrijf. In het bestemmingsplan "Dorp 1999" is daarom deze laatste afstand aangehouden.

#### **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 (Limes) van het Romeinse rijk. Als gevolg daarvan bevinden zich in de bodem van Valkenburg veel overblijfselen van archeologische waarde. Een aantal daarvan is al na opgraving onderzocht. Het Castellum, dat is aangewezen tot "archeologisch monument", in de dorpskern is één van de best onderzochte grensforten in Europa.

De bewoning heeft zich als een lint langs de linkeroever van de Romeinse Rijn uitgestrekt. Een tweede bewoningskern lag in het gebied van De Woerd. Daar is bij opgravingen vastgesteld dat de bewoning zich na de Romeinse tijd zonder onderbreking heeft voortgezet. De loop van de Rijn is na de Romeinse tijd in het gebied ten zuiden van het Castellum in oostelijke richting opgeschoven.

Valkenburg is één van de weinige plaatsen langs het Nederlandse deel van de Limes, waar de resten van de Romeinse infrastructuur rond het Castellum nog aanwezig zijn. Het behoud hiervan is vanuit cultuurhistorisch en archeologisch oogpunt van het allergrootste belang voor toekomstige wetenschappelijk onderzoek.

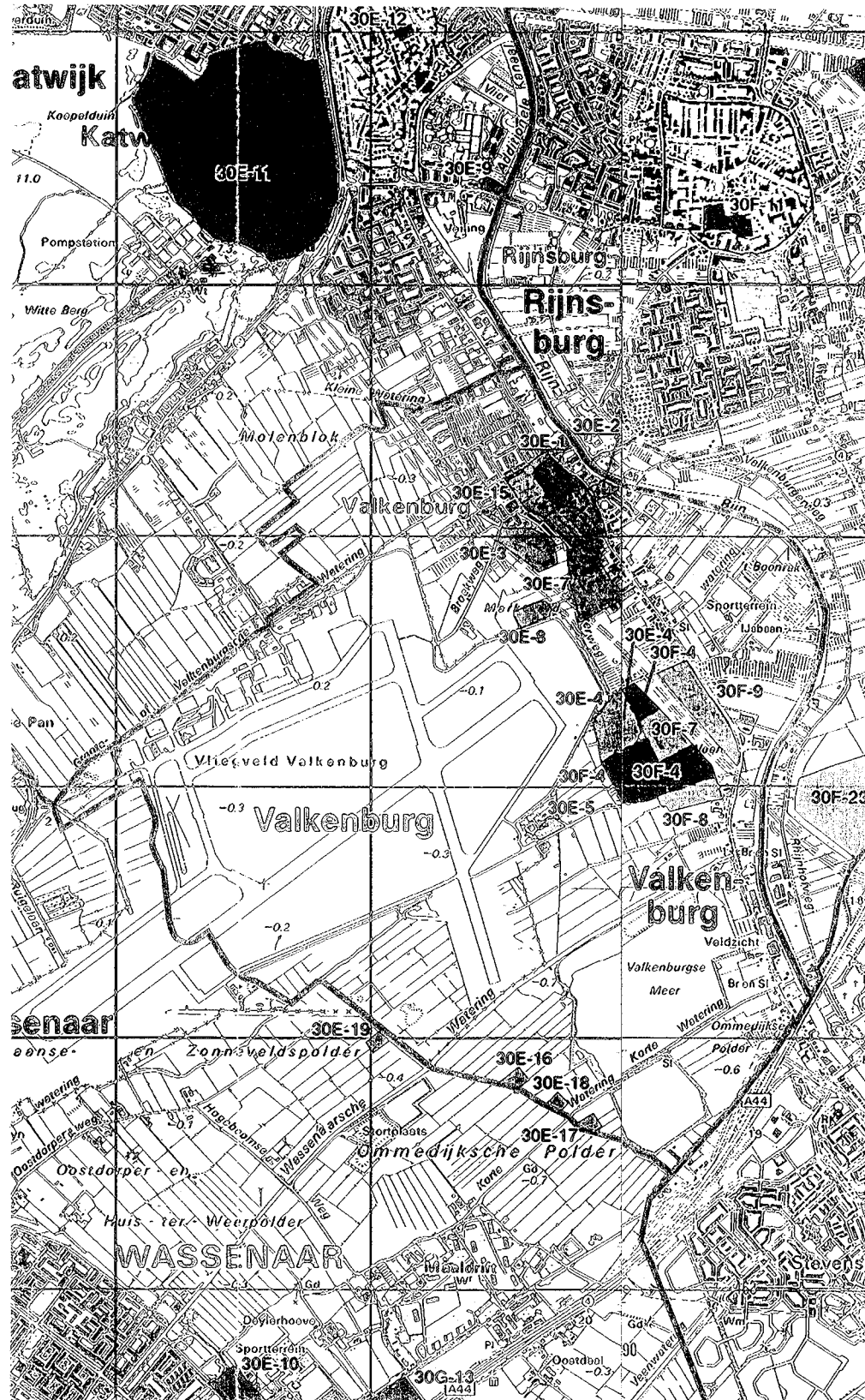
Er bestaan aanwijzingen dat er in de omgeving nog resten van uitgebreide militaire en civiele bewoning en de bijbehorende infrastructuur in de ondergrond aanwezig zijn.

In het ontwikkelingsgebied Veldzicht bijvoorbeeld waren interessante overblijfselen te verwachten. Het archeologisch onderzoek in dit gebied is afgerond.

Op kaart 4 is een overzicht gegeven van terreinen met hoge of zeer hoge archeologische waarden in de gemeente. Gebruik van de kaart dient plaats te vinden in samenhang met de bijbehorende catalogus en handleiding van de Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek.

---

## 3. Archeologische waarden



## 5. HET WONINGBOUWPROGRAMMA

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, hoewel Valkenburg deel uitmaakt van de Duin- en Bollenstreek, de regio in het Streekplan Zuid-Holland West met de Leidse stadsregio is ingekaderd in een gezamenlijke verstedelijkingsstrategie, zulks omdat de Leidse regio onvoldoende ruimte biedt om aan de woningtaakstelling te kunnen voldoen.

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 bouwlocaties Veldzicht en Joghtlust, in de orde van 280 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 "regels voor nieuwe woningen" 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.

In Veldzicht kunnen circa 105 woningen worden gebouwd en in Joghtlust (geen onderdeel van dit bestemmingsplan) 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.

