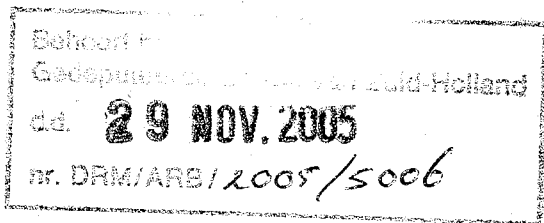
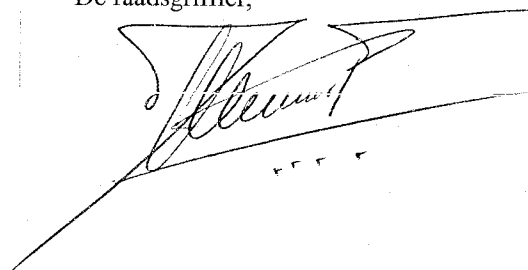


Behoort bij raadsbesluit van 20 april 2005.
Mij bekend.
De raadsgriffier,



Gemeente Valkenburg

**Bestemmingsplan
"t Duyfrak en Meer"**

't Duyfrak en Tjalmastrook-Noord

Conform vastgesteld d.d. 26-4-05

Gemeente Valkenburg

Bestemmingsplan "t Duyfrak en Meer"

't Duyfrak en Tjalmastrook-Noord

Toelichting

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Ligging plangebied	7
1.3 Leeswijzer	7

DEEL A – PLANOPZET

2. RUIMTELIJK-STEDENBOUWKUNDIGE PLANOPZET	11
2.1 Inleiding	11
2.2 Programma en uitgangspunten	11
2.2.1 Wonen	11
2.2.2 Voorzieningen	12
2.2.3 Verkeer, vervoer en parkeren	14
2.3 Stedenbouwkundige basisopzet	15
2.3.1 Hoofduitgangspunten	15
2.3.2 't Duyfrak (plandeel A)	17
2.3.3 Dorpsweide (plandeel A)	21
2.3.4 Tjalmastrook-noord (plandeel B)	21
2.4 Fasering	22
3. JURIDISCHE PLANOPZET	23
3.1 Inleiding	23
3.2 Planvorm	23
3.3 Systematiek van de voorschriften	24
3.3.1 Flexibele wijze van bestemmen	24
3.3.2 Lijst met bedrijfsactiviteiten	25
3.3.3 Indeling van de voorschriften	26
3.4 Bestemmingsregeling	31
3.4.1 Bestemmingen	31
3.4.2 Dubbelbestemmingen	33

DEEL B – VERANTWOORDING

4. KADER EN ONTWIKKELINGEN	37
4.1 Inleiding	37
4.2 Vigerende juridische regeling	37
4.3 Beleidskaders	38
4.3.1 Bovenlokaal beleid	38
4.3.2 Lokaal beleid	43
4.4 Ontwikkelingen	46
5. BESTAANDE SITUATIE	49
5.1 Ligging plangebied en huidig gebruik	49
5.2 Landschap	50
5.3 Verkeer en vervoer	50
6. LEEFMILIEU EN BELEMMERINGEN	51
6.1 Inleiding	51
6.2 Bedrijven en milieuzonering	51
6.3 Geluidhinder	54
6.3.1 Wegverkeersgeluid	54
6.3.1 Inrichtingen ex art. 41 Wet geluidhinder	56
6.3.2 Invliegfunnel	56
6.4 Bodem	57
6.5 Waterhuishoudkundige aspecten	60
6.6 Externe veiligheid	63
6.7 Niet Gesprongen Explosieven	65
6.8 Luchtkwaliteit	66
6.9 Duurzaamheid, afval en energie	67
6.10 Natuur en ecologie	69
6.11 Archeologie en cultuurhistorie	73
6.12 Welstand en beeldkwaliteit	75
7. UITVOERBAARHEID	77
7.1 Economische uitvoerbaarheid en handhaving	77
7.2 Handhaving	78

8. PROCEDURE	81
8.1 Inleiding	81
8.2 Vooroverleg	81
8.3 Inspraak	82
8.4 Vaststellingsprocedure	82

BIJLAGEN

Bijlage 1: Overzicht bestaande bedrijven

Bijlage 2: Watertoets 't Duyfrak

Bijlage 3: Vooroverlegreacties en beantwoording gemeente

Bijlage 4: Inspraakreacties en beantwoording gemeente

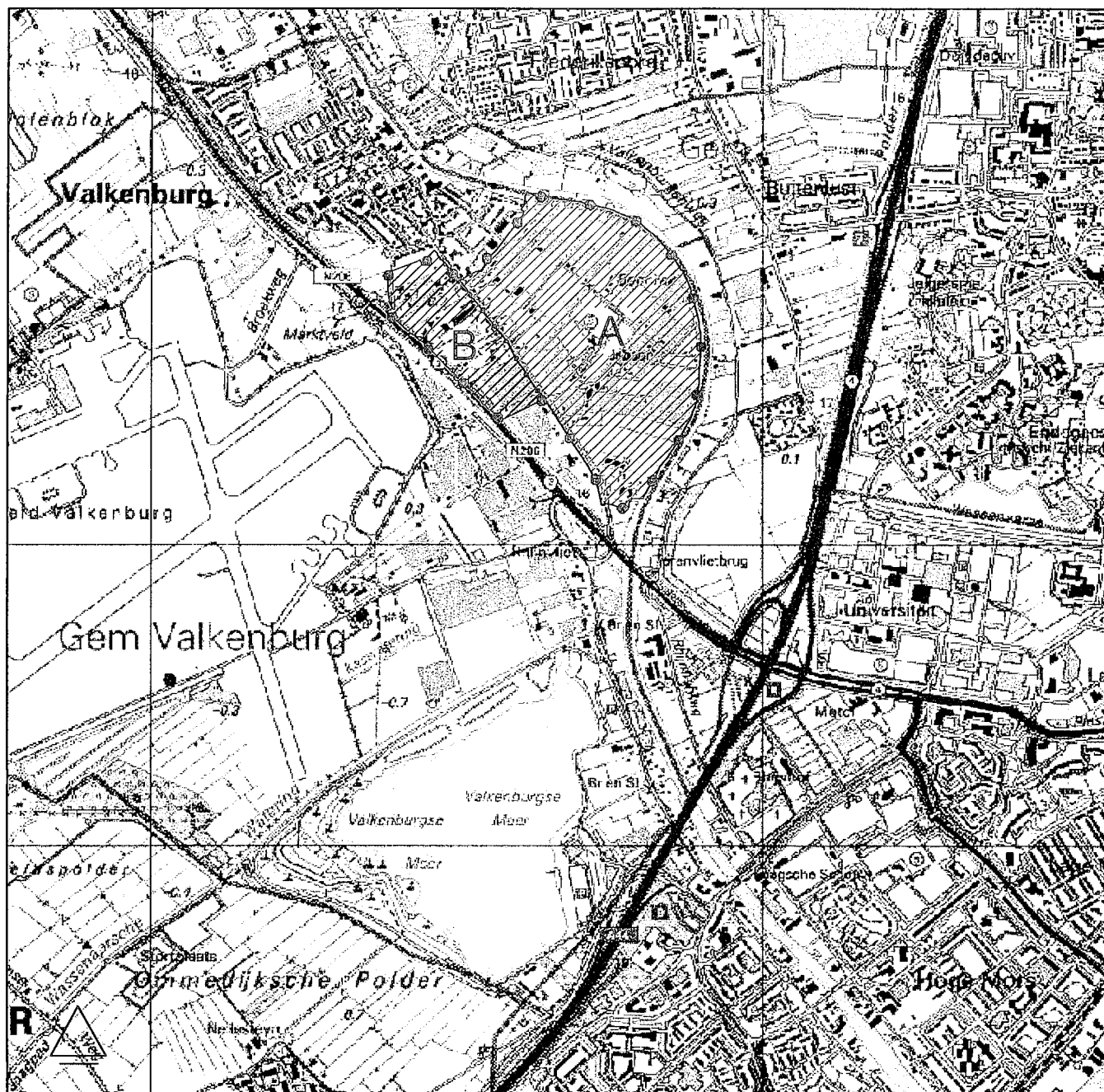
1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

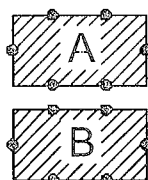
Ten zuidoosten van het dorp Valkenburg (ZH) zal in de bocht van de Oude Rijn de nieuwe woonwijk 't Duyfrak gebouwd gaan worden. Deze woonwijk zal naar schatting 800 woningen gaan tellen. Tussen het oude dorp en de nieuwe bebouwing van 't Duyfrak zal een parkachtige omgeving gecreëerd worden met daarbinnen ruimte voor groen, water en recreatie. Dit gebied moet gaan fungeren als Dorpsweide voor het gehele dorp. Ook voor het noordelijk deel van de Tjalmastrook zijn plannen in de maak, in dit plandeel moeten lintbebouwing, groen en bedrijvigheid elkaar gaan afwisselen.

De realisering van de plannen wordt onderschreven vanuit verschillend (boven)lokaal beleid. In het Streekplan Zuid-Holland-West zijn zogenaamde rode contouren aangegeven die de grenzen van de toekomstige verstedelijking aangeven. 't Duyfrak, de Dorpsweide en Tjalmastrook-Noord vallen binnen deze rode contouren en kunnen zodoende binnen een formeel beleidskader ontwikkeld worden. Ter uitwerking van het Streekplan is een Strategisch Masterplan Knoop Leiden West opgesteld door alle gemeenten rondom het knooppunt Leiden-West (kruising A44 en N206). Dit plan, dat op het moment van vaststelling van dit bestemmingsplan nog niet door de raden van de betreffende gemeenten is vastgesteld, brengt alle ruimtelijke plannen in en rondom het knooppunt samen zodat alle plannen ook ruimtelijk met elkaar afgestemd zijn. De deelgebieden 't Duyfrak, Dorpsweide en Tjalmastrook-Noord hebben op deze manier hun afstemming kunnen vinden met het plan Rijnfront aan de ene kant en de plannen voor de regionale infrastructuur aan de andere kant. De ontwikkeling van de gebieden 't Duyfrak, Dorpsweide en Tjalmastrook-Noord vindt haar basis in de op 27 april 2004 door de gemeenteraad vastgestelde Structuurvisie, waarin voor deze gebieden ruimte voor wonen, werken en recreëren is gereserveerd. De gemeenteraad heeft in het kader van alle voornoemde plannen gekozen voor een actieve rol in de ontwikkeling van het plangebied en heeft, om grondspeculatie te voorkomen, het voorkeursrecht in het kader van de Wet voorkeursrecht gemeenten op alle percelen van het plangebied gevestigd.

In opdracht van de gemeente Valkenburg heeft de Architecten Cie. een stedenbouwkundige visie voor de deelgebieden 't Duyfrak en Dorpsweide ontwikkeld. Zoals reeds vermeld heeft deze visie het uitgangspunt om in dit gebied circa 800 woningen en ruimte voor maatschappelijke voorzieningen en groenvoorzieningen te realiseren. In de stedenbouwkundige visie die net als de Structuurvisie op 27 april 2004 is vastgesteld, zijn ook de deelgebieden Tjalmastrook en Voorschoterweg II opgenomen.



Ligging plangebied



't Duyfrak

Tjalmastrook

De stedenbouwkundige visie dient daarom mede als basis voor dit bestemmingsplan 't Duyfrak en Meer.

Het voorontwerp van dit bestemmingsplan voorzag ook in het bestemmen van het zuidelijk deel van de Tjalmastrook alsook in het bestemmen van het gebied Voor-schoterweg II. Met name vanwege de regionale planologische onzekerheid met betrekking tot de infrastructuur (te weten het tracé van de Rijn Gouwelijn en de Rijn-landroute) en daarnaast de zandwinning in het Valkenburgse Meer is besloten tot wijziging van het plangebied. Er is toen voor gekozen het deelgebied Voorschoterweg II, het zuidelijk deel van de Tjalmastrook alsook de zuidelijke punt van deelgebied 't Duyfrak buiten het bestemmingsplan te houden. Juridisch-planologische verankering is voor deze gebieden prematuur. Derhalve is gekozen voor het opknippen van het ontwikkelingsgebied en het in procedure brengen van 't Duyfrak, de Dorpsweide en het noordelijk deel van de Tjalmastrook (zie nevenstaande afbeelding).

Het onderhavige bestemmingsplan "'t Duyfrak en Meer" heeft tot doel het juridisch-planologisch kader te geven voor de ontwikkeling van de locatie 't Duyfrak, Dorpsweide en het noordelijke gedeelte van de Tjalmastrook.

1.2 Ligging plangebied

Het voorliggende bestemmingsplan 't Duyfrak en Meer" heeft betrekking op het op pagina 6 aangegeven plangebied. Het plangebied ligt ten zuiden van de bebouwde kom van Valkenburg. Het plangebied wordt achtereenvolgens begrensd door:

- de Oude Rijn;
- het viaduct van de Ir. G. Tjalmaweg (N206) over de Oude Rijn;
- de Ir.G. Tjalmaweg (N206);
- de zuidoostelijke bebouwingsrand van de kern Valkenburg.

1.3 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan bestaat uit drie delen: één plankaart waarop de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven, voorschriften waarin de regels voor de op de plankaart vermelde bestemmingen zijn opgenomen en een toelichting waarin de achtergronden van het bestemmingsplan zijn beschreven. De plankaart vormt samen met de voorschriften het bindende deel van het bestemmingsplan.

In de 'toelichting' worden de keuzes die in het bestemmingsplan worden gemaakt nader gemotiveerd en verantwoord. In dit plan ligt de nadruk op ontwikkeling van de huidige agrarische gebieden. De toelichting bestaat uit twee delen.

De toelichting van dit bestemmingsplan is omwille van de leesbaarheid en de toegankelijkheid in twee delen geknipt: een deel Planopzet (A) en een deel Verantwoording (B).

Deel A (planopzet) gaat in op de visie, de doelstellingen en de stedenbouwkundige en juridische opzet van het plan. De mogelijke en gewenste ontwikkelingen in het plangebied zijn in dit deel weergegeven. Om een indruk te krijgen van wat met het plan en met de voorschriften wordt beoogd is het lezen van dit deel voldoende.

Deel B (verantwoording) omvat de achtergrond, toelichting en motivering op de gemaakte keuzen die uiteindelijk hebben geleid tot de planopzet. Dit deel gaat in op het beleidskader, de milieu- en overige aspecten, onderzoeks- en analyseresultaten en handhaving. In deel B worden ook de resultaten van inspraak en vooroverleg en de economische haalbaarheid weergegeven. De onderzoeksrapportages zijn als separate bijlage bij de toelichting gevoegd.

DEEL A – PLANOPZET

2. RUIMTELIJK-STEDENBOUWKUNDIGE PLANOPZET

2.1 Inleiding

Dit hoofdstuk beschrijft de stedenbouwkundige visie en achterliggende ruimtelijke en programmatische uitgangspunten van het plan. Daarnaast wordt ingegaan op de fasering. Het programma, de uitgangspunten en de stedenbouwkundige visie vormen de basis voor dit bestemmingsplan. De uitgangspunten en stedenbouwkundige visie zijn daar waar mogelijk vertaald in concrete voorschriften en/of aanduidingen op de bestemmingsplankaart. De uitgangspunten en stedenbouwkundige visie zijn daarnaast vertaald in regels voor de uit te werken gebieden.

2.2 Programma en uitgangspunten

2.2.1 Wonen

Om te voorzien in de kwalitatieve woningbehoefte zal in 't Duyfrak gebouwd worden voor diverse doelgroepen. Naast aandacht voor betaalbare woningen voor starters en senioren wordt op de nieuwbouwlocatie gestreefd naar uitbreiding van het aanbod van woningen waar veel vraag naar is: duurdere appartementen en eengezinswoningen in de koopsector. De volgende globale verdeling van woningtypen wordt voorlopig gehanteerd:

- 25% woningen in de sociale huursector;
- 10% woningen in de vrije huursector;
- 25% eengezinswoningen in de goedkope koopsector;
- 30% eengezinswoningen in de duurdere koopsector;
- 10% koopappartementen in de vrije sector.

De kwantitatieve verdeling van woningen is gebaseerd op aantallen uit het Masterplan Knoop Leiden West¹. Dit houdt in dat op de locaties 't Duyfrak, Tjalmastrook en Voorschoterweg II samen 1.000 tot 1.400 woningen² gerealiseerd worden. Uitgegaan wordt van het realiseren van circa 800 woningen in 't Duyfrak. De overige woningen zullen op de locaties Tjalmastrook en Voorschoterweg II gerealiseerd worden.

¹ Concept Strategisch Masterplan Knoop Leiden-West, juli 2003.

² In het Masterplan 'Knoop Leiden West' wordt een aantal van circa 1.400 woningen genoemd. De aan dit bestemmingsplan ten grondslag liggende stedenbouwkundige uitwerking van de gebieden laat zien dat het te bouwen woningen sterk afhankelijk is van lokale en specifieke factoren en de mogelijkheden tot ontwikkeling op met name de locaties Tjalmastrook en Voorschoterweg II. Het aanhouden van een bandbreedte van 1.000 tot 1.400 woningen is in dit stadium realistischer. Bij nadere planvorming in het kader van de locaties Tjalmastrook en Voorschoterweg II kan een exacter aantal gegeven worden.

2.2.2 Voorzieningen

Maatschappelijke voorzieningen

Maatschappelijke voorzieningen kunnen ertoe bijdragen dat de aantrekkelijkheid en de leefbaarheid van de wijk worden vergroot. Met de realisatie van enkele wijk-gerichte voorzieningen kan worden voorkomen dat 't Duyfrak een zogenaamde 'slaapwijk' wordt. Op basis van onderzoek³ is een globale behoefte-raming voor wijkvoorzieningen gemaakt. Hierbij zijn aannames voor de bevolkingssamenstelling en –omvang gedaan. Deze sluiten zoveel mogelijk aan bij de verschillende (gewenste) woonmilieus in het gebied en de bevolkingsprognoses. Uit deze globale behoefte-raming volgen programmatische uitgangspunten, welke zijn vertaald in het stedenbouwkundige visie en onderhavig bestemmingsplan:

- tenminste 1 basisschool in of nabij 't Duyfrak (16-20 lokalen⁴) - waarbij tenminste 4 lokalen in de vorm van schoolwoningen gerealiseerd worden;
- gymzaal (360 m²) nabij het schoolgebouw - nodig indien ook de locaties Tjalmastrook en Voorschoterweg II ontwikkeld worden;
- oprichten peuterspeelzaal en parkeerruimte (565-885 m²) – nodig indien ook de locaties Tjalmastrook en Voorschoterweg II gerealiseerd worden;
- bestaande capaciteit kinderopvang in kern voldoende; wellicht dat na realisering van de locaties Tjalmastrook en Voorschoterweg II een extra ruimtebehoefte voor deze functie bestaat. Een combinatie met de andere maatschappelijke wijkvoorzieningen is nadrukkelijk gewenst;
- indien in 't Duyfrak woningen voor (zorgbehoevende) ouderen worden gebouwd, zullen er voor deze groep voorzieningen aanwezig moeten zijn (zoals een ontmoetingsplek en een zorgsteunpunt), vooralsnog wordt dit in het bestaande dorp opgevangen;
- er is te weinig draagvlak voor een sociaal-culturele voorziening in 't Duyfrak, opvang ruimtebehoefte kan bij bestaande voorzieningen in Valkenburg (bijvoorbeeld Rijnweide of De Terp);
- 1 huisartsenpraktijk (ca. 50 m² bvo en 75 m² parkeerruimte), géén overige eerstelijns gezondheidszorg in 't Duyfrak;
- bij voorkeur combineren wijkvoorzieningen in één gebouw(encomplex) waardoor de mogelijkheid tot flexibel en dubbelgebruik van ruimtes kan plaatsvinden;
- een gezamenlijke ontwikkeling of fysieke clustering van wijkvoorzieningen door de gemeenten Valkenburg en Oegstgeest is eventueel mogelijk.

Commerciële (winkel)voorzieningen

Elke woonwijk heeft een zekere basisbehoefte aan winkels voor dagelijkse boodschappen. De werkelijke behoefte hangt samen met een aantal factoren zoals de

³ Quicksan Ruimtebehoefte Voorzieningen in en rond 't Duyfrak, Marktplan Adviesgroep, maart 2004.

⁴ Het aantal lokalen is sterk afhankelijk van de ontwikkelingen van Tjalmastrook en Voorschoterweg II. Bij een ontwikkeling van de locaties Tjalmastrook en Voorschoterweg II, dient, evenredig aan de te realiseren woningbouw, uitgegaan worden van 16 tot 31 lokalen.

bestedingsniveaus, de distributieve ruimte en de koopkrachtbinding. In eerste instantie, wanneer alleen de wijk 't Duyfrak gerealiseerd wordt, is er slechts een beperkte marktruimte ten behoeve van dagelijkse boodschappen. Een toevoeging van circa 500 m² vvo (verkoopvloeroppervlakte) is mogelijk. De toevoeging van een solitaire horecavoorziening is (vooralsnog) niet voorzien. In de Structuurvisie wordt gesproken over een mogelijke verplaatsing van de bestaande supermarkt naar de nieuwe dorpsentree. In onderhavig bestemmingsplan wordt ruimte geboden aan deze mogelijke verplaatsing van de bestaande supermarkt uit het oude dorpscentrum van Valkenburg naar een locatie in de Tjalmastrook-noord. De bestaande supermarkt in het oude dorp wil verplaatsen vanwege een gebrek aan uitbreidingsruimte. Situering van de supermarkt in de Tjalmastrook-noord biedt kansen om voldoende m² bvo te genereren. Daarnaast genereert de supermarkt draagvlak bij bewoners van 't Duyfrak en passanten over de N206.

Wanneer ook de locaties Tjalmastrook en Voorschoterweg II voor woningbouw ontwikkeld worden en er toevloeiing plaatsvindt vanuit andere nieuwbouwlocaties is er ruimte voor een buurtcentrum met circa 3.300 m² (waarvan 2.200 m² ten behoeve van dagelijkse boodschappen). Wanneer ook de locaties Tjalmastrook en Voorschoterweg II ontwikkeld worden, is er ruimte voor de toevoeging van een cafeteria/ snackbar (35-50 m² vvo).

Er is in Valkenburg onvoldoende markt voor de toevoeging van (grootschalige) winkels in niet-dagelijkse goederen.

Sportvoorzieningen

Door de toename van het aantal inwoners als gevolg van de bouw van de woningen in 't Duyfrak (en later ook op de locaties Tjalmastrook en Voorschoterweg II) zal er een hogere ruimteclaim voor sportvoorzieningen gegenereerd worden. Onderzoek⁵ toont aan dat extra sportvelden (m.n. voetbal- en tennisvelden) nodig zijn. De ruimteclaim voor buitensporten bedraagt 15.000 tot 23.000 m². Als uitgangspunt dient dat de ruimteclaim voor buitensport zoveel mogelijk wordt opgevangen binnen het plangebied, op de locatie Dorpsweide, in de invliegfunnel.

Voor de hippische sport en binnensporten is deze claim beperkter en de bouw van extra woningen op 't Duyfrak zal niet leiden tot het noodzakelijkerwijs realiseren van extra maneges of een extra sporthal. Wel dient rekening gehouden te worden met ruimte voor ruitersporen. Wanneer ook de woningen op de locaties Tjalmastrook en Voorschoterweg II gebouwd zijn en wanneer ook een verbinding in de vorm van een fietsbrug met de locatie Rijnfront gelegd wordt, ontstaat er een extra ruimtebehoefte voor binnensport (circa 252 – 650 m²).

⁵ Quickscan Ruimtebehoefte Voorzieningen in en rond 't Duyfrak, Marktplan Adviesgroep, maart 2004.

De bestaande ijsbaan dient als functie gehandhaafd te blijven. De landijsbaan zal mogelijk naar de Dorpsweide worden verplaatst. De mogelijkheid bestaat ook om de ijsbaan naar een plek buiten het plangebied te verplaatsen. Er zal naar mogelijkheden gezocht worden deze ook buiten de vorstperiodes intensiever te gebruiken (bijvoorbeeld als skeelerbaan, driving range voor golf, evenemententerrein).

Recreatie

Gelegen in de directe omgeving van het plangebied biedt het Valkenburgse Meer kansen voor waterrecreatie in Valkenburg. Het meer leent zich voor watersport en aan de oevers zijn reeds een restaurant, een museum (Nederlands Smalspoor Museum) en ligweides aanwezig en uitbreiding van dit areaal wordt in diverse ontwikkelingsvisies als ultieme kans gezien. Omdat het meer nog voor zandwinning gebruikt wordt, zijn de ontwikkelingsmogelijkheden op dit moment beperkt.

2.2.3 Verkeer, vervoer en parkeren

Door de geplande verstedelijkingsontwikkelingen aan de as Leiden-Katwijk, waar de locatie 't Duyfrak en later ook Tjalmastreek en Voorschoterweg II deel van uit gaan maken, zal ook de verkeersafwikkeling veranderen. De as Leiden-Katwijk is voor wat betreft de externe autoverkeersafwikkeling voor een belangrijk deel aanwezen op de N206, welke ter hoogte van de Knoop Leiden West aansluit op de A44 (Den Haag – Leiden – Amsterdam). De huidige verkeersdruk op de kruising A44-N206 en de N206 zelf is hoog. Verstedelijking rondom de knoop en de groeiende automobiliteit maken capaciteitsuitbreiding noodzakelijk. Mogelijk dat de N206 in de toekomst verbreed gaat worden. Een verbreding lijkt op lange termijn zeker noodzakelijk wanneer het terrein van het vliegveld Valkenburg in beeld is voor een mogelijke invulling met woningbouw.

In samenhang met de capaciteitsuitbreiding is het belangrijk dat de oost-west infrastructuur in de Leidse regio verbeterd wordt. Uitgangspunt hierbij is dat de Knoop Leiden West niet alleen een verkeerskruispunt wordt, maar dat voldoende ruimte overblijft voor werken, wonen en andere stedelijke functies. De aanleg van de Rijn-Gouwelijn (een light-railverbinding tussen Gouda, Alphen a/d Rijn, Leiden en Katwijk) zal bijdragen aan de juiste ontwikkeling van de knoop. Inmiddels is in 2004 het provinciale project "Rijnlandroute" gestart waarin de verbetering van de doorstroming tussen Katwijk en Leiden en de A4 wordt onderzocht.

Een goede (verkeerskundige) oplossing c.q. inrichting van de Knoop Leiden West is van belang voor een goede verkeersontsluiting van het plangebied. De externe verkeersontsluiting van 't Duyfrak zou immers plaats kunnen vinden via de Ir. G. Tjalmaweg (N206) en de Voorschoterweg (Basisvariant 2020). Er zijn een 7-tal varianten

op deze ontsluiting voorgesteld⁶, waarbij twee voorkeursvarianten (variant 4 en 5) zijn uitgewerkt:

- het realiseren van een tweede aansluiting op de Voorschoterweg, met een nieuwe verbinding tussen de Tjalmaweg en de Voorschoterweg ter hoogte van de Torenvlietslaan, waarbij de aansluitingen op de Tjalmaweg alleen rechtsaf mag worden geslagen. Dit om de capaciteit op de Tjalmaweg zo hoog mogelijk te houden en de doorstroming soepel te laten verlopen;
- het realiseren van een tweede aansluiting op de Voorschoterweg, met een nieuwe verbinding tussen de Tjalmaweg en de Voorschoterweg ter hoogte van de Torenvlietslaan, waarbij de huidige aansluiting van de Voorschoterweg op de Tjalmaweg komt te vervallen.

In dit bestemmingsplan is met beide varianten rekening gehouden.

De gehele interne ontsluitingsstructuur van 't Duyfrak valt onder het 30 km/uur-regime.

De te realiseren bebouwing in de Tjalmastrook is op dezelfde wijze ontsloten als 't Duyfrak.

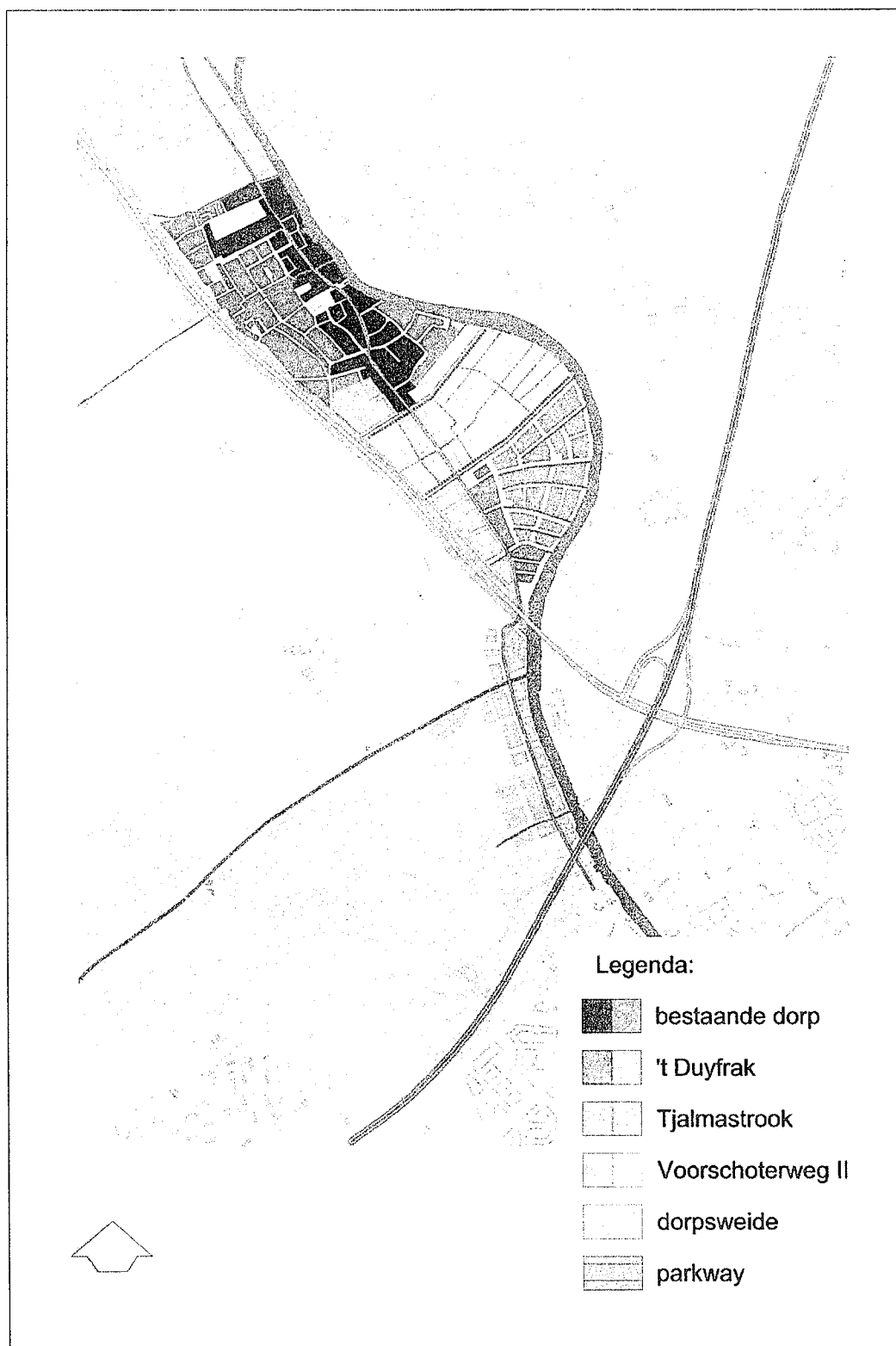
2.3 Stedenbouwkundige basisopzet⁷

2.3.1 Hoofduitgangspunten

Het aantal woningen in Valkenburg zal na de ontwikkeling van de woningbouwlocatie 't Duyfrak, en later ook Tjalmastrook-zuid en Voorschoterweg II in ontwikkeling genomen worden, bijna verdubbelen. Uitgangspunt is dat de identiteit van Valkenburg als tuindersdorp aan de Oude Rijn niet verloren mag gaan. De nieuwbouw zal daarom aansluiting zoeken bij de dorpsidentiteit van Valkenburg en haar bevolking. Belangrijk hierbij is het aanbrengen van segmenten tussen de kernen en kerndelen, waarmee een 'snoer van dorpen' ontstaat in plaats van een bandstad. De ruimtelijk-stedenbouwkundige hoofdstructuur voor het gehele gebied (inclusief Tjalmastrook en Voorschoterweg II), gebaseerd op bovenstaande kernuitgangspunten bestaat uit de volgende elementen:

⁶ Varianten uit: 'Variantenonderzoek verkeersontsluiting 't Duyfrak', Goudappel Coffeng Den Haag/Deventer, december 2003.

⁷ Stedenbouwkundige basisopzet uit: 'Stedenbouwkundige Visie 't Duyfrak, Tjalmastrook, Voorschoterweg II, gemeente Valkenburg/ Architecten Cie, maart 2004.