Met de locaties Veldzicht en Joghtlust is de potentiële woningbouwcapaciteit binnen Valkenburg nog niet geheel benut. Aanvullende bouwlocaties binnen dit bestemmingsplan zijn aanwezig langs de Rijnsoever. Daarnaast kunnen enkele bedrijfslocaties worden omgezet in woongebieden. Dit zijn wel allemaal locaties met een beperkte grootte.

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. UITGANGSPUNTEN VOOR DE PLANOPZET**

### **6.1. Vastleggen van de huidige situatie**

Het doel van dit bestemmingsplan is in de eerste plaats conservering van de bestaande situatie. Zoals in de inleiding al is aangegeven wordt met dit bestemmingsplan vrijwel het gehele gebied van de bebouwde kom in een plan met een gelijkvormige juridische regeling ondergebracht, hetgeen een duidelijke situatie schept voor burgers, bestuurders en ambtenaren. Voorts is er een aantal situaties die gerealiseerd zijn op basis van artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en die tot nu toe niet waren ondergebracht in een passende bestemmingsregeling. Te denken valt hierbij aan de woningbouw op de Schelphoek, de woningen en bedrijven aan de Bloemenlaan - Korenbloemlaan en omgeving en meer individuele ontwikkelingen.

### **6.2. Uitbreidingsmogelijkheden voor bestaande bebouwing**

Bij uitbreidingsmogelijkheden van bestaande bebouwing wordt in de eerste plaats gedacht aan woonbebouwing; de belangrijkste bestemming die binnen het plangebied voorkomt. De bebouwing is op de plankaart slechts globaal vastgelegd. De bebouwingsmogelijkheden zijn verder uitgewerkt in de voorschriften. Voor bestaande bebouwing is het uitgangspunt dat deze in zijn huidige vorm wordt gehandhaafd, tenzij er sprake is van vervangen-de nieuwbouw. Dan treden de algemene regels voor nieuwe bebouwing in werking. Bij de bepaling van bebouwingsmogelijkheden voor bestaande bebouwing zijn met name de bepalingen voor aan- en bijgebouwen van belang. Hierin is aangegeven dat op de gearceerde gronden maximaal 40 m<sup>2</sup> (eventuele vrijstelling tot 60 m<sup>2</sup>) aan aan- en bijgebouwen gerealiseerd mag worden onder voorwaarde dat deze oppervlakte niet meer bedraagt dan 15% (eventueel vrijstelling tot 25%) van het gearceerd aangegeven deel van het bouwperceel. Daarnaast is een nadere verdeling aangegeven tussen de vereiste minimumoppervlakte voor een garage of berging en de overige oppervlakten. Voor de situering van deze aan- en bijgebouwen is van belang dat burgemeester en wethouders hieraan nadere eisen kunnen stellen ter bevordering van de ruimtelijke kwaliteit.

Bij de bestemmingen "bedrijven", "centrumvoorzieningen", "maatschappelijke voorzieningen" en "multifunctioneel centrum" zijn de bebouwingsmogelijkheden nog globaler geregeld dan bij de woonbestemming. Bij deze bestemmingen is volstaan met de bepaling van het maximaal bebouwingspercentage en de maximale goothoogte. Deze bebouwingsnormen zijn vastgelegd op de plankaart.

### **6.3. Toekomstige ontwikkelingen**

Toekomstige ontwikkelingen zijn in dit bestemmingsplan meegenomen, voor zover er een behoorlijk inzicht is in de gewenste toekomstige verkaveling. Dit hangt samen met het feit dat de planmethodiek uitgaat van het vastleggen van de openbare ruimte (wegen, openbare buitenruimte, enz.) en bebouwingsgrenzen op de bouwpercelen.

---

Het gebied Joghtlust, waar de toekomstige verkavelingsstructuur nog niet van bekend is, is daarom buiten het plan gehouden. Andere gebieden, waarvan de toekomstige ontwikkeling wel bekend is, zijn in dit plan ondergebracht.

Het betreft in de eerste plaats Veldzicht, waar dit bestemmingsplan in de plaats komt van de uitwerkingsplannen van "Twee Woonplekken 1997". Om te voldoen aan de uitgangspunten van duurzaam bouwen is er een speciale vrijstellingsbepaling opgenomen voor de toe te passen dakhelling, in verband met het gebruik van zonne-energie. De vrijstellingsbepaling kan ook worden gebruikt voor nieuwbouwwoningen buiten het plan Veldzicht. Daarnaast is op enkele delen aan de rijnoever al een woonbestemming ingetekend, waar deze nog gerealiseerd moet worden. Deze gebieden zijn van een aparte zonegrens voorzien. Voor dit soort nieuwe woonlocaties zijn apart regels in het voorschrift opgenomen. Op de plankkaart is, evenals voor de bestaande bebouwing, slechts globaal de verkaveling vastgelegd. Er is bijvoorbeeld geen onderscheid gemaakt tussen de te realiseren woningtypes, zoals vrijstaand, twee aaneen, of rijenwoningen.

Het bij nieuwbouw te realiseren aantal autoplaatsen bedraagt 1,3 per ongestapelde woning en 1,1 per gestapelde woning, waarbij een particuliere garage als een halve autoplaats gerekend wordt.

Hoewel de gemeente ten aanzien van de in het dorp gevestigde bedrijven geen actief verplaatsingsbeleid voert, zijn er serieuze plannen gaande van de betrokken eigenaren en projectontwikkelaars, die naar verwachting zullen resulteren in verplaatsing binnen de planperiode.

In het plan zijn, om in te spelen op toekomstige ontwikkelingen, twee belangrijke wijzigingsmogelijkheden opgenomen. Op de eerste plaats betreft dit het wijzigen van de bestemming "bedrijven" in de bestemmingen "woningen met tuinen en erven", "groenvoorziening" en "openbare buitenruimte", voor zover deze bedrijven buiten de 35 KE-zone van het vliegveld zijn gelegen. Dit past in de gewenste versterking van de woonfunctie van de bebouwde kom. Bij de wijziging zal, voor wat betreft de gronden langs de Oude Rijn, in het kader van de vergroting van de toegankelijkheid van de Rijnoever, een zodanige invulling met de onderscheiden bestemmingen (met name door middel van het opnemen van voldoende openbare ruimte) kunnen worden gevonden, dat de recreatieve en landschappelijke kwaliteiten van de Rijnoevers worden versterkt. Op de tweede plaats bestaat de mogelijkheid om aan het Castellumplein de bestemming "woningen met tuinen en erven" te wijzigen in "centrumvoorzieningen". Dit speelt in op de behoefte het Castellumplein een zo sterk mogelijke voorzieningenfunctie binnen Valkenburg te geven. Concentratie van dit soort voorzieningen is van belang om zoveel mogelijk bezoekers te trekken en daarmee een zo groot mogelijk economisch draagvlak te creëren.

---

## 4. Locaties nieuwe woonbebouwing



## **7. TOELICHTING OP DE PLANKAART EN DE VOORSCHRIFTEN**

### **7.1. Methodiek**

Voor de voor het bestemmingsplan gekozen methodiek is bepalend, dat het plangebied vooral bestaand gebied is, waarin aanwezige bebouwing en functies zullen moeten worden voortgezet met een heel enkele gelegenheid voor nieuwe ontwikkeling. Het bestemmingsplan moet derhalve vooral het bestaande legaliseren, maar dient daarnaast kleine aanpassingen mogelijk te maken.

In de gegeven situatie is gekozen voor een globale plankaart, waarbij in de meer gedetailleerde voorschriften wordt veilig gesteld wat voor de stedenbouwkundige kwaliteit van het dorp essentieel is.

### **7.2. Plankaart**

Op de plankaart is onderscheid gemaakt tussen de openbare gebieden (wegen, openbare buitenruimte, groenvoorziening, water, enz) en privé-terreinen, veelal bouwpercelen (woningen met tuinen en erven, bedrijven, centrumvoorzieningen, enz.). Voorts is bij de bouwpercelen aangegeven welke terreinen onbebouwd moeten zijn. Geen onderscheid is aangebracht tussen gebieden waar de woning of het hoofdgebouw staat en de delen van het perceel waar aan- en bijgebouwen geplaatst kunnen worden. De plankaart heeft hiermee een vrij globaal karakter.

### **7.3. Bestemmingen**

In de bestemming "woningen met tuinen en erven" (artikel 3) staat het hoofddoel van continuering van bestaande bebouwing duidelijk voorop. De bouw van nieuwe woningen is alleen verondersteld als vervanging van bestaande woningen en in enkele aangegeven zones. Door voor burgemeester en wethouders een vrijstellingsbevoegdheid op te nemen om af te wijken van de voorgeschreven maten, wordt enige flexibiliteit geboden, welke vooral van belang wordt geacht voor bijgebouwen en aanbouwen. De nadere eisenregeling maakt bijsturen mogelijk ter wille van het straatbeeld en ter wille van belendingen.

Binnen de bestemming is de belangrijkste onderverdeling die tussen een gearceerd gedeelte en een ongearceerd gedeelte. Het gearceerde gedeelte is beschikbaar voor bebouwing (hoofdgebouw en bijgebouwen). Het ongearceerde gedeelte is bedoeld als niet te bebouwen tuin.

De niet te bebouwen gedeeltes van tuinen bevinden zich langs openbare ruimtes (weg, water) of in het uitzicht van bovenwoningen. In beide gevallen is de inrichting van open tuinen noodzakelijk uit het oogpunt van kwaliteit; de kwaliteit van het dorpsbeeld of de kwaliteit van het uitzicht (uit bovenwoningen).

---

Er is reden voor extra aandacht voor de bijdrage van tuinen aan het dorpsbeeld. De Valkenburgse straten zijn vaak vrij smal, met weinig ruimte voor straatbomen en plantsoenstroken. Het dorpsbeeld wordt daardoor grotendeels bepaald door het zicht op woningen en tuinen. Dat is vooral spannend waar die tuinen achtertuinen of zijtuinen zijn, waarin bewoners naar eigen inzicht schuttingen en hokken en bijgebouwen willen oprichten.

Voor het bouwen in zijtuinen, meestal bij hoekhuizen op de kop van een straat, kan een grote inbreuk zijn op het straatbeeld en op het doorzicht vanuit de straat. In veel gevallen is het daarom nadrukkelijk gewenst om in bestemmingsregeling te bevorderen dat zijtuinen onbebouwd blijven.

Om zeker te zijn van een verzorgd straatbeeld zijn vaak langs de zijanten van hoekwoningen stroken openbaar groen ontworpen. Dat die stroken later aan de bewoners zijn overgedragen houdt voor het straatbeeld een risico in. In bijna alle gevallen is die overdracht alleen aanvaardbaar als de zijtuin wordt ingericht als open, groene tuin.

Waar achtertuinen aan openbare ruimte grenzen moet worden voorkomen dat schuttingen en bouwsels achter in die tuinen het dorpsbeeld in de openbare ruimte aantasten. Door in de bestemmingsregeling te bevorderen dat de achterste zone van die tuinen als open tuin worden ingericht, dragen die tuinen positief bij aan het straatbeeld of aan het groene karakter van een plantsoenstrook of een waterkant.

In de voorschriften is voor die niet te bebouwen tuingedeeltes geregeld, dat daar slechts bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen worden gebouwd en dat erfscheidingen voor de naar de weg gekeerde bebouwingsgrens niet hoger mogen zijn dan 1 m. Die laatste beperking geldt ook voor zijtuinen aan de openbare weg. Door de werking van de Woningwet is het helaas niet mogelijk om die beperking ook af te dwingen voor achtertuinen aan openbaar groen of water.

De voorschriften omvatten voorts de vrijstellingsmogelijkheid voor één bijgebouw van ten hoogste 7,5 m<sup>2</sup> op tuinen-onbebouwd achter de naar de weg toegekeerde bebouwingsgrens. Deze vrijstellingsruimte is bedoeld voor situaties waar binnen het gearceerde deel van het bestemmingsvlak voor zo'n bebouwing geen plaats is, rekening houdend met belangen van uitzicht en dorpsbeeld.

De bestemming "woningen met tuinen en erven" laat over het algemeen eerder geregelde rechten voortbestaan.

Een uitzondering is, dat de mogelijkheid van uitbreiding van woningen op de hoeken van het Buitenjoght wat is verkleind. Die mogelijkheid is tot nu toe niet benut. De daarmee samenhangende vernauwing van de straten is niet langer wenselijk nu de realisering van "Joghtlust" in zicht komt.

---

De maximale goothoogte bedraagt in principe 6,0 m. Op enkele plaatsen waar dat voor behoud van het straatbeeld gewenst is is de toegelaten goothoogte beperkt tot 3,5 m. Op enkele andere locaties, waar meestal sprake is van gestapelde bebouwing, is een grotere goothoogte toegestaan.

Achter Hoofdstraat 78 is de bouw van een autoboxencomplex mogelijk gemaakt.

In de bestemming "centrumvoorzieningen" zijn de vestigingsmogelijkheden voor winkels en horecabedrijven beperkt tot de bestaande. De bedoeling daarvan is om spreiding van horeca te kunnen sturen (vanwege hinder) en om vestiging van winkels in het centrum geconcentreerd te houden.