Stedenbouwkundige hoofdopzet 't Duyfrak, Tjalmastroom en Voorschoterweg II

- invliegfunnel van de vliegbasis Valkenburg ingericht als dorpsweide met recreatieve en maatschappelijke voorzieningen – deze dient als scheiding maar tegelijkertijd als verbindend element tussen oud-Valkenburg en de nieuwbouw;
- Hoofdstraat/ Voorschoterweg als belangrijkste drager voor de ontsluiting van zowel de bestaande kern als de nieuwbouw;
- Voorzieningencircuit tussen bestaande voorzieningen in de kern aan het lint van de Hoofdstraat en de nieuwe voorzieningen aan de stedenbouwkundige hoofdstructuur (grenzend aan de Dorpsweide);
- Slagenlandschap als onderlegger voor stedenbouw;
- Oude Rijnsoever als drager van het langzaamverkeer en de Oude Rijn zelf als drager voor het landschap;
- Gelaagde woonmilieus:
 - oevermilieu: waterrijk en lommerrijk;
 - binnentuinmilieu: met veel groen en (bevaarbaar) water;
 - dorpslintmilieu: sterke afwisseling met ruimte voor wonen en werken;
 - dorpsrandmilieu: klein-stedelijk.
- Drie 'brandpunten' in Valkenburgse hoofdstructuur:
 - dorpsplein in het oude dorpscentrum, met religieuze en commerciële voorzieningen;
 - dorpsweide met haar maatschappelijke en sportvoorzieningen;
 - dorpsmeer (Valkenburgse Meer) met recreatieve en museale voorzieningen en horeca.
- N206 als Parkweg van waaraf Valkenburg als één dorpssilhouet te beleven is en één dorpsentree de toegang vormt;
- Gevarieerd en fijnkorreling dorps wonen.

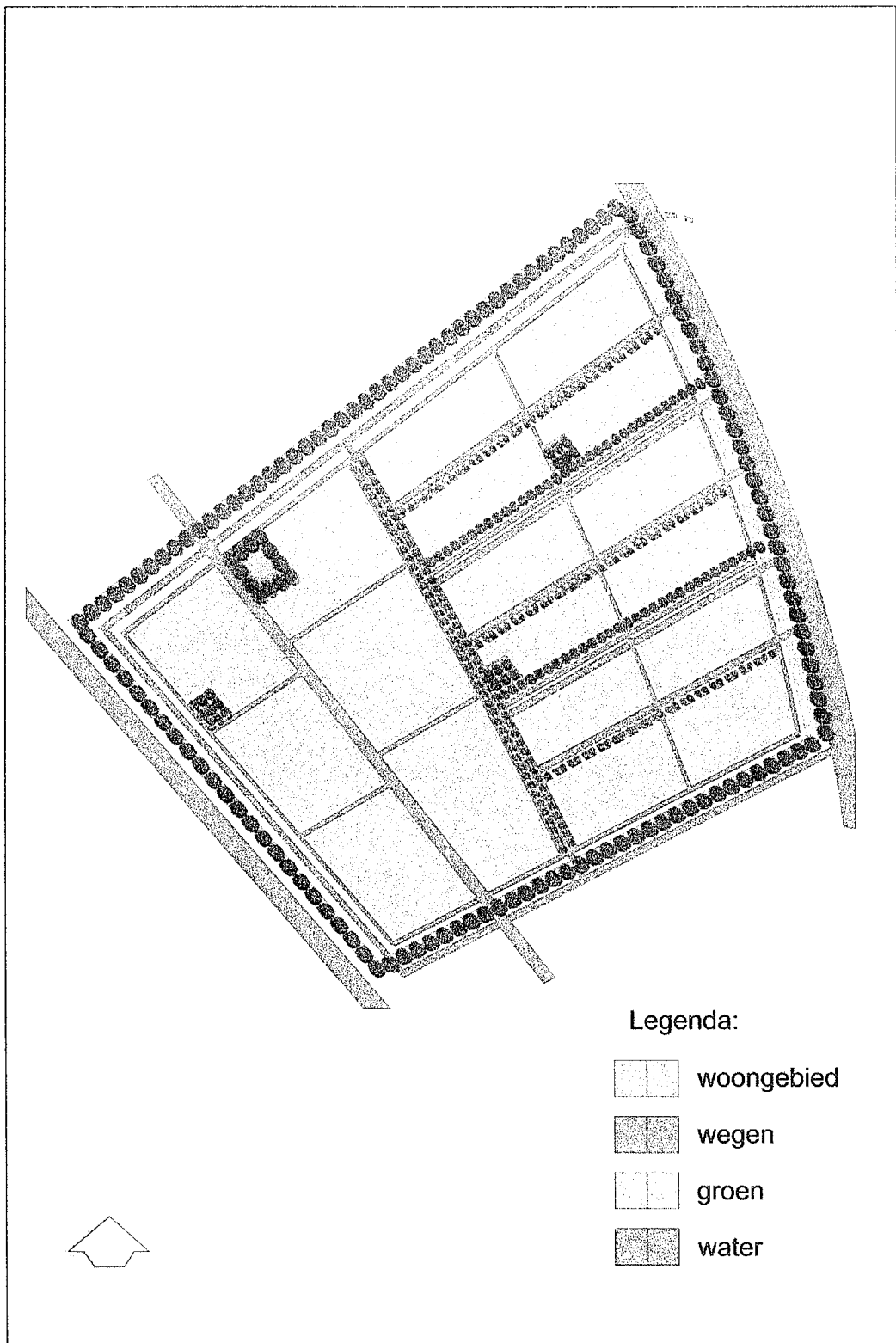
Op de navolgende pagina's is de stedenbouwkundige visie per planonderdeel toegelicht.

2.3.2 't Duyfrak (plandeel A)

Plandeel 't Duyfrak ligt ten zuidoosten van de invliegfunnel (plandeel Dorpsweide) en ten zuidwesten van de Oude Rijn.

Afstemming plan Rijnfront

Het plan 't Duyfrak en het plan Rijnfront aan de overzijde van de Oude Rijn zijn in Knoop Leiden West-verband op elkaar afgestemd. Dit komt vooral tot uitdrukking in de behandeling van beide oevers. De oevers zelf zullen beide zoveel mogelijk openbaar worden en een groene uitstraling krijgen. Door daarnaast enkele nieuwe watergangen op beide oevers op elkaar aan te laten sluiten, worden enkele zichtassen en groen/blauw relaties de Oude Rijn overgetild.



Stedenbouwkundige opzet 't Duyfrak

Hoofdwaterstructuur

De ruimtelijke opzet van 't Duyfrak is opgehangen aan een circuit van waterlopen, welke refereren aan het oude slagenlandschap. De watergangen lopen vanaf de Oude Rijn tot aan de achterkant van het lint langs de Hoofdstraat. De breedte en het karakter van de waterlopen is afhankelijk van de plek in 't Duyfrak en de rol die de watergang vervult in de stedenbouwkundige opzet. Om het water in de wijk ook echt voelbaar te maken, is het belangrijk dat het maaiveld dicht bij het wateroppervlak komt te liggen.

Hoofdgroenstructuur

't Duyfrak wordt omzoomd en dooraderd door een groenstructuur met structurende bomenrijen. Met name de openbare groene oever langs de Oude Rijn en de rand langs de Dorpsweide vervullen daarin een belangrijke recreatieve functie. Het groen wordt gecombineerd met de langzaamverkeersroute.

Hoofdverkeersstructuur⁸

't Duyfrak kent een duidelijke verkeershiërarchie. Deze bestaat uit:

- N206 als regionale verkeersontsluiting;
- Hoofdstraat en Voorschotersweg als lokale wijkontsluiting;
- Buurtontsluitingswegen (circuitvormig);
- Woonstraten;
- Een openbare Rijnsoever.

Parkeerprincipe

Om het landelijke karakter van 't Duyfrak te versterken wordt het bewonersparkeren zoveel mogelijk aan het zicht onttrokken en op eigen terrein of op een gezamenlijke parkeervoorziening opgevangen. De gezamenlijke parkeervoorzieningen zullen zoveel mogelijk binnen de bouwblokken worden gesitueerd. Lange achterstraten moeten hierbij vermeden worden. Het bezoekersparkeren zal wel langs de openbare weg worden opgelost. Voor het bezoekersparkeren wordt een parkeernorm van 0,6 parkeerplaats per woning aangehouden. Deze norm is courant voor een woonwijk met een dergelijke mix aan woningtypen.

Woonmilieus

't Duyfrak is in zijn geheel te beschouwen als een landelijk woonmilieu. Gerelateerd aan de structurerende hoofdroutes en de kenmerkende water- en groenstructuur zijn drie woonsferen te onderscheiden:

- oevermilieu: waterrijk en lommerrijk (oostelijke strook);
- binnentuinmilieu: met veel groen en (bevaarbaar) water (middenstrook);
- dorpslintmilieu: sterke afwisseling met ruimte voor wonen en werken (westelijke strook, langs de Hoofdstraat/ Voorschoterweg).

⁸ Voor verkeerskundige uitgangspunten en ontsluitingsvarianten zie paragraaf 2.2.3.

Verspreid over het plangebied is een fijnkorrelige mix van grondgebonden woningen (vrijstaand en geschakeld) en gestapelde woningen (appartementen) te vinden. De gestapelde woningen zullen in het algemeen niet hoger zijn dan vier lagen met incidenteel (maximaal 25% van de bebouwing) gebouwen tot 5 à 6 lagen. Hoogbouw past immers slecht bij het dorpse karakter van 't Duyfrak.

In 't Duyfrak is een grote en uitgekende diversiteit aan landelijke woonvormen te vinden: van "landgoederen", villa's tot rijen en twee-onder-één-kappers. Rijen met woningen zullen in principe niet langer zijn dan maximaal 6 woningen van hetzelfde type. Langs doorgaande routes of de randen van het dorp zal de bebouwing in langere rijen kunnen voorkomen.

Inrichting openbare ruimte

De verschillende openbare ruimtes in 't Duyfrak hebben elk zoveel mogelijk hun eigen identiteit en inrichting. De eigen identiteit wordt meestal geaccentueerd door een karakteristiek gebouw.

Milieu en duurzaamheid

De stedenbouwkundige visie van 't Duyfrak kenmerkt zich door een dorpse uitstraling. De landelijke architectuur biedt een goede uitgangspositie voor het gebruik van duurzame, natuurlijke materialen. Ook wordt een Energie Prestatie Coëfficiënt van 0,75 of lager per woning nagestreefd en zal een innovatief afvalwatersysteem (zie voor nadere toelichting paragraaf 6.5) worden ontwikkeld waarbij aandacht besteed wordt aan duurzaam watergebruik. Daarnaast wordt er gestreefd het hemelwater zoveel mogelijk af te koppelen van de riolering en direct te laten afwatern op het oppervlaktewater.

Particulier opdrachtgeverschap en kleinschalige woon-werkmilieus

Naast planmatige ontwikkeling is het de intentie om ruimte te bieden aan particulier opdrachtgeverschap. Met name voor bewoners met bijzondere woonwensen, zoals degenen die graag wonen en werken willen combineren, biedt het particulier opdrachtgeverschap een goed alternatief. Het afwisselende beeld dat het bouwen door middel van particulier opdrachtgeverschap oplevert, past goed bij de karakteristieke verscheidenheid en fijnkorreligheid die in 't Duyfrak wordt nagestreefd. Het particulier opdrachtgeverschap zal niet beperkt blijven tot een 'gouden randje', maar gebaseerd op de stedenbouwkundige visie zullen de kavels op een zorgvuldige manier worden ingepast in het weefsel van dorpsbebouwing. Om de planmatige en particulier te ontwikkelen woningbouw in enige mate op elkaar af te stemmen, zullen er beeldkwaliteitsregels geformuleerd worden ten aanzien van het bouwvolume, materialisering, dakvorm en kleurgebruik.

2.3.3 Dorpsweide (plandeel A)

Op de plek van de huidige invliegfunnel, waar als gevolg van het vliegtuiglawaai geen woningen gebouwd mogen worden, is de Dorpsweide, een groenvoorziening met enkele recreatieve functies, gesitueerd. Ondanks het feit dat het Marinevliegkamp gesloten zal worden, wordt vastgehouden aan het concept van een 'open' Dorpsweide. De Dorpsweide vervult een schakelfunctie in de ketting van groengebieden die samen de groenverbinding vormen tussen de Kagerplassen en de Katwijkse Duinen. De groene ruimte van de Dorpsweide wordt dan ook aan de overzijde van de Oude Rijn gecontinueerd. Een openbare Rijnsoever is uitgangspunt. Een gedeeltelijke invulling als regionale fietsroute behoort tot de mogelijkheden. In dit verband wordt tevens een fietsbrug over de Oude Rijn gerealiseerd ter verbinding van de beide oevers.

Binnen de Dorpsweide worden de aanwezige recreatieve voorzieningen (voetbalvelden, tennisvelden en volkstuinten) gehandhaafd en kunnen uitgebreid worden. De landijsbaan zal verplaatst worden naar de Dorpsweide of een andere locatie binnen de huidige gemeente Valkenburg. In het noordoostelijk deel van de Dorpsweide wordt ruimte gegeven aan de waterrecreatie. Hiermee wordt de toeristisch-recreatieve kwaliteit van de Oude Rijn benut. Tenslotte kan nog gedacht worden aan aanlegplaatsen als mogelijke functie in het funnelgebied.

De bebouwing in 't Duyfrak aan de stedenbouwkundige hoofdstructuren van het dorpslint en aan de zijde van de Dorpsweide biedt plaats voor de mogelijke vestiging van enkele maatschappelijke voorzieningen zoals een school, een huisarts, een gymzaal e.d. Gelet op aard van de functie is voor de maatschappelijke voorzieningen een ligging aan de stedenbouwkundige hoofdstructuur gekozen. De concentratie van maatschappelijke en recreatieve voorzieningen aan de stedenbouwkundige hoofdstructuur biedt mogelijkheden tot dubbelgebruik van parkeerplaatsen en werkt combinatiebezoeken in de hand. Daarnaast is de bereikbaarheid van een locatie aan de stedenbouwkundige hoofdstructuur beter. De plek waar clustering van maatschappelijke voorzieningen plaatsvindt, is een uitstekende locatie voor een nieuwe dorpsentree (voor gemotoriseerd verkeer) aan de zijde van 't Duyfrak.

2.3.4 Tjalmastrook-noord (plandeel B)

De ontwikkeling van het noordelijke gedeelte van de Tjalmastrook biedt de mogelijkheid om 't Duyfrak te voorzien van een representatieve dorpsentree. De lintbebouwing van de Hoofdstraat/ Voorschoterweg kan op een heldere wijze gecontinueerd worden. Langs het lint wordt een mix van kleinschalige bedrijvigheid, commerciële en maatschappelijke voorzieningen voorgestaan, waardoor een levendig beeld ontstaat. In dit deelgebied wordt gestreefd naar hoogwaardige architectuur vanwe-

ge de ligging aan de N206: de Tjalmastrook vormt het dorpssilhouet van de nieuwbouw.

Op het perceel van de (voormalige) Citroëngarage aan de Hoofdstraat 104 - 106 zal in de toekomst in combinatie met een supermarkt, een beperkte ontwikkeling mogelijk kunnen worden gemaakt van woningbouw. Vanwege het feit dat de plannen hiervoor nog niet concreet genoeg zijn en er nog nader onderzoek nodig is, kan dit nog niet in onderhavig bestemmingsplan worden opgenomen en zal hiervoor een aparte procedure moeten worden gevolgd. Er zal in deze toekomstige plannen in ieder geval aandacht moeten zijn voor goede ontsluiting op de Hoofdstraat, goede parkeermogelijkheden, de wijze en situatie van bevoorrading (inclusief geluidaspecten) en (woon)bebouwing die past binnen de dorps-/lintbebouwing".

2.4 Fasering

Met 't Duyfrak en de Tjalmastrook-noord wordt de start van de bouw voorzien in 2006. Bij de realisatie van 't Duyfrak kunnen vanaf 2006 gemiddeld 160 woningen per jaar worden opgeleverd, zodat in 2012 de geplande circa 800 woningen gerealiseerd kunnen zijn. De geleidelijke realisatie van bedrijfsvestigingen en eventueel woningen in de Tjalmastrook-noord is eveneens voorzien vanaf 2006.

De start van de bouw van de gebieden Tjalmastrook-zuid en Voorschoterweg II zal naar verwachting pas na 2012-2015 plaatsvinden.

3. JURIDISCHE PLANOPZET

3.1 Inleiding

De in deze toelichting beschreven planopzet is juridisch-planologisch vertaald in een bestemmingsregeling, die bindend is voor overheid en burgers. Het bestemmingsplan bestaat uit een plankaart en voorschriften en is voorzien van een toelichting. De voorschriften en plankaart vormen het juridisch bindende deel, terwijl de toelichting geen juridische binding heeft, maar moet worden beschouwd als handvat voor de uitleg en de onderbouwing van de opgenomen bestemmingen.

De voorschriften bevatten het juridische instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De plankaart heeft een rol voor toepassing van de voorschriften, alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen.

3.2 Planvorm

Het bestemmingsplan 't Duyfrak en Meer' bevat het juridisch-planologisch instrumentarium voor de ontwikkeling van een nieuw woon-, recreatie en gemengd gebied. Bij de indeling en opzet van het bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de mogelijkheden die de Wet op de Ruimtelijke Ordening en het Besluit op de ruimtelijke ordening bieden (WRO/Bro '85).

De keuze van de juridische vorm van het bestemmingsplan wordt bepaald door randvoorwaarden, zoals die uit de voorafgaande hoofdstukken / paragrafen voortvloeien en de wens van de nodige flexibiliteit gezien de looptijd van het plan.

De gefaseerde verwezenlijking van het woongebied maakt het noodzakelijk en mogelijk gebruik te maken van een gedifferentieerd bestemmingsregime. Bij de vormgeving van de planelementen van het bestemmingsplan is dan ook gekozen voor uit een globaal plangedeelte en een gedetailleerd plangedeelte, dat nader dient te worden uitgewerkt.

Gekozen is voor een uit te werken bestemming voor het grootste gedeelte van de deellocales 't Duyfrak en de Tjalmastrook-noord. Een uit te werken bestemming biedt inzicht in de mogelijke invulling van het gebied zonder de eindvorm definitief vast te leggen. Het geschetste beeld kan bij de uitwerking in bepaalde mate worden aangepast, indien daarbij de randvoorwaarden en uitgangspunten, zoals beschreven in de voorschriften en de plantoelichting, worden gerespecteerd.

Teneinde niet al te sturend op te treden is gekozen voor een zo groot mogelijke flexibiliteit, zowel ten aanzien van de gebruiks- als de bouwmogelijkheden.

Het resterende gedeelte van het plangebied, dat zijn de bestaande functies die gehandhaafd blijven, heeft een gedetailleerde bestemmingsregeling die afgestemd is op het vigerende bestemmingsplan.

3.3 Systematiek van de voorschriften

In deze paragraaf wordt de systematiek van de voorschriften en de wijze waarop de voorschriften gehanteerd dienen te worden, uiteengezet.

3.3.1 Flexibele wijze van bestemmen

In dit bestemmingsplan wordt een flexibele wijze van bestemmen voorgestaan, opdat snel en doelmatig op eventuele initiatieven van derden kan worden ingespeeld. Naar gelang het meer of minder ingrijpend karakter is er in de regeling gekozen voor:

- **positieve bestemmingen:** de ontwikkeling van nieuwbouw of verbouw is mogelijk, nadat door burgemeester en wethouders een bouwvergunning is verleend. De bouwvergunning wordt verleend indien deze voldoet aan het gestelde in de voorschriften, het Bouwbesluit en de Bouwverordening.

Voorts is – naar gelang het meer of minder ingrijpende karakter – gekozen voor:

- **de vrijstellingsbevoegdheid:** deze bevoegdheid voor burgemeester en wethouders geldt voor die ontwikkelingen, die ruimtelijk-functioneel passen in de desbetreffende bestemming, maar waarvan de aard en/of omvang de kwaliteit van het milieu in de omgeving kunnen aantasten. Het gaat hier dan ook om het in uitzonderingssituaties afwijken van het bestemmingsplan. De vrijstellingsprocedure biedt de mogelijkheid tot een afweging van de noodzaak van een dergelijke ontwikkeling ten opzichte van het stedenbouwkundig en/of milieuhygiënisch belang. Aan deze procedure is een belangenafweging betrokken, zodat omwonenden en belanghebbenden de gelegenheid krijgen tot het indienen van zienswijzen.
- **de nadere eisenregeling:** ten aanzien van enkele in de voorschriften genoemde bouwmogelijkheden zijn burgemeester en wethouders bevoegd tot het stellen van nadere eisen inzake de situering en/of maatvoering.

- een **wijzigingsbevoegdheid**: deze bevoegdheid geldt voor die ontwikkelingen waarvan de aard momenteel nog niet vaststaat. In principe zal medewerking aan die ontwikkeling worden verleend indien deze voldoet aan de ter zake in de planvoorschriften opgenomen criteria. Voor de omwonenden en belanghebbenden bestaat de gelegenheid tot het indienen van zienswijzen.
- **de uit te werken bestemming**: bij deze bestemmingsmethodiek is geen sprake van een 'directe bouwtitel'. Bouwvergunningen kunnen in het algemeen slechts worden afgegeven indien de globale bestemming door het college van burgemeester en wethouders nader is uitgewerkt in een zogenaamd uitwerkingsplan of –voorschrift. Bij de nadere uitwerking van de bestemming dient het college van burgemeester en wethouders zich te houden aan de door de raad vastgestelde regels. Het uitwerkingsplan zal ter inzage worden gelegd en gedurende de periode van terinzagelegging hebben belanghebbenden de gelegenheid tot het indienen van zienswijzen.

3.3.2 Lijst met bedrijfsactiviteiten

Als bijlage 1 bij de voorschriften is een lijst met bedrijfsactiviteiten opgenomen. In deze lijst zijn de individuele bedrijven op basis van de SBI-code opgenomen en ingedeeld in milieucategorieën op basis van bepaalde milieuaspecten (geur, geluid, trillingen, stof en gevaarstelling).

De lijst met bedrijfsactiviteiten heeft echter de navolgende nadelen:

- De lijst heeft een algemeen karakter. De milieuhygiënische kengetallen in de lijst houden nauwelijks rekening met het verschil in milieubelasting tussen individuele bedrijven (waardoor een specifiek bedrijf c.q. bedrijfsactiviteit minder hinderlijk is dan de lijst aangeeft; bijvoorbeeld wanneer een bedrijf bereid is zich extra milieuhygiënische inspanningen te getroosten waardoor de feitelijke milieubelasting geringer is dan van zijn soortgenoten die daartoe niet bereid zijn) en met technologische ontwikkelingen (waardoor een bepaald bedrijfstype tijdens de planperiode minder hinderlijk wordt).
- Als tweede nadeel kan genoemd worden dat de normen in de lijst niet van toepassing zijn op bestaande situaties, waarbij uiteraard de concrete informatie over bedrijven en omgeving prevaleert.

Deze nadelen worden in het onderhavige plan ondervangen door:

1. Een limitatief gebruik van de als bijlage toegevoegde lijst met bedrijfsactiviteiten, in combinatie met in de doeleindenomschrijving van de bestemmingen aangegeven categorieën van bedrijven die zich binnen het plangebied(delen) kunnen vestigen, waarbij de als bijlage bij de voorschriften toegevoegde lijst als leidraad fungeert;
2. Een vrijstellingsbevoegdheid voor de vestiging van een bedrijf (c.q. bedrijfsactiviteit) uit de naast hogere categorie van de lijst, maar qua milieubelasting gelijk-

waardig geacht kan worden aan de toegestane categorieën alsmede de vestiging van bedrijven c.q. bedrijfsactiviteiten, die weliswaar gelijkwaardig zijn aan de toegestane categorieën maar die niet worden genoemd in de lijst met bedrijfsactiviteiten.

Ad 1. Het limitatief karakter van de lijst met bedrijfsactiviteiten:

In de doeleindenomschrijving van de bestemmingen is aangegeven welke bedrijven zich binnen het plangebied kunnen vestigen. Op deze manier is aangegeven welke categorieën van bedrijven c.q. bedrijfsactiviteiten zijn toegelaten, waarbij de als bijlage (bij de voorschriften) toegevoegde lijst als leidraad fungeert. Een en ander betekent, dat de lijst fungeert als limitatief toetsingskader bij de (directe) toelating van bedrijven. Om te voorkomen dat deze lijst niet een te limitatief karakter krijgt is enige flexibiliteit gewenst. Daarvoor is de hieronder bedoelde vrijstellingsbevoegdheid opgenomen.

Ad 2. Vrijstellingsbevoegdheid voor gelijkwaardige bedrijven:

Teneinde een te starre en arbitraire toepassing van de lijst met bedrijfsactiviteiten te voorkomen is bepaald dat burgemeester en wethouders bevoegd zijn vrijstelling te verlenen voor de uitoefening of vestiging van een bedrijf (c.q. bedrijfsactiviteit) die gelijkwaardig is aan de direct toegelaten categorieën. Deze regeling maakt het mogelijk bedrijven c.q. bedrijfsactiviteiten toe te laten, die niet in de lijst zijn genoemd of die in een (naast)hogere categorie voorkomen en waarvan de milieubelasting van een bepaald bedrijf of bepaalde bedrijfsactiviteit door ter plaatse aanwezige omstandigheden uit het oogpunt van hinder/overlast acceptabel is, dan wel dat het bedrijf zodanige beperkende maatregelen heeft genomen, dat de activiteit qua milieubelasting gelijkgesteld kan worden met bedrijfsactiviteiten uit de direct toegelaten categorieën. De milieubelasting wordt beoordeeld aan de hand van de in de lijst met bedrijfsactiviteiten genoemde milieubelastingscomponenten (geurproductie, stofuitworp, geluidhinder, e.d.).

3.3.3 Indeling van de voorschriften

De bestemmingsplanvoorschriften zijn verdeeld over een aantal hoofdstukken. Deze indeling is als volgt:

Hoofdstuk 1: Inleidende voorschriften

Dit hoofdstuk bevat alle bepalingen die nodig zijn om de overige voorschriften goed te kunnen hanteren. De inleidende voorschriften omvatten de volgende bepalingen:

- *Begripsbepalingen:*
Begrippen die in de andere hoofdstukken worden gebruikt en die uitleg behoeven worden in dit artikel uitgelegd.

- *Wijze van meten en berekenen:*
Dit artikel bevat alle technische regelingen over het bepalen van oppervlaktes, hoogtes, dieptes, breedtes, etc.
- *Overige toepassingen:*
In dit artikel zijn algemene bepalingen over bouwen opgenomen, te weten:
 - (1) Anti-dubbeltelbepaling: deze bepaling dient te voorkomen dat situaties ontstaan welke niet in overeenstemming zijn met de bedoeling van het plan. Omdat om een gebouw een zeker open terrein is vereist, wordt via de anti-dubbeltelbepaling voorkomen dat eenzelfde terrein twee keer wordt 'mee-genomen' bij de beoordeling van een bouwaanvraag. Grond die al eerder moest worden meegeteld bij de beoordeling van een bouwplan mag niet nog eens worden meegeteld bij een nieuwe bouwaanvraag.
 - (2) Bepalingen t.a.v. de bouwgrens: deze bepaling regelt dat voor bepaalde werken en bouwwerken de op de plankaart opgenomen bouwgrens mag worden overschreden.
 - (3) Bepalingen t.a.v. ondergronds bouwen: bij de berekening van bebouwingspercentages wordt de oppervlakte van ondergrondse gebouwen, mede in aanmerking genomen.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsvoorschriften

Dit hoofdstuk is het hart van de voorschriften. Het bevat de bepalingen die van toepassing zijn op de in het plan opgenomen bestemmingen. Het stramien van de artikelen met daarin de bestemmingsvoorschriften ziet er als volgt uit:

- *Algemene doeleinden*
De functies c.q. doeleinden die binnen een bestemming zijn toegestaan worden in de algemene doeleindenomschrijving aangegeven.
- *Specifieke doeleinden*
De specifieke doeleindenregeling geldt uitsluitend voor de met een aanduiding op de plankaart aangegeven locaties.
- *Dubbelbestemmingen*
Deze bepalingen geven de dubbelbestemmingen weer, die primair van toepassing zijn binnen een bestemming.
- *Strijdig gebruik*
In dit onderdeel van de bestemmingsregeling wordt aangegeven welke vormen van gebruik in ieder geval strijdig zijn met de bestemming. Deze bepaling geeft enkel en alleen die gebruiksvormen weer, waarvan uit de doeleindenomschrijving niet rechtstreeks is op te maken dat zij binnen een bepaalde bestemming niet zijn toegestaan.

- *Bouwvoorschriften*

De bouwvoorschriften bevatten de maatvoerings- en situeringseisen die gesteld worden aan bouwwerken. Voorbeelden van deze eisen zijn bouwhoogten, bebouwingspercentages, afstanden tot bouwgrenzen, etc.

- *Bijzondere bepalingen*

In dit lid wordt uitsluitend een verwijzing opgenomen naar hoofdstuk 3 (bijzondere bepalingen). De bijzondere bepalingen zijn derhalve niet in de artikelen van de bestemmingsvoorschriften opgenomen. Op deze wijze wordt aangegeven dat het stellen van nadere eisen, het verlenen van vrijstellingen en het toepassen van wijzigingsbevoegdheden alleen in bijzondere situaties plaatsvindt.

Hoofdstuk 3: Dubbelbestemmingen

In het plan zijn vier dubbelbestemmingen opgenomen, te weten 'Aanvliegroute', 'Waterkering', 'Leidingenzone' en 'Archeologisch waardevol gebied'. Naast de betreffende dubbelbestemming hebben de betrokken gronden altijd nog een hoofdbestemming, zoals 'Woondoeleinden' of 'Bedrijfsdoeleinden'. De bepalingen van de hoofdbestemming en de dubbelbestemming zijn dan beide van toepassing. Bij strijd tussen deze bepalingen prevaleren de bepalingen van de dubbelbestemming. De reden hiervoor is dat de belangen van een dubbelbestemming zwaarder wegen dan die van de hoofdbestemming.

Hoofdstuk 4: Bijzondere bepalingen

In dit hoofdstuk zijn de flexibiliteitsbepalingen opgenomen. Daarnaast wordt een algemeen toetsingskader opgenomen voor de bijzondere bepalingen en wordt een procedurevoorschrift opgenomen. Het derde hoofdstuk van de voorschriften bevat de volgende bepalingen:

- *Nadere eisen*

Ten aanzien van enkele in de voorschriften genoemde ontwikkelingen zijn burgemeester en wethouders bevoegd tot het stellen van nadere eisen, onder meer ten aanzien van situering en/of maatvoering van bouwwerken. Voor de toepassing van de regeling van nadere eisen geldt een procedurebepaling.

- *Vrijstellingen*

Voor die ontwikkelingen die ruimtelijk-functioneel passen in de desbetreffende bestemming, maar waarvan de aard en/of omvang de kwaliteit van het woon- en leefmilieu kunnen aantasten, kan vrijstelling verleend worden. De vrijstellingsprocedure biedt voor burgemeester en wethouders de mogelijkheid tot een afweging van de noodzaak van een dergelijke ontwikkeling ten opzichte van het milieuhygiënisch belang. Onder andere gaat het om:

- (1) De vestiging en/of uitoefening van bedrijven/bedrijfsactiviteiten die niet zijn vermeld in de Lijst met bedrijfsactiviteiten maar die naar aard en invloed op de omgeving gelijk zijn te stellen met de toegelaten bedrijven/bedrijfsactiviteiten (binnen Bedrijfsdoeleinden);
- (2) De vestiging en/of uitoefening van bedrijven/bedrijfsactiviteiten behorende tot een hogere milieucategorie van de Lijst met bedrijfsactiviteiten dan de direct toegelaten milieucategorieën. De milieubelasting op de omgeving dient gelijk te blijven;
- (3) Algemene vrijstelling voor alle bestemmingen. Hierbij gaat het om het afwijken met ten hoogste 10% van de in de voorschriften opgenomen hoogtematen. Voor oppervlakte- en inhoudsmaten geldt géén algemene vrijstelling van 10% aangezien in de directe bouwvoorschriften deze 10% al verdisconteerd is. Ook kan vrijstelling worden verleend ten behoeve van een geringe wijziging in de bouwgrenzen e.d.

- *Wijzigingsbevoegdheid*

In dit artikel zijn enkele algemene en specifieke wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Op basis van dit artikel heeft het college van burgemeester en wethouders de bevoegdheid het plan te wijzigen indien daaraan behoefte bestaat. Het gaat hierbij in concreto om:

- (1) een enigszins andere situering van de bestemmingsgrenzen indien bij de uitvoering van het plan mocht blijken dat verschuivingen in verband met ingekomen bouwaanvragen nodig zijn ter uitvoering van het plan, met dien verstande dat de verschuiving ten hoogste 5 meter mag bedragen;
- (2) aanpassing van de Lijst van bedrijfsactiviteiten in verband met gewijzigde inzichten of technologische verbeteringen;
- (3) het oprichten van nutsvoorzieningen met een bepaalde omvang;
- (4) wijzigingen van bepalingen, waarbij verwezen wordt naar wettelijke regelingen;
- (5) het wegnemen van de op de plankaart opgenomen 'hinderzone'.

Overeenkomstige constante jurisprudentie is deze bevoegdheid van burgemeester en wethouders aan (objectieve) grenzen gebonden. Een procedure begeleidt de gang van zaken en biedt belanghebbenden de mogelijkheid tot het indienen van bedenkingen. De toekenning van de wijzigingsbevoegdheid is gebaseerd op artikel 11 WRO.

- *Algemeen toetsingskader*

Het stellen van nadere eisen of het verlenen van een vrijstelling is geen automatisme, maar vergt voor iedere situatie een aparte afweging. Om deze afweging zoveel mogelijk transparant te maken, is een algemeen toetsingskader opgenomen. Voordat een bijzondere bepaling wordt toegepast, dient aan de hand van dit kader bepaald te worden of toepassing verantwoord is.

- *Procedurebepalingen*

Dit artikel beschrijft de procedures die toegepast moeten worden als een bijzondere bepaling wordt toegepast.