Voor de bestemming "bedrijven" is een milieuzonering opgenomen, zoals die ook in het plan "Landelijk Gebied" is toegepast (methode VNG; zie bijlage A bij de voorschriften). Uit deze zonering volgt welke bedrijfsactiviteiten in de bestemming zijn toegestaan. De van deze zonering afwijkende bedrijven, dat wil zeggen bedrijven die qua milieubelasting te "zwaar" zijn, zijn positief bestemd.

De tennisvelden aan het recreatiepad waren al opgenomen in het bestemmingsplan "Landelijk Gebied 1995". Zij zijn aan dit bestemmingsplan toegevoegd (bestemming "sportvoorzieningen") om een groter bebouwingspercentage (10% in plaats van 5%) op deze gronden toe te kunnen staan.

De aanwezigheid van archeologische waarden in grote delen van het plangebied is tot uitdrukking gebracht in een toegevoegde bestemming "terrein van oudheidkundige waarde". Ter bescherming van de archeologische waarden van de gronden is een aanlegvergunningstelsel opgenomen, met dien verstande dat dit niet geldt voor reeds door de Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek vrijgegeven gronden (met name in Veldzicht).

Voorts is bepaald dat in geval van nieuwbouw, na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid naar woondoeleinden, advies dient te worden ingewonnen bij de Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek. Het Castellumplein is in de toegevoegde bestemming ondergebracht.

De overige bestemmingen kunnen zonder nadere toelichting worden geïnterpreteerd.

---



TERREINEN VAN OUDHEIDKUNDIGE BETEKENIS  
bron: archeologische monumentenkaart zuid-holland (versie oktober 1994)

## 8. FINANCIIEEL-ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De meeste bestemmingen in het plangebied komen overeen met de huidige situatie en daarbij is de financieel-economische uitvoerbaarheid niet aan de orde. Voor een aantal locaties waar nu nog bedrijfjes zitten is een woonbestemming opgenomen en bovendien bestaat de mogelijkheid een aantal bedrijfslocaties te wijzigen in woongebieden. Deze mogelijke ontwikkelingen zijn opgenomen om het bestemmingsplan voldoende toekomstwaarde te geven, maar zijn nog niet concreet aan de orde. In het kader van realisatie van een nieuw woongebied zal een exploitatie-opzet van de planontwikkeling worden vervat in een afzonderlijke nota die tijdig zal worden overlegd aan de daarvoor in aanmerking komende instanties.

---

## 9. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

### 9.1. Overleg ex artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening

In het kader van het overleg ex artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening is het voorontwerp-bestemmingsplan aan de volgende instanties voor commentaar gestuurd:

1. Ministerie van Economische Zaken in de provincie Zuid-Holland
2. N.V. Nederlandse Gasunie
3. Het Landbouwschap, Gewestelijke Raad voor Zuid-Holland
4. Ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij
5. Ministerie van Defensie, Dienst gebouwen, Werken en Terreinen, Directie Zuid-Holland
6. Provinciale Planologische Commissie
7. Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek
8. Inspecteur Ruimtelijke Ordening, Inspectie West
9. Regionale Inspectie voor de Milieuhygiëne in Zuid-Holland
10. College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Katwijk
11. College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Leiden
12. College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Oegstgeest
13. College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Rijnsburg
14. Hoogheemraadschap van Rijnland
15. Politiebureau Midden Holland, District Duin- en Bollenstreek
16. Agrarische Commissie Valkenburg
17. N.V. Energie- en Watervoorziening Rijnland
18. Duinwatermaatschappij Zuid-Holland (DZH).

Van de instanties genoemd onder 3, 4, 12, 15, 16 en 18 is geen reactie ontvangen. De instanties genoemd onder 11 en 13 hebben te kennen gegeven geen opmerkingen over het plan te hebben.

De reacties van de overige instanties worden hieronder weergegeven en van een beoordeling voorzien.

#### **2. N.V. Nederlandse Gasunie**

De ligging van de aardgastransportleidingen is iets anders dan op de plankaart is aangegeven. Verzocht wordt om de leidingen ook als zodanig in de planvoorschriften te bestemmen en daarbij een toetsingsafstand van 4 m aan weerszijden van de leiding op te nemen.

- De juiste ligging zal aan de hand van de verstrekte gegevens aangepast worden. Aan de voorschriften zal een artikel "gas-transportleiding" worden toegevoegd, met de gevraagde toetsingsafstand van 4 m.
-

**5. Ministerie van Defensie, Dienst Gebouwen, Werken en Terreinen,  
Directie Zuid-Holland**

De op de plankaart ingetekende lijnen, aangevende de hoogtebepalingen behorende bij de invliegfunnel en de geluidscontouren in KE zijn niet geheel juist weergegeven. Het is niet ondenkbaar dat bij het intekenen van de juiste zoneringen de begrenzing van (nieuwe) woningbouwlocaties moet worden aangepast. De aanduidingen waar de aanvliegverlichting zich bevindt ontbreken.

In de voorschriften ontbreken bepalingen inzake de hoogtebepalingen die gelden in verband met de invliegfunnel. Verzocht wordt zodanige bepalingen alsnog op te nemen.

- De gebruikte geluidscontouren zijn overgenomen van de zogenoemde "LPG-kaart". Volgens de voormalige staatssecretaris van Defensie, de heer J. van Houwelingen, kan de LPG-kaart door de gemeenten worden gebruikt bij het opnemen van de geluidszone in de bestemmingsplannen. Ook bij andere bestemmingsplannen van Valkenburg is de geluidszonering aan deze kaart ontleend. Op 20 januari 1999 heeft de heer Dalmijn van de Dienst Gebouwen, Werken en Terreinen, Directie Zuid-Holland, bevestigd dat de gemeente de LPG-kaart mag gebruiken.  
Het apart aanduiden waar de vliegverlichting zich bevindt wordt niet noodzakelijk geacht. Wel zal in de voorschriften een bouwhoogtebepaling van maximaal 10 m worden opgenomen voor de invliegzone.

Een gedeelte van het plangebied bevindt zich binnen de 50 dB(A)-contour behorende bij de zonering industrielawaai van het Marine Vliegveld, welke zone in 1993 op grond van artikel 59 van de Wet geluidhinder is gaan gelden.