Hoofdstuk 5: Slotbepalingen

De slotbepalingen zijn algemeen van aard en gelden voor alle bestemmingen. De volgende slotbepalingen zijn opgenomen in het laatste hoofdstuk:

- *Algemene bepalingen over het gebruik van gronden en bouwwerken*

Deze bepalingen vormen het sluitstuk van de bestemmingsystematiek, in die zin dat deze bepalingen alle gebruik van gronden en opstallen dat strijdig is met de aan de grond gegeven bestemming verbiedt. In samenhang met de strafrechtelijke bepaling is bij overtreding, strafrechtelijke vervolging mogelijk.

Er is een vrijstellingsbepaling opgenomen, de zogenaamde *toverformule*. Vrijstelling *moet* worden verleend indien strikte toepassing van het algemene gebruiksverbod niet door *dringende redenen* wordt gerechtvaardigd. Bij de toverformule gaat het om vrijstelling van een gebruiksverbod in enge zin. Toepassing van de toverformule kan niet leiden tot afgifte van een bouwvergunning. Daarnaast gaat het om een verplichting om vrijstelling te verlenen, niet om een bevoegdheid.

De bij het bestemmingsplan gegeven bestemming moet worden beschouwd als het meest doelmatige gebruik. Vrijstelling op grond van de toverformule is uitsluitend mogelijk indien een zinvol gebruik overeenkomstig de bestemming naar objectieve maatstaven niet meer mogelijk is. Vrijstelling moet dan worden verleend tenzij dringende redenen zich tegen het voorgenomen gebruik verzetten. Die dringende redenen zijn er in ieder geval wanneer vrijstelling zou leiden tot een gebruik dat in feite zou neerkomen op een onomkeerbare situatie. Dit geldt overigens voor alle binnenplanse vrijstellingen. Een 'zwaardere' procedure (bijvoorbeeld een bestemmingsplanwijziging of een artikel 19-procedure) is dan op zijn plaats.

- *Overgangsrecht*

Bouwwerken welke op het moment van tervisielegging van het plan bestaan (of waarvoor een bouwvergunning is aangevraagd) mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bebouwingsregels. De overgangsbepaling houdt niet in dat het bestaand, illegaal opgerichte, bouwwerk legaal wordt, noch brengt het met zich mee dat voor een dergelijk bouwwerk alsnog een bouwvergunning kan worden verleend. Burgemeester en wethouders kunnen in beginsel dus nog gewoon gebruik maken van hun handhavingsbevoegdheid.

Het gebruik van de grond en opstallen, dat afwijkt van de voorschriften op het moment waarop het plan rechtskracht verkrijgt, mag gehandhaafd worden.

- *Strafrechtelijke bepaling*
Sommige voorschriften zijn als verbod opgesteld. Overtreding van het voorschrift wordt aangemerkt als een strafbaar feit, waarbij de strafbedreiging geschiedt in artikel 1a, sub 2° van de Wet op de Economische Delicten.
- *Slotbepaling*
Deze bepaling geeft aan op welke manier de voorschriften kunnen worden aangehaald.

3.4 Bestemmingsregeling

3.4.1 Bestemmingen

In het plangebied zijn de volgende bestemmingen opgenomen:

- Woondoeleinden -W-
- Woongebied (uit te werken) -WGU 1/2-
- Woonschepenhaven -WS-
- Tuin -T-
- Recreatiegebied (uit te werken) -RGU-
- Gemengde doeleinden (uit te werken) -GDU-
- Bedrijfsdoeleinden -B-
- Water -WA-
- Verkeersdoeleinden -V-
- Verkeers- en verblijfsdoeleinden -VV-

Beschrijving in hoofdlijnen

Eerder in deze toelichting zijn de doelstellingen van dit bestemmingsplan beschreven. Omdat een beschrijving in hoofdlijnen een wezenlijk instrument kan vormen voor realisatie van deze doelstellingen, wordt in dit plan gebruik gemaakt van een beschrijving in hoofdlijnen. Volgens het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 geeft een beschrijving in hoofdlijnen de wijze aan waarop met het plan het doel of de doeleinden van bestemmingen worden nagestreefd.

In de beschrijving in hoofdlijnen wordt allereerst de ruimtelijke en functionele hoofdstructuur van het plangebied beschreven. Vervolgens worden de milieukundige aspecten beschreven. Deze beschrijving in hoofdlijnen heeft vooral een indirecte toetsingsfunctie bij het uitwerken van bestemmingen, het verlenen van vrijstelling, het toepassen van een wijzigingsbevoegdheid en het stellen van nadere eisen.

Woondoeleinden -W-

De bestemming 'Woondoeleinden -W-' geldt voor de bestaande woonfuncties aan de Hoofdstraat/Voorschoterweg. Binnen de bestemming zijn tevens garageboxen

geregeld. De in de voorschriften voor deze bestemming opgenomen regels zijn gericht op het beheer van de bestaande situatie. Voor de voorschriften is aansluiting gezocht bij de vigerende regeling in het bestemmingsplan 'Dorp 1999'.

Woongebied (uit te werken) -WGU 1/2-

De bestemming 'Woongebied (uit te werken) -WGU 1/2-' is bedoeld voor de ontwikkeling van woningbouw in 't Duyfrak. Daarnaast is binnen de bestemming de ontwikkeling van het uiterst noordelijke deel van de Tjalmastroom meegenomen. Deze bestemming is volledig gericht op nieuwe ontwikkelingen. Binnen de bestemming worden 2 verschillende deelgebieden aangemerkt. Dit onderscheid is noodzakelijk omdat de bebouwingstypologie van deze gebieden verschillend zijn en omdat er ook functionele verschillen zijn tussen de gebieden.

Deelgebied 1 betreft de gronden ten oosten van de Voorschoterweg, te weten 't Duyfrak. Binnen dit deelgebied zijn maatschappelijke voorzieningen geregeld die specifiek zijn toegestaan op bouwpercelen aan op de plankaart opgenomen stedenbouwkundige drager of wijkontsluitingswegen. Deelgebied 2 omvat de gronden van de wijk Veldzicht, te weten het uiterst noordelijke deel van de Tjalmastroom. Voor laatstgenoemd deelgebied is aangesloten bij de voorschriften van het bestemmingsplan 'Twee woonplekken 1997'.

Woonschepenhaven -WS-

De bestaande woonschepenhavens 'Botenpad' en 'De Krom' zijn conform hun huidige bestemming in het bestemmingsplan 'Dorp 1999' bestemd. Voor de regeling is bij het betreffende plan aangesloten.

Tuin -T-

De gronden gelegen voor de bestaande woningen aan de Hoofdstraat / Voorschoterweg hebben de bestemming 'Tuin'. Voor de regeling is aangesloten bij de vigerende regeling in het bestemmingsplan 'Dorp 1999'.

Recreatiegebied (uit te werken) -RGU-

De gronden van de Dorpsweide alsmede de gronden in het midden van de Tjalmastroom hebben de bestemming 'Recreatiegebied (uit te werken) -RGU-'.

Deze gronden zijn bedoeld voor sportvoorzieningen, recreatieve voorzieningen, en daaraan ondergeschikte horecavoorzieningen, een volkstuinencomplex, maatschappelijke voorzieningen en bijbehorende voorzieningen. De in het gebied reeds bestaande woningen kunnen ingepast worden in het recreatiegebied en worden dan ook gehandhaafd. Zij zijn specifiek aangeduid op de plankaart om te voorkomen dat er op andere locaties in het recreatiegebied woningen gerealiseerd worden. In de uitwerkingsplannen zullen zij verder ingepast worden.

Gemengde doeleinden (uit te werken) -GDU-

In het onderhavige bestemmingsplan is het grootste gedeelte van de Tjalmastrook bestemd als 'Gemengde doeleinden (uit te werken) -GDU-'. Dit gebied is met name bestemd voor (kleine) bedrijvigheid in milieucategorie 1 en 2, maar ook voor woningen, recreatieve functies en een supermarkt.

Bedrijfsdoeleinden -B-

Bestaande bedrijven zijn bestemd tot 'Bedrijfsdoeleinden -B-'. Deze gronden zijn in beginsel bedoeld voor bedrijven uit milieucategorie 1 en 2. Voor de regeling is zoveel mogelijk aangesloten bij het bestemmingsplan 'Dorp 1999'.

Water -WA-

Van de Oude Rijn is een deel in het oosten van het plangebied gelegen. Zij heeft de bestemming 'Water -WA-'.

Verkeersdoeleinden -V-

De Hoofdstraat en de Voorschoterweg hebben de bestemming 'Verkeersdoeleinden -V-'.

Verkeers- en verblijfsdoeleinden -VV-

De bestaande perceelssluitingsweggetjes langs de Hoofdstraat hebben de bestemming 'Verkeers- en verblijfsdoeleinden -VV-'. Voor de regeling is zoveel mogelijk aangesloten bij het bestemmingsplan 'Dorp 1999'.

3.4.2 Dubbelbestemmingen

In het plangebied komen een aantal dubbelstemmingen voor. Deze dubbelbestemmingen leggen beperkingen op aan de onderliggende (hoofd)bestemmingen. Zij hebben voorrang op de bestemmingen, wat betekent dat de bepalingen van de bestemmingen uitsluitend van toepassing zijn, voor zover zij niet strijdig zijn met de bepalingen van de dubbelbestemmingen.

In het plangebied zijn de volgende dubbelbestemmingen opgenomen:

- Aanvliegroute
- Waterkering
- Leidingenzone
- Archeologisch waardevol gebied

Aanvliegroute

Binnen het plangebied is de aanvliegroute van het vliegveld Valkenburg gelegen. Binnen de op de plankaart opgenomen 'Aanvliegroute' mag de bouwhoogte van gebouwen niet meer bedragen dan aldaar is aangegeven.

Waterkering

Binnen het plangebied is een waterkering gelegen, welke aangewezen is als 'Waterkering'. Bouwen (met uitzondering van bouwen ten behoeve van de waterkering zelf) is op deze gronden uitsluitend toegestaan na vrijstelling, waarbij advies wordt ingewonnen bij de beheerder van de waterkering.

Leidingenzone

De gronden rondom de leidingen in het plangebied hebben de dubbelbestemming 'Leidingenzone'. Op de plankaart is een beschermingszone opgenomen voor de gas-transportleiding. Deze beschermingszone dient voor de aanleg, instandhouding en bescherming van de betreffende leidingen.

De medebestemming 'Leidingenzone' legt twee beperkingen op aan de onderliggende bestemmingen. Ten eerste mag binnen 'beschermingszone 1' binnen de dubbelbestemming in beginsel niet worden gebouwd, met uitzondering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die ten dienste staan van de dubbelbestemming. Burgemeester en wethouders kunnen echter vrijstelling verlenen van dit verbod onder bepaalde voorwaarden. Binnen 'beschermingszone 2' zijn incidentele bebouwing en minder kwetsbare objecten toegestaan.⁹ Deze zijn echter pas na advies van de beheerder van de leidingen toegestaan.

Ten tweede mogen binnen de dubbelbestemming bepaalde werken en werkzaamheden niet zonder aanlegvergunning worden uitgevoerd, zoals graafwerkzaamheden en het aanbrengen van diepgewortelde beplanting.

Archeologisch waardevol gebied

Delen van gronden aan de noordzijde van deelgebied Tjalmastrook zijn aangeduid als 'Archeologisch waardevol gebied'. Deze gronden zijn bedoeld voor de instandhouding en bescherming van op en/of in deze gronden voorkomende archeologische waarden. Bouwen is op deze gronden alleen mogelijk indien de aanwezige archeologische waarden niet wezenlijk worden aangetast. Voor werken en werkzaamheden als het slopen van de aanwezige bebouwing, het aanbrengen van verhardingen, het uitvoeren van hei- en graafwerkzaamheden is een aanlegvergunning nodig.

⁹ Gebaseerd op de circulaire van het Ministerie van VROM m.b.t. zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen, kenmerk DGMH/B nr. 0104004.

DEEL B – VERANTWOORDING

4. KADER EN ONTWIKKELINGEN

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt kort het beleidskader behandeld dat van belang is voor de ontwikkeling van het plangebied en dat tevens de basis vormt voor het beleid zoals dat in dit bestemmingsplan is vastgelegd. Achtereenvolgens komt aan de orde:

- De vigerende juridische regeling voor het plangebied;
- Beleidskaders: het rijksbeleid, het provinciale, regionale en gemeentelijke beleid;
- Ontwikkelingen die relevant zijn voor de realisatie van het plangebied.

4.2 Vigerende juridische regeling

Op dit moment vigeren binnen het plangebied de volgende bestemmingsplannen:

- Bestemmingsplan Landelijk Gebied 1994;
- Bestemmingsplan Landelijk Gebied 1976;
- Bestemmingsplan Dorp 1999;
- Bestemmingsplan Tracé provinciale weg S4 (N206);
- Parapluplan gebruiksbepaling prostitutie.

4.3 Beleidskaders

Bij de uitwerking van de stedenbouwkundige en programmatische visie is een aantal koersbepalende beleidsvoornemens te onderscheiden. Deze beleidsvoornemens zijn vastgelegd in het 'Streekplan Zuid Holland-West', het 'strategisch Masterplan Knoop Leiden-West' en de 'Structuurvisie Valkenburg'. Onderstaand wordt achtereenvolgens op deze beleidsdocumenten en ander relevant (boven)lokaal beleid ingegaan.

4.3.1 Bovenlokaal beleid

Actueel rijksbeleid

De hoofdprincipes voor de ruimtelijke inrichting van Nederland zijn vastgelegd in de Vijfde Nota over de Ruimtelijke Ordening. Met betrekking tot de Vijfde Nota heeft het eerste kabinet Balkenende op 1 november 2002 de Stellingnamebrief Nationaal Ruimtelijk Beleid vastgesteld. In het regeerakkoord van het kabinet Balkenende II is de Stellingnamebrief wederom onderschreven. De brief gaat in op wijzigingen in het nationaal ruimtelijk beleid. In de Stellingnamebrief is de ambitie uitgesproken voor het op korte termijn opstellen en behandelen van de nieuwe 'Nota Ruimte' door de Tweede kamer. Het kabinet heeft vrijdag 23 april de 'Nota Ruimte: Ruimte voor ontwikkeling' vastgesteld. De Nota Ruimte is de visie voor het nieuwe nationaal ruimtelijk beleid in Nederland van de ministeries LNV, V&W, EZ en coördinerend ministerie VROM. In de 'Nota Ruimte' wordt de (aangepaste) Vijfde Nota en het Tweede Structuurschema Groene Ruimte geïntegreerd. Algemene uitgangspunten van de Nota Ruimte zijn: ontwikkelingsplanologie, decentralisatie, deregulering en uitvoeringsgerichtheid. Ook de internationale context is van belang.

Centraal element in het rijksbeleid is dat de maatschappij zich ontwikkelt tot een netwerksamenleving en een netwerkeconomie. Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is om ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies. Meer specifiek streeft het Rijk vier beleidsdoelen na:

- naar versterking van de concurrentiepositie van Nederland;
- bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden, en
- borging van de veiligheid.

Deze vier doelen worden in onderlinge samenhang nagestreefd, met tegen de achtergrond de algemene wens om de economische, ecologische en sociaal-culturele waarden van de ruimte te versterken en duurzaam te ontwikkelen. Van duurzame ruimtelijke ontwikkeling is in de ogen van het Rijk sprake als aan elk van deze waarden gelijkwaardig en in onderlinge samenhang recht wordt gedaan en daarmee de aantrekkelijkheid van de ruimte voor bewoners, bezoekers en ondernemers toeneemt. Het ruimtelijke beleid moet ervoor zorgen dat de verhouding tussen

bouwen in stedelijke gebieden en in landelijke gebieden in balans blijft. Bundeling van verstedelijking (wonen, werken en voorzieningen) staat nog steeds voorop, echter geconstateerd wordt dat er zowel vraag is naar centrumstedelijke milieus, groenstedelijke milieus en naar meer ruimte in en om de woning.

De ontwikkeling die met onderhavig bestemmingsplan mogelijk gemaakt wordt betreft het op termijn mogelijk maken van een nieuwe woonwijk. Deze woonwijk zal een bijdrage leveren aan het opvangen van de woningvraag van de eigen bevolking, de Duin- en Bollenstreek en de Leidse Regio en vormt als zodanig een versterking van de stedelijke regio Leiden. Versterking van stedelijke netwerken is één van de hoofddoelen uit de Nota Ruimte. Er is sprake van 'groen wonen in (relatief) lage dichtheden' zoals in de Nota Ruimte is voorgestaan voor uitbreidingslocaties bij dergelijke kernen als Valkenburg. Ook zal bij het uiteindelijke ontwerp van de woonwijk de ruimte in en om het huis centraal staan.

Streekplan Zuid Holland-West¹⁰

In het Streekplan Zuid Holland-West zijn zogenaamde rode contouren aangegeven die de grenzen van toekomstige verstedelijking aangeven. Ten zuiden van Valkenburg is deze rode contour komen te liggen op de N206 en langs het Valkenburgse Meer. De gemeente Valkenburg kreeg met het benoemen van deze verstedelijkingscontour de mogelijkheid om 't Duyfrak, de Tjalmastrook en de locatie Voorschoterweg II te ontwikkelen. Juridisch-planologische verankering van het gebied 't Duyfrak en het noordelijke gedeelte van de Tjalmastrook in onderhavig bestemmingsplan vormt een stap in het planproces om de woonwijk te ontwikkelen.

Behalve in het Streekplan is ook een toetsingskader in de Nota Planbeoordeling 2002 neergelegd.

Beleidsplan Milieu en Water 2000-2004¹¹

Duurzaamheid en omgevingskwaliteit zijn sleutelbegrippen in het Beleidsplan Milieu en Water 2000-2004. Tot 2004 voert de provincie samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties een groot aantal projecten uit die een bijdrage leveren aan een duurzame, leefbare provincie.

Met duurzaamheid als uitgangspunt wil de provincie in het handelen van nu de gevolgen op lange termijn meewegen. Aandacht voor de kwaliteit van de omgeving, moet een bijdrage leveren aan een aantrekkelijk, gevarieerd en concurrerend woon- en werkklimaat in Zuid-Holland. Om de kwaliteit van de omgeving duurzaam te verbeteren krijgt het milieu- en waterbeleid een meer sturende rol in ruimtelijke en economische ontwikkelingen. In het beleidsplan Milieu en Water 2000-2004 geeft de provincie de hoofdrichtingen daarvan aan.

¹⁰ Streekplan Zuid Holland-West, provincie Zuid Holland, februari 2003.

¹¹ Beleidsplan Milieu en Water 2000-2004, Provincie Zuid-Holland, oktober 2000.

In het beleidsplan Milieu en Water is de relatie van zowel water als milieu met ruimtelijke ordening, verkeer, economie en landschap gelegd en wordt een eerste stap gezet naar integraal omgevingsbeleid.

Het beleidsplan Milieu en Water vormt zowel het strategische kader voor anticiperend ontwerpen als een toetsing bij het saneren en beheren van bestaande milieuproblemen. Dit laatste blijft nodig om de kwaliteit van de omgeving op het gewenste niveau te brengen.

Voor het anticiperende beleid zijn uitgangspunten uitgewerkt voor zes maatschappelijke thema's:

- Vitaal stedelijk gebied,
- Bedrijvig Zuid-Holland,
- Mobiliteit en omgevingskwaliteit,
- Water en milieu in het landelijke gebied,
- Grote wateren,
- Handhaving en omgevingskwaliteit.

Met de ontwikkeling van 't Duyfrak is met name aandacht besteed aan uitgangspunten 'vitaal stedelijk gebied' en 'mobiliteit en infrastructuur'. Ook aan het zorgdragen van een goede en adequate strategie voor het omgaan met water en milieu is aandacht besteed.

Concept Strategisch Masterplan Knoop Leiden-West¹²

Ter uitwerking van het Streekplan is medio 2002 een overleg opgestart waarbij de gemeenten rond het knooppunt Leiden-West, waaronder Valkenburg, deelname hebben. De overleggronden hebben geresulteerd in een beleidsdocument: het Concept Strategisch Masterplan Knoop Leiden-West. Uit dit document komt naar voren dat 't Duyfrak/Tjalmastrook-noord en ook de gebieden Tjalmastrook en Voorschoterweg II vooral een rol zouden moeten spelen in het voorzien in de regionale woningbehoefte. In de Stedenbouwkundige visie voor 't Duyfrak c.a. geeft de gemeente aan hoe zij invulling wenst te geven aan de in Knoop Leiden-West verband gemaakte hoofdkeuzes. In het Concept Strategisch Masterplan wordt een nieuw ruimtelijk raamwerk voorgesteld. De belangrijkste structuren van dit raamwerk zijn:

- een historische lijn in het landschap: de Oude Rijn;
- een verbinding van formaat: de Bosgordel (met een fietsbrug over de Oude Rijn ter hoogte van de grens van 't Duyfrak met de Dorpsweide);
- de functionele drager in de stedelijke as: de Rijn-Gouwelijn en de N206.

De dragers van het nieuwe ruimtelijke raamwerk zijn veelal projecten die een afzonderlijke planvorming doorlopen. In paragraaf 4.4 zijn deze nader uitgewerkt. In zijn algemeenheid zijn de dragers van het nieuwe ruimtelijke raamwerk in de stedenbouwkundige visie uitgewerkt en zijn zij – indien zij rechtstreeks betrekking

¹² Concept Strategisch Masterplan Knoop Leiden-West, juli 2003.

hebben op het plangebied – meegenomen in, c.q. zullen meegenomen worden in de uitwerking van, onderhavig bestemmingsplan.

Beleidsplan Wonen Katwijk, Rijnsburg en Valkenburg¹³

Reeds in 2001 (start in 2000) hebben de gemeenten Katwijk, Rijnsburg en Valkenburg en de vier daar werkzame corporaties gezamenlijk een beleidsplan wonen opgesteld. Aan de hand van de belangrijkste conclusies uit het gehouden onderzoek – dat bestond uit een enquête onder huurders, een studie naar trends in ouderenhuisvesting en een analyse van de woningvoorraad en bevolkingscijfers – zijn aanbevelingen voor het gezamenlijke woonbeleid geformuleerd. Deze aanbevelingen hebben vooral betrekking op de bestaande bouw en ontwikkelingen in bestaand stedelijk gebied. Geredeneerd vanuit de eigen nieuwbouwbehoefte wordt in het beleidsplan geconcludeerd dat er voldoende bouwgrondcapaciteit en contingent beschikbaar zijn en dat bijstelling van nieuwbouwplannen anno 2001 derhalve niet nodig is. De kwalitatieve vraag richt zich op duurdere appartementen, eengezinswoningen in de koopsector en woningen voor senioren. Verder wordt geconstateerd dat de doorstroming beperkt zal blijven indien geen nieuwbouw plaatsvindt. Met de realisatie van 't Duyfrak, waarin gebouwd wordt voor voornoemde doelgroepen, kan de gewenste doorstroming beter op gang komen.

Regionale Woonvisie¹⁴

Omdat de druk op de woningmarkt van de Duin- en Bollenstreek toe neemt en afstemming met het woonbeleid op regionaal en interregionaal niveau belangrijker wordt, heeft het Samenwerkingsorgaan Duin- en Bollenstreek (SDB) in 2001 het initiatief genomen voor de ontwikkeling van een regionale woonvisie. Er is in de regio niet alleen sprake van een kwalitatief, maar ook van een kwantitatief tekort. Het kwantitatieve tekort is ontstaan omdat enerzijds de regio een aantrekkelijk woonklimaat biedt en de vraag naar woningen als gevolg hiervan toeneemt en anderzijds omdat er in de afgelopen jaren te weinig gebouwd is. Op basis van een inventarisatie blijkt dat de woningvraag niet binnen de voor woningbouw gereserveerde ruimte binnen de contouren voor verstedelijking opgevangen kan worden¹⁵. Wanneer gekeken wordt naar de kwalitatieve woningbehoefte is het tekort nog groter. De druk is het grootst op de woonmilieus met karakter, zoals historische dorpskernen, villawijken en lintbebouwing. Een kwalitatief overschot bestaat er in de naoorlogse woongebieden. Ook zijn meer en meer diverse woningen voor ouderen nodig. Belangrijk kwalitatief uitgangspunt is het behoud van de verschillende dorpskernen met ieder een eigen karakter. De basis voor het bepalen van de kwantitatieve woningbehoefte vormt het Pact van Teylingen waarbij het bouwen voor de eigen woningbehoefte (kwalitatief uitgedrukt door migratiesaldo=0) en de eigen

¹³ Beleidsplan Wonen Katwijk, Rijnsburg en Valkenburg, Laagland'advies, Amersfoort, april 2001.

¹⁴ Regionale Woonvisie, Werken aan toekomstgerichte woonmilieus, Samenwerkingsorgaan Duin- en Bollenstreek/ Companen, oktober 2002.

¹⁵ Overigens geldt voor Valkenburg dat lokale woningvraag wel binnen de contouren kan worden opgevangen, maar dat per saldo, gekeken over de gehele regio een tekort bestaat.

verantwoordelijkheid van gemeenten voor planning en programmering van nieuwbouw centrale uitgangspunten zijn.

De regionale woonvisie laat zien dat er voor de periode tot 2010 in kwantitatieve zin in de regio net voldoende bouw mogelijkheden zijn. Het is echter zorg om de bouw mogelijkheden tijdig te benutten. Inspanningen van gemeenten om tot tijdige planontwikkeling te komen zijn hierbij belangrijk. Vroegtijdige uitwerking van een globaal plan voor 't Duyfrak en het noordelijke gedeelte van de Tjalmastrook (en later ook voor de gebieden Tjalmastrook en Voorschoterweg II) passen binnen deze inspanningstaak.

De capaciteit op de bouwlocaties voor na 2010 is, zo blijkt uit de woonvisie, onvoldoende om aan de vraag te voldoen. Strategieën om dit tekort op te lossen worden gezocht in: verdichting in uitbreidingsplannen, bouwen in de Haarlemmermeer of op het vliegveld Valkenburg, het oprekken van de contouren of het ontwikkelen van experimentele bouwlocaties.

In de regionale woonvisie was nog geen rekening gehouden met de bebouwingsmogelijkheden op de locaties 't Duyfrak, Tjalmastrook en Voorschoterweg II. Inmiddels liggen de rode contouren uit het Streekplan zo dat Valkenburg de mogelijkheid heeft gekregen om de gebieden 't Duyfrak, de Tjalmastrook en de locatie Voorschoterweg II te ontwikkelen. De ontwikkeling van deze locaties is vooral bedoeld voor de opvang van de regionale woningbehoefte en in mindere mate voor de lokale woningbehoefte. De woningen in het plangebied vormen dan ook een welkome bijdrage in het voorzien van de regionale woningbehoefte. In de Stedenbouwkundige visie voor 't Duyfrak c.a. geeft de gemeente aan hoe invulling gegeven is aan het uitgangspunt om zoveel mogelijk de dorps karakteristieken van het gebied aan te sluiten.

Afspraken over nieuwbouwproductie

Regelmatig¹⁶ zal tussen de gemeenten van de Holland Rijnland (het samenwerkingsorgaan waarin de Duin- en Bollenstreek en de Leidse Regio zijn gefuseerd) afstemming plaatsvinden over welke typen woningen en woonmilieus gebouwd moeten worden. De te realiseren woningtypen en woonmilieus zullen vervolgens (waar mogelijk en relevant) worden vastgelegd in de uitwerking van dit bestemmingsplan.

Niet alleen tussen de gemeenten van Holland-Rijnland wordt naar afstemming gezocht, ook op interregionaal niveau wordt gestreefd naar een intensievere samenwerking. Te denken valt dan aan de regio's Haaglanden en Haarlemmermeer. Via uitvoeringsprogramma's die door de raden jaarlijks worden vastgesteld, wordt uit-

¹⁶ Jaarlijks (in juni) zal Holland-Rijnland een brede bijeenkomst houden waarin de voortgang en de uitvoering van de regionale woonvisie besproken worden. Mogelijk worden voorstellen tot aanpassing gedaan.

voering gegeven aan de gemaakte afspraken binnen Holland-Rijnland, waarbij de regionale visie wonen belangrijke input levert.

4.3.2 Lokaal beleid

Structuurvisie Valkenburg¹⁷

In de Structuurvisie Valkenburg wordt de locatie 't Duyfrak, evenals de Tjalmastrook en Voorschoterweg II, onderschreven als locaties voor woningbouw. De juridisch-planologische verankering zoals opgenomen in onderhavig bestemmingsplan past binnen de geschetste ontwikkelingsrichting van de Structuurvisie Valkenburg. Weliswaar vormt de structuurvisie op onderdelen niet geheel het regionale beleid, de met dit bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkeling, is nadrukkelijk wel een uitvloeisel van regionale afspraken en daarmee conform het regionale ruimtelijke beleid. Met de contouren van het vliegekamp Valkenburg is vooralsnog rekening gehouden.

De gemeente Valkenburg heeft gekozen om een actieve rol te kiezen in de ontwikkeling van de gebieden. Vrijwel alle grond in 't Duyfrak en de Tjalmastrook-noord is echter in eigendom bij particulieren. Om grondspeculatie te voorkomen, is op de te ontwikkelen percelen een voorkeursrecht op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten gevestigd. In december 2002 is het voorkeursrecht gevestigd op 't Duyfrak en in mei 2003 is dit gebeurd voor onder meer de Tjalmastrook-noord. Dit voorkeursrecht wordt na de vaststelling van het bestemmingsplan bestendig.

Beleidsvisie Wonen¹⁸

In de Beleidsvisie Wonen is aangegeven wat het bestuur van de gemeente Valkenburg de meest wenselijke invulling acht van de woningbouwlocatie 't Duyfrak (en de locaties Tjalmastrook en Voorschoterweg II). De verschillende regionale onderzoeken (w.o. Regionale Woonvisie en Beleidsplan Wonen Katwijk, Rijnsburg en Valkenburg) vormen tezamen de basis voor het door de gemeente gewenste woningbouwprogramma voor de drie ontwikkelingsgebieden.

Uit woningbehoeftenonderzoek en -analyse blijkt dat de kwalitatieve woningvraag in de Duin- en Bollenstreek tot 2020 becijferd is op 14.000 woningen. In de woonvisie voor de Leidse regio is de totale woningbehoefte tot 2010 geschat op circa 12.000 woningen. Inmiddels zijn de cijfers voor Holland-Rijnland als geheel bijgesteld op ongeveer 33.000 woningen. Daarnaast is ook de lokale woningvraag (Valkenburg, Rijnsburg en Katwijk) hoog en zal deze voor de langere termijn (voorlopig) hoog blijven. Kwalitatief is¹⁹ de woningbehoefte als volgt becijferd:

- eengezins-koopwoningen: 50-55%;

¹⁷ Structuurvisie Valkenburg, gemeente Valkenburg/BRO Vught, november 2003.

¹⁸ Beleidsvisie Wonen voor 't Duyfrak, Tjalmastrook en Voorschoterweg II, gemeente Valkenburg, februari 2004.

¹⁹ Gebaseerd op: Regionale woonvisie SDB en Leidse Regio.

- huurwoningen: 30-35%;
- koopappartementen: 15-20%.

Specifieke aandachtsgroepen zijn de senioren (65+) en starters.

Op basis van de in het kader van de beleidsvisie wonen uitgevoerde analyses is voor 't Duyfrak een voorlopige woningdifferentiatie voorgesteld. Onderstaande voorlopige woningdifferentiatie, numerieke verdeling en fasering hebben als uitgangspunt gediend bij de stedenbouwkundige visie en vinden hun doorwerking in onderhavig bestemmingsplan. De fasering en differentiatie zijn dusdanig flexibel opgebouwd, dat tegen de tijd van de daadwerkelijke bouw nog aanpassingen mogelijk zijn in het stedenbouwkundig plan en bestemmingsplan.

Voorlopige woningdifferentiatie:

- 25% woningen in de sociale huursector;
- 10% woningen in de vrije huursector;
- 25% eengezinswoningen in de goedkope vrije koopsector;
- 30% eengezinswoningen in de duurdere vrije koopsector;
- 10% appartementen in de vrije koopsector.

De aantallen woningen zijn gebaseerd op de aantallen die in de Knoop Leiden West genoemd worden. Dit betekent 1.000 tot 1.500 woningen voor de gebieden 't Duyfrak, Tjalmastrook en Voorschoterweg II samen. Het aantal woningen in 't Duyfrak is bepaald op circa 800. Dit is ook zo opgenomen in het Strategisch Masterplan Knoop Leiden West. De aantallen voor de andere Valkenburgse gebieden staan nog niet vast. De onzekerheden voor de Tjalmastrook-zuid en Voorschoterweg II zorgen ervoor dat het ramen van het aantal woningen nog niet mogelijk is.

Fasering:

Met 't Duyfrak en de Tjalmastrook-noord wordt de start van de bouw voorzien in 2006. Bij de realisatie van 't Duyfrak kunnen vanaf 2006 gemiddeld 160 woningen per jaar worden opgeleverd, zodat in 2012 de geplande circa 800 woningen gerealiseerd kunnen zijn. De geleidelijke realisatie van bedrijfsvestigingen en eventueel woningen in de Tjalmastrook-noord is eveneens voorzien vanaf 2006. De start van de bouw van de gebieden Tjalmastrook-zuid en Voorschoterweg II zal naar verwachting pas na 2012-2015 plaatsvinden.

Detailhandelsbeleid

Het voorzieningenniveau in het dagelijks segment is betrekkelijk laag. Slechts 38% van de koopkracht van de Valkenburgse consument is gebonden aan de eigen winkelvoorzieningen voor dagelijkse boodschappen²⁰. Er vloeit veel koopkracht af naar diverse koopcentra in Katwijk en Rijnsburg. Het beleid van de gemeente is erop gericht om een groter aandeel van de koopkracht aan zich te binden.

²⁰ Ruimtelijk-economische visie centrumgebied Valkenburg, BRO Vught, 2000.