- De vastgestelde 50-dB(A) zone behorende bij de zonering industrielawaai van het Marine Vliegveld ligt binnen het plangebied. In 1992 heeft TNO een rapport gemaakt waaruit blijkt dat, na sanering, de nieuwe zonegrenzen buiten het plangebied liggen. Bij de presentatie van het rapport is vermeld dat met de nieuwe zones rekening mocht worden gehouden. Inmiddels is het lawaai gesaneerd. Voornoemde heer Dalmijn heeft meegedeeld dat een nieuw saneringsonderzoek heeft plaatsgevonden, waarbij de zonering iets kleiner is uitgevallen. Naar verwachting zullen de nieuwe zones nog voor de zomervakantie worden vastgesteld. Deze zones kunnen dan bij de vaststelling van het bestemmingsplan worden overgenomen.

**6. Provinciale Planologische Commissie**

**1. Ministerie van Economische Zaken in de provincie Zuid-Holland**

**8. Inspecteur Ruimtelijke Ordening, Inspectie West**

**9. Regionale Inspectie voor de Milieuhygiëne in Zuid-Holland**

Uitgaande van het regionale woningbouwprogramma dat is vastgesteld door het Samenwerkingsorgaan Duin- en Bollenstreek dient een faseringsregeling te worden toegevoegd.

- Met betrekking tot de in het plan opgenomen nieuwbouwmogelijkheden zal een faseringsregeling worden toegevoegd aan de voorschriften, inhoudende een bouwtempo van niet meer dan 12 woningen per jaar of zoveel meer als bij een eventuele wijziging van het provinciaal of regionaal ruimtelijk beleid zullen zijn toegestaan.

Op 6 oktober heeft de voorzitter van de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State het bestemmingsplan "Twee Woonplekken 1997" geschorst voor zover het betreft woningbouw op minder dan 30 m afstand van het tuinbouwbedrijf naast het te ontwikkelen woongebied Veldzicht. Indien de afdeling te zijner tijd goedkeuring onthoudt aan het desbetreffende plandeel, moet daar in het onderhavige plan rekening mee worden gehouden.

- Aangezien de uitspraak niet voor afronding van de vaststelling van het onderhavige plan is te verwachten, wordt ervoor gekozen het desbetreffende plandeel te handhaven en de goedkeuringsfase bepalend te laten zijn.

Het Castellum is een wettelijk beschermd monument en is op de AMK aangeduid als terrein van zeer hoge archeologische waarde. De planologische bescherming van dit gebied dient overeen te komen met de wettelijk beschermde status ervan. In de voorschriften dient naast een beschermende bestemming ook een verwijzing naar de Monumentenwet opgenomen te zijn. Aangrenzende delen van het gebied zijn op basis van de bekende archeologische waarden op de AMK aangeduid als terreinen van hoge archeologische waarde. Deze gebieden dienen in het plan op zijn minst een beschermende subbestemming met bijbehorend aanlegvergunningstelsel te hebben. Nieuwe bouwactiviteiten dienen in Valkenburg te allen tijde goed afgewogen te worden en archeologisch onderzoek dient enerzijds op basis van de wettelijke bescherming en anderzijds door een juiste planologische bescherming plaats te vinden als onderdeel van de voorbereiding en uitvoering van bouwprojecten.

- Verwezen wordt naar de reactie van de Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek en de gemeentelijke beoordeling daarvan, vermeld onder 7.
-

Uit oogpunt van overzichtelijkheid, rechtszekerheid en eenduidigheid verdient het aanbeveling om het uit te werken woongebied Joghtzicht, deel uitmakende van het bestemmingsplan "Twee Woonplekken 1997", in het plan op te nemen.

- In het plan is het uitwerkingsgebied Veldzicht, dat ook deel uitmaakt van het bestemmingsplan "Twee Woonplekken 1997", wel opgenomen, omdat de wijze van realisering van het gebied vaststaat en het gebied dus gedetailleerd kan worden bestemd. Bij Joghtlust is dit echter niet het geval en het opnemen ervan in het onderhavige plan voegt daarom niets toe aan het reeds bestaande bestemmingsregime voor het gebied, en zou onnodig een nieuw element (een uit te werken bestemming) in de systematiek van het (gedetailleerde) plan introduceren. De plangrens wordt daarom gehandhaafd.

De gemeente dient in de toelichting nader in te gaan op de mogelijkheden die er zijn om de te verplaatsen bedrijven elders in de gemeente of de regio onder te brengen.

- De gemeente voert geen actief verplaatsingsbeleid. Dit neemt niet weg dat er serieuze plannen gaande zijn van eigenaren en projectontwikkelaars die naar verwachting zullen resulteren in verplaatsing binnen de planperiode. In het plan is daarom een toekomstgerichte visie neergelegd met het oog op de ontwikkeling dienaangaande. In de toelichting zal hier aandacht aan worden gegeven.

Op pagina 18 van de toelichting staat dat Valkenburg in het streekplan ingedeeld is in de Leidse stadsregio. Blijkens de toelichting van het streekplan, pagina 35 en 36 maakt Valkenburg echter deel uit van de Duin- en Bollenstreek. Omdat de Leidse Regio onvoldoende ruimte biedt om aan de woningtaakstelling te voldoen is besloten de beschouwingen in te kaderen in een groter woningmarktgebied, de Leidse Regio en de Duin- en Bollenstreek te zamen. In de plantoelichting dient de tekst aangepast te worden.

- De toelichting wordt dienovereenkomstig aangepast.

In het plan dient aanvullende informatie (rapportage) over de bodemkwaliteit te worden geleverd.

- De uitkomsten van de verrichte bodemonderzoeken zullen in de toelichting worden vermeld.

De in artikel 3, lid 6 en artikel 6 lid 4b opgenomen wijzigingsbevoegdheden dienen volgens vaste jurisprudentie nader te worden begrensd. Voorts dient in artikel 4 te worden bepaald dat er ruimte wordt gereserveerd voor ten hoogste twee woonwagendplaatsen in plaats van één.

---

- De wijzigingsbevoegdheden zullen nader worden begrensd door het opnemen van een maximale goothoogte van 6 m in artikel 3 lid 6 en een maximale goothoogte van 12 m voor gestapelde, en 6 m voor niet-gestapelde woningen in (thans) artikel 8 lid 5. Voor het overige vloeien uit de onderscheiden normen van de van overeenkomstige toepassing verklaarde bestemmingsvoorschriften reeds de nodige begrenzingen voort.

Het bestemmingsvoorschrift van artikel 4 zal in de gevraagde zin worden gewijzigd.

Ingevolge het streven naar vergroting van de toegankelijkheid van de Rijnsoever wordt het zeer wenselijk geacht voor de langs de Oude Rijn gelegen bedrijfsterreintjes te bepalen dat in de voorschriften deze doelstelling ook inderdaad verwerkelijkt wordt, teneinde de openbare ruimten langs de Oude Rijn veilig te stellen.

- De bestemming "bedrijven" bevat een wijzigingsbevoegdheid naar de bestemmingen "woningen met tuinen en erven", "groenvoorziening" en "openbare ruimte" waarbinnen deze doelstelling verwerkelijkt kan worden. In de toelichting zal een passage worden opgenomen dat daarbij versterking van de recreatieve en landschappelijke kwaliteiten van de Rijn oevers, overeenkomstig het streefbeeld van het streekplan, voor ogen staat.

De PPC vraagt aandacht voor de reactie van het Ministerie van Defensie, Dienst Gebouwen, Werken en Terreinen, Directie Zuid-Holland.

- Verwezen wordt naar de beoordeling daarvan onder 5.

#### **7. Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek**

In het bestemmingsplan wordt, naast de vermelding van het feit dat zich in de bodem van Valkenburg veel overblijfselen van archeologische waarde bevinden, niets over deze overblijfselen gezegd. Ook zijn zij, anders dan in de toelichting wordt gesteld, niet al voor het merendeel opgegraven, maar zijn ook momenteel nog veel archeologische resten in de bodem aanwezig.

- De toelichting zal worden aangevuld/gecorrigeerd. De toelichting beoogt echter primair de aan het plan ten grondslag liggende gedachten en de uitkomsten van het onderzoek ten behoeve van de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van het gebied weer te geven, zodat een uitgebreide behandeling van het onderwerp niet noodzakelijk wordt geacht.

Hoewel de locatie van het Castellum bescherming geniet uit hoofde van de status van monument ex artikel 3 van de Monumentenwet 1988 en het derhalve niet noodzakelijk is hiervoor een aanlegvergunningstelsel in het plan op te nemen, is het zinvol om het monument op de plankaart te vermelden en in de voorschriften de volgende bepaling op te nemen:

*"Terrein van zeer hoge archeologische waarde. Het terrein is beschermd ex artikel 3 van de Monumentenwet 1988. Het is de bedoeling deze waarden duurzaam te behouden in de bodem en te bewaren voor toekomstig wetenschappelijk onderzoek."*

Bovendien wordt een verwijzing in de algemene bepalingen naar hetgeen in de Monumentenwet is bepaald voor dit terrein gewenst.

- Het monument is, anders dan het ROB stelt, op de plankaart aangegeven. De aanduiding is slecht zichtbaar op de kaart en zal daarom iets worden verduidelijkt.  
In het algemeen geldt dat het doel van het bestemmingsplan is een planologische regeling te geven voor het gebied. Daarnaast gelden echter nog vele andere wettelijke regelingen. Zoals opgemerkt vloeit de bescherming van het monument rechtstreeks voort uit de Monumentenwet. Het bestemmingsplan kan daaraan dan ook niets toe- of afdoen. Daarom is een verwijzing naar de Monumentenwet in de voorschriften niet op zijn plaats, maar zal een en ander in de toelichting worden vermeld. Op het renvooi van de plankaart zal de verklaring "archeologisch monument" worden aangevuld met de zinsnede "ex artikel 3 van de Monumentenwet 1988".

Om de overige archeologische waarden op passende wijze te beschermen wordt voorgesteld om een algemene bepaling op te nemen waarin aan grondwerkzaamheden als rioleringswerkzaamheden, saneringen, het graven van vijvers, het slopen van woningen, nieuwbouw en andere grondwerkzaamheden van formaat de voorwaarde wordt verbonden dat hierover advies wordt ingewonnen bij de provinciaal archeoloog of bij de ROB, regio West, teneinde een passende vorm van archeologische begeleiding voor de werkzaamheden te vinden.

- Er zal een toegevoegde bestemming "terrein van oudheidkundige betekenis" in het plan worden opgenomen voor die gebieden die als terrein met hoge archeologische waarde zijn aangemerkt, met een aanlegvergunningstelsel.  
Voorts zal in het bijbehorend op te nemen artikel bepaald worden dat burgemeester en wethouders aan de ROB melding doen van aanvragen om bouwvergunning. Voor wat betreft sloopwerkzaamheden kan het bestemmingsplan geen regels stellen. Niettemin zal de gemeente van sloopaanvragen eveneens melding doen, analoog aan de in het plan op te nemen regeling ten aanzien van bouw aanvragen. Wel dient bedacht te worden dat advisering door de ROB ten opzichte van burgers geen bindende werking kan hebben ten aanzien van de in het bestemmingsplan toegestane bouwactiviteiten en van sloopwerkzaamheden. Overigens is het in Valkenburg gebruikelijk om waar nodig in overleg te treden met de ROB.
-

**8. Inspecteur Ruimtelijke Ordening, Inspectie West**

De inspecteur deelt mee vanuit het nationaal ruimtelijk beleid met het plan in te kunnen stemmen, en verwijst voor het overige naar het advies van de Provinciale Planologische Commissie.

- Van de mededeling is kennis genomen. Voor wat het advies van de Provinciale Planologische Commissie betreft wordt verwezen naar de bespreking daarvan onder 6.

**10. College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Katwijk**

Hoewel het plan geen aanleiding geeft tot het maken van op- en/of aanmerkingen, wijst het college er op dat bij eventuele gebruikmaking van de bevoegdheid om de bedrijvenbestemming voor het plangedeelte tussen de Katwijkerweg en de Oude Rijn, grenzend aan de bedrijvenstrook langs de Valkenburgseweg in Katwijk, te wijzigen in een woonbestemming, voor wat betreft de milieuzonering. Rekening dient te worden gehouden met de gevestigde bedrijven langs de Valkenburgseweg, alsmede met ter plaatse toegestane bedrijven ingevolge het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Valkenburgseweg/'t Ambacht".

- Voorafgaand aan toepassing van de wijzigingsbevoegdheid zal onderzocht worden op welke wijze rekening zal moeten worden gehouden met de gevestigde en toegestane bedrijven en zal, voor zover nodig, overleg met de gemeente Katwijk plaatsvinden.

**14. Hoogheemraadschap van Rijnland**

Momenteel wordt het afvalwater van Valkenburg via enkele rioolgemalen naar de afvalwaterzuiveringsinstallatie in Katwijk afgevoerd. Met het oog op de toename van de woningvoorraad in de gemeente zal uitbreiding van het aantal rioolgemalen wellicht noodzakelijk zijn. In het huidige plan wordt daaraan geen aandacht besteed. Verzocht wordt om in het plan een voorschrift op te nemen met betrekking tot rioolgemalen en zo nodig deze gemalen ook op de plankaart aan te geven.