Duurzaam Veilig: Categorisering wegen²¹

De wegen in de gemeente Valkenburg zijn gecategoriseerd volgens het Duurzaam Veilig Verkeer-concept. Dit concept gaat uit van drie typen wegen:

- 1) stroomwegen: alleen buiten de bebouwde kom;
- 2) gebiedsontsluitingswegen;
- 3) erfontsluitingswegen.

Aan de hand van deze hoofddeling is de inrichting van de 30 km-gebieden ter hand genomen. Voor 't Duyfrak is eveneens een onderverdeling gemaakt in type wegen. Waarbij de N206 als regionale ontsluitingsweg een verkeersbestemming krijgt en waarbij de wijkontsluiting en de woonstraten verblijfsgebied zijn. De Voor-schoterweg is een 50 km-weg en is meer gericht op de stroomfunctie dan op de verblijfsfunctie. Daarom heeft deze weg ook een verkeersbestemming gekregen. Om toch het onderscheid tussen de N206 als regionale ontsluitingsweg en de Voorschoterweg als stroomweg duidelijk te maken, is gekozen voor een onderscheid in twee verkeersbestemmingen.

Groenplan Valkenburg²²

Met het Groenplan beoogt de gemeente Valkenburg meer sturing te geven aan haar Groenbeleid. Daarnaast wil zij meer beleidsvormend in plaats van volgend op klachten handelen. In het Groenplan legt de gemeente een visie neer over hoe zij om wil gaan met het groen in de gemeente. Belangrijkste beleidsdoelen zijn:

- zoeken naar duurzame oplossingen;
- behouden karakteristiek van het open landschap – beleving en herkenbaarheid;
- uitwerken van natuurlijke groenstroken en –gebieden;
- versterken kwaliteit van het bomenbestand;
- open plekken (zgn. 'groene pitten') handhaven en als zodanig inrichten;
- verbetering beleving watergangen door beplanting opener te maken;
- differentiatie in groenkwaliteit aanbrengen: extensief groen, groen met een basiskwaliteit en groen met een hoge kwaliteit.

Bij de uitwerking van de plannen voor 't Duyfrak en de Tjalmastrook-noord zal met bovenstaande beleidsdoelen rekening worden gehouden. Concreet gaat het om:

- de aanleg van de Dorpsweide en het introduceren van lange lijnen, die refereren aan het open slagenlandschap. Hierdoor wordt de herkenbaarheid en de karakteristiek van de openheid van het landschap behouden;
- de Dorpsweide als nieuwe 'groene pit';
- verbetering van de beleving van de Oude Rijn en het opener maken van de beplanting langs de watergangen;
- het uitwerken van (natuurlijke) groenstroken in de ontwikkelingsgebieden.

²¹ Duurzaam Veilig Verkeer; Categoriseringsplan wegen SDB en gemeente Valkenburg, november 1999.

²² Groenplan Valkenburg, Gemeente Valkenburg/ Afdeling Ruimtelijke Inrichting West, september 1999.

4.4 Ontwikkelingen

In deze paragraaf is de relatie tussen relevante projecten waarvoor separate planvorming plaatsvindt en die al in een (ver)gevoerd stadium zijn (zgn. pijplijnprojecten), zoals de Rijn-Gouwe Lijn en de Bosgordel, en de ontwikkeling van het plangebied 't Duyfrak c.a. gelegd.

Rijn-Gouwe Lijn

De geprojecteerde Rijn-Gouwe Lijn (RGL), een light-railverbinding tussen Gouda en Noordwijk via Leiden, zal in Valkenburg langs de N206 komen te liggen. De RGL krijgt waarschijnlijk ergens een halte nabij de Tjalmastrook-noord. Het tracé voor de RGL ligt bij het transferium nabij de A44 aan de noordzijde van de N206, terwijl de RGL ter hoogte van Valkenburg aan de zuidwestzijde moet komen te liggen. In het concept Strategisch Masterplan is aangegeven dat de RGL ergens tussen het transferium en in ieder geval de Tjalmastrook-zuid de N206 zal gaan kruisen. Op het kruispunt met de A44 (buiten plangebied) – aan de overzijde van de Oude Rijn – ontstaat het vervoersknooppunt Leiden-West waaraan kantoor- en bedrijfsontwikkeling gekoppeld wordt. Het exacte tracé is nog niet bekend, echter nader overleg heeft uitgezonden dat géén van de tracés door het plangebied lopen.

Bosgordel

De Bosgordel vormt een kralensnoer van groengebieden welke zich uitstrekt van de Kagerplassen tot aan de duinen ten zuiden van Katwijk. Uit diverse beleidsdocumenten, blijkt dat enkele schakels in deze verbinding ontbreken en dat het invullen van de ontbrekende onderdelen een opgave is bij nieuwe planvorming. De bosgordel vervult een recreatieve functie, doordat aan de Bosgordel verschillende regionale fietsroutes gekoppeld zijn. In en rondom het plangebied ontbreekt deze bosgordel. In de Stedenbouwkundige visie en de vertaling in onderhavig bestemmingsplan is rekening gehouden met de aanleg van deze ontbrekende schakel in de Bosgordel. Ook is rekening gehouden met de aanleg van fietsroutes in de Bosgordel.

Rijnfront

Uit onder meer het Strategisch Masterplan Leiden-West komt de locatie recht tegenover 't Duyfrak, aan de overzijde van de Oude Rijn, naar voren als woningbouwlocatie 'Rijnfront'. Op deze locatie zullen circa 1.400 woningen gerealiseerd gaan worden. Stedenbouwkundige afstemming met deze ontwikkeling wordt noodzakelijk geacht. Uit de Stedenbouwkundige visie blijkt dat de ontwikkeling van 't Duyfrak en de ontwikkeling van Rijnfront op elkaar zullen worden afgestemd. Dit blijkt uit de groene invulling die in beide plannen aan de oevers wordt gegeven en het introduceren van zichtassen en blauw/groen-verbindingen.

Rijnlandroute

Er vindt op dit moment een verkenning plaats naar verbetering van de oost-west-verbinding tussen Leiden en de kust: de Rijnlandroute. Eén van de mogelijke tracés is gelegen aan de rand van het plangebied. De mogelijke verbreding die wordt voorgestaan is alleen mogelijk aan de zuidzijde van de huidige N206. Deze zijde ligt buiten het plangebied.

5. BESTAANDE SITUATIE

5.1 Ligging plangebied en huidig gebruik

Het plangebied ligt aan de zuidoostkant van de kern Valkenburg (ZH) en ligt ten (noord)oosten van het Marinevliegkamp Valkenburg. Over het plangebied loopt de aanvliegeroute voor dit vliegkamp. Nabij deze aanvliegeroute lopen twee hogedruk aardgasleidingen. Bepalend structurelement in het plangebied is de N206, de verbindingsweg tussen Leiden, de A44 en Katwijk/ Noordwijk.

Het plangebied heeft overeenkomstig het geldende bestemmingsplan "Landelijk Gebied 1994" in overwegende mate een agrarische functie. In de deelgebieden Tjalmastrook-noord en 't Duyfrak is met name grootschalige glastuinbouw aanwezig. In het gehele plangebied staan nog diverse opstallen en liggen verspreid een aantal woonboten. In de locatie 't Duyfrak ligt een sportterrein. Ook zijn enkele agrarische (waaronder enkele tuinders) en niet-agrarische bedrijven in en nabij het plangebied gelegen.

De milieuhygiënische effecten van de bestaande situatie zijn in hoofdstuk 6 beschreven.

Locatie 't Duyfrak (plandeel A)

De bestaande woningen, bedrijven en de woonboot aan de Voorschoterweg 13 die in het voor woningbouw te bestemmen deel van 't Duyfrak liggen zullen worden geamoveerd. De bedrijven, woningen en de woonboot zijn niet van cultuurhistorische waarde en passen niet in de voorgestelde ruimtelijke structuur. Daarnaast spelen er civiel-technische factoren die bebouwing bemoeilijken. De doorslag geeft echter de financieel-economische haalbaarheid van het plan die zeer onder druk staat wanneer de woningen in het woningbouwgedeelte van 't Duyfrak blijven staan. De woningen in het deelgebied Dorpsweide kunnen gehandhaafd worden. De woonboten aan het Botenpad blijven gehandhaafd en zijn in onderhavig bestemmingsplan als 'woonschepenhaven' bestemd. Er wordt momenteel nog wel gestudeerd op een aanvullende verbinding door de Dorpsweide ter verbinding van de nieuwe locatie 't Duyfrak en de bestaande dorpskern.

Locatie Tjalmastrook-noord (plandeel B)

De Tjalmastrook-noord heeft grotendeels dezelfde kenmerken als 't Duyfrak. Bepalend zijn de N206 en de lintbebouwing met enkele glastuinbouwbedrijven langs de Voorschoterweg.

5.2 Landschap

Kenmerkend voor het rivierkleilandschap ter plaatse is de oude slagenstructuur met lange sloten en watergangen, smalle stroken grasland en een hoge mate van openheid. Een ander bepalend landschapselement is de Oude Rijn met haar oevers en kleinschalige verkavelingsstructuur. Op de hoger gelegen stroomrug ligt de kern Valkenburg.

Aan de randen van de kern Valkenburg wordt het buitengebied optimaal beleefd. Het sortiment beplanting dat aan de randen wordt gevonden past bij het open landschap: (knot)wilgen, populieren, bosplantsoenen en ruiggras. Langs de Voorschoterweg vormen het ruige gras, dat een landelijke indicatie geeft, en de blokhagen, die indicatie zijn voor stedelijkheid, een bijzonder samenspel.

5.3 Verkeer en vervoer

Verkeer

De locatie is bereikbaar vanaf Leiden en Katwijk/ Noordwijk via de N206. Deze route heeft vooral een functie als doorgaande weg van Leiden naar Katwijk/ Noordwijk en is in de jaren '90 aangelegd als omleiding rondom de kern Valkenburg. Via een ongelijkvloerse kruising is de oude, de Rijn volgende weg (Voorschoterweg) van Leiden naar Valkenburg en Katwijk bereikbaar. Deze route loopt dwars door de locatie 't Duyfrak en heeft vooral een functie als langzaamverkeersroute (Leiden – Valkenburg – Katwijk) en voor bestemmingsverkeer (Leiden – Valkenburg zuid, oost en centrum). Vanaf deze weg zijn de woningen en bedrijven in het plandeel 't Duyfrak te bereiken.

Openbaar Vervoer

Op dit moment is er 1 streekbus die door het plangebied rijdt (lijn 32: Leiden-Valkenburg-Katwijk-Noordwijk) met een halte aan de Duyfraklaan. Over de provinciale weg N206 rijden daarnaast buslijnen vanuit Leiden en Noordwijk / Katwijk, met een halteplaats aan de N206. Vanaf het busstation 't Schouw (op circa 15 minuten loopafstand van het plangebied) vertrekken streekbussen naar Leiden, Den Haag, Oegstgeest en Lisse. Ook is dit een halte van de interliner Den Haag-Noordwijk.

De bereikbaarheid van de locatie met het openbaar vervoer is redelijk en zal na realisatie verbeteren doordat meer buslijnen zullen kunnen halteren nabij het plangebied. Op langere termijn zal de bereikbaarheid per openbaar vervoer een impuls krijgen door de aanleg van de Rijn-Gouwe lijn (een light-railverbinding tussen Noordwijk-Katwijk-Valkenburg-Leiden-Alphen ad Rijn-Gouda) en de aanhaking van de nieuwbouwlocaties 't Duyfrak c.a. op deze lijn.

6. LEEFMILIEU EN BELEMMERINGEN

6.1 Inleiding

De ruimtelijke ordening moet nadrukkelijk rekening houden met de gevolgen van ruimtelijke ingrepen voor het milieu en de beperkingen die milieuaspecten opleggen. In de praktijk is een bestemmingsplan vaak het belangrijkste middel voor afstemming tussen milieuaspecten en ruimtelijke ordening.

Op grond van artikel 9 van het Besluit op de ruimtelijke ordening is de gemeente bij het opstellen van een bestemmingsplan verplicht om de haalbaarheid te beoordelen. Hierbij moet rekening worden gehouden met de geldende wet- en regelgeving alsmede met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders (voor beleidskaders zie hoofdstuk 4).

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige haalbaarheid beschreven en er wordt ook een toets aan andere waarden uitgevoerd. Hierbij worden thema's belicht als: bedrijven en milieuzonering, geluidhinder, bodem, waterhuishouding, de invliegfunnel, kabels en leidingen, externe veiligheid, luchtkwaliteit, duurzaamheid, natuur en ecologie en cultuurhistorie en archeologie. Op nevenstaand kaartbeeld zijn de belemmeringen vanuit milieu weergegeven.

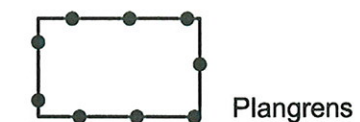
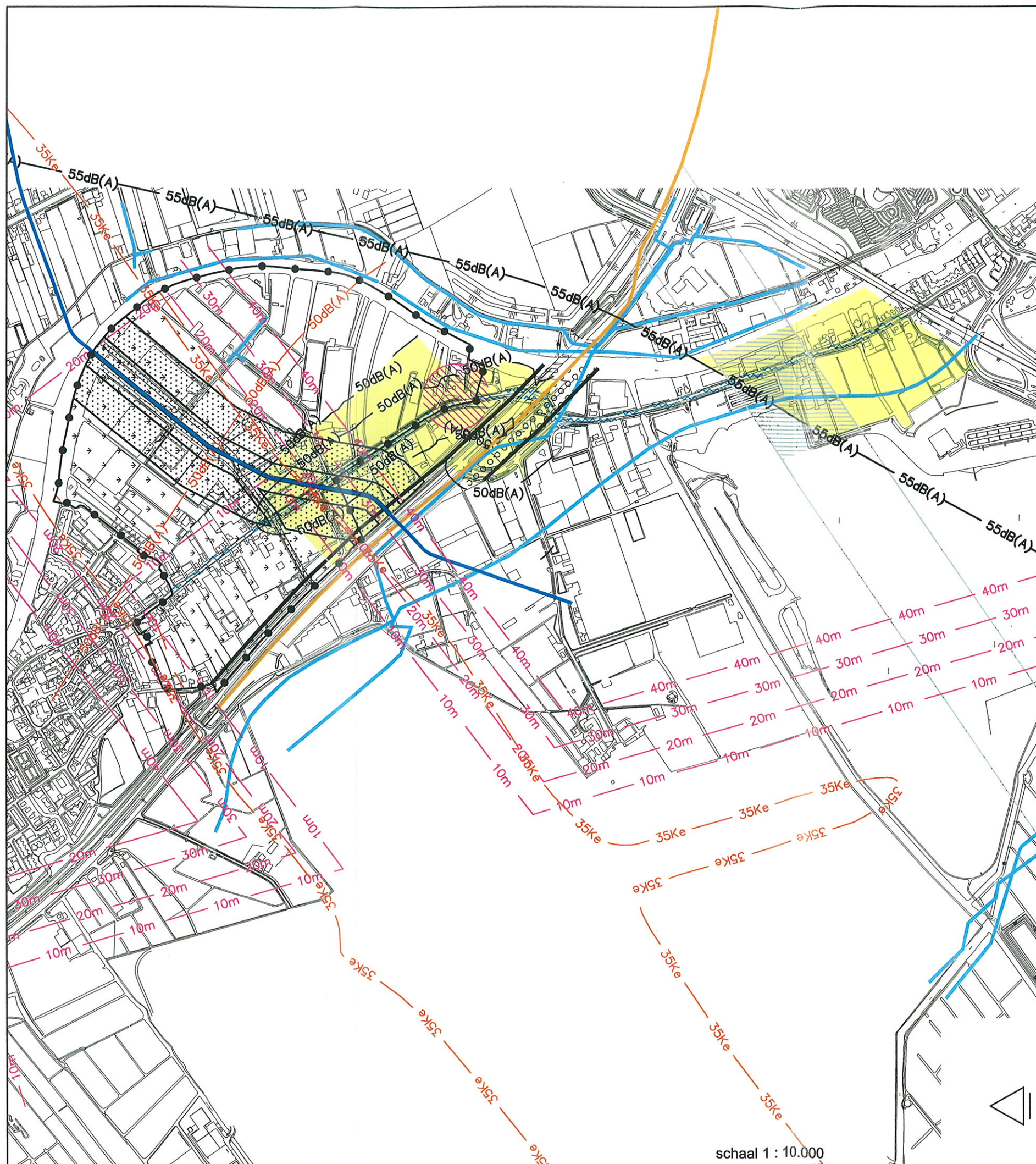
6.2 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

Een groot gedeelte van het bestemmingsplan omvat een te realiseren woongebied. Teneinde deze woonfunctie te beschermen dient aandacht te worden geschonken aan mogelijk conflicterende bedrijfsbestemmingen.

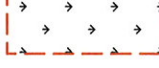
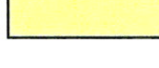
Het plangebied is onder te verdelen in 2 gebieden:

Plandeel A	hier wordt woongebied 't Duyfrak gerealiseerd, waarbij de bestaande sportvoorziening (landijsbaan) wordt verplaatst. Daarbij wordt gezocht naar een mogelijke herhuisvestingslocatie voor de te verplaatsen manege buiten het plangebied alsmede naar mogelijke herhuisvestingslocatie voor tuinbouwgerelateerde bedrijven uit 't Duyfrak (eveneens buiten het plangebied).
Plandeel B	de Tjalmastrook-noord, een meer gemengd gebied met voornamelijk bedrijvigheid waaraan de globale bestemming ' 'Bedrijfsgebied (uit te werken)' wordt toegekend.



Plangrens

Belemmeringen

-  Gasleiding
-  Watertransport leiding
-  50dB(A) 50 dB(A) contour wegverkeerslawaai (PM)
-  55dB(A) 55 dB(A) contour wegverkeerslawaai (PM)
-  55dB(A) 55 dB(A) contour industrielawaai
-  35Ke Kosteneenheden contour (35 Ke)
-  20m Hoogtelijnen rond invliegzone of invliegfunnel
-  Rijnsoeverzone
-  Aanvliegroute
-  Leidingenzone
-  Waterkering
-  Geluidszone (PM)
-  Milieucirkel LPG

schaal 1 : 10.000

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Hieronder wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden zoals woongebieden. Om het begrip hanteerbaar te maken is gebruik gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (1999) van de VNG. Bedrijven zijn opgenomen in een tabel met bedrijven, die is ingedeeld in milieucategorieën, waarbij per bedrijf is aangegeven wat de afstand tot een rustige woonwijk dient te zijn (de zogenaamde afstandentabel). Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. In het algemeen wordt door middel van het aanbrengen van een zonering tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden

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

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

Bestaande bedrijven

Bijlage 1 van deze notitie omvat een overzicht van de huidige bedrijven in het plangebied. De bedrijven in 't Duyfrak zullen geamoveerd worden. Rond het tankstation aan de Voorschoterweg, dat voornamelijk blijft voortbestaan en waar tevens LPG wordt afgeleverd, moet gerekend worden met een milieuzone in verband met externe veiligheid.

De Tjalmastrook-noord krijgt de globale bestemming bedrijven. De uitwerking van de bestemming moet zodanig gebeuren dat geen conflicten tussen de (geprojecteerde) bedrijven en nieuwe woningbestemming in 't Duyfrak ontstaan.

Glastuinbouw

Zoals hiervoor omschreven moet er, ter bescherming van het leefmilieu, tussen (bestaande) glastuinbouwbedrijven en nieuw te bouwen woningen een afstand worden gehouden van ten minste 50 meter. De provincie is in voorkomende gevallen bereid van deze minimumafstand af te wijken als er zwaarwegende argumenten bestaan. Daarbij moet worden gedacht aan economische of ruimtelijke bezwaren. Wel geldt een absoluut minimum van 25 meter.

6.3 Geluidhinder

6.3.1 Wegverkeersgeluid

Bij de vaststelling of herziening van een bestemmingsplan dient aandacht geschonken te worden aan het wegverkeersgeluid. Ingevolge de Wet geluidhinder zijn alle wegen zoneplichtig met uitzondering van 30-km gebieden en woonerven. Deze gebieden, die in het IVP²³ zijn aangegeven, zijn niet zoneplichtig en daarom is de Wet geluidhinder voor binnen genoemde gebieden vallende wegen niet van toepassing.

Ook wegen ten aanzien waarvan is aangetoond, dat op een afstand van 10 meter uit de as van de weg de voorkeurswaarde van 50 dB(A) niet wordt overschreden, zijn niet zoneplichtig. Of een weg aan dit criterium voldoet kan worden vastgesteld op basis van een geluidsniveaukaart. Omdat deze kaart in Valkenburg niet beschikbaar is zijn alle wegen, die niet als 30-km gebied of als woonerf zijn aangemerkt, per definitie zoneplichtig en zal akoestisch onderzoek moeten uitwijzen of de gevelbelasting woningbouw ter plaatse toelaat.

De te ontwikkelen gebieden 't Duyfrak en de Tjalmastrook-noord liggen binnen de zones van ten minste de Voorschoterweg en de Ir. G. Tjalmaweg N206.

De Wet geluidhinder maakt voorts onderscheid in bestaande en nieuwe situaties. Verder is bij de uitwerking van plannen relevant waar de grens van de bebouwde kom ligt (stedelijk of buitenstedelijk gebied).

De locatie 't Duyfrak ligt binnen de wettelijke geluidszones van de Ir. G. Tjalmaweg (N206) en de Voorschoterweg. Voor de nieuwbouwlocatie zijn geluidsberekeningen uitgevoerd en zijn de geluidscontouren voor het wegverkeerslawaaï bepaald²⁴. Daarnaast is onderzoek gedaan naar de geluidsbelasting op de gevels veroorzaakt door de nieuw aan te leggen Verbindingsweg naar 't Duyfrak. Telkens is uitgegaan van twee ontsluitingsvarianten²⁵:

- het realiseren van een tweede aansluiting op de Voorschoterweg, met een nieuwe verbinding tussen de Ir. G. Tjalmaweg en de Voorschoterweg ter hoogte van de Torenvlietslaan, waarbij de aansluitingen op de Ir. G. Tjalmaweg alleen rechtsaf mag worden geslagen. Dit om de capaciteit op de Tjalmaweg zo hoog mogelijk te houden en de doorstroming soepel te laten verlopen (variant 4);
- het realiseren van een tweede aansluiting op de Voorschoterweg, met een nieuwe verbinding tussen de Ir. G., Tjalmaweg en de Voorschoterweg ter hoogte van de Torenvlietslaan, waarbij de huidige aansluiting van de Voorschoterweg op de Tjalmaweg komt te vervallen (variant 5).

²³ Integraal Verkeersplan 1999

²⁴ Milieuaspecten verkeersontsluiting 't Duyfrak, Goudappel Coffeng, Den Haag/ Deventer, februari 2004.

²⁵ Varianten uit: 'Variantenonderzoek verkeersontsluiting 't Duyfrak', Goudappel Coffeng Den Haag/ Deventer, december 2003.

In opdracht van de gemeente is akoestisch onderzoek verricht naar de geluidsbelasting van bestaande en nieuw geprojecteerde wegen in verband met de ontwikkeling van een nieuw woongebied²⁶.

In de akoestische rapportage is rekening gehouden met de 'nieuwe situatie' en 'reconstructiesituatie' in het kader van de Wet geluidhinder. Hieronder wordt ingegaan op de resultaten van het akoestisch onderzoek.

Nieuwe situatie

In het akoestisch onderzoek is de geluidsbelasting vanwege de aanwezige wegen (Ir. G. Tjalmaweg N206 en de Voorschoterweg) en vanwege de geprojecteerde weg (Verbindingsweg) aan de gevel van de geprojecteerde woningen berekend. Resultaat hiervan is dat het vanwege de geluidsbelasting van de Ir. G. Tjalmaweg N206 noodzakelijk is maatregelen te treffen om te kunnen voldoen aan de voorkeursgrenswaarde. Uit de berekeningen is gebleken dat een afschermende voorziening in de vorm van een wal met topscherm noodzakelijk is om te kunnen voldoen aan 50 dB(A). Ten opzichte van de rijlijn Ir. G. Tjalmaweg N206 heeft deze afschermende voorziening een hoogte van 3,5 m¹.

Voor de Voorschoterweg is gebleken dat er in de nieuwe situatie niet kan worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A). Verder is geconcludeerd dat er geen maatregelen getroffen kunnen worden om de geluidsbelasting te kunnen verlagen. Derhalve is het noodzakelijk voor de rijlijn Voorschoterweg bij gedeputeerde staten een hogere grenswaarde aan te vragen.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat er vanwege de geluidsbelasting van de nieuwe te projecteren weg (Verbindingsweg) voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde.

Reconstructiesituatie

In het kader van de Wet geluidhinder is onderzoek uitgevoerd naar het mogelijke reconstructie-effect t.g.v. de aanleg van de Verbindingsweg welke aansluit op de Voorschoterweg en de Ir. G. Tjalmaweg N206. Deze nieuwe weg is noodzakelijk vanwege het verdichten van de stedenbouwkundige structuur van de gemeente Valkenburg middels de aanleg van de woonwijk 't Duyfrak.

Uit hoofdstuk 3 van het akoestisch onderzoek is gebleken dat er vanwege de wijzigingen aan de Ir. G. Tjalmaweg voor één woning sprake is van een reconstructie-effect. Vanwege de wijzigingen aan de Voorschoterweg is er voor 11 woningen sprake van een reconstructie-effect. Voor de reconstructiesituatie aan de Ir. G. Tjalmaweg N206 en de Voorschoterweg is onderzoek uitgevoerd naar de mogelijkheid van het treffen van maatregelen. Uit het onderzoek blijkt dat bronmaatregelen niet wenselijk zijn. Het toepassen van afschermende voorzieningen stuit op financiële en stedenbouwkundige bezwaren.

²⁶ Akoestisch onderzoek ten behoeve van bestemmingsplan " 't Duyfrak en Meer'", BRO Vught, 21 december 2004, rapportnummer 139x00117.013972_1_2 (separate bijlage)

Ook in het kader van de reconstructiesituatie zal derhalve bij gedeputeerde staten een verzoek tot het vaststellen van een hogere grenswaarde moeten worden ingediend.

Cumulatie

Indien een verzoek moet worden ingediend voor het verkrijgen van een hogere grenswaarde, is het noodzakelijk ook aandacht te besteden aan het gecumuleerde geluidsniveau. Uit hoofdstuk 4 van het akoestisch onderzoek blijkt dat de gecumuleerde geluidsbelastingen over het algemeen met minder dan een halve dB(A) toenemen. Voor enkele punten treedt een iets groter verschil op. Het toelaten van de hogere grenswaarde leidt niet tot een slechtere geluidssituatie.

Ontheffingen

De ontheffingsverzoeken voor de vaststelling van hogere grenswaarden wegverkeerslawaaï zijn ingediend en moeten worden verleend door gedeputeerde staten voor vaststelling van het bestemmingsplan.

6.3.1 Inrichtingen ex art. 41 Wet geluidhinder

Binnen het plangebied bevinden zich geen inrichtingen als bedoeld in artikel 41 Wet geluidhinder.

Buiten het plangebied, te weten op Vliegveld Valkenburg, bevindt zich een testopstelling voor vliegtuigmotoren waarvan de invloedssfeer (geluidscontour) zich tot binnen het plangebied uitstrekt (Besluit, 1983). In verband met een veranderde werkwijze op het vliegveld is in 1993, na een akoestisch onderzoek, een ontwerp vastgesteld van een nieuwe geluidzone die blijft buiten het plangebied. Dat ontwerp is echter nooit bekrachtigd. Op basis van dat akoestisch onderzoek door TNO²⁷ en de op het vliegveld aanwezige voorzieningen ter beperking van geluid is in dit bestemmingsplan deze nieuwe geluidzone gehanteerd.

Bovendien lopen er discussies om de vliegbasis te sluiten waarmee de kans bestaat dat de geluidsproducerende activiteiten, zoals het proefdraaien van de motoren niet meer zullen plaatsvinden. Hierdoor zal de geluidzone zoals hierboven genoemd verdwijnen en zal er geen geluidhinder veroorzaakt door inrichtingen zoals genoemd in artikel 41 van de Wet geluidhinder aanwezig zijn.

6.3.2 Invliegfunnel

Het plangebied ligt wat betreft de invliegfunnel binnen de invloedssfeer van Marinevliegveld Valkenburg. Daarom moet rekening worden gehouden met de geluidsproductie van vliegtuigen binnen de invliegzone vanuit het noordoosten over

²⁷ Samenvatting geluidszonering van proefdraaiende vliegtuigen op Marinevliegveld Valkenburg, TNO Delft, april 1992 (rapport nr. TPD-HAG-RPT-92-0051).

het gebied Duyfrak en de Tjalmastrook-noord. Maatgevend is de per 9 november 1993 vastgestelde 35 KE-lijn. Binnen deze contour is geen nieuwe woonbebouwing toegestaan. Op de plankaart zijn tevens de 40-, 45- en 50 KE-contouren aangegeven. Voor een meer gedetailleerd niveau is afwijking mogelijk aan de hand van de kaart met Ke-contouren die is vastgesteld in de Lokale Project Groep, zoals door het ministerie van Defensie is medegedeeld per brief van 11 juli 1989.

Ondanks het feit dat het Marinevliegkamp gesloten zal worden, wordt vastgehouden aan het concept van een 'open' Dorpsweide. In de stedenbouwkundige visie is derhalve rekening gehouden met de invliegfunnel door in het gebied de Dorpsweide, een groenvoorziening met enkele recreatieve functies, te situeren. Aan dit concept wordt vastgehouden. Ter plaatse van de funnel is derhalve geen woningbouw geprojecteerd. De invliegfunnel is op de plankaart aangeduid en de woonbestemmingen zijn buiten de aanvliegroute gesitueerd.

6.4 Bodem

Op grond van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 maakt bodemonderzoek expliciet onderdeel uit van de voorbereidingen van een bestemmingsplan. Kennis van de bodemkwaliteit is van belang voor het leggen van de bestemmingen, het stellen van bouwkundige eisen en niet in de laatste plaats voor de economische uitvoerbaarheid van het plan. Uit onderzoek blijkt dat binnen het plangebied geen locaties aanwezig zijn, die zijn opgenomen in het provinciaal Bodem-saneringsprogramma. Vermeldenswaardig is ook dat voor de ontwikkeling van dit gebied met een gesloten grondbalans kan worden gewerkt.

Plandeel A - 't Duyfrak

Ten behoeve van de planvorming zijn in dit gebied 't Duyfrak recent vooruitlopend op de bodemonderzoeken per te verwerven perceel drie belangrijke algemene aspecten onderzocht. Deze drie aspecten zijn:

- kwaliteit van de waterbodems (baggerklasse);
- kwaliteit van het asfalt en funderingsmateriaal;
- kwaliteit van het materiaal dat gebruikt is bij de dammetjes.

Daarnaast is onderzoek gedaan naar bodemopbouw.

Bodemopbouw

Op basis van de uitgevoerde sonderingen²⁸ en de door de gemeente Valkenburg beschikbaar gestelde sonderingen is een globale beschrijving van de ondergrond opgesteld.

²⁸ Sonderingen uitgevoerd door MOS Grondmechanica met opdrachtnummer 147503.

Uit de sonderingen blijkt dat het gebied een redelijk grillige bodemopbouw heeft, waar niet een eenduidig bodemprofiel voor op te stellen is. Het maaiveldniveau in het gebied varieert van NAP+0,92 m¹ tot NAP-0,08 m¹. Vanaf dit maaiveld wordt op de meeste plaatsen tot NAP-3 m¹ à NAP-5 m¹ een ziltige kleilaag aangetroffen. Ten gevolge van het bouwrijp maken zullen in deze laag de meeste zettingen optreden. Van circa NAP-3 m¹ à NAP-5 m¹ tot NAP-7 m¹ à NAP-8 m¹ komt op een groot aantal plaatsen een kleilaag met stoorlagen van zand voor. Tot NAP-10 m¹ à NAP-13 m¹ wordt een losgepakte zandlaag aangetroffen met enkele stoorlaagjes van klei. Bij een aantal sonderingen is onder deze losgepakte zandlaag een siltige kleilaag te zien tot circa NAP-15 m¹. Vanaf circa NAP-14 m¹ à NAP-17 m¹ begint een vaste zandlaag tot de verkende diepte (zie tabel). Deze zandlaag is geschikt om paalfunderingen in te funderen.

Tabel. Globale grondopbouw

grondsoort	niveau bovenkant laag (m+1NAP)
klei, siltig	+ 0,92 à -0,08
klei met stoorlagen van zand	circa -3 à -5
zand met stoorlaagjes van klei	circa -7 à -8
klei, siltig	circa -10 à -13
zand	circa -14 à -17

Een aantal sonderingen geeft een afwijkend beeld van het hierboven geschetste beeld. Deze sonderingen geven een geulvormig profiel weer met afwisselend zand- en ziltige kleilaagjes (zie onderstaande tabel en sondering 6, 9, 12, 20 en 34).

Tabel. Globale grondopbouw met geulvorming

grondsoort	niveau bovenkant laag (m+1NAP)
afwisselend siltige klei- en zandlagen	+ 0,92 à -0,08
zand	circa -14 à -17

Geadviseerd wordt om op basis van het uitgevoerde grondonderzoek twee à drie maatgevende grondprofielen op te stellen en op basis van die grondprofielen enkele indicatieve zettingberekeningen uit te voeren ten behoeve van het advies bouwrijp maken. Op basis van deze indicatieve berekeningen kan besloten worden of aanvullend grondonderzoek (boringen en laboratoriumproeven) noodzakelijk is.