- In het plan is een bestemming "utilitaire voorzieningen (U)" opgenomen. Gemalen vallen onder deze bestemming. Daarnaast voorziet het plan in een vrijstellingsmogelijkheid ten behoeve van de bouw van nieuwe gemalen.

**18. N.V. Energie- en Watervoorziening Rijnland**

Op de plankaart ontbreken zes transformatorstations, te weten Hols, Cultuurbank, Joghtlaan, Dienstencentrum, Boonrak en Hanab. Op een kopie van de plankaart is het aantal stations gecompleteerd. Transformator- en gasdrukregelstations die zowel in het bestemmingsplan "Dorp 1998" als in "Joghtlust" liggen hebben een distributiefunctie en dienen derhalve gehandhaafd te blijven.

---

- Het station Hols en het (alleen op de kopie van de plankaart aangegeven) station Commandeurslaan zullen alsnog de bestemming "utilitaire voorzieningen" krijgen. Het station Cultuurbank en het (alleen op de kopie van de plankaart aangegeven) station Luitkatlaan 1 vallen buiten het plangebied. De overige stations zijn zodanig gering van omvang dat zij kunnen worden geacht te vallen binnen de bebouwingsregels van de bestemmingen waarin zij gelegen zijn, te weten "wegen" en "openbare buitenruimte". Alle in het plangebied gelegen stations zijn daarmee bestemd.

Zowel het huidige als het toekomstige kabel- en leidingtracé dient vrij te worden gehouden van beplanting, puin- en vaste verharding en moet te allen tijde bereikbaar blijven.

- Op de plankaart is rekening gehouden met de aanwezigheid van gastransportleidingen. Aan de voorschriften zal een artikel worden toegevoegd waarin een toetsingsafstand van 4 m aan weerszijden van de op de kaart aangegeven leiding is voorgescreven. Overigens zal, voor wat betreft de uitvoeringsgerichte zaken, de gemeente waar nodig in overleg treden met N.V. Energie- en Watervoorziening Rijnland.

Indien één of meerdere transformator- en gasdrukregelstations verplaatst moet(en) worden dan komen de kosten daarvan voor rekening van de gemeente.

- Voor kennisgeving aangenomen.

Afhankelijk van de bebouwing en van het gevraagde vermogen wordt niet uitgesloten dat er extra transformator- en gasdrukregelstations geplaatst/gebouwd moeten worden.

- Het plan voorziet in een vrijstellingsmogelijkheid ten behoeve van de bouw van nieuwe transformator- en gasdrukregelstations.

De afstand van gasdrukregelstations ten opzichte van bebouwing bedraagt afhankelijk van de situatie 4 tot 7 m.

- De voorgeschreven afstanden zijn in het plan in acht genomen.

## 9.2. Inspraak

Op 26 november 1998 is een inspraakavond gehouden, waarvan het verslag aan het eind van dit hoofdstuk is opgenomen. Vóór die datum lag het ontwerpplan reeds ter inzage.

---

De volgende personen hebben een inspraakreactie ingediend.

**1. De heer A.T.M. Westgeest, Legioendreef 5**

De heer Westgeest vraagt of in het bestemmingsplan kan worden vastgelegd dat de nieuwe brug over de Grote Watering nabij de Katwijkerweg/Hoofdstraat een minimale doorvaarhoogte van 1,5 m boven het hoogste waterpeil krijgt. Eenzelfde vrije doorvaarhoogte is gerealiseerd bij de brug in de Oosterleestraat.

- De gemeente is het eens met een minimale doorvaarhoogte van 1,5 m en neemt dit op in het bestemmingsplan.

**2. J.G. Dubbeldam en J. Guijt, Schelphoek 12**

De wens bestaat voor het realiseren van een uitbouw.

- Het bestemmingsplan biedt een vrijstellingsmogelijkheid voor een uitbouw. De opmerking geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

**3. De heer L.J.W.G. de Jong**

Verzocht wordt om de westelijke bebouwingsgrens te verplaatsen tot 3 m uit de in de sloot liggende perceelgrens conform het advies van de stedenbouwkundige ir Klein d.d. 1 december 1981 met het doel de gelegenheid te hebben een terras ten dele te overkappen.

- Een aanpassing van de bebouwingsgrens is mogelijk. Deze kan verruimd worden tot maximaal 3 m uit de waterlijn. (Deze afstand is ook zoveel mogelijk rond de Grote Watering gehanteerd.)

De volgende personen hebben opmerkingen gemaakt of vragen gesteld op de inspraakavond die nog niet beantwoord zijn.

**4. De heer Knetsch, wonende Hoofdstraat 48**

De vraag wordt gesteld of de goothoogte van de woning Hoofdstraat 48 van 3,5 m klopt.

- De goothoogte wordt overeenkomstig de feitelijke situatie op 5,5 m gesteld.

**5. De heer Noort, wonende Hoofdstraat 11**

Achter de woning Hoofdstraat 11 is de grond bestemd als weg en gebied voor nieuwbouw van woningen. De grond is nu in gebruik als tuin en hij vraagt of de grond als zodanig bestemd kan worden. Bovendien vraagt de heer Noort zich af of een hogere Onroerende Zaak Belasting vanwege de bestemmingswijziging door de gemeente vergoed zal worden.

---

- In het kader van de ontwikkeling van de Rijnsoever wil de gemeente op deze locatie actief de ontwikkeling van een openbare rivieroever en nieuwbouw van woningen ondersteunen. De verwachting is dat dit binnen de looptijd van het bestemmingsplan (in principe 10 jaar) zal lukken. Aan de betrokken grond zal echter weer de oorspronkelijke bestemming "agrarische handels- en hulpbedrijven" worden gegeven maar met een wijzigingsbevoegdheid teneinde de genoemde ontwikkeling te zijner tijd mogelijk te maken.

#### **6. De heer Pen, wonende 't Boonrak 18**

Vraagt of hij naast zijn woning een uitbouw mag maken.

- Binnen het bestemmingsplan is een vrijstellingsmogelijkheid opgenomen voor het toestaan van aanbouwen. De voorgestelde aanbouw ligt echter buiten het bebouwingsvak en komt niet voor vrijstelling in aanmerking. De ligging van de bebouwingsgrens is als volgt bepaald. De woning ligt op de hoek van twee straten. De bebouwingsgrens op het zijerf van 't Boonrak 18 ligt in lijn met de rooilijn van de bebouwing aan de Rijnlaan. Een aanbouw aan de zijgevel zou door deze rooilijn heensteken, hetgeen stedenbouwkundig gezien een ongewenste situatie oplevert.

#### **7. De heer Mulder, wonende Katwijkerweg 45a**

Hij merkt op dat op zijn perceel een weg staat ingetekend en vraagt zich af of de werkelijke situatie ingetekend kan worden.