Waterbodems²⁹

Van de waterbodems in nagenoeg het gehele gebied dat als eerste wordt ontwikkeld de kwaliteit van de waterbodem (=bagger, slib) onderzocht. Vastgesteld is dat het om betrekkelijk dikke lagen slib gaat:

²⁹ Rapport Milieukundig waterbodemonderzoek watergangen gebied 't Duyfrak te Valkenburg, DDS BV Milieu en Techniek, maart 2004.

- De slibkwaliteit van de watergang rondom de ijsbaan is klasse 3;
- De slibkwaliteit van de watergang langs de westelijke kant van de Voorschoterweg is klasse 1;
- Van al de overige onderzochte watergangen is de slibkwaliteit klasse 2.

Het aangetroffen klasse 3-slib (611 m³) komt formeel niet in aanmerking voor hergebruik en dient derhalve te worden afgevoerd naar een stortlocatie, dan wel een erkende reiniger. In plaats van afvoer kan ook onderzocht worden of het toepassen als bouwstof in het kader van het Bouwstoffenbesluit tot de mogelijkheden behoort. Het klasse 1-slib wordt verspreidt op de aangrenzende percelen en het aangetroffen klasse 2-slib wordt tot 20 meter uit de oeverkant uit gespreid.

Onderzoek asfalt en wegfunderingslagen³⁰

asfalt

Tijdens het onderzoek is vastgesteld dat delen asfaltverharding teerhoudend zijn. Dit teerhoudend asfaltgranulaat is niet geschikt voor hergebruik en moet naar een daartoe erkende verwerker worden afgevoerd.

wegfunderingsmateriaal

Niet alle asfaltverhardingen zijn aangelegd op funderingsmateriaal.

In de funderingslaag van de Duyfraklaan (vanaf Voorschoterweg tot ijsbaan) is in lichte mate asbest aangetroffen en chroom in een sterk verhoogde concentratie. Omdat funderingsmateriaal geen bodem is in de zin van de Wet milieubeheer hoeft niet de ernst en omvang onderzocht te worden van deze verontreiniging met chroom. De overige onderzochte aanwezige funderingsmaterialen zijn alle licht tot matig verontreinigd met diverse stoffen. Een snelle beoordeling op herbruikbaarheid van de funderingslagen leerde dat het funderingsmateriaal niet toepasbaar is binnen het kader van het Bouwstoffenbesluit. Al het aanwezige wegfunderingsmateriaal zal worden afgevoerd naar een daartoe erkende verwerker.

Onderzoek dammetjes³¹

In het eerst te ontwikkelen gebied in 't Duyfrak zijn acht dammetjes (met zand/puin/onbekend materiaal aangebrachte oversteken over de van de openbare weg naar de particuliere percelen) onderzocht. Geconcludeerd wordt dat in het merendeel van de onderzochte dammetjes bijmengingen met bodemvreemde materialen zijn aangetoond. Ook is in twee dammetjes asbest aangetroffen. Het betreft relatief weinig af te graven materiaal en nader onderzoek zal zich niet lonen.

³⁰ Rapport Milieukundig onderzoek asfalt en funderingslagen gebied 't Duyfrak te Valkenburg, IDDS BV Milieu en Techniek, maart 2004.

³¹ Asbestonderzoek dammetjes gebied 't Duyfrak te Valkenburg, IDDS BV Milieu en Techniek, maart 2004.

De dammetjes zullen onder milieukundige begeleiding afgegraven worden en het afgegraven materiaal dat bodemvreemde bijmengingen bevat wordt afgevoerd.

Plandeel B – Tjalmastrook-noord

Enkele percelen zijn aangekocht en onderzocht, waarbij geen verontreiniging is aangetroffen. Voor de percelen waar nog geen bodemonderzoek heeft plaatsgevonden is historisch onderzoek uitgevoerd. Hieruit is geen verdenking gebleken van verontreiniging in enige omvang, die de economische uitvoerbaarheid van het plan zou kunnen belemmeren. Wel dient bij bodemonderzoek rekening te worden gehouden met het huidige gebruik als glastuinbouwgebied.

Bij verwerving van percelen doch uiterlijk vóórdat van de uitwerkingsbevoegdheid gebruik wordt gemaakt dient bodemonderzoek te worden uitgevoerd. Daarbij moet bijzondere aandacht uitgaan naar de aanwezigheid van persistente bestrijdingsmiddelen in de toplaag en naar slootdempingen.

6.5 Waterhuishoudkundige aspecten

Door onder meer de nota Ruimte krijgt met name het waterbeleid een wezenlijk andere oriëntatie: van reageren naar anticiperen. Water heeft een aantal specifieke kwantitatieve en kwalitatieve eigenschappen waar de ruimtelijke ordening rekening mee moet houden. Hiervoor is de watertoets in het leven geroepen. Een duurzaam waterbeheer, de integrale afweging en het creëren van maatwerk staat hierin centraal. Water moet altijd bekeken worden in het licht van het watersysteem of stroomgebied waarin een stad of een dorp ligt. Een goede afstemming van waterbeleid (kwantitatieve en kwalitatieve eigenschappen) en ruimtelijke ordening, ook in het direct aangrenzende gebied, is daarom noodzakelijk.

Nieuwe ontwikkelingen dienen waterneutraal opgelost worden. Dit betekent dat een (eventuele) toename van het oppervlak aan verharding moet worden gecompenseerd. Gestreefd wordt naar het afkoppelen van het verhard oppervlak en ter plekke infiltreren. Indien infiltratie niet mogelijk is, dan wordt –indien mogelijk– afgekoppeld op het oppervlaktewater. Hierbij hanteert de gemeente de stelregel dat het wateroppervlak wordt vergroot met ca. 15 procent van het af te koppelen oppervlak. Pas in laatste instantie zal het water worden afgevoerd via de riolering. Voor onderhavig bestemmingsplan is een watertoets³² uitgevoerd. Deze is als separate bijlage bij deze toelichting gevoegd. Tevens heeft overleg en afstemming plaatsgevonden met de betrokken waterbeheerders: het Hoogheemraadschap van Rijnland (Boezemland) en waterkwaliteitsbeheer in de Ommelandsepolder en Het Waterschap De Oude Rijnstromen (waterkwantiteitsbeheer in de Ommelandsepolder).

³² Watertoets 't Duyfrak, Witteveen + Bos, Breda, november 2004.

De watertoets biedt inzicht in:

- de bestaande (waterhuishoudkundige) situatie;
- de planvoornemens;
- de waterhuishoudkundige uitgangspunten die de waterbeheerder hanteert bij nieuwbouwwijken;
- de toetsing en afstemming van de planvoornemens op de waterhuishoudkundige uitgangspunten.

Op basis hiervan is een watersysteem in hoofdlijnen uitgewerkt, waaraan vervolgens invulling gegeven kan worden in concrete inrichtingsplannen.

Op basis van de bevindingen uit de watertoets wordt het volgende geconcludeerd en aanbevolen.

Plandeel A – 't Duyfrak

inrichting

- Bij de inrichting van de watergangen zijn aaneengesloten waterelementen uitgewerkt met ruime open verbindingen, waardoor:
 - recreatievaart mogelijk is;
 - een goede aan- en afvoer plaats kan vinden;
 - een goede migratie voor water- en oeverfauna mogelijk is.
- De watergangen krijgen voldoende waterdiepte (1,2 m) waardoor recreatievaart mogelijk is. Deze waterdiepte is ook gunstig voor de waterkwaliteit.
- Bij kruisingen met wegen en de toegang naar kavels worden bruggen gerealiseerd. Er is hierdoor geen obstakel voor migratie van oevervegetatie. Er wordt een doorvaarthoogte van 1,25 m gerealiseerd, waardoor recreatievaart plaats kan vinden.
- De inrichting van de zone langs de Oude Rijn en de Funnel dient op termijn uitgewerkt te worden.
- Er is bij de situering van waterlopen nadrukkelijk afstemming gezocht bij de waterstructuur van het aan de noordzijde van de Oude Rijn gelegen Rijnfront.
- Uitgangspunt is dat de watergangen niet overbouwd mogen worden met steigers.

riolering

- De gemeente heeft zich voorgenomen om een groot oppervlak af te koppelen. Gedacht kan worden aan afkoppelen van daken, parkeerplaatsen voor personenauto's en de woonstraten, waarmee het oppervlaktewater wordt voorzien van 'schoon' hemelwater. De woonstraten dienen via een zuiveringsvoorziening afgekoppeld te worden. Hierbij kan gedacht worden aan slibafvangers.
- De afvoer van het regenwater dient bij voorkeur oppervlakkig middels goten plaats te vinden, zodat de waterafvoer zichtbaar is.

- Het afkoppelen, de riolering, de aansluiting op de rwzi en een mogelijk grijswatercircuit dienen nog uitgewerkt te worden in concrete plannen.

berging en afvoer

- In de stedenbouwkundige visie van de Woningbouw 't Duyfrak is 2,05 ha (10,2%) open water opgenomen en 9,73 ha verhard oppervlak (48,6%);
- In de Funnel dient minimaal 1,15 ha open water (6,1%) gerealiseerd te worden, zodat de waterberging in het deelgebied 't Duyfrak gelijk is met die in de bestaande situatie. Indien in de Funnel meer dan 3,47 ha verhard oppervlak aangelegd wordt, dan is het verhard oppervlak in het deelgebied 't Duyfrak groter dan in de bestaande situatie. In dat geval dient de '15%-regeling' toegepast te worden. Dit betekent dat per m² boven op een verhard oppervlak van 3,47 ha in de Funnel, 0,15 m² bovenop de minimale berging van 1,15 ha open water gerealiseerd dient te worden.

drooglegging

- In de bestaande situatie is sprake van een beperkte drooglegging. In de toekomstige situatie dient het gebied opgehoogd te worden, zodat voldoende drooglegging aanwezig is;
- De straatpeilen, vloerpeilen en het drainagestelsel dienen nog uitgewerkt te worden in concrete plannen.

waterkwaliteit en ecologie

- De definitieve profielen van de watergangen dienen nog vastgesteld te worden. Het is wenselijk dat de watergangen conform het principe-ontwerp een ééNZij-dige plasberm krijgen. Door het aanleggen van bredere watergangen kunnen meer natuurvriendelijke oevers gerealiseerd worden.
- Er dient nog een doorspoelsysteem uitgewerkt te worden ten behoeve van bestrijding van de effecten van calamiteiten.
- Het is voor de waterkwaliteit belangrijk om duurzame bouwmaterialen toe te passen, waarbij uitloogbare bouwmaterialen vermeden worden.
- Het is ongewenst om gebruik van bestrijdingsmiddelen en bemesting bij beheer en onderhoud van (openbare) groenvoorzieningen toe te passen.

onderhoud

- Het Hoogheemraadschap geeft de voorkeur aan een onderhoudspad en onderhoud vanaf de kant boven onderhoud met een boot in verband met overlast voor de eigenaren (steigers, ontvangstplicht onderhoudsspecie). Een onderhoudspad betekent echter wel extra ruimtebeslag, waarmee vooralsnog uitgegaan wordt van varende onderhoud.
- Er dient een in- en uitlaatplaats voor (onderhouds)boten gerealiseerd te worden.

- Onderhoud van primaire boezemwatergangen vindt plaats door het hoogheemraadschap, onderhoud van de overige watergangen vindt meestal plaats door de eigenaren of gemeenten.
- Er dienen nog afspraken met het Hoogheemraadschap gemaakt te worden over de taakverdeling (beheer en onderhoud).
- Er dient onderhoudsarme beschoeiing toegepast te worden.

Plandeel B - Tjalmastrook-noord

Waterberging en afvoer

In het gebied Tjalmastrook gelden voor wat betreft berging, afvoer en onderhoud op hoofdlijnen dezelfde uitgangspunten als voor het gebied 't Duyfrak. Eveneens is de 15%-regeling bij toename van het verhard oppervlak van toepassing.

verdere uitwerking waterhuishouding

Voor zowel het deelgebied 't Duyfrak als het deelgebied Tjalmastrook-noord zal de stedenbouwkundige uitwerking afgestemd worden op de waterhuishoudkundige uitgangspunten. De uitwerking zal in overleg met het Hoogheemraadschap van Rijnland plaatsvinden. In het bestemmingsplan zijn procedureregels/uitwerkingsregels voor de uitwerking van de aspecten water en waterkeringen opgenomen worden.

6.6 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om het beheersen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten met gevaarlijke stoffen. Het vigerende beleid is vastgelegd in de ontwerp-AMVB Kwaliteitseisen Externe Veiligheid van Inrichtingen. De risico's mogen een bepaald niveau niet te boven gaan. Voor het transport van gevaarlijke stoffen is die risiconormering verwoord in de 'Nota Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen' (RNVGS³³). Bij ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de vastgestelde risiconormeringen ten aanzien van de externe veiligheid.

Binnen het plangebied zijn voor twee objecten externe veiligheidsberekeningen uitgevoerd:

- de gastransportleidingen van de Gasunie;
- het Total-tankstation aan de Voorschoterweg (LPG)

De beoordeling is uitgevoerd voor de aan te houden afstand van nieuw te realiseren (kwetsbare) bestemmingen tot het object (plaatsgebonden risico) en de grootte van het groepsrisico in vergelijking met de oriënterende waarde. Het transportbedrijf

³³ RNVGS: Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen; Kamerstuk II, 1996, 24611, nrs. 1-2.

Jongeneel aan de Voorschoterweg (ten zuiden van het plangebied) veroorzaakt geen risicobelemming in de zin van externe veiligheid.

Gastransportleiding

Door het plangebied lopen twee gastransportleidingen. Voor de hoofdgastransportleiding (36"/67 bar) geldt een eerste beschermingszone van 5 meter vanaf het hart van de leiding. Binnen deze afstand zijn geen nieuwe kwetsbare bestemmingen mogelijk. In het plan zijn deze ook niet voorzien. Er geldt een toetsingsafstand van 30 meter vanaf het hart van de leiding. Het groepsrisico voor de leiding is berekend voor de toekomstige situatie (omdat er nieuwe objecten zijn gepland binnen de toetsingsafstand) en blijft onder de oriënterende waarde.³⁴

Voor de regionale gastransportleiding (16"/40 bar) geldt een eerste beschermingszone van 4 meter en een toetsingszone (beschermingszone 2) van 10 meter.

LPG-tankstation Jongeneel

De externe veiligheid rond het bestaande LPG-tankstation werd in het verleden getoetst aan de Integrale nota LPG van 1984. Daaruit volgt dat de afstand van het LPG-vulpunt tot nieuw te bouwen woningen ten minste 80 m moet zijn. Er wordt geen onderscheid gemaakt tussen stations met een jaardoorzet van 200 m³ of 2000 m³. Tevens wordt geen aandacht geschonken aan het groepsrisico buiten de 80 m-zone.

Inmiddels is op 27 mei 2004 het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) vastgesteld. De hieruit voortvloeiende normen staan in de op 23 september 2004 vastgestelde ministeriële Regeling externe veiligheid inrichtingen. In die ministeriële regeling wordt voor de beoordeling van het groepsrisico verwezen naar de Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico, welke op dit moment alleen in concept circuleert.

Op grond van het BEVI geldt een minimum afstand van 45 meter vanaf het vulpunt tot (beperkt) kwetsbare objecten. Kortom: binnen de 45 meter-contour kan geen nieuwe woning, winkel, kantoor, bedrijf, school met schoolplein, bejaardenhuis met tuin, etc. worden geprojecteerd. Volgens dat BEVI moet ook aandacht worden geschonken aan het groepsrisico, want het effect van een calamiteit met LPG reikt verder dan die 45 meter.

Een cirkelvormig gebied rond het vulpunt met een straal van circa 300 meter vormt het risicogebied. Daarbuiten is de kans op overlijden bij een calamiteit beperkt tot circa 1 %. Deze waarden zijn gangbaar voor de beoordeling van risico's in relatie tot externe veiligheid. Het BEVI hanteert echter specifiek voor LPG-stations andere nor-

³⁴ In het plangebied was in het verleden tevens een olieleiding t.b.v. defensie gelegen. Deze is echter niet meer in gebruik en een gedeelte is geamoveerd. Deze leiding vormt dus geen belemmering meer voor nieuwe ontwikkelingen.

men. Binnen een straal van 150 meter mogen zich rond het vulpunt niet meer dan 110 personen bevinden. Dat getal heet de oriëntatiewaarde en staat in relatie tot de kans van minder dan 10^{-6} op een calamiteit. Dit betekent wel dat bij een calamiteit de kans op overlijden voor die 110 personen 100 % is. Daarom moet die oriëntatiewaarde wel worden verantwoord, onder meer door toetsing van aspecten als de veiligheid aan de bron, zelfredzaamheid van personen en de capaciteiten van de hulpverlening.

Voor het ontwerpen van de woonwijk is het groepsrisico beoordeeld³⁵. Hierbij is bekeken in hoeverre bronmaatregelen bij het LPG-vulpunt ervoor kunnen zorgen dat het risico in 't Duyfrak afneemt. Zo blijkt dat het nodig is om de omzet van LPG via de milieubeheervergunning te beperken tot maximaal 500 m³ per jaar. Voor de risico-acceptatie is meegewogen dat de nieuw te bouwen woningen zich in de buitenring van het risicogebied bevinden.

Er wordt onderzocht of verplaatsing van het gehele tankstation naar een andere locatie binnen Valkenburg tot de mogelijkheden behoort.

6.7 Niet Gesprongen Explosieven

Omdat er in de Tweede Wereldoorlog is gevochten op en rondom vliegveld Valkenburg is er een onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van Niet Gesprongen Explosieven (NGE's) in het bestemmingsplangebied. Het betreft hier een vooronderzoek waarbij archiefmateriaal en luchtfoto's uit de oorlogsjaren zijn bestudeerd. Op basis van dit onderzoek zijn enkele verdachte locaties benoemd waar mogelijk NGE's in de grond aanwezig zijn. Deze locaties zijn verdacht omdat bekend is dat er in de oorlog grondgevechten hebben plaatsgevonden. In deelgebied Voorschoterweg II zijn twee verdachte locaties benoemd: langs de Voorschoterweg vanaf de parkeerplaats bij het Valkenburgse meer tot aan de A44 en rondom de voormalige boerderij Rhijnvliet binnen de lus van de huidige oprit naar de ir. Tjalmaweg. Binnen deelgebied 't Duyfrak is de locatie rondom "de Krom" bij het tankstation en de woonbothenhaven eventueel verdacht. Binnen het voor woningbouw te ontwikkelen deel van 't Duyfrak is er één punt van aandacht en dat is dat er aan het eind van de oorlog vermoedelijk een vliegtuig is neergestort nabij een slootkant in 't Duyfrak. Het kan zijn dat dit vliegtuig nog steeds in de bodem ligt.

Bij de bouw van 't Duyfrak zal rekening worden gehouden met het mogelijk aantreffen van brokstukken van een vliegtuig. Er wordt geen nader onderzoek op ingesteld aangezien het hier geen bommenwerper betrof en er ook de afgelopen decennia geen NGE's zijn aangetroffen in 't Duyfrak. Niet bij de bouw van de wonin-

³⁵ Groepsrisico LPG-tankstation Jongeneel, AVIV, Enschede, 2 november 2004.

gen en kassen en niet bij de ingrijpende herverkaveling die in de jaren '60 en '70 van de vorige eeuw heeft plaatsgevonden.

6.8 Luchtkwaliteit

Op basis van de Wet milieubeheer zijn, bij Algemene maatregelen van bestuur, kwaliteitsdoelstellingen geformuleerd in het belang van het voorkomen en beperken van de luchtverontreiniging. Deze kwaliteitsdoelstellingen zijn in Europees verband vastgesteld en gebaseerd op gezondheidskundige grondslagen.

In het Besluit luchtkwaliteit zijn de doelstellingen vertaald naar grenswaarden voor de stoffen koolmonoxide (CO), benzeen (C₆H₆), stikstofdioxide (NO₂), fijn stof (PM₁₀), lood en zwaveldioxide (SO₂).

Het luchtkwaliteitsbeleid is gericht op een tweetal sporen, te weten:

- a. het brongerichte beleid, dat betrekking heeft op de reductie van emissies en
- b. het effectgerichte beleid, waardoor wordt voorkomen dat blootstelling aan verontreinigde lucht plaatsvindt.

In het kader van de ruimtelijke ordening kan aan het effectgerichte beleid inhoud worden gegeven. Hierbij kan de volgende doelstelling worden geformuleerd: het voorkomen van schadelijke gezondheidseffecten bij bewoners en aanwezigen van verblijfplaatsen, door bij de planning van die verblijfplaatsen of bij de planning van bronnen, rekening te houden met luchtverontreiniging die door die bronnen wordt gegenereerd. Alvorens tot zonering kan worden overgaan, moet worden vastgesteld of een luchtkwaliteitsnorm – nu of in de toekomst – wordt overschreden.

Bronnen voor luchtverontreiniging zijn verkeer (lokaal ook parkeergarages), industrie, bodem (saneringen), verbrandingsemissies en luchtvaart. Een deel van de verontreinigingen komt van buiten de gemeentegrenzen. Die achtergrondwaarden worden gemeten door het Landelijk Meetnet Luchtkwaliteit (LML), dat wordt beheerd door het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieuhygiëne (RIVM). De gemeente is hiervoor aangewezen op de meetgegevens van de agglomeratie Den Haag/Leiden. Deze achtergrondwaarden worden ook bij de beoordeling van de lokale luchtkwaliteit betrokken.

Burgemeester en wethouders hebben op 24 augustus 2004 de rapportage voor de luchtkwaliteit in de gemeente Valkenburg vastgesteld³⁶. Dit rapport betreft de rapportage over de luchtkwaliteit van de gemeente Valkenburg in de provincie Zuid-Holland voor het jaar 2003 conform het Besluit luchtkwaliteit (Stb. 2001, 269) van 11 juni 2001. Daaruit blijkt dat binnen het plangebied geen overschrijdingen plaatsvinden van de normen die in het Besluit luchtkwaliteit zijn gesteld, met uitzondering van fijn stof (PM₁₀). De norm voor fijn stof wordt in vrijwel het gehele land overschreden.

³⁶ Rapport luchtkwaliteit 2003, Gemeente Valkenburg, augustus 2004.

Omdat zich binnen het plangebied geen industriële bronnen voor fijn stof bevinden, wordt voor de aanpak van de normoverschrijding het Rijksbeleid gevolgd. Nagegaan is of er sprake is van overschrijdingen van de wettelijke luchtkwaliteitsnormen in het Besluit luchtkwaliteit voor de luchtverontreinigende stoffen: stikstofdioxide (NO_2), koolmonoxide (CO), fijn stof (PM_{10}), en benzeen (C_6H_6). Behoudens daar waar anders wordt aangegeven is overal in de gemeente voldaan aan de luchtkwaliteitsnormen. Ten opzichte van 2001 is de luchtkwaliteit verslechterd. De oorzaak voor deze verslechtering voor zowel NO_2 als PM_{10} is te vinden in de slechte meteorologische omstandigheden in 2003.

Door de rijksoverheid is recentelijk opgemerkt dat vanwege het feit dat de concentraties van fijn stof in een groot deel van Nederland boven de grenswaarden liggen een strikte interpretatie van het besluit Luchtkwaliteit zou kunnen leiden tot het maatschappelijk niet aanvaardbare gevolg dat geen enkel plan en geen enkele ontwikkeling doorgang zou kunnen vinden. De rijksoverheid is momenteel bezig met het opstellen van een nationaal luchtkwaliteitsplan waarin onder andere de aanpak van de fijnstof-problematiek aan de orde komt. Realisatie van 't Duyfrak staat de aanpak niet in de weg. Het Rijk wil dat gemeenten de situatie voor fijn stof in beeld brengen en dat de gemeente bij het zoeken naar maatregelen in ieder geval de PM_{10} varianten mee laat wegen. Daar waar de mogelijkheid aanwezig is, zullen gemeenten door de locatiekeuze en eventuele (verkeers)maatregelen de blootstelling zo veel mogelijk dienen te beperken. Voor het overige mag de gemeente terugvallen op de fijn stof aanpak van het Rijk om de problemen aan te pakken. Beperking van fijn stof door locatiekeuze of (verkeers)maatregelen is voor 't Duyfrak niet aan de orde. Daarbij heeft in het Streekplan reeds in een eerder stadium de afweging van de locatiekeuze, ook met betrekking tot luchtkwaliteit, plaatsgevonden.

Vermeld kan verder worden dat met de toekomstige Rijn-Gouwelijn waarbij een afname van de verkeersintensiteiten over met name de Ir. G. Tjalmaweg voorzien is een bijdrage geleverd zou kunnen worden aan de verbetering van de luchtkwaliteit ter plaatse van 't Duyfrak.

6.9 Duurzaamheid, afval en energie

De gemeente heeft de ambitie het nieuwbouwplan 't Duyfrak op een duurzame en energiezuinige wijze uit te voeren. Hierbij streeft de gemeente naar een ambitieniveau waarin plaats is voor innovatieve ontwikkelingen die realiseerbaar zijn binnen de voorgestelde fasering en binnen financieel aanvaardbare bandbreedtes. De stedenbouwkundige visie vindt haar onderbouwing deels in de energie- en duurzaamheidsvisie³⁷. In deze energie- en duurzaamheidsvisie zijn maatregelen voorgesteld op

³⁷ Energie- en duurzaam bouwvisie 't Duyfrak, Witteveen en Bos, Bodegraven, maart 2004.

de thema's energie, water, bouwrijp maken en ecologie. Per thema zijn voorstellen gedaan die kunnen worden meegenomen in het verdere planproces van 't Duyfrak. Toepassing van de voorgestelde maatregelen leidt tot een plan met een hoger duurzaamheidsgehalte. De energie- en duurzaamheidsvisie is in dit stadium bedoeld om ideeën aan te dragen. Op grond van een globale verkenning, die in het kader van de energie- en duurzaamheidsvisie is uitgevoerd, worden enkele aanbevelingen gedaan voor 't Duyfrak.

Energie

Voor de totale woningbouw in 't Duyfrak wordt een Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC) van 0,75 of lager nagestreefd. Het uitgangspunt is dat op grond van de Energievisie de inspanningsverplichting wordt bepaald. De inspanningsverplichting vormt een uitgangspunt voor onderhavig bestemmingsplan. De nadere invulling op maatregeleniveau zal een behoorlijke mate van flexibiliteit bevatten in verband met de lange realisatieperiode van 10 jaar. De EPC kan bereikt worden door:

- toepassen maximaal individueel scenario, bestaande uit: extra isolatie, hoogrendement glas (HR++), HR-ventilatie, een zonneboiler en vloerverwarming;
- onderzoeken of marktpartijen bereidheid bestaat om een duurzame collectieve energievoorziening te realiseren en beheren (toewerken naar scenario wijkverwarming);
- informatie verstrekken aan woningbouwer over warmtepompwoning.

Water

- om een duurzaam systeem voor afvalwaterberging te realiseren is samenwerking tussen verschillende betrokkenen en nadere uitwerking in de volgende planfasen noodzakelijk;
- voor het oppervlaktewater wordt uitgegaan van de volgende (duurzame) uitgangspunten:
 - 1,7 ha open water;
 - een open verbinding met de Oude Rijn;
 - voldoende ruimte op/langs watergangen voor recreatievaart en een plasberm;
 - drooglegging door middel van grondophoping;
 - zo veel mogelijk afkoppelen op oppervlaktewater;
 - toepassen van bruggen bij kruising van wegen;
 - toepassen van niet uitlogbare bouwmaterialen.

Bouwrijp maken

- vanuit het duurzaamheidsperspectief hebben partieel ophogen, voorbelasten en de cunettenmethode de voorkeur boven integraal ophogen;
- bouwen zonder kruipruimtes heeft voor duurzaamheid de voorkeur boven bouwrijp maken met kruipruimtes.

Ecologie

- om de waterkwaliteit en de ecologische waarde in het plangebied te verhogen dienen zoveel mogelijk oevers natuurvriendelijk ingericht te worden (minimaal 50% van de oevers);
- afhankelijk van de aanwezige soorten in het plangebied dienen bij de planontwikkeling passende maatregelen te worden getroffen om de soorten in het gebied te beschermen.

Afval

Het huishoudelijk afval wordt gescheiden ingezameld. Deze methodiek van afvalinzameling brengt naast een gedragsverandering ook wijzigingen met zich mee als het gaat om inzamelmiddelen en straatmeubilair. Bij de inrichting van het openbaar gebied alsmede in de juridische opzet van het bestemmingsplan dient hiermee rekening gehouden te worden.

Variant 1:

Het huishoudelijk afval wordt gescheiden ingezameld. In het plangebied worden hiertoe zgn. metrocontainers voor GFT- en voor restafval geplaatst.

Variant 2:

Ten behoeve van eengezinswoningen worden een tweetal minicontainers ter beschikking gesteld. Voor de opslag van deze containers dient een zodanig oplossing te worden gecreëerd, dat deze vanaf de openbare weg niet zichtbaar zijn en op een eenvoudige wijze aan de inzameldienst kunnen worden aangeboden.

Bij meergezinswoningen dient in pandig een voorziening te worden opgenomen.

Inpassing van milieuparken in het openbaar gebied dient op een zorgvuldige wijze plaats te vinden. Waar sprake is van beperkte openbare ruimte gaat de voorkeur zelfs uit naar ondergrondse verzamelplaatsen. Ook esthetische argumenten spelen een rol bij de inrichting van milieuparken. De bouwmogelijkheden in de planvoorschriften moeten hierop worden afgestemd.

Afvalwater

Door het inzetten op het aanleggen van een innovatief afvalwatersysteem (zie voor nadere toelichting paragraaf 6.5) wordt aandacht besteed aan duurzaam watergebruik. Daarnaast wordt er gestreefd het hemelwater zoveel mogelijk af te koppelen van de riolering en direct te laten afwateren op het oppervlaktewater.

6.10 Natuur en ecologie

Bij het opstellen van een bestemmingsplan moet rekening worden gehouden met de gevolgen voor de natuur. Met het inwerking treden van de Flora- en faunawet krijgt

de natuurtoets een sterker accent in de totale beoordeling van de milieuaspecten in de bestemmingsplannen. Het gaat hierbij voornamelijk om de gevolgen voor de flora en fauna van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. De Flora- en faunawet schrijft voor dat bij een ruimtelijke ingreep geen schade wordt toegebracht aan beschermde dier- en plantensoorten. In bepaalde gevallen kan ontheffing van de wet verleend worden, met name wanneer het aantasten van een aantal individuen geen gevolgen heeft voor 'de gunstige staat van instandhouding van de soort'. Om te kunnen beoordelen of er beschermde soorten voorkomen moet er onderzoek gedaan worden naar de flora en fauna op de plaats van de ingreep.

Het bestemmingsplan laat ruimtelijke ingrepen toe waarvoor een natuurtoets noodzakelijk is. In het kader van de voorbereiding voor onderhavig bestemmingsplan is nagegaan in hoeverre de voorgenomen ontwikkeling van het gebied effecten heeft op natuurwaarden die op grond van de Flora- en faunawet en/of Vogel- en Habitatrichtlijn zijn beschermd. Hiertoe is een ecologisch onderzoek uitgevoerd³⁸. Dit onderzoek bestond uit een algemeen inventariserend onderzoek en een meer uitgebreid onderzoek specifiek gericht op het voorkomen van vleermuizen. Hieronder worden de belangrijkste resultaten van het ecologisch onderzoek samengevat.

Ecologische waarden van het plangebied

Het Duyfrak bestaat grotendeels uit bebouwd gebied. Het plangebied kenmerkt zich door bebouwing bestaande uit kassen en woonhuizen, afgewisseld met ruderaire terreinen, intensief gebruikt grasland en tuinbouw. De wateren in het gebied zijn doorgaans voedselrijk van karakter. Hierdoor is het gebied vooral geschikt voor tolerante, algemene soorten planten en dieren. Aan de oostkant grenst het gebied aan de Oude Rijn.

- Er komen in het plangebied een aantal beschermde diersoorten voor. Dit betreft in alle gevallen in Nederland algemeen voorkomende soorten, met uitzondering van enkele soorten vleermuizen.
- Beschermde plantensoorten zijn niet in het gebied aangetroffen. Wel is in een sloot Brede waterpest aanwezig, die vermeld staat op de Rode lijst (gevoelig);
- Beschermde ongewervelden (vlinder, libellen en dergelijke) zijn in het plangebied niet aanwezig, wel de Vroege glazenmaker, een libel die vermeld staat op de Rode lijst;
- Er zijn geen beschermde vissoorten aangetroffen;
- Verspreid door het plangebied zijn de beschermde amfibieënsoorten Grote groene kikker, Bruine kikker, Gewone pad en Kleine watersalamander aangetroffen. Deze soorten komen in het plangebied, maar ook in Nederland algemeen voor;
- Het plangebied is een geschikt broedgebied voor verschillende soorten algemene (maar beschermde) zang- en watervogels. Voor meer kritische soorten, zoals

³⁸ Bestemmingsplan 't Duyfrak en Meer, toetsing aan de Flora- en faunawet, Witeveen+Bos, Deventer, september 2004.

weidevogels, is het plangebied ongeschikt. Ook voor winter- en trekvogels is het plangebied van weinig waarde;

- Op grond van bestaande verspreidingsgegevens is te verwachten dat de beschermde soorten Haas, Egel, Gewone bosspitsmuis, Mol, Wezel, Bunzing, Rosse woelmuis, Veldmuis en Bosmuis in het plangebied voorkomen.
- In totaal zijn in het plangebied zes soorten vleermuizen aangetroffen: Laatvlieger, Gewone dwergvleermuis, Ruige dwergvleermuis, Rosse vleermuis, Watervleermuis en Meervleermuis. Van geen van deze soorten zijn kolonies of vaste verblijfplaatsen aangetroffen. Laatvlieger, Gewone dwergvleermuis en Ruige dwergvleermuis foerageren in het plangebied, Rosse vleermuis komt in het plangebied alleen voor op doortocht. Watervleermuis en Meervleermuis gebruiken de Oude Rijn als jachtgebied en als doortrekroute van hun dagverblijven naar de jachtgebieden (bijvoorbeeld het Valkenburgse meer). Alle soorten vleermuizen worden beschermd door de Flora- en faunawet en zijn daarnaast opgenomen op bijlage IV van de Habitatrichtlijn. De Meervleermuis is daarnaast opgenomen op bijlage II van de Habitatrichtlijn. De waargenomen vleermuizen worden thans niet bedreigd.

Gevolgen voor aanwezige natuurwaarden

De herinrichting van het plangebied heeft effect op de planten en dieren die in het gebied aanwezig zijn. Door de bouw van woningen en bedrijven en dempen van sloten gaat habitat verloren. Er wordt echter ook nieuw habitat ontwikkeld in de vorm van groenzones en water met natuurvriendelijke oevers.

amfibieën

De in het plangebied aangetroffen amfibieën zijn gebonden aan de natte habitats in het plangebied: de sloten en slootbermen. Doordat (een groot deel van) deze sloten zullen worden gedempt, gaat habitat voor deze soorten verloren. De aan te leggen groenzones in het gebied vormen echter vervangend habitat. De verwachting is dat soorten zich in het gebied kunnen handhaven.

vogels

Doordat een relatief groot deel van het plangebied ook in de huidige situatie bebouwd is, zijn de aanwezige vogels weinig kritisch. De meeste soorten kunnen zich naar verwachting in de groenzones en in tuinen ook na herinrichting van het gebied handhaven.

zoogdieren

Van de aanwezige zoogdieren zullen de soorten die gebonden zijn aan onbebouwd gebied, met name Haas, geheel of gedeeltelijk uit het plangebied verdwijnen. Haas komt echter in de weidegebieden van Zuid-Holland algemeen voor.

De overige (grondgebonden) soorten kunnen zich waarschijnlijk handhaven in het heringerichte gebied. Voor de meeste waargenomen soorten vleermuizen is het plangebied van beperkte betekenis. De functie als foerageergebied kan deels worden gehandhaafd in de aan te leggen groenzones, wanneer hier opgaande begroeiing en een zekere mate van openheid aanwezig is. Voor de soorten Watersvleermuis en Meervleermuis is het plangebied, en met name de Oude Rijn, wel van wezenlijke betekenis. Beide soorten zijn gevoelig voor licht, waardoor lichtuitstraling op de Oude Rijn dient te worden voorkomen. De geplande groenzone langs de oever van de Oude Rijn vormt, mits goed ingericht (zie hiervoor het ecologisch rapport), een belangrijke bufferzone tussen de woonwijk en de Oude Rijn. Hierdoor kan de functie van de Oude Rijn als trekroute worden gehandhaafd.

Ontheffingen Flora- en faunawet

Voor een aantal in het gebied aanwezige soorten zal ontheffing van de Flora- en faunawet worden aangevraagd. Het betreft hier de voorkomende amfibieën en grondgebonden zoogdieren. Aangezien het gaat om algemeen voorkomende soorten en de soorten zich in het gebied of naaste omgeving kunnen handhaven en daarmee geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van deze soorten, wordt verwacht dat deze ontheffing kan worden verkregen. De gemeente zal erop toezien dat de ontheffing is aangevraagd en verkregen voordat de werkzaamheden worden gestart.

Voor broedvogels kan in het kader van ruimtelijke ingrepen geen ontheffing worden verkregen. Werkzaamheden zoals bouwrijp maken of kappen van bomen en struiken worden daarom buiten het broedseizoen gestart.

Aangezien geen kolonies of verblijfplaatsen van vleermuizen zijn aangetroffen, hoeft voor de voorkomende vleermuizen geen ontheffing van de Flora- en faunawet te worden aangevraagd. Met name voor de Meervleermuis en ook de Watersvleermuis heeft de Oude Rijn echter een wezenlijke functie als trekroute en jachtgebied. Hieraan wordt bij de inrichting aandacht besteed, zodat de functie van de Oude Rijn als trekroute kan worden gehandhaafd.

6.11 Archeologie en cultuurhistorie

Algemeen

In Europees verband is het zogenaamde 'Verdrag van Malta' aangenomen. Dit gaat uit van het principe 'de veroorzaker betaalt': wie in archeologisch interessante grond wil woelen, dient de kosten voor archeologisch onderzoek te betalen. In navolging op het verdrag is het provinciale beleid gericht op het bevorderen dat archeologisch onderzoek een vast onderdeel wordt van de planvoorbereiding van ingrepen in en om de bodem. Plannen worden getoetst aan het belang van het be-

houd van het archeologisch erfgoed en de consequenties voor het archeologisch bodemarchief worden nagegaan. Bij ruimtelijke ontwikkelingen is het zaak vooraf inventariserend onderzoek naar het bodemarchief te verrichten, opdat de kans op het aantreffen van onverwachte archeologische waarden tot een minimum wordt beperkt. De intensiteit van dit onderzoek staat in relatie tot de verwachtingen over het bodemarchief.

Met behulp van de Archeologische Monumentenkaart (AMK) en de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) kan worden nagegaan of de gronden binnen het plangebied archeologisch van betekenis zijn. Op de AMK zijn alle bekende archeologische terreinen (monumenten) aangegeven.

Terreinen waar de archeologische waarden nog onbekend zijn, worden op de IKAW kaart in drie categorieën ingedeeld: gebieden met een hoge, gemiddelde en lage indicatieve (verwachtings)waarde. Dit zijn gebieden waar de kans respectievelijk groot, gemiddeld of klein is dat er archeologische waarden in de grond zitten.

Archeologische waarde plangebied

Valkenburg kent een lange bewoningsgeschiedenis en de archeologische verwachtingswaarde in en rondom de kern is over het algemeen middelhoog tot hoog. Met name de Tjalmastrook is aangemerkt als gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde. Het noordelijk en zuidelijk deel van dit gebied is zelfs een zone met zone archeologische monumenten. Dit gedeelte is in onderhavig bestemmingsplan extra beschermd door er een dubbelbestemming 'archeologisch gebied' aan te geven. Bij mogelijke archeologische vindplaatsen zal gestreefd worden naar behoud en zal er een goede inpassing van het archeologisch erfgoed in het plan moeten plaatsvinden. Voor 't Duyfrak geldt dat uit verkennend onderzoek zal moeten blijken of de bodem door de ruilverkaveling in de jaren '70 dusdanig ernstig verstoord is dat nader archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is.

Voor het gehele ontwikkelingsgebied (inclusief Tjalmastrook en Voorschoterweg II) is verkennend archeologisch onderzoek uitgevoerd³⁹. Uit dit onderzoek komt naar voren dat op enkele plekken archeologische indicatoren zijn aangetroffen. Het gaat hierbij met name om Romeinse en Middeleeuwse vondsten. Voor enkele locaties is vervolgonderzoek noodzakelijk. Dit vervolgonderzoek betreft voor wat betreft de locaties 't Duyfrak en Tjalmastrook-noord:

- Aanvullend booronderzoek op perceel 2757;
- Op de archeologische monumenten (zuidelijk deel Tjalmastrook) zal aanvullend onderzoek in de vorm van proefsleuven moeten worden uitgevoerd. Indien vindplaatsen niet kunnen worden behouden, dienen deze te worden opgegraven.

³⁹ Een inventariserend archeologisch onderzoek, Plangebieden 't Duyfrak, Tjalmastrook en Voorschoterweg II, RAAP, Amsterdam, juni 2004 (rapportnr. 1043).

Voor de uitwerking van onderhavig bestemmingsplan, wat alleen de deelgebieden 't Duyfrak en het noordelijke deel van de Tjalmastrook betreft, dient rekening gehouden te worden met:

- zone archeologische monumenten (noordelijk deel Tjalmastrook): Graaf- en grondwerkzaamheden koppelen aan aanlegvergunning.
- Duyfrak: waarschijnlijk geen beperkingen.

Het inventariserend archeologisch onderzoek is separaat bijgevoegd.

6.12 Welstand en beeldkwaliteit

Naast planmatige ontwikkeling wordt ruimte geboden aan particulier opdrachtgeverschap. Het afwisselende beeld dat het bouwen door middel van particulier opdrachtgeverschap oplevert, past goed bij de karakteristiek van 't Duyfrak. Om de planmatige en particulier te ontwikkelen woningbouw in enige mate op elkaar af te stemmen, zullen er beeldkwaliteitsregels geformuleerd worden ten aanzien van het bouwvolume, materialisering, dakvorm en kleurgebruik.

7. UITVOERBAARHEID

7.1 Economische uitvoerbaarheid en handhaving

Conform artikel 9 Bro moet onderzoek worden verricht naar de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

- medio 2003 zijn de eerste haalbaarheidsanalyses voor deze deellocatie opgesteld op basis van het concept Strategisch Masterplan en een grondgebruikanalyse waarbij gebruik werd gemaakt van normatieve doorrekeningen;
- na het beschikbaar komen van de stedenbouwkundige basisvisie 't Duyfrak, begin 2004, en de hierbij behorende proefverkaveling is vervolgens een verdiepingsslag gemaakt;
- naar aanleiding van deze uitkomsten heeft vervolgens een optimalisatie plaatsgehad op zowel stedenbouwkundig als (plan)economisch vlak.

Op basis van de grondgebruikanalyse waarin de functies uitgeefbaar, verharding, groen en water zijn bepaald is met behulp van de voor dit project opgestelde eenheidsprijzen voor verwerving, bouw- en woonrijp maken een raming van de benodigde investeringen opgesteld.

De opbrengsten worden bepaald door het programma van de te realiseren bestemmingen binnen de deellocatie, voornamelijk woningen en circa 1.200 m² maatschappelijke doeleinden. Het woningbouwprogramma bestaat uit circa 800 woningen met circa 25% in de sociale sector, circa 10% vrije sector huur, circa 30% middeldure koopwoningen en circa 35% dure koopwoningen.

Op basis van de realisatie van dit programma worden de ten behoeve van de uitvoering van de deellocatie 't Duyfrak te maken kosten gedekt door de opbrengsten waarbij ruimte blijft om een bijdrage te leveren aan de regionale infrastructuurvoorzieningen zoals die de komende jaren door de provincie Zuid-Holland zijn voorzien. Dit betekent dat de grondexploitatie van de deellocatie 't Duyfrak de financieel-economische uitvoerbaarheid en haalbaarheid van het bestemmingsplan met betrekking tot 't Duyfrak aantoont.

Voor een groot deel van het plangebied wordt uitgegaan van een globale uit te werken bestemming. Wanneer deze globale bestemming wordt omgezet in een gedetailleerde bestemming middels een uitwerkingsplan zal de hierbij behorende economische uitvoerbaarheid specifiek aangetoond dienen te worden.

7.2 Handhaving

Handhaving van regelgeving vraagt om geactualiseerde regels. Regels die zijn gebaseerd op inzichten die zijn verlopen, hebben hun geloofwaardigheid verloren en kunnen in redelijkheid ook niet meer afgedwongen worden. Door verouderde regels neemt de kans op misbruik daarvan ook toe. Door de actualisering van de bestemmingsplannen worden de bestaande ruimtelijke kaders aangegeven en worden daarmee tevens de grenzen bepaald waarbinnen planologische ontwikkelingen mogelijk zijn. De voorschriften van het bestemmingsplan leggen een ruimtelijke relevante norm vast, met dikwijls een daaraan gekoppelde vrijstellingsmogelijkheid, die het bestuur de mogelijkheid geeft in te spelen op de dynamiek van de samenleving. Op die wijze wordt ook de gelegenheid geboden een belangenafweging te maken van de individuele belangen ten opzichte van het algemeen belang.

De term handhaving wordt vaak eng uitgelegd als uitsluitend het toepassen van sancties achteraf, zoals bestuursdwang en dwangsom. Dit wordt de repressieve vorm van handhaving genoemd. Handhaving bestaat ook uit het stellen van normen, het geven van voorlichting en het houden van toezicht op een goede uitvoering. Dit is de preventieve invalshoek. In de meest optimale situatie zou sanctionering niet nodig moeten zijn.

Handhaving van bestemmingsplannen en ruimtelijke regelgeving is de laatste jaren steeds meer in de belangstelling komen te staan van bestuurlijk Nederland. Door het plaatsvinden van enkele ingrijpende incidenten is de handhaving in een stroomversnelling gekomen. In toenemende mate spreken burgers de gemeente aan op het handhaven van de (eigen) regels. Ook in de jurisprudentie is een verandering tot stand gekomen. De rechter spreekt zich nadrukkelijk uit over het handhaven van de regelgeving en neemt zelfs in beginsel een plicht tot handhaving aan. Daarnaast krijgt de rechtszekerheid van bestemmingsplannen bij de rechterlijke toetsing een steeds belangrijkere rol.

De gemeente Valkenburg is momenteel bezig met het ontwikkelen van een aanpak voor handhaving in de ruimtelijke ordening. Leidraad daarbij is het handhavingsbeleidsplan van de gemeente Katwijk. Tot nu toe wordt dit handhavingsplan reeds als leidraad gebruikt voor de voorkomende zaken. Dit wordt ook opportuun geacht in verband met het feit dat op 1 januari 2006 de gemeenten Valkenburg, Katwijk en Rijnsburg zullen fuseren.

Er is voor het grondgebied binnen dit bestemmingsplan een globale inventarisatie gemaakt voor handhaving. Deze inventarisatie is niet uitputtend en systematisch uitgevoerd, maar er zal per voorkomend geval worden beoordeeld hoe hiermee omgegaan zal worden.

In de voorschriften van het bestemmingsplan is de overgangsbepaling dusdanig opgesteld dat bouwwerken en gebruik van gronden die al afweken van het vorige bestemmingsplan niet onder het overgangsrecht zullen vallen en dus ook in strijd zullen blijven met het nieuwe bestemmingsplan. In beginsel zullen reeds bestaande situaties in strijd met het vorige bestemmingsplan worden aangeschreven. Er zijn een aantal situaties in strijd met het bestemmingsplan (afwijkend bouwen, afwijkend gebruik) waarvoor bestuursrechtelijk handhaving is gestart. De noodzaak en urgentie voor concreet handhavend optreden zal echter niet in alle gevallen aanwezig zijn. Het nieuwe bestemmingsplan wordt opgesteld omdat voor het plangebied - en met name voor deelgebied 't Duyfrak - een geheel nieuwe ontwikkeling en invulling wordt voorbereid, waarvoor over de gronden zal moeten worden beschikt. De gemeente is om die reden voortvarend bezig met verwervingen in het deelgebied 't Duyfrak. Na verwerving van de gronden zal de bebouwing worden geamoveerd en de grond bouwrijp gemaakt worden ten behoeve van uitvoering van de nieuwe plannen. Gelet hierop wordt duidelijk dat de strijdige situaties zullen worden beëindigd ten behoeve van de nieuwe ontwikkeling vanwege het feit dat de huidige functies en bebouwing zullen moeten geamoveerd worden voor nieuwe bouwplannen. De gemeente Valkenburg acht om die reden voor met name het deelgebied 't Duyfrak de urgentie van bestuursrechtelijk optreden niet hoog. Temeer omdat er ook geen indicatie bestaat dat strijdige vormen van gebruik een nadelige invloed hebben op de omgeving.

Als bijzonderheid wordt nog opgemerkt dat overtredingen van het bestemmingsplan sinds 13 september 2004 onder Wet op de economische delicten vallen en ook strafrechtelijk kunnen worden vervolgd.

8. PROCEDURE

8.1 Inleiding

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan van start gaan.

8.2 Vooroverleg

Op 3 juni 2004 is in het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (1985) is het voorontwerpbestemmingsplan "t Duyfrak en Meer" toegezonden aan de volgende instanties met het verzoek om hierop binnen twee maanden te reageren:

- Rijksdienst Oudheidkundig Bodemonderzoek, Coördinator Regio West
- Hoogheemraadschap Rijnland
- Gemeente Katwijk
- Gemeente Oegstgeest
- Gemeente Leiden
- Gemeente Rijnsburg
- Gemeente Wassenaar
- Samenwerkingsverband Leidsche Regio, ROV
- Samenwerkingsorgaan Duin- en Bollenstreek
- VROM Inspectie
- Provincie Zuid-Holland
- Rijkswaterstaat, directie Zuid-Holland
- Projectbureau Rijn Gouwelijn
- Ministerie van Landbouw, Natuur en Visserij, Directie Zuid-West
- N.V. Nederlandse Gasunie
- Ministerie van Defensie
- NUON
- Waterschap De Oude Rijnstroom
- Agrarische Commissie Valkenburg
- Kamer van Koophandel

Het Ministerie van Landbouw, Natuur en Visserij, Directie Zuid-West heeft aangegeven geen aanleiding te zien voor het maken van opmerkingen. Van de instanties die hebben gereageerd zijn de reacties opgenomen in bijlage 2 en zijn zij voorzien van een standpunt van de gemeente. Planaanpassingen naar aanleiding van vooroverlegreacties hebben voornamelijk betrekking op:

- Aanpassen van het plangebied. De locaties Tjalmastrook-zuid en Voorschoterweg II maken geen deel meer uit van onderhavig bestemmingsplan vanwege het te premature karakter van de planvorming;
- Toevoegen resultaten milieu-onderzoeken (geluid, luchtkwaliteit, flora- en fauna, archeologie, externe veiligheid en niet gesprongen explosieven);
- Afstemmen van het bestemmingsplan op een aantal op zich zelfstaande projecten in de directe omgeving (Rijnfront, Rijn-Gouwelijn, Bosgordel, Rijnlandroute);
- Nadrukkelijker aandacht voor water in de bestemmingsplanvoorschriften;
- Aandacht voor handhaving;
- Actualiseren leidingen en KE-contour naar aanleiding van reactie Ministerie van Defensie.

Voorts zijn ambtelijk nog enige wijzigingen in het plan doorgevoerd. Om meer ruimte te hebben voor voorzieningen langs de toekomstige ontsluiting nabij de Torenvlietslaan is aan de globale bestemming de mogelijkheid voor detailhandel en woondoeleinden toegevoegd. Ook is de plankaart gewijzigd voor wat betreft de bestemmingsplangrens bij de afrit van het Total tankstation en het gebruik van een deel van de garage, gelegen achter de woning Hoofdstraat 149.

8.3 Inspraak

Op grond van artikel 6a WRO moet het gemeentebestuur de ingezetenen van de gemeente en belanghebbende natuurlijke rechtspersonen bij de voorbereiding van een bestemmingsplan betrekken. Het voorontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 3 juni 2004 gedurende 4 weken ter inzage gelegen ingevolge de inspraakverordening. Voorts is op 21 juni 2004 een inspraakavond georganiseerd. Naar aanleiding van de inspraakreacties is het plan op enkele punten aangepast. Voor een overzicht van de inspraakreacties en de planaanpassingen als gevolg van de inspraakreacties wordt verwezen naar bijlage 3.

8.4 Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan zal plaatsvinden volgens de artikelen 23 t/m 31 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Het bestemmingsplan wordt in dit kader ter visie gelegd gedurende een periode van vier weken. Gedurende deze periode kan een ieder zijn zienswijzen kenbaar maken tegen het plan. Het plan zal daarna, al dan niet gewijzigd, ter vaststelling worden aangeboden aan de gemeenteraad. Het vastgestelde bestemmingsplan zal vervolgens ter goedkeuring worden voorgelegd aan gedeputeerde staten van Zuid-Holland.

BIJLAGEN

BIJLAGE 1

Overzicht bestaande bedrijven

Gebied A: 't Duyfrak

Inr.nr.	Naam	Adres inrichting	Hsnr	Ltr	Toev.	Pc		Sbi
5400000591	V.O.F. W.J. VAN DEN EIJKEL EN ZOON	DUYFRAKLAAN	0		1			133
5400000593	COR BOL HOVENIER	DUYFRAKLAAN	0		2A			129
5400000595	VOETBALVERENIGING VALKEN '68	DUYFRAKLAAN	0		9			9612
5400000594	HANDELSONDERN. V.D. BERG	DUYFRAKLAAN	7			2235	SL	129
5400000602	MAATSCHAP GEBR. BARNHOORN	HOOFDSTRAAT	0		109			129
5400000605	J. VAN DUIVENVOORDE	HOOFDSTRAAT	0		121A			9697
5400001050	GEBR. JANSSEN V.O.F.	HOOFDSTRAAT	0		125B			6117
5400000608	A.N.M. JONKER	HOOFDSTRAAT	155			2235	CE	6512
5400001015	A. LAMERS	LUIT KATLAAN	0		13			125
5400001094	FA. H.A. DE VRIES	LUIT KATLAAN	0					7239
5400000622	GEBR. RAVENSBERGEN / KWEKERIJ INVITRO BV	LUIT KATLAAN	1			2235	SN	129
5400000623	GEBR. A. EN J.M. DE VRIES	LUIT KATLAAN	3			2235	SN	129
5400000624	FA. H. VAN DER NAGEL & ZN	LUIT KATLAAN	7			2235	SN	129
5400000684	VALKENBURGSE TENNIS VERENIGING	REKREATIEPAD	2			2235	CE	9612
5400000663	JONGERENSOOS DE PEUK	REKREATIEPAD	3			2235	CE	9521
5400000669	DHR. P. DELFOS/MW. S. SNOECK (ONZE THUISHAVEN)	VOORSCHOTERWEG	0					1
5400000661	NUON DISTRICT KATWIJK	VOORSCHOTERWEG	0					4023
5400000635	PONGA TREEFERN COMPANY	VOORSCHOTERWEG	9			2235	SE	129
5400001169	TH.A. VAN PARIDON	VOORSCHOTERWEG	11			2235	SE	9697
5400000745	MANEGE MANDY'S HOEVE	VOORSCHOTERWEG	13			2235	SE	9697
5400000766	TANKSTATION JONGENEEL BV	VOORSCHOTERWEG	15	A		2235	SE	6631
5400000680	FIRST CLASS GYM	VOORSCHOTERWEG	17	B		2235	SE	9613
5400000670	SMIT AUTO'S	VOORSCHOTERWEG	17			2235	SE	6622
5400002459	FORD VAN ZELST & ZN	VOORSCHOTERWEG	23	A		2235	SE	6821
5400002498	D.K.W. BLANSJAAR	VOORSCHOTERWEG	23	D		2235	SE	1
5400000638	VILI AUTO'S	VOORSCHOTERWEG	23			2235	SE	6829

Gebied B: Tjalmastrook

Inr.nr.	Naam	Adres inrichting	Hsnr	Ltr	Toev.	Pc		Sbi
5400000749	J. PLUGGE (EIGENAAR GEM. VALKEN- BURG)	ACHTERWEG	16			2235	SB	129
5400000573	FA. J. V.D. NAGEL	ACHTERWEG	20			2235	SB	129
5400000603	FA. H. IMTHORN EN ZONEN	HOOFDSTRAAT	0		116			129
5400000771	A. VARKEVISSER	HOOFDSTRAAT	72			2235	CJ	6117
5400000687	C.M. VAN BEELEN	HOOFDSTRAAT	78			2235	CJ	6623
5400000744	DE JONG'S AUTOMOBIELBEDRIJF B.V	HOOFDSTRAAT	104			2235	CK	6821

5400001021	A. OOSTHOEK	HOOFDSTRAAT	110		2235 CK	125
5400000678	H. DE VRIES	HOOFDSTRAAT	126		2235 CK	125
5400000655	L. VAN TILBURG	HOOFDSTRAAT	132		2235 CK	9697
5400000606	D.N. V.D. NAGEL	HOOFDSTRAAT	134		2235 CK	129
5400000631	KWEKERIJ TORENVLIET	TORENVLIETSLAAN	0	1		129
5400002546	W.J. SLOOTWEG	TORENVLIETSLAAN	0	2		129
5400001483	A.J. JONGENEEL & ZN TRANSPORT BV	TORENVLIETSLAAN	0			7241
	(PARKEERTERRAIN)					
5400000681	RIJVERENIGING CASTELLUMRUITERS	TORENVLIETSLAAN	0			9697
5400001368	NUON DISTRICT KATWIJK	TORENVLIETSLAAN	1	A	2235 SM	4023
5400001369	NUON DISTRICT KATWIJK	TORENVLIETSLAAN	1	B	2235 SM	4023
5400000686	BRANDWEER VALKENBURG	TORENVLIETSLAAN	12		2235 SM	9051
5400002639	AUTOBEDRIJF W.A. VIERBERGEN	TORENVLIETSLAAN	14	B	2235 SM	6821
5400001445	HOEKSTRA WHEELS	TORENVLIETSLAAN	14		2235 SM	6831
5400000749	J. PLUGGE (EIGENAAR GEMEENTE VAL-	TORENVLIETSLAAN	16		2235 SM	129
	KENBURG)					

BIJLAGE 2

Watertoets 't Duyfrak

Gemeente Valkenburg

Watertoets 't Duyfrak

Witteveen+Bos

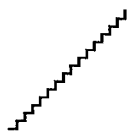
Chasséveld 7-7a

postbus 3465

4800 DL Breda

telefoon 076 523 33 33

telefax 076 514 44 42

**Watertoets 't Duyfrak**

onze referentie VAL5-1/unsm/009	projectcode VAL5-1	status definitief 2.0
projectleider ir. N.J. Monster	projectdirecteur ir. M.W. van Dongen	datum 30 november 2004

autorisatie goedgekeurd	naam drs. ing. A. Balla	paraaf
-----------------------------------	-----------------------------------	---------------



INHOUDSOPGAVE

blz.

1. INLEIDING

1

1.1. Achtergrond

1

1.2. Doelstelling

1

1.3. Leeswijzer

1

2. BESTAANDE SITUATIE

2

2.1. Geohydrologie

2

2.2. Oppervlaktewatersysteem

3

2.3. Waterkwaliteit

4

3. UITGANGSPUNTEN

5

4. PLANVOORNEMEN

8

4.1. Deelgebied 't Duyfrak

8

4.2. Deelgebied Tjalmastrook

11

4.3. Deelgebied Voorschoterweg

11

5. CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN

13

5.1. Deelgebied 't Duyfrak

13

5.2. Deelgebied Tjalmastrook

14

5.3. Deelgebied Voorschoterweg

14

5.4. Voorschriften en Plankaart

15

laatste bladzijde

15

bijlagen

aantal bladzijden

I Overzichtskaart plangebied (bestaande situatie)

1

II Proefverkaveling

1

1. INLEIDING

1.1. Achtergrond

De gemeente Valkenburg heeft zich voorgenomen om het gebied *'t Duyfrak* te ontwikkelen als woon- en groengebied. Het totale plangebied ligt tussen de Oude Rijn, de kern Valkenburg en de provinciale weg N206 en heeft een oppervlakte van 71 ha. Het plangebied is verdeeld in de volgende deelgebieden:

- Deelgebied *'t Duyfrak* (54,4 ha, ligt tussen de Oude Rijn en de Hoofdstraat).
- Deelgebied Tjalmastrook (14,8 ha, ligt tussen de Hoofdstraat en de N206).
- Deelgebied Voorschoterweg (17,4 ha ligt ten westen van de N206).

Het deelgebied tussen de Oude Rijn en de Hoofdstraat heeft dezelfde naam als het bestemmingsplan-gebied. Om verwarring tegen te gaan wordt het bestemmingsplan-gebied *'t Duyfrak* in dit rapport cursief aangegeven. Op de kaart in bijlage I zijn de gebieden weergegeven.

In de bestaande situatie is sprake van een landelijk karakter. In de deelgebieden Tjalmastrook en *'t Duyfrak* is met name grootschalige glastuinbouw aanwezig. In het deelgebied Voorschoterweg is met name grasland aanwezig. Gezien de functieverandering zal een nieuw bestemmingsplan opgesteld worden voor *'t Duyfrak*. In dit bestemmingsplan zal een waterparagraaf opgenomen worden. Hiervoor is het proces van de watertoets doorlopen, waarbij afstemming heeft plaats gevonden met de waterbeheerders. Van het deelgebied *'t Duyfrak* is reeds een stedelijk ontwerp uitgewerkt. De deelgebieden Tjalmastrook en Voorschoterweg zullen bestemd worden met (de intentie) woningbouw zonder dat hier verdere uitwerking aan gegeven zal worden.

Het plangebied *'t Duyfrak* ligt in Boezemland. Het Hoogheemraadschap van Rijnland voert het waterkwaliteits- en waterkwantiteitsbeheer in Boezemland. Een deel van het deelgebied Voorschoterweg ligt in de Ommedijkse Polder. Het Waterschap De Oude Rijnstromen voert het waterkwantiteitsbeheer in deze polder. Het waterkwaliteitsbeheer wordt uitgevoerd door het Hoogheemraadschap van Rijnland.

De gemeente heeft Witteveen+Bos opdracht gegeven voor begeleiding bij het proces van de watertoets en de uitwerking van de waterparagraaf. De watertoets is van toepassing op het gehele bestemmingsplan-gebied en de hierin gelegen deelgebieden.

In april 2004 is door Witteveen+Bos het rapport 'watertoets *'t Duyfrak*' opgesteld. In het onderhavige rapport is de watertoets bijgesteld op basis van het verkavelingsplan van *'t Duyfrak* oktober 2004 v4.

1.2. Doelstelling

Het doel van de watertoets *'t Duyfrak* is het verkrijgen van inzicht in de waterhuishoudkundige uitgangspunten van de waterbeheerders en het, in overleg met de waterbeheerders, afstemmen van het toekomstige watersysteem van *'t Duyfrak* op deze uitgangspunten. Hiertoe dient inzicht te zijn in:

- de bestaande (waterhuishoudkundige) situatie;
- de planvoornemens;
- de waterhuishoudkundige uitgangspunten die de waterbeheerder hanteert bij nieuwbouwwijken;
- de toetsing en afstemming van de planvoornemens op de waterhuishoudkundige uitgangspunten.

Op basis hiervan wordt een watersysteem in hoofdlijnen uitgewerkt, waaraan vervolgens invulling gegeven kan worden in concrete inrichtingsplannen.

1.3. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de bestaande situatie beschreven. In hoofdstuk 3 komt het beleid van het Hoogheemraadschap van Rijnland en het Waterschap Oude Rijnstromen aan bod. In hoofdstuk 4 wordt de toekomstige situatie beschreven en wordt aangegeven op welke wijze aangesloten kan worden op het beleid van de Waterschappen. Tenslotte wordt in hoofdstuk 5 een overzicht gegeven van de belangrijkste conclusies en aanbevelingen.

2. BESTAANDE SITUATIE

In dit hoofdstuk wordt de bestaande situatie beschreven. Hierbij wordt eerst ingegaan op de geohydrologie. Vervolgens komt het oppervlaktewater aan bod. Tenslotte wordt de waterkwaliteit behandeld.

2.1. Geohydrologie

Het plangebied 't Duyfrak is een laaggelegen gebied. Het deel in Boezemland behoort tot het 15% laagst gelegen deel van Boezemland (bron: Deelstroomgebiedsvisie Midden Holland). Op basis van historisch kaartmateriaal is de gemiddelde bodemhoogte ingeschat op NAP -0,20 m. Het streefpeil in de Boezem is NAP -0,60 m. De gemiddelde drooglegging is met 0,40 m beperkt.

De deklaag ter hoogte van het plangebied is ca. 15 m dik. In februari 2004 heeft grondonderzoek plaatsgevonden in het plangebied. Uit boringen tot een diepte van 1 tot 1,5 m blijkt dat de grond bestaat uit matigfijn zand en klei.

Uit sonderingen in het deelgebied 't Duyfrak blijkt dat het gebied een redelijk grillige bodemopbouw heeft. Het maaiveldniveau ter plaatse van de uitgevoerde sonderingen varieert van NAP +0,92 m tot NAP -0,08 m. De sonderingen zijn overwegend langs wegen genomen, waardoor de maaiveldhoogten hoger liggen dan het eerder aangegeven gemiddelde. Vanaf het maaiveld wordt op de meeste plaatsen tot NAP -3 m à NAP -5 m een siltige kleilaag aangetroffen. Van circa NAP -5 m tot NAP -10 m à NAP -13 m wordt een losgepakte zandlaag aangetroffen met enkele stoorlaagjes van klei. Bij een aantal sonderingen is onder deze losgepakte zandlaag een siltige kleilaag te zien tot circa NAP -15 m. Vanaf circa NAP -14 m à NAP -17 m begint een vaste zandlaag. In tabel 2.1 is de globale grondopbouw samengevat.

Tabel 2.1. Globale grondopbouw

grondsoort	niveau bovenkant laag [m NAP]
klei, siltig	circa +1 à 0 m
zand met stoorlaagjes van klei	circa -3 à -5 m
klei, siltig	circa -10 à -13 m
zand	circa -14 à -17 m

Een aantal sonderingen geeft een afwijkend beeld van het hierboven geschetste beeld. Deze sonderingen geven een geulvormig profiel weer met afwisselend zand- en siltige kleilaagjes. In tabel 2.2. wordt de bodemopbouw op deze locaties weergegeven.

Tabel 2.2. Globale grondopbouw met geulvorming

grondsoort	niveau bovenkant laag [m NAP]
afwisselende siltige klei- en zandlagen	circa +1 à 0 m
zand	circa -14 à -17 m

Uit grondwaterkaarten blijkt dat stijghoogte in het eerste watervoerend pakket afneemt in oostelijke richting. In het westen van het deelgebied 't Duyfrak kan uitgegaan worden van een stijghoogte van ca. NAP -0,6 m en in het oosten is deze ca. NAP -0,9 m. Dit betekent dat overwegend sprake is van infiltratie (met name in het oosten).