- Uit de kadastrale gegevens maken wij op dat op nummer 45a (kadastraal nummer 3630) op het perceel een woonbestemming is ingetekend en niet een weg. In het kader van de Rijnsoeverontwikkeling wordt verwacht dat de koninkrijkszaal zal wijzigen in een woonbestemming en het perceel nummer 45a in die ontwikkeling wordt betrokken. Deze ontwikkeling wordt binnen de looptijd van het bestemmingsplan (in principe 10 jaar) verwacht en is daarom reeds ingetekend.

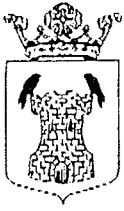
#### **8. De heer van Es, wonende Hoofdstraat 67**

Nu de bus op de rijbaan halteert, heeft de insteek van de oude bushalte geen zin meer. Kan het stukje wat zijn eigendom is, maar nog voor de oude bushalte wordt gebruikt weer als tuin worden bestemd, zodat hij dit weer kan gaan gebruiken.

- Het is mogelijk om aan het verzoek te voldoen. De plankaart zal hiertoe worden aangepast.

30 juni 1999

---



# GEMEENTE VALKENBURG

## Verslag van de inspraakavond voor het bestemmingsplan Dorp 1998

Datum: 26 november 1998 om 19:30 uur

plaats raadzaal van het gemeentehuis van Valkenburg

aanwezig namens het college:

hr T. Dronkert

hr H. van der Nagel

hr E. Boetekees

planoloog van VVK

wethouder van de gemeente Valkenburg

ambtenaar van de gemeente Valkenburg (notulist)

Wethouder Van der Nagel opent om half acht de avond en na een inleiding geeft hij het woord aan de heer Dronkert van VVK om een uitleg te geven over het bestemmingsplan. (De heer Dronkert vervangt de heer E. van der Sande die vanwege een dijboenbreuk niet aanwezig kon zijn).

De volgende punten zijn door de heer Dronkert nader uitgelegd:

Waarom is dit plan gemaakt, wat is het doel van het plan, hoe zit het in elkaar, uniformering van de regelgeving, wat is het plangebied, streekplan, uitgangspunten van het plan (zoals conserverend van aard, flexibele regelgeving, versterken woonfunctie zowel kwalitatief als kwantitatief, vergroten van de belevingswaarden, duurzaam bouwen) waar is nog nieuwbouw van woningen mogelijk, uitleg van de plankaart en de bestemmingen, verdere procedure.

Na bovengenoemde uitleg is er een pauze geweest waarin de aanwezige naar de plankaart konden lopen en konden kijken.

Na de pauze heeft wethouder Van der Nagel de aanwezige gevraagd of zij vragen en opmerkingen over het plan hebben. Deze worden genoteerd en beoordeeld en meegenomen in de afweging tussen het eigen belang van de burger en het algemeen belang.

### Vragen/opmerkingen

hr Knetsch, wonende Hoofdstraat 48

klopt de goothoogte van de woning Hoofdstraat 48 wel. Volgens de heer Knetsch is die variabel maar ook hoger.

antw.: wordt naar gekeken.

hr Noort sr., wonende Hoofdstraat 11

Achter de Woning Hoofdstraat 11 is de grond bestemd als weg en woongebied. Nu wordt het perceel gebruikt als tuin. Kan de bestemming niet tuin blijven.

antw.: zal opnieuw worden bekeken. Indien de gemeente meent toch de bestemming te handhaven, dan kan u tijdens de officiële inzage termijn een zienswijze worden ingediend.

hr Noort sr., wonende Hoofdstraat 11

Vraagt de woonbestemming weg te laten want de grond wordt ook meer waard. Dat heeft consequenties voor de OZB-belasting. Betaalt de gemeente deze meerkosten aan OZB?

antw.: het verzoek wordt bekeken

hr Noort jr., wonende Hoofdstraat 11

Kan de bestemming woningen pas worden omgezet als de eigenaar dat wil

antw.: het is in feite een wijzigingsbevoegdheid opnemen, zal bekeken worden

hr Dubbeldam, wonende Schelphoek 12

Is de termijn voor verdere afwikkeling van het plan nog ongeveer een half jaar.

antw.: deze termijn is afhankelijk van de reacties en de benodigde verwerkingstijd.

Gezien de periode dat de heer Dubbeldam al op dit plan wacht om zijn plan te realiseren, vraagt hij of zijn bouwplan eerder kan worden gerealiseerd

antw.: in het algemeen worden de aanvragen aangehouden tot het bestemmingsplan een verre mate van gereedheid heeft. Als het college weinig problemen ziet, dan zou kunnen worden geanticipeerd op het plan.

hr Pen. Wonende 't Boonrak 18

Hij heeft een groenstrook naast zijn woning van de gemeente gekocht.

Mag hij daar een uitbouw maken? Na de bijeenkomst dient hij een tekening hiervan in.

antw.: wordt bekeken

hr Mulder, wonende Katwijkerweg 45a

Op zijn perceel staat nu een weg getekend. Kan de werkelijke situatie niet worden ingetekend?

antw.: wordt bekeken

hr Van Es, wonende Hoofdstraat 67

Nu de bus op de rijbaan halt, heeft de insteek voor de oude bushalte geen zin meer?

Kan het stukje grond wat van hem is, maar nog voor de oude bushalte wordt gebruikt weer als tuin worden bestemd, zodat hij dit weer kan gaan gebruiken.

antw.: wordt bekeken.

mevr. Aniba, wonende Hoofdstraat 64

Bij uitbouwen van de woning wordt dan uitgegaan van de huidige bebouwing.

antw.: Een uitbouw op een uitbouw is toegestaan tot het maximum welke is omschreven in de voorschriften. Bestaande uitbouwen tellen mee bij toekomstige uitbreidingen.

Totaal mag 15% van het gearceerde gebied worden bebouwd met bijgebouwen. Een vrijstelling tot 25% met een maximum van 60 m<sup>2</sup> is in het plan opgenomen.

Nadat alle vragen waren gesteld en voor zover mogelijk beantwoord heeft de wethouder iedereen bedankt voor zijn/haar komst en de avond afgesloten en geeft vervolgens de gelegenheid de tekening nader te bezien.



**BIJLAGE 1: AKOESTISCH ONDERZOEK**

Akoestische gegevens uit de verkeersmilieukaarten van de gemeente Katwijk, Valkenburg en Rijnsburg ten behoeve van ontheffing van de voorkeursgrenswaarde van nieuwbouwlocaties aan de Katwijkerweg.