Ter hoogte van de Tjalmastrook is de stijghoogte in het eerste watervoerend pakket ca. NAP -0,6 m. Omdat het oppervlaktewaterpeil (=boezempeil) eveneens op NAP -0,6 m ligt, is hiermee sprake van een intermediaire situatie (geen wezenlijke kwel of infiltratie).

Ter hoogte van de Voorschoterweg is de stijghoogte in het eerste watervoerend pakket ca. -0,85 m NAP. De Voorschoterweg ligt deels in Boezemland en deels in de Ommedijkse polder. In het deel dat ligt in Boezemland is overwegend sprake van geringe infiltratie. In het deel dat ligt in de Ommedijkse polder is sprake van geringe kwel. In april 2000 is de grondwaterkwaliteit in de Ommedijkse polder

gemeten (Zandwinning Valkenburgse Meer, Grontmij, 1997). Het totaal-fosfaatgehalte ligt op ca. 3,0 mg-P/l en het Kjeldahlstikstofgehalte ligt op ca. 2,3 mg-N/l (peilbuis G2, filterdiepten 25 en 35 m-mv). Het kwelwater is hiermee fosfaatrijk.

2.2. Oppervlaktewatersysteem

De deelgebieden 't Duyfrak en Tjalmastrook liggen volledig in Boezemland. Ongeveer de helft van het deelgebied Voorschoterweg ligt in Boezemland. Het Hoogheemraadschap van Rijnland is de 'boezem-beheerder' (oppervlaktewaterkwantiteit en -kwaliteit). Het deelgebied Voorschoterweg ligt voor de overige helft in de Ommedijksepolder. Het Waterschap Oude Rijnstromen voert het waterkwantiteitsbeheer in de Ommedijksepolder. Het Hoogheemraadschap van Rijnland voert het waterkwaliteitsbeheer.

Het plangebied ligt langs de Oude Rijn. De Oude Rijn fungeert als Boezemwater in het watersysteem van Rijnland. In de Boezem wordt een gemiddeld peil van NAP -0,60 m gehanteerd (streefpeil zomer NAP -0,59 m, streefpeil winter NAP -0,62). De boezemwatergangen in het plangebied hebben een open verbinding met de Oude Rijn. Dit betekent dat er vrije afwatering plaatsvindt op de Oude Rijn. In het gebied is sprake van natuurlijke drainage door een slotenstelsel.

Het maalpeil van de Oude Rijn bedraagt NAP -0,35 m. Dit betekent dat bij een peil van NAP -0,35 m geen water vanuit de aanliggende polders afgevoerd wordt naar de Boezem. Het maalpeil kan hiermee beschouwd worden als de maximale waterstand in de Boezem. Het maalpeil wordt alleen bij extreem natte situaties bereikt. Er is dan sprake van een samenloop van omstandigheden, waarbij ook in overige delen van het beheersgebied van het Hoogheemraadschap van Rijnland hoge waterstanden optreden.

De Ommedijksepolder is onderverdeeld in drie peilvakken met streefpeilen tussen NAP -0,95 m en NAP -1,30 m. In het plangebied is het zomerpeil NAP -0,95 m en het winterpeil NAP -1,10 m. Het Waterschap heeft de 'Toelichting op Concept-ontwerp peilbesluit Huis ter Weerpolder en Ommedijksepolder' d.d. maart 2003 opgesteld. In het concept-ontwerp peilbesluit is een peilvoorstel van NAP -1,05 m opgenomen (zomer- en winterpeil). Hierbij is het waterpeil afgestemd op de gewenste drooglegging voor grasland. Het gebied Voorschoterweg grenst aan het boezemwater Valkenburgse Meer (streefpeil van NAP -0,6 m). Het meer staat in rechtstreekse verbinding met de Oude Rijn en heeft de functie zwemwater.

Met behulp van kaartmateriaal (zie bijlage I) is een oppervlakteverdeling van het huidige grondgebruik in het plangebied gemaakt. In de onderstaande tabel is de oppervlakteverdeling weergegeven.

Tabel 2.3. Oppervlakteverdeling 't Duyfrak in bestaande situatie¹

oppervlak	deelgebied 't Duyfrak		deelgebied Voorschoterweg		deelgebied Tjalmastrook	
	ha	%	ha	%	ha	%
verhard, waarvan	13,2	34	5,9	34	6,4	43
- - wegen	- 2,7	- 7	- 3,6	- 20	- 1,4	- 10
- - daken	- 0,9	- 2	- 1,3	- 8	- 1,0	- 7
- - kassen	- 9,7	- 25	- 1,0	- 6	- 4,1	- 27
groen	22,9	59	10,8	62	7,9	53
water	2,8	7	0,7	4	0,5	4
totaal	38,9	100	17,4	100	14,8	100

¹ Een deel van het gebied is buiten beschouwing gelaten omdat hier geen ingrepen zullen plaatsvinden. Het betreft onder andere gronden die buiten de gemeentegrens van Valkenburg vallen.

In tabel 2.4. is de oppervlakteverdeling van de Voorschoterweg opgegeven voor het deel in Boezemland en het deel in de Ommedijksepolder.

Tabel 2.4. Oppervlakteverdeling deelgebied Voorschoterweg¹

oppervlak	deel in Boezemland		deel in Ommedijksepolder	
	ha	%	ha	%
verhard, waarvan	3,9	48	2,0	21
- - wegen	- 2,4	- 29	- 1,2	- 13
- - daken	- 1,1	- 13	- 0,2	- 3
- - kassen	- 0,5	- 6	- 0,6	- 6
groen	4,0	49	6,8	73
water	0,2	3	0,5	5
totaal	8,1	100	9,3	100

¹ Een deel van het gebied is buiten beschouwing gelaten omdat hier geen ingrepen zullen plaatsvinden. Het betreft onder andere gronden die buiten de gemeentegrens van Valkenburg vallen.

Naast de kassen zijn bergingsbassins en bergingsvijvers gelegen. Op basis van kaartmateriaal wordt het oppervlak geschat op:

- Deelgebied 't Duyfrak: ca. 550 m² bergingsbassins en ca. 850 m² bergingsvijvers.
- Deelgebied Tjalmastrook: ca. 500 m² bergingsbassins.
- Deelgebied Voorschoterweg: ca. 115 m² bergingsbassins (bij een kas in Boezemland en bij een kas in de Ommedijksepolder).

In het deelgebied 't Duyfrak liggen persleidingen voor het afvoeren van het afvalwater (droogweerafvoer). Slechts ca. 1% van het verhard oppervlak is aangesloten op het gemengd stelsel. De overige wegen en daken zijn niet gerioleerd. In de Tjalmastrook liggen eveneens persleidingen voor het afvoeren van het afvalwater (droogweerafvoer). De wegen en daken zijn niet aangesloten op de riolering. In het gebied Voorschoterweg ligt een gemengd vrijval rioolstelsel. De riolering voert (via gemalen) af richting van het gemengde vrijvalstelsel gelegen in de Hoofdstraat te Valkenburg.

2.3. Waterkwaliteit

De waterkwaliteit van de Oude Rijn is matig (waterhuishoudingsplan Zuid Holland 1995-1998). De oorzaak van de matige kwaliteit ligt niet alleen in lokale bronnen. De waterkwaliteit van de Oude Rijn wordt immers beïnvloed door een groot achterland. In 2001 is de waterkwaliteit van het watersysteem rond het deelgebied 't Duyfrak bepaald. Uit dit onderzoek blijkt dat in het gebied het MTR voor fosfaat, stikstof, zuurstof en koper wordt overschreden (opgave Hoogheemraadschap). Het MTR (Maximaal Toelaatbare Risico) is de algemene norm voor oppervlaktewateren. De uitwisseling met de Oude Rijn speelt een belangrijke rol in de watergangen in 't Duyfrak

In het concept-ontwerp peilbesluit Huis ter Weerpolder en Ommedijksepolder is een beschrijving van de waterkwaliteit opgenomen. Hierin is aangegeven dat de landbouw (uitspoeling) en waterinlaat belangrijke nutriëntenbronnen zijn in de Ommedijksepolder. Daarnaast volgt uit de bovenstaande geohydrologische analyse, dat ook kwel een belangrijke fosfaatbron is. In de Ommedijksepolder is het oppervlaktewater fosfaatrijk. De zomergemiddelde fosfaatconcentratie is ca. 1,4 mg-P/l. Dit is ca. een factor tien groter dan de MTR (Maximaal Toelaatbare Risico, de algemene norm voor oppervlaktewateren). Op basis van bovenstaande geohydrologische beschrijving is vastgesteld dat er sprake is van fosfaatrijk kwel. De zomergemiddelde stikstofconcentratie in de Ommedijksepolder is 2,4 mg-N/l. Dit is iets hoger dan de MTR-waarde van 2,2 mg-N/l. De piekconcentratie chloride in de Ommedijksepolder ligt op 185 mg/l en voldoet hiermee aan de MTR van maximaal 200 mg/l (grens voor zoet water).

De watergangen in het plangebied zijn erg versnipperd aanwezig en hebben een beperkte diepte en breedte. Bovendien is een groot aantal kopsloten aanwezig. Hierdoor is de waterstructuur ongunstig voor de waterkwaliteit en ecologie.

3. UITGANGSPUNTEN

De uitgangspunten zijn gebaseerd op de volgende beleidsdocumenten van het Hoogheemraadschap van Rijnland:

- Waterparagraaf in bestemmingsplannen.
- Leidraad planvorming stedelijk gebied.
- Waterneutraal bouwen.

In de beleidsdocumenten van het Hoogheemraadschap is ook het landelijk beleid, zoals de Vierde Nota Waterhuishouding en Waterbeheer in de 21^e eeuw, doorvertaald naar het beleid van het Hoogheemraadschap. Enkele belangrijke uitgangspunten van het landelijk beleid zijn:

- voor wat betreft de waterkwantiteit: vasthouden, bergen en afvoeren;
- voor wat betreft de waterkwaliteit: schoonhouden, scheiden en zuiveren.

Over het algemeen hanteert het Waterschap Oude Rijnstromen vergelijkbare uitgangspunten als het hoogheemraadschap. De bergingseisen van het waterschap wijken iets af van die van het Hoogheemraadschap. De uitgangspunten van het Waterschap zijn mede gebaseerd op de Keur.

In dit hoofdstuk wordt achtereenvolgend ingegaan op het beleid ten aanzien van de inrichting, riolering, waterberging en afvoer, drooglegging, waterkwaliteit en ecologie en onderhoud. Hierbij is het beleid van de waterbeheerders zoveel mogelijk geformuleerd in concrete uitgangspunten.

inrichting

In principe mag het water in de polder niet worden opgeknapt in kleinere peilvakken in verband met de negatieve effecten op het waterbergend vermogen. Het huidige boezemwater mag niet worden afgesloten van de Boezem zonder volledige compensatie in de Boezem in verband met negatieve effecten op het waterbergend vermogen. Bij de inrichting dient gestreefd te worden naar aaneengesloten water-elementen met een minimum aan duikers of andere kunstwerken. Vanuit het belang van de waterkwaliteit moeten doodlopende watergangen worden vermeden. Water moet kunnen circuleren. Gelegenheden tot het verbinden van doorlopende watergangen dienen aangegrepen te worden, waarbij verbindingen gerealiseerd worden. Voor watergangen in een nieuw aan te leggen gebied wordt gestreefd naar een gemiddelde diepte van 1 m in de hoofdwatgangen en 0,5 m in de overige watergangen. Aantasting van het aquatisch ecosysteem door onder meer overkluizingen, lange duikers etc. dient te worden vermeden.

Alle waterkeringen moeten primair als 'waterkering' worden bestemd, waarbij in de voorschriften rekening wordt gehouden met de functie ervan en waarbij wordt aangegeven dat de waterkering vrij moet blijven van bebouwing.

riolering

Het Hoogheemraadschap gaat voor nieuwbouwgebieden uit van een verbeterd gescheiden rioolstelsel met afkoppeling van zoveel mogelijk schoon verhard oppervlak. Afkoppeling van verhard oppervlak dient plaats te vinden volgens de Beslisboom aan- en afkoppelen 2003 van de Werkgroep Riolering West-Nederland. Hierin is onder andere het volgende opgenomen:

- schone oppervlakken, zoals daken en parkeergelegenheden voor personenauto's, kunnen direct afgekoppeld worden (voor daken, zolang geen uitlopende materialen gebruikt worden);
- matig verontreinigde oppervlakken, zoals woonerven, doorgaande wegen en parkeerterreinen met een hoge wisselfrequentie, dienen afgekoppeld te worden via een zuiveringsvoorziening;
- verontreinigde oppervlakken, zoals busstations en trambanen, dienen aangesloten te worden op het verbeterd gescheiden stelsel.

De beslisboom is een leidraad. Iedere situatie dient afzonderlijk beoordeeld te worden, waarbij afgeweken kan worden van de beslisboom.

waterberging en afvoer

Het Hoogheemraadschap hanteert de volgende bergingseis. Voor nieuwbouwgebieden geldt dat in het plangebied een oppervlak gelijk aan 15% van de toename van het verhard oppervlak gereserveerd wordt voor extra open water. Dit open wateroppervlak komt bovenop het al bestaande oppervlak aan open water (15% regel). Het extra open wateroppervlak kan gereduceerd worden door het nemen van maatregelen gericht op vasthouden en vertragen van afvoer. Indien het oppervlak verhard afneemt, dan dient minimaal het bestaande oppervlak aan open water gehandhaafd te worden.

De afvoercapaciteit van water uit het stedelijk gebied is maximaal 10 m³/min.100 ha met een uitloop van 15 m³/min.100 ha (tenzij de capaciteit van het gemaal kleiner is). Het dempen van water is slechts toegestaan als 100% compensatie plaatsvindt in de directe omgeving of in hetzelfde peilvak. Er dienen bij voorkeur maatregelen getroffen te worden die gericht zijn op het vasthouden van water en vertragen van de waterafvoer afkomstig van verhard oppervlak.

De algemene bergingseis van het waterschap Oude Rijnstromen is dat bij een T=10 situatie geen peilstijging van meer dan éénderde van de drooglegging plaats dient te vinden. De watersystemen in het gebied van het waterschap zijn hierop afgestemd. Als referentie voor de T=10 situatie kan een T=10 regenduurlijn aangehouden. In verband met de klimaatverandering dient hierbij uitgegaan te worden van 10% extra neerslag (middenscenario jaar 2050, Waterbeleid voor de 21^e eeuw, Advies van de commissie Waterbeheer 21^e eeuw). Het waterschap Oude Rijnstromen wil bij ontwikkelingen geen verslechtering ten opzichte van de bestaande situatie. Dit betekent in ieder geval compensatie van gedempt water. Bovendien betekent dit extra open water bij toename van de verharding. Bij uitwerking van uitbreidingswijken dient met behulp van modelberekeningen aangetoond te worden:

- dat er geen verslechtering ten opzichte van de bestaande situatie plaatsvindt;
- dat voldaan wordt aan de droogleggingseis.

Uit praktijkervaring blijkt dat bij nieuwbouw veelal volstaan kan worden met ca. 10% open water. Verder dient ook in de tussenfasen voldoende waterberging aanwezig te zijn.

drooglegging

Gestreefd wordt naar een optimale relatie tussen drooglegging en de hoeveelheid oppervlaktewater, waarbij geen onnodige diepe droogleggingen geaccepteerd worden. In nieuw te ontwikkelen gebied worden de waterstanden binnen het in te richten gebied tijdens of na het bouwrijp maken in principe niet structureel verlaagd of verhoogd.

waterkwaliteit en ecologie

Een natuurvriendelijke inrichting is wenselijk. Het streven is dat minimaal 50% van de oevers natuurvriendelijk wordt ingericht. Het gebruik van duurzame bouwmaterialen is belangrijk. In verband met de waterkwaliteit moet de toepassing van uitloogbare bouwmaterialen – zoals koper, zink, en lood – voor dakbedekkingen, gevelbekleding, regenwaterafvoer, drinkwaterleidingen of straatmeubilair worden vermeden. Het gebruik van bestrijdingsmiddelen en bemesting bij beheer en onderhoud van (openbare) groenvoorzieningen moet worden voorkomen. Voor bestrijding van calamiteiten is doorspoelen in veel gebieden een noodzaak, waarvoor voorzieningen aanwezig moeten zijn om de symptomen te kunnen bestrijden: er dient een mogelijkheid gerealiseerd te worden voor circulatie van water en inlaat van water (doorspoelen) bij calamiteiten.

onderhoud

Bij de inrichting van watergangen dient gebruik gemaakt te worden van onderhoudsarme beschoeiing. Het Hoogheemraadschap streeft ernaar dat alle watergangen en kunstwerken als sluizen, bruggen, inlaten of gemalen primair als 'water' en 'kunstwerken' worden bestemd. Hierbij wordt in de voorschriften rekening gehouden met de functie van de watergangen en kunstwerken en met een onderhoudsstrook of een locatie waar een onderhoudsboot te water kan worden gelaten, die vrij moet blijven van bebouwing. Indien het perceel langs de watergang in bezit is van een particulier, dan is deze verplicht om onderhoudspecie (bagger) te ontvangen.

waterkering

Het volgende is opgenomen in de Keur van het Waterschap Oude Rijnstromen:

Waterkeringen zijn in het beheer van het Waterschap. De waterkering en hierlangs gelegen zones kunnen onderverdeeld worden in:

- de kernzone, het centrale gedeelte van de waterkering (de breedte is vastgelegd in de legger en Keur);
- de beschermingszone, de gronden aan weerszijden van de waterkering (de breedte is vastgelegd in de legger en Keur);
- de buitenbeschermingszones, buiten beschermingszones gelegen gebieden tot een afstand van ca. 100 m.

In de Keur van het Waterschap zijn de gebods- en verbodsbepalingen opgenomen ten aanzien van waterkeringen. Het bestuur van het Waterschap kan bij vergunning ontheffing verlenen van de gebods- en verbodsbepalingen in de Keur. Binnen de beschermingszone is in principe geen woningbouw mogelijk en mogen in principe ook geen caravans of woonwagens worden geplaatst. Ook is het in principe niet toegestaan om binnen deze zone evenementen te houden. Binnen de buitenbeschermingszones mogen in principe geen risicovolle activiteiten en inrichtingen te worden uitgevoerd, zoals afgravingen voor winning van delfstoffen, leidingen met een bepaalde bovendruk, explosiegevaarlijk inrichtingen. Voor de aanleg van bouwwerken en gebouwen in de (buiten) beschermingszones is een ontheffing op de Keur vereist.

voorschriften en Plankaart

Het volgende is aangegeven door het Waterschap Oude Rijnstromen:

Voor waterkeringen binnen het plangebied dient de bestemming Primair waterkering opgenomen te worden in de Voorschriften en op de Plankaart. De bestemming Primair waterkering heeft een dubbelbestemming, waarbij de eisen aan de waterkering prevaleren boven de secundaire eisen. In de Voorschriften dient voor de bestemming Primair waterkering geen aanlegvergunningenstelsel opgenomen te worden, omdat er dan sprake is van dubbele en mogelijk strijdige wetgeving. Er dient melding gemaakt te worden van het van toepassing zijn van de Keur op de bestemming waterkering en op de zone langs deze bestemming.

De bestemming water dient opgenomen te worden in de Voorschriften en op de Plankaart. Gronden met de bestemming water hebben alleen tot doel waterberging en wateraan- en afvoer van het gebied, alsmede de daarvoor benodigde voorzieningen. In stedelijk gebied dient al het oppervlaktewater bestemd te worden met de bestemming Water. In landelijk gebied geldt dit alleen voor de hoofdwatervan- en afvoeren. Er dient melding gemaakt te worden van het van toepassing zijn van de Keur op de bestemming water en op de zone langs deze bestemming. Onderhoudsstroken hoeven niet bestemd te worden. Er dient geen aanlegvergunningenstelsel opgenomen te worden voor peilregulerende aspecten of ingrepen in de waterhuishouding, omdat er dan sprake is van dubbele en mogelijk strijdige wetgeving.

4. PLANVOORNEMEN

Van het deelgebied is een stedelijk ontwerp aanwezig en het watersysteem op hoofdlijnen is reeds uitgewerkt. Dit ontwerp is afgestemd met het Hoogheemraadschap. Voor wat betreft de deelgebieden Tjalmastrook en Voorschoterweg zal in het bestemmingsplan opgenomen worden dat de gemeente de intentie heeft om woningbouw te realiseren. Het planvoornemen van deze gebieden is niet verder geconcretiseerd. Het toekomstige watersysteem zal uitgewerkt worden in overleg met het Hoogheemraadschap en het Waterschap (die samen met andere schappen per 1 januari 2005 gefuseerd zullen zijn tot een grote 'all-in' Waterschap). Net als voor het deelgebied 't Duyfrak zal de stedenbouwkundige uitwerking afgestemd worden op de waterhuishoudkundige uitgangspunten.

4.1. Deelgebied 't Duyfrak

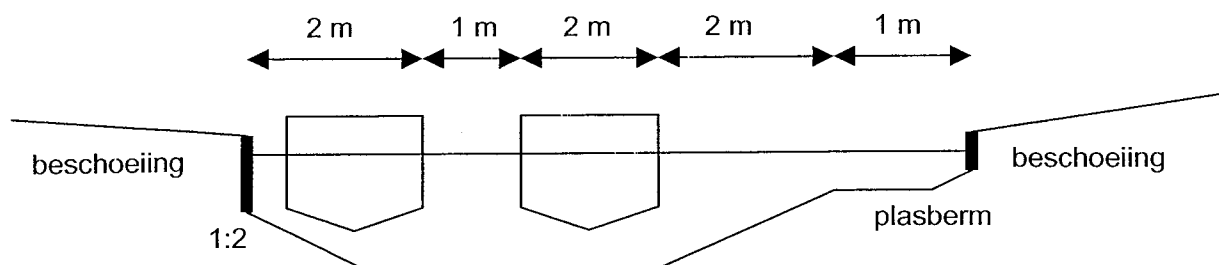
Het deelgebied 't Duyfrak kan onderverdeeld worden in twee secties.

- het noordelijk deel van het gebied (19,0 ha), ook wel De Funnel genoemd, die een groene inrichting zal krijgen;
- het zuidelijke deel van het gebied (19,9 ha), in het vervolg Woningbouw 't Duyfrak genoemd, alwaar woningbouw is voorzien.

Voor de Woningbouw 't Duyfrak is reeds een stedenbouwkundig ontwerp met een proefverkaveling opgesteld. Deze is weergegeven op de kaart in bijlage II. Voor het noordelijk deel zijn de plannen nog niet geconcretiseerd. In dit hoofdstuk wordt het stedenbouwkundig ontwerp van de Woningbouw 't Duyfrak beschouwd en worden de waterhuishoudkundige randvoorwaarden aangegeven.

inrichting

De watergangen in het plangebied zullen zodanig ingericht worden dat recreatievaart met sloepen, vletten en kano's mogelijk is. Hierbij kan vanaf en naar de Oude Rijn gevaren worden. De Oude Rijn heeft de functie van recreatie- en vaarwater. Hiermee wordt dus goed aangesloten op de functie van de Oude Rijn. Bij de inrichting van de watergangen zijn in verband met de recreatievaart aaneengesloten waterelementen uitgewerkt met ruime open verbindingen. In verband met recreatievaart is alvast rekening gehouden met de afmetingen van de watergangen en kunstwerken, waarbij de watergangen 8 m breed (op waterlijn) en 1,2 m diep worden. In de onderstaande afbeelding is een principe-ontwerp van de watergangen opgenomen.



Afbeelding 4.1. Principe-ontwerp watergang

Bij kruisingen tussen wegen en watergangen zullen bruggen gerealiseerd worden. Ook de toegang naar de percelen zal middels bruggen gerealiseerd worden. Voor de bruggen wordt uitgegaan van een minimale doorvaarhoogte van 1,25 m.

Langs de Oude Rijn is een ruime groenstrook van ca. 20 m breed voorzien, die onthouden zal worden van bebouwing. Thans wordt gedacht aan het mogelijk inrichten van deze zone als helofytenfilter ten behoeve van de verwerking van grijswater. De plannen voor de inrichting van de zone langs de Oude Rijn en realisatie van een grijswatercircuit bevinden zich in een conceptuele fase. De eerste indruk is dat het toepassen van een dergelijk grijswatersysteem technisch haalbaar is, maar er is nog onvolledige inzicht in de kosten, de inpasbaarheid en het draagvlak voor een dergelijk systeem.

In de planvorming is vooralsnog rekening gehouden met het inpassen van een traditioneel systeem (vrijval riolering) ofwel een grijswatersysteem gecombineerd met een vacuümriolering voor toiletwater.

riolering

In het plangebied is sprake van een beperkte drooglegging en een matig doorlatende bodem. Het toepassen van infiltratievoorzieningen heeft hierdoor geen zin. Wel kan direct op het oppervlaktewater afgekoppeld worden. De gemeente heeft zich voorgenomen om een groot oppervlak verharding af te koppelen. Hierbij kan gedacht worden aan afkoppelen van de daken van de woningen, de parkeerplaatsen van personenauto's en woonstraten. De overige verharde oppervlakken zullen aangesloten worden op de riolering (verbeterd gescheiden stelsel).

De woonstraten dienen via een zuiveringsvoorziening afgekoppeld te worden. Het Hoogheemraadschap geeft de voorkeur aan het toepassen van een oppervlakkige bodempassage (wadi). Voordeel van een oppervlakkige voorziening is de zichtbaarheid ervan voor de bewoners (bewustwording bewoners). Gezien het verkavelingsplan is onvoldoende ruimte aanwezig om een wadi's toe te passen. Een alternatief is het toepassen van slibafvangers. Door het toepassen van goten kan de afvoer van het regenwater zichtbaar plaatsvinden (de gemeente heeft ervaring met oppervlakkige afvoer middels goten in het gebied Jogtlust).

In het plangebied zal mogelijk een grijswatercircuit gerealiseerd worden. Hierbij wordt gedacht om het huishoudelijk afvalwater, exclusief het toiletwater, op te nemen in dit circuit. In dat geval zal de afvoer naar de riolering en rwzi slechts bestaan uit regenwater van de hoofdstraat en het toiletwater. Zoals eerder aangegeven zijn de plannen voor een grijswatercircuit thans in een conceptuele fase. Bij de uitwerking van het rioleringsplan zal verdere invulling gegeven worden aan de af te koppelen oppervlakken, de riolering en de aansluiting op de rwzi.

berging en afvoer

De volgende eisen worden gesteld aan de waterberging:

1. In de toekomstige situatie dient de waterberging minimaal gelijk te zijn aan die in de bestaande situatie. In de bestaande situatie is de volgende waterberging aanwezig:
 - 2,8 ha open water;
 - ca. 550 m² bergingsbassins;
 - ca. 850 m² bergingsvijvers.In de toekomstige situatie is alleen berging in open water voorzien. In de watergangen is de peilstijging maximaal 0,25 m, omdat dan een maalstop geldt voor de polders. Voor de bergingsbassins kan uitgegaan worden van een grotere peilstijging van 1,0 m en voor de bergingsvijvers van 0,5 m. Het compenseren van de waterberging in de bassins en bergingsvijvers door oppervlaktewater, neemt hierdoor meer ruimte in (vier keer zo veel voor compensatie van de bassins en twee keer zo veel voor de compensatie van de vijvers). In de toekomstige situatie dient hiermee minimaal 3,2 ha open water (8,2%) gerealiseerd te worden.
2. Indien het verhard oppervlak toeneemt, dan dient ook de waterberging vergroot te worden. Per m² extra verhard oppervlak dient 0,15 m² extra open water gerealiseerd te worden. In de bestaande situatie is 13,2 ha verhard oppervlak (34%) aanwezig in het deelgebied 't Duyfrak. De 15%-regeling is hiermee van toepassing bij aanleg van meer dan 34% verhard oppervlak.

Voor de Woningbouw deelgebied 't Duyfrak is met het stedenbouwkundig plan een indicatieve oppervlakteverdeling gemaakt. In tabel 4.1 is de toekomstige oppervlakteverdeling weergegeven van de Woningbouw 't Duyfrak.

Tabel 4.1. Oppervlakteverdeling Woningbouw deelgebied 't Duyfrak (indicatief)

oppervlak	oppervlakte (ha)	aandeel van totaal
verhard	9,73 ¹	48,6%
water	2,05	10,2%
overig onverhard	8,24	41,2%
totaal	20,03	100%

¹ Uitgaande van 39.905 m² woningen, 5.628 m² achterpaden, 39.808 m² wegverharding, 11.969 m² parkeerplaatsen (10% van uitgeefbaar terrein van 119.690 m²)

In tabel 4.1. is De Funnel niet meegenomen, omdat de inrichting hiervan nog onbekend is. Op basis van de bergingseisen voor het gehele deelgebied 't Duyfrak en de voorgenomen inrichting van de Woningbouw 't Duyfrak, kunnen de bergingseisen voor het deelgebied De Funnel geconcretiseerd worden. Deze eisen zijn in de onderstaande tabel aangegeven.

Tabel 4.2. Randvoorwaarden inrichting De Funnel

eis	eis deelgebied 't Duyfrak (Woningbouw 't Duyfrak + De Funnel)	toekomstige inrichting Woningbouw 't Duyfrak	eis De Funnel
1. handhaving bestaande berging	minimaal 3,2 ha open water	voorzien 2,05 ha	minimaal 1,15 ha open water
2. 15%-regeling	treedt in werking vanaf 13,2 ha verhard	voorzien 9,73 ha	treedt in werking vanaf 3,47 ha

In de toekomstige situatie dient minimaal 3,2 ha open water gerealiseerd te worden. In de Woningbouw 't Duyfrak is 2,05 ha open water voorzien. Het resterende deel van 1,15 ha dient in De Funnel gerealiseerd te worden.

In de bestaande situatie is 13,2 ha verhard oppervlak aanwezig in het deelgebied 't Duyfrak. Vanaf een verhard oppervlak van 13,2 ha, treedt de 15%-regeling in werking. In de Woningbouw 't Duyfrak is 9,73 ha verhard oppervlak voorzien. Dit betekent dat de 15%-regeling in werking treedt, indien in de Funnel meer dan 3,47 ha verhard oppervlak aangelegd wordt. Per m² boven op een verhard oppervlak van 3,47 ha in de Funnel, dient 0,15 m² boven op de minimaal benodigde berging van 1,15 ha open water gerealiseerd te worden. Verder dient bij realisatie van het project rekening gehouden te worden met voldoende waterberging in de tussenfasen.

De afvoer vanuit het deelgebied 't Duyfrak zal plaatsvinden via de open verbindingen met de Oude Rijn. Door realisatie van aaneengesloten waterelementen met ruime open verbindingen is een goede aan- en afvoer van water mogelijk.

drooglegging

In het plangebied zal het huidig streefpeil van NAP -0,60 m en de open verbinding met de Oude Rijn worden gehandhaafd. Het maximale peil blijft hiermee gelijk aan dat in de bestaande situatie (NAP -0,35 m). Ten behoeve van de woningbouw zal het gebied opgehoogd worden. De exacte hoogteligging in de toekomstige situatie is nog niet bekend. Voorlopig wordt uitgegaan van een drooglegging van ca. 1,0 m en een maaiveldhoogte van ca. NAP +0,4 m. De drooglegging van ca. 1,0 m is nodig voor de ontwatering van de wegen, kabels en leidingen en woningen. Gezien de drooglegging en de bodemopbouw, dient een drainagesysteem aangelegd te worden in het plangebied.

waterkwaliteit en ecologie

De toekomstige waterkwaliteit in het plangebied zal in belangrijke mate bepaald worden door de Oude Rijn. Door het afkoppelen zal het oppervlaktewater voorzien worden van 'schoon' hemelwater. Verder kan verontreiniging van het water beperkt worden door middel van duurzaam bouwen, het vermijden van uitloogbare materialen, het toepassen van natuurvriendelijke onkruidbestrijding en het vermijden van bemesting.

De geplande waterdiepte in de hoofdwatgangen is 1,2 m. Dit is gunstig voor de waterkwaliteit, omdat het water bij een dergelijke diepte niet snel opwarmt en omdat er geen volledige bevrozing van het water plaats zal vinden. Omdat sprake is van aaneengesloten waterelementen met ruime open verbindingen is migratie van vissen en andere waterfauna én oeverfauna goed mogelijk. Er zullen bruggen gerealiseerd worden, zodat geen belemmeringen aanwezig zijn voor oeverorganismen. Gezien de recreatievaart is binnen de geplande breedte van de watgangen weinig ruimte aanwezig voor een natuurvriendelijke oever. Aan weerszijden van de watgangen is gepland om beschoeiing aan te leggen. In het principe-ontwerp is uitgegaan van een eenzijdige plasberm met een breedte van 1,0 m. Hiermee wordt het streven van 50% natuurvriendelijke oevers benaderd. Het hoogheemraadschap heeft aangegeven dat er wel meer kansen zijn voor een natuurvriendelijke oevers, mits er meer ruimte gereserveerd wordt voor de oevers (bredere watgangen).

onderhoud

De watgangen in het gebied kunnen varend onderhouden worden. Hierdoor is er geen noodzaak voor een onderhoudspad. Een deel van de watgangen grenst direct aan particuliere gronden. Hierdoor kan bij onderhoud overlast bij de eigenaren ontstaan vanwege eventuele steigers. Bovendien zijn de eigenaren verplicht om onderhoudsspecie te ontvangen. Daarom geeft het Hoogheemraadschap de voorkeur aan een onderhoudspad en onderhoud vanaf de kant boven onderhoud met een boot. Dit is geen harde eis, maar een wens. Het gebied ligt in Boezemland. In principe beheert het Hoogheemraadschap de primaire boezemwatgangen. Onderhoud van andere boezemwatgangen ligt soms bij het Hoogheemraadschap. Meestal dient het onderhoud plaats te vinden door de kadastrale eigenaar of gemeente. Er dienen nog de definitieve afspraken gemaakt te worden met het Hoogheemraadschap over het onderhoud.

4.2. Deelgebied Tjalmastrook

waterberging en afvoer

In het deelgebied Tjalmastrook is thans 0,5 ha open water aanwezig (4%). Bovendien zijn 0,05 ha bergingsbassins aanwezig. Bij compensatie van 0,05 ha bassins door oppervlaktewater is ca. 0,20 ha oppervlaktewater nodig (omdat in de bassins uitgegaan kan worden van een grotere peilstijging, factor 4). In de toekomstige situatie dient de bestaande waterberging gehandhaafd te blijven. Dit betekent dat minimaal 0,7 ha open water (5%) gerealiseerd moet worden. In de bestaande situatie is 6,4 ha verhard oppervlak aanwezig. Indien in de toekomstige situatie meer dan 6,4 ha verhard oppervlak gerealiseerd wordt, dan dient de '15%-regeling' aangehouden te worden.

4.3. Deelgebied Voorschoterweg

waterberging en afvoer

Het deelgebied Voorschoterweg ligt voor ongeveer de helft in Boezemland. De andere helft ligt in de Ommedijksepolder.

In het deel in Boezemland is 0,2 ha open water aanwezig (3%). Het oppervlak aan retentiebasins is beperkt (<0,01 ha). In de toekomstige situatie dient de bestaande waterberging gehandhaafd te blijven. Dit betekent dat minimaal 0,2 ha open water (3%) gerealiseerd moet worden. In de bestaande situatie is 3,9 ha verhard oppervlak aanwezig. Indien in de toekomstige situatie meer dan 3,9 ha verhard oppervlak gerealiseerd wordt, dan dient de '15%-regeling' aangehouden te worden.

In het deel in de Ommedijksepolder is 5% water aanwezig. De verhardingspercentage is 21%. In het poldergebied is een peilstijging van minder dan éénderde van de drooglegging toegestaan (bij T=10 + 10% extra neerslag in verband met de klimaatontwikkeling). Bovendien dient geen verslechtering ten opzichte van de bestaande situatie plaats te vinden. Dit betekent compensatie van gedempt water en extra water bij toename van de verharding. Met behulp van berekeningen dient aangetoond te worden dat voldaan wordt aan de bergingseisen van het waterschap. Uit praktijkervaring van het waterschap, kan bij nieuwbouw volstaan worden met ca. 10% open water.

waterkering

In het deelgebied Voorschoterweg dient rekening gehouden te worden met de beschermingszone langs waterkeringen. Een kaart met de ligging van waterkeringen wordt t.z.t. aangeleverd door het Waterschap. In deze zone zijn in principe geen woningbouw of evenementterreinen toegestaan.

waterkwaliteit

In de Ommedijksepolder is sprake van fosfaatrijke kwelwater. Belangrijke nutriëntenbronnen zijn de inlaat en de landbouw (uitspoeling) en kwel. Bij verstedelijking zal een verbetering van de nutriëntenhuishouding plaatsvinden, hetgeen een belangrijke randvoorwaarde is voor een gezond ecosysteem. De invloed van het kwel zal blijven.

5. CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN

Op basis van de bevindingen in dit rapport wordt het volgende geconcludeerd en aanbevolen.

5.1. Deelgebied 't Duyfrak

inrichting

- Bij de inrichting van de watergangen zijn aaneengesloten waterelementen uitgewerkt met ruime open verbindingen, waardoor:
 - recreatievaart mogelijk is;
 - een goede aan- en afvoer plaats kan vinden;
 - een goede migratie voor water- en oeverfauna mogelijk is;
- De watergangen krijgen voldoende waterdiepte (1,2 m) waardoor recreatievaart mogelijk is. Deze waterdiepte is ook gunstig voor de waterkwaliteit.
- Bij kruisingen met wegen en de toegang naar kavels worden bruggen gerealiseerd. Er is hierdoor geen obstakel voor migratie van oevervegetatie. Er wordt een doorvaarthoogte van 1,25 m gerealiseerd, waardoor recreatievaart plaats kan vinden.
- De inrichting van de zone langs de Oude Rijn en De Funnel dient op termijn uitgewerkt te worden.

riolering

- De gemeente heeft zich voorgenomen om een groot oppervlak af te koppelen. Gedacht kan worden aan afkoppelen van daken, parkeerplaatsen voor personenauto's en de woonstraten, waarmee het oppervlaktewater wordt voorzien van 'schoon' hemelwater. De woonstraten dienen via een zuiveringsvoorziening afgekoppeld te worden. Hierbij kan gedacht worden aan slibafvangers.
- De afvoer van het regenwater dient bij voorkeur oppervlakkig middels goten plaats te vinden, zodat de waterafvoer zichtbaar is.
- Het afkoppelen, de riolering, de aansluiting op de rwzi en een mogelijk grijswatercircuit dienen nog uitgewerkt te worden in concrete plannen.

berging en afvoer

- In het stedenbouwkundig ontwerp van de Woningbouw 't Duyfrak is 2,05 ha (10,2%) open water opgenomen en 9,73 ha verhard oppervlak (48,6%);
- In de Funnel dient minimaal 1,15 ha open water (6,1%) gerealiseerd te worden, zodat de waterberging in het deelgebied 't Duyfrak gelijk is met die in de bestaande situatie. Indien in de Funnel meer dan 3,47 ha verhard oppervlak aangelegd wordt, dan is het verhard oppervlak in het deelgebied 't Duyfrak groter dan in de bestaande situatie. In dat geval dient de '15%-regeling' toegepast te worden. Dit betekent dat per m² boven op een verhard oppervlak van 3,47 ha in de Funnel, 0,15 m² boven op de minimale berging van 1,15 ha open water gerealiseerd dient te worden.

drooglegging

- in de bestaande situatie is sprake van een beperkte drooglegging. In de toekomstige situatie dient het gebied opgehoogd te worden, zodat voldoende drooglegging aanwezig is;
- de straatpeilen, vloerpeilen en het drainagestelsel dienen nog uitgewerkt te worden in concrete plannen.

waterkwaliteit en ecologie

- De definitieve profielen van de watergangen dienen nog vastgesteld te worden. Het is wenselijk dat de watergangen conform het principe-ontwerp een éénzijdige plasberm krijgen. Door het aanleggen van bredere watergangen kunnen meer natuurvriendelijke oevers gerealiseerd worden.
- Er dient nog een doorspoelsysteem uitgewerkt te worden ten behoeve van bestrijding van de effecten van calamiteiten.
- Het is voor de waterkwaliteit belangrijk om duurzame bouwmaterialen toe te passen, waarbij uitloegbare bouwmaterialen vermeden worden.
- Het is ongewenst om gebruik van bestrijdingsmiddelen en bemesting bij beheer en onderhoud van (openbare) groenvoorzieningen toe te passen.

onderhoud

- Het Hoogheemraadschap geeft de voorkeur aan een onderhoudspad en onderhoud vanaf de kant boven onderhoud met een boot in verband met overlast voor de eigenaren (steigers, ontvangstplicht onderhoudsspecie). Een onderhoudspad betekent echter wel extra ruimtebeslag, waarmee vooralsnog uitgegaan wordt van varend onderhoud.
- Er dient een in- en uitlaatplaats voor (onderhouds)boten gerealiseerd te worden.
- Onderhoud van primaire boezemwatergangen vindt plaats door het hoogheemraadschap, onderhoud van de overige watergangen vindt meestal plaats door de eigenaren of gemeenten
- Er dienen nog afspraken met het Hoogheemraadschap gemaakt te worden over de taakverdeling (beheer en onderhoud).
- Er dient onderhoudsarme beschoeiing toegepast te worden.

5.2. Deelgebied Tjalmastrook

waterberging en afvoer

In het gebied Tjalmastrook dient minimaal 0,7 ha open water gerealiseerd te worden. Bovendien geldt de 15%-regeling bij toename van het verhard oppervlak. Thans is 6,4 ha verhard oppervlak aanwezig.

verdere uitwerking waterhuishouding

Net als voor het deelgebied 't Duyfrak zal de stedenbouwkundige uitwerking afgestemd worden op de waterhuishoudkundige uitgangspunten. De uitwerking zal in overleg met het Hoogheemraadschap van Rijnland plaatsvinden. In het bestemmingsplan kunnen procedureregels/uitwerkingsregels voor de uitwerking van de aspecten water en waterkeringen opgenomen worden. Aanbevolen wordt om hierbij ook het overleg met hoogheemraadschap op te nemen, zodat het overleg een formele status krijgt.

5.3. Deelgebied Voorschoterweg

waterberging en afvoer

- In het deel dat ligt in de Boezem geldt handhaving van het bestaande wateroppervlak (0,2 ha open water). Bovendien geldt de 15%-regeling bij toename van het verhard oppervlak (vanaf 3,9 ha verhard).
- In het deel dat ligt in de polder is 0,5 ha open water aanwezig. In het poldergebied (Ommedijksepolder) is een peilstijging van minder dan éénderde van de drooglegging toegestaan (bij $T=10 + 10\%$ extra neerslag in verband met de klimaatontwikkeling). Bovendien dient geen verslechtering ten opzichte van de bestaande situatie plaats te vinden. Dit betekent compensatie van gedempt water en extra water bij toename van de verharding. Met behulp van berekeningen dient aangetoond te worden dat voldaan wordt aan de bergingseisen van het waterschap. Uit praktijkervaring van het waterschap kan bij nieuwbouw meestal volstaan worden met ca. 10% open water (10% van het plangebied).

waterkering

- er dient rekening mee gehouden te worden dat op een bepaalde afstand van de waterkering (in de beschermingszone) in principe geen woningbouw mogelijk is;
- er dienen in principe geen evenementterreinen gerealiseerd te worden in de beschermingszone.

waterkwaliteit

- In de Ommedijksepolder (deelgebied Voorschoterweg) is sprake van lichte kwel met fosfaatrijk grondwater.

verdere uitwerking waterhuishouding

Net als voor het deelgebied 't Duyfrak zal de stedenbouwkundige uitwerking afgestemd worden op de waterhuishoudkundige uitgangspunten. De uitwerking zal in overleg met het Hoogheemraadschap van Rijnland en het Waterschap Oude Rijnstromen plaatsvinden. In het bestemmingsplan kunnen procedureregels/uitwerkingsregels voor de uitwerking van de aspecten water en waterkeringen opgenomen

worden. Aanbevolen wordt om hierbij ook het overleg met de waterbeheerders op te nemen, zodat het overleg een formele status krijgt.

5.4. Voorschriften en Plankaart

Conclusies en aanbevelingen op basis van de opgegeven aandachtspunten door het Waterschap Oude Rijnstromen:

- Waterkeringen dienen de bestemming Primair waterkering te krijgen.
- Water in stedelijk gebied dient de bestemming Water te krijgen. Omdat de deelgebieden Tjalmastrook en Voorschoterweg globaal bestemd worden, is het nog niet mogelijk om de bestemming Water op de Plankaart uit te werken. Het watersysteem zal in overleg met het Waterschap uitgewerkt worden. Het Waterschap kan via de Keur een zorgvuldige ontwerp van het toekomstig watersysteem waarborgen.
- Voor de bestemmingen Primair waterkering en Water dient geen aanlegvergunningenstelsel opgenomen te worden.

Er dient een melding gemaakt te worden van de Keur, die van toepassing is op waterkeringen en watergangen en hierlangs gelegen zones.

(

(

(

(

6

1

1

1

U

(

(

(

(

(

(

(

9

1

1

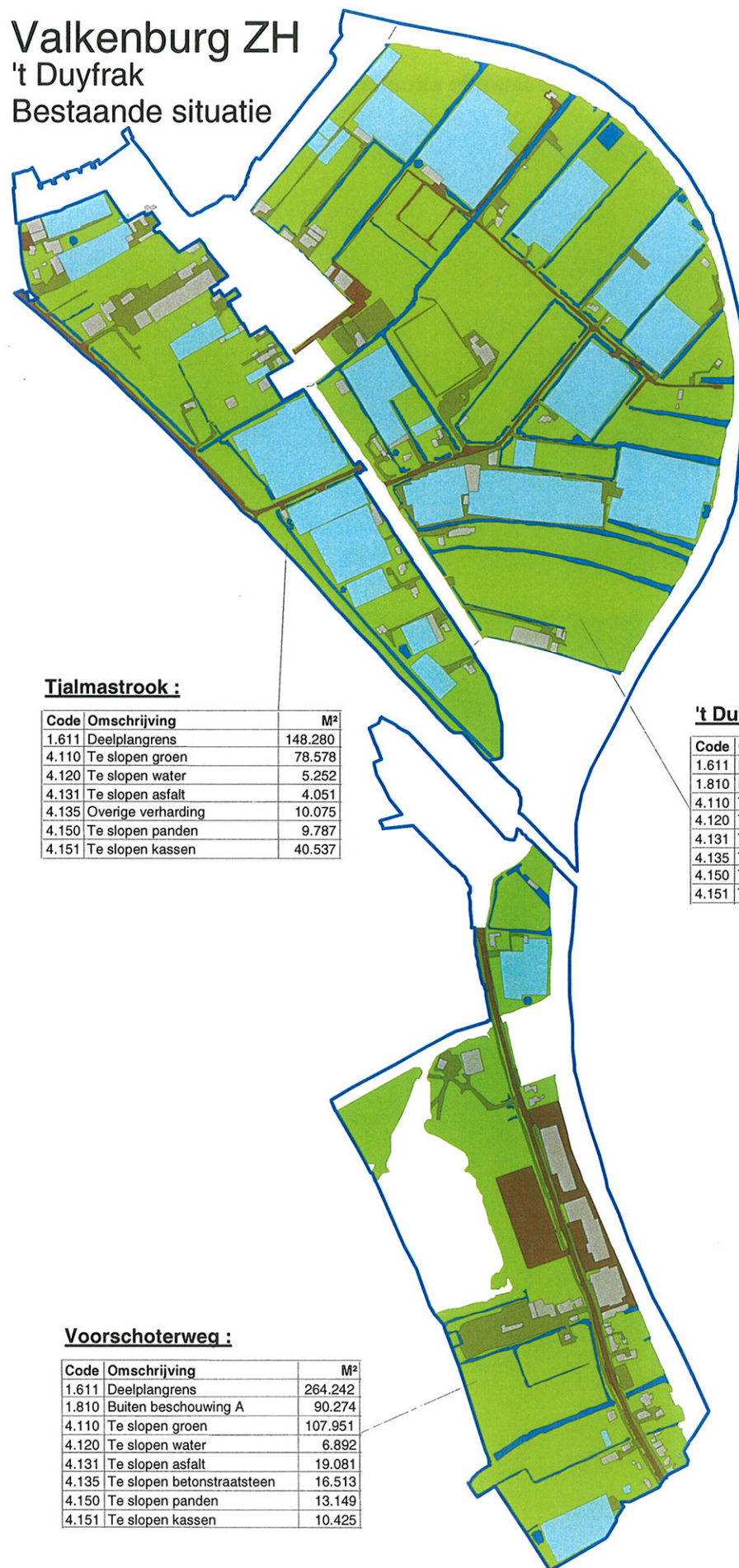
1

BIJLAGE I Overzichtskaart plangebied (bestaande situatie)

Valkenburg ZH

't Duyfrak

Bestaande situatie



Tialmastrook :

Code	Omschrijving	M²
1.611	Deelplangrens	148.280
4.110	Te slopen groen	78.578
4.120	Te slopen water	5.252
4.131	Te slopen asfalt	4.051
4.135	Overige verharding	10.075
4.150	Te slopen panden	9.787
4.151	Te slopen kassen	40.537

't Duyfrak :

Code	Omschrijving	M²
1.611	Deelplangrens	524.104
1.810	Buiten beschouwing A	135.163
4.110	Te slopen groen	229.031
4.120	Te slopen water	27.611
4.131	Te slopen asfalt	8.028
4.135	Te slopen betonstraatsteen	18.725
4.150	Te slopen panden	8.572
4.151	Te slopen kassen	96.974

Voorschoterweg :

Code	Omschrijving	M²
1.611	Deelplangrens	264.242
1.810	Buiten beschouwing A	90.274
4.110	Te slopen groen	107.951
4.120	Te slopen water	6.892
4.131	Te slopen asfalt	19.081
4.135	Te slopen betonstraatsteen	16.513
4.150	Te slopen panden	13.149
4.151	Te slopen kassen	10.425

Legenda

- Plangrens
- Buiten beschouwing
- Te slopen groen
- Te slopen water
- Te slopen asfalt
- Te slopen betonstraatsteen
- Te slopen panden
- Te slopen kassen

01-12-03

BIJLAGE II Proefverkaveling



BIJLAGE 3

Vooroverlegreacties en beantwoording gemeente

Vooroverlegreacties en beantwoording gemeente

	Provincie Zuid-Holland Behandeling PPC 19 augustus 2004	Reactie gemeentebestuur
1.a	In de toelichting dient onder 4.3 nader te worden ingegaan op de opmerkingen die de PPC heeft gemaakt ten aanzien van de Structuurvisie Valkenburg, in het bijzonder waar deze betrekking hebben op inrichting en toekomstig gebruik van de in het bestemmingsplan liggende gronden. (G2)	In de toelichting wordt daarop nader ingegaan.
1.b	<i>Geluid</i> • Alle benodigde ontheffingen voor hogere grenswaarden (HGW) moeten verleend zijn voordat het bestemmingsplan wordt vastgesteld. (G2) • Aanbevolen wordt om de vastgestelde HGW als bijlage bij het plan te voegen. (A) • Er moet duidelijkheid bestaan over de mogelijkheid van geluidgevoelige functies. In het plan moet worden vastgelegd welke maatregelen moeten worden getroffen, of welke hogere grenswaarden zijn vastgesteld. Het bepaalde in sub 1 van artikel 25, lid 1 moet daarom verwijderd worden. (G1) • In artt. 10, 11 en 12 moeten geluidzoneringsplichtige inrichtingen, zoals gedefinieerd in art. 1.39, uitgesloten worden. (G2) • Het akoestisch onderzoek ontbreekt. (G2) • In de toelichting, hoofdstuk 6.3.3, Invliegfunnel, moet worden aangepast n.a.v. de opheffing van het vliegveld Valkenburg. (G2)	Zodra G.S. de noodzakelijke ontheffingen HGW hebben verleend zal dit besluit in de toelichting worden vermeld. Het ontheffingsbesluit zal als bijlage bij het plan worden gevoegd. Op deze wijze bestaat duidelijkheid over de mogelijkheden van geluidgevoelige functies. Artikel 25, lid 1 is aangepast ten aanzien van geluidgevoelige functies. De art. 10, 11 en 12 van de voorschriften zijn aangepast met betrekking tot geluidzoneringsplichtige inrichtingen. De uitkomsten van het akoestisch onderzoek zullen als bijlage bij het plan worden gevoegd. In de toelichting is aangepast op het onderwerp van het opheffen van het vliegveld Valkenburg.
1.c	<i>Luchtkwaliteit</i> Verzocht wordt om het onderzoek naar de luchtkwaliteit toe te voegen aan de toelichting. (G2)	De uitkomsten van onderzoek naar de luchtkwaliteit vormt onderdeel van de verkeersonderzoeken van onderzoeksbureau Goudappel Coffeng. Een beschrijving hiervan is in de toelichting opgenomen.
1.d	<i>Externe Veiligheid</i> • Onduidelijk is hoe groot de groepsoverschrijding is bij het LPG-station. Om dit te berekenen moet gebruik worden gemaakt van de Champ-methode (G2) • De berekening van het groepsrisico m.b.t. de gasleiding dient toegevoegd te worden (G2) • De risico's van het transportbedrijf Jongeneel dienen inzichtelijk te worden gemaakt (G2)	• De berekening is uitgevoerd. De resultaten zijn beschreven in de toelichting. • De toelichting is overeenkomstig aangevuld. • Voor het inzichtelijk maken van de risico's van het transportbedrijf is onderzoek uitgevoerd waaruit blijkt dat de risiconormen niet behoeven te worden overschreden. De resultaten zijn beschreven in de toelichting en vormen een randvoorwaarde voor de uiteindelijke bestemming.

		De effecten voor externe veiligheid zijn voorts besproken met de Brandweer.
1.e	<i>Zandwinning</i> - Overleg met de provincie over noodzakelijke aanpassing van plankaart, voorschriften en toelichting in verband met bestaande en toekomstige activiteiten m.b.t. (de opslag van elders te winnen zand op) het zanddepot in het plangebied is zeer gewenst. (G2) - In Art. 10, lid 2, sub d Gemengde doeleinden zijn alleen bedrijven in de categorieën 1 en 2 toegestaan. Zandwinbedrijven komen niet in de lijst van Bedrijfsactiviteiten voor, wel worden zoutwinbedrijven genoemd. Verzocht wordt dit te rectificeren. (G2) - In art. 10, lid 5 is bepaald dat tot strijdig gebruik, als bedoeld in art. 33, lid 3, in elk geval wordt gerekend het gebruik voor de uitoefening van enige tak van handel, bedrijf of dienstverlening anders dan het bepaalde in lid 1 en 2 is toegestaan. In feite is de zandwinning (c.q. zandopslag) alsdan een strijdige activiteit hetgeen niet overeenkomstig het provinciale beleid is inzake zandwinning ter plaatse. Verzocht wordt om dit aan te passen (G2).	Dit aspect betreft het deelgebied Voorschoterweg II. Naar aanleiding van overleg met de provincie is besloten het deelgebied Voorschoterweg II niet op te nemen in het bestemmingsplangebied, omdat over belangrijke aspecten nog geen duidelijkheid bestaat voor de toekomst. Zandwinning in het Valkenburgse Meer vormt een belemmering voor de ontwikkeling van het gebied Voorschoterweg II.
1.f	<i>Recreatie</i> - In de voorschriften (art. 10, lid 2) is onvoldoende vastgelegd dat bij de uitwerking rekening gehouden moet worden met doorgaande recreatieve routes om het meer, waaronder die voor het smalspoor. (G1) - Niet duidelijk is de verhouding tussen de toelichting (pag 14 "gezien de ontwikkelingskansen welhaast onontkoombaar") en de bepaling in art. 10, die in acht genomen moet worden bij de uitwerking van het gebied. (G2)	De voorschriften zijn op dit punt aangepast. In de toelichting op het bestemmingsplan is een en ander verduidelijkt.
1.g	<i>Infrastructuur</i> - Op dit moment vindt een verkenning plaats naar verbetering van de oost-west-verbinding, de Rijnlandroute. Eén van de mogelijke tracés is gelegen in het plangebied. Dit kan in de toelichting worden vermeld (A) - De mogelijke verbreding van de N206 kan alleen aan de zuidzijde plaatsvinden. Bovendien is het railtechnisch zeer waarschijnlijk dat de RijnGouweweg de N206 in het plangebied van noord naar zuid zal kruisen. De aangegeven 'passageruimte' van 25 meter dient daartoe te worden verruimd (G1)	De Rijnlandroute en de RijnGouweweg zijn onderwerpen die betrekking hebben op de gebieden die niet meer in het ontwerpbestemmingsplan zijn opgenomen. In het overleg met de provincie d.d. 22 september 2004 zijn deze onderwerpen besproken. Naar aanleiding van overleg met de provincie is besloten de gebieden Tjalmastrook-Zuid en Voorschoterweg II en een deel van de Tjalmastrook niet op te nemen in het bestemmingsplangebied, omdat over belangrijke aspecten nog geen duidelijkheid bestaat.
1.h	<i>Water</i> - In hoofdstuk 4 wordt het Beleidsplan Milieu en Water 2000-2005 van de provincie gemist (A) - De voor water benodigde gronden dienen in m2 te	- De toelichting op het bestemmingsplan is overeenkomstig aangepast. - In de beschrijving in hoofdlijnen is de beno-

	worden aangeduid, zodat de minimaal noodzakelijke waterberging juridisch/planologisch is zeker gesteld (G2)	digde oppervlakte voor water weergegeven.
1.i	<i>Cultuurhistorie</i> • Verzocht wordt rekening te houden met de overlegreactie ex art. 10 Bro van de Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek d.d. 13 juli 2004. Er is bijvoorbeeld nader inventariserend onderzoek nodig voor de nog niet onderzochte percelen nodig. Een waarderend onderzoek is nodig voor die percelen waar daadwerkelijk (kansen op) archeologische resten zijn vastgesteld (G2) • Daar waar in de gebieden Tjalmastrook en Voorschoterweg II archeologisch waardevolle resten zijn aangetroffen, ligt een dubbelbestemming met wijzigingsbevoegdheid in de rede (G2) • Geadviseerd wordt de financiële consequenties van e.e.a. aan te geven in de planopzet (A)	• De opmerkingen van het ROB zijn ter harte genomen. Nader inventariserend onderzoek zal te zijner tijd moeten worden uitgevoerd. • Het is nog niet mogelijk om de financiële consequenties van de aanwezigheid van cultuurhistorische waarden in het gebied Tjalmastrook en Voorschoterweg II omdat voor deze gebieden de ontwikkeling pas op lange termijn staat gepland. • Voorts betreffen de opmerkingen deels het deelgebied Voorschoterweg II. Naar aanleiding van overleg met de provincie is besloten het deelgebied Voorschoterweg II en een deel van de Tjalmastrook niet op te nemen in het bestemmingsplangebied, omdat over belangrijke aspecten nog geen duidelijkheid bestaat.
1.j	<i>Natuur en ecologie</i> Bij de economische uitvoerbaarheid van het plan moet rekening worden gehouden met de mogelijke kosten van verplichte compensatie van natuurwaarden op basis van de Flora- en Faunawet (G2)	Op basis van het ecologisch onderzoek is gebleken dat de voorgestane ontwikkeling van 't Duyfrak geen onevenredige aantasting van natuurwaarden met zich mee zal brengen, zodat er geen compensatie van natuurwaarden behoeft plaats te vinden. Voor een aantal in het gebied aanwezige soorten zal ontheffing van de Flora- en faunawet moeten worden aangevraagd. De gemeente zal erop toezien dat ontheffing is aangevraagd en verkregen voordat de werkzaamheden worden gestart.
1.k	<i>Handhaving</i> Op basis van de beginselplicht tot handhaving wordt geadviseerd aan te geven welke bouwwerken en welk gebruik in het plangebied in strijd zijn met de vigerende bestemmingsplannen. Gevraagd wordt om in die inventarisatie aan te geven of wordt gekozen voor legalisatie, of dat het voornemen bestaat tot optreden. Geadviseerd wordt om in de toelichting concreet te omschrijven welk handhavingsbeleid en handhavingsprogramma gevoerd zal worden in het plangebied (A)	Inventarisatie van situaties en grondgebruik is voor 't Duyfrak niet aan de orde omdat dit plangebied volledig herontwikkeld zal worden. Voor het overige is de gebruik- en overgangsbepaling aldus vormgegeven dat bestaande strijdige bebouwing en gebruik niet worden gelegaliseerd. De toelichting is aangevuld met een beschrijving van de wijze waarop de gemeente bezig is met handhaving en een beschrijving van de aanpak voor situaties in het plangebied.
1.l	<i>Financieel-economische aspecten</i> Bij de toelichting van het plan moeten gegevens worden overgelegd, waarin de economische uitvoerbaarheid van het gebied 't Duyfrak wordt aangetoond (G2)	Wordt ter kennisgeving aangenomen
1.m	<i>Overlegreactie Defensie</i> Medegedeeld wordt dat nog een overlegreactie ex artikel 10 Bro van het Ministerie van Defensie zal wor-	De opmerkingen van het Ministerie van Defensie zijn ontvangen en verwerkt. (zie behandeling van

	den ontvangen met opmerkingen over de voorschriften.	artikel 10 overleg)
	Gemeente Katwijk (26 juli 2004)	Reactie gemeentebestuur
2.	Voorgesteld wordt de voorschriften met de gebruiks- en bebouwingmogelijkheden binnen met name de bestemming Woondoeleinden in het voorontwerp af te stemmen op de Katwijkse regeling.	In het licht van de gemeentelijke herindeling kan het afstemmen van de regeling van gebruiks- en bebouwingsregeling voor woningen zinvol zijn. Er zijn echter in KRV-verband (nog) geen afspraken gemaakt over een standaardregeling. Vanwege een verschillende juridische systematiek en opbouw van de voorschriften zal het overnemen van de Katwijkse regeling leiden tot minder consistentie in de voorschriften. Wellicht dat voor de toekomstige uitwerkingsplannen standaardisering kan plaatsvinden.
	Gemeente Leiden (6 augustus 2004)	Reactie gemeentebestuur
3.	Opgemerkt wordt dat op de plankaart en in de voorschriften van het voorontwerp geen invulling wordt gegeven aan de Bosgordel. Er wordt verder vanuit gegaan dat er, conform afspraken in het project Knoop Leiden West, 30 % sociale woningbouw in het gebied komt. In een latere aanvulling worden nog een aantal zaken aan de orde gesteld. Een belangrijk aspect van het concept van het Strategisch Masterplan Knoop Leiden West is de Bosgordel, die een groene gordel vormt. Er moeten verbindingen komen tussen de landgoederen conform het Masterplan Aaneenschakelen Landgoederen. Vanuit regionaal belang is de beoogde locatie van de fietsbrug over de Oude Rijn in de invliegfunnel is niet de meest logische plek. Leiden geeft voorkeur aan een locatie in het verlengde van de Wassenaarseweg, vanwege koppeling van landgoederen en verbinding naar het centrum van Leiden.	De ingediende reactie heeft deels betrekking op het gedeelte van het plangebied dat buiten het ontwerpbestemmingsplan is komen te vallen. Naar aanleiding van overleg met de provincie is besloten de gebieden Tjalmastrook-Zuid en Voorschoterweg II niet op te nemen in het bestemmingsplangebied, omdat de provincie over belangrijke aspecten nog geen duidelijkheid heeft kunnen geven. Zie hiervoor tevens de toelichting op de wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan. Het bestemmingsplan biedt in het uit te werken recreatiegebied voor de Dorpsweide de mogelijkheid tot het aanleggen van een groengebied. De afspraak die is gemaakt in het project Knoop Leiden West is dat er 200 woningen voor sociale sector in 't Duyfrak komt (ruim 25 %). Het uiteindelijke percentage zal mede afhankelijk zijn van de financiële haalbaarheid van deze eisen. De groengebieden vormen geen ecologische verbinding, maar een verbinding van groengebieden met een karakter van zogenaamde "stepping stones" en vormen een recreatieve verbinding. De beoogde fietsroute over de Oude Rijn in de invliegfunnel maakt een deel van deze verbinding waar. Juist deze ligging geeft een goede verbinding tussen de verschillende gebieden en tussen landgoederen. Er zal op deze manier een verbinding ontstaan tussen het groengebied naast het Duyfrak, het Oude Rijnpark in Oegstgeest, Landgoed Rijnfront en stedelijk groen in de gemeente Leiden.
	Gemeente Oegstgeest (3 augustus 2004)	Reactie gemeentebestuur
4.	Opmerkingen:	De aanduidingen zullen beperkt worden tot het

	-Aanduidingen alleen opnemen voor zover betrekking op gemeente Valkenburg, aanduiding WT op grondgebied Oegstgeest is verwarrend - Er staat een onjuiste schaal op de plankaart vermeld - Er is geen indicatieve aanduiding van de lange bypass van de N206 naar de A44 - Graag in het bestemmingsplan ingaan op de aansluiting van waterlopen en structuren van 't Duyfrak op Rijnfront - Wenselijk wordt geacht om de woonschepenlocatie De Krom en het naastgelegen categorie 3.2. bedrijf, weg te bestemmen	grondgebied van de gemeente Valkenburg. Er is abusievelijk een onjuiste schaal vermeld op de plankaart. Dit zal worden hersteld. Een indicatieve aanduiding voor de bypass van de A44 kan nog niet worden vermeld vanwege het feit dat hierover door de provincie nog geen duidelijk is gegeven en er meerdere varianten in onderzoek zijn. In de toelichting zal nog specifiek aandacht worden besteedt aan de aansluiting van de waterstructuur van 't Duyfrak op Rijnfront. Wegbestemmen van de woonschepenlocatie De Krom is niet aan de orde. Op basis van het oude regime kan worden geconcludeerd dat er een hindercirkel geldt van 50 meter. Dat zal op dezelfde voet worden voortgezet, zodat voor deze bedrijfslocatie milieucategorie 2 zal gaan gelden.
	Gemeente Wassenaar (2 september 2004)	Reactie gemeentebestuur
5.	Er wordt een beschrijving gegeven van de gevolgen voor verkeer. De woningen in 't Duyfrak zijn gepland vóór de realisering van de Rijnlandroute en de RijnGouwewijn. Verwacht wordt dat als gevolg van de geplande woningbouw de problemen met de verkeersafwikkeling van de N206 op de A44 in de ochtendspits nog verder zullen toenemen. Problemen kunnen daardoor ook ontstaan wanneer gekozen wordt voor een alternatieve route door Wassenaar. Afgevraagd wordt of de huidige infrastructuur een dergelijke toename van verkeer kan verwerken. Indien dit niet het geval is zal eerst de infrastructuur hiervoor moeten worden aangepast. Uitgangspunt van Valkenburg en Wassenaar is dat het gebied Voorschoterweg II een bufferzone dient te blijven tussen twee stedelijke agglomeraties. Hiermee werd in het indertijd mede door Valkenburg opgestelde plan Valkenburcht, rekening gehouden waarin de zone langs het Valkenburgse Meer werd gezien als een besloten inrichting met bos als afscherming naar het stedelijk gebied. Gelet op de huidige gewenste ontwikkeling van de zone langs het Valkenburgs Meer strookt het voorontwerp niet met het plan Valkenburcht. Het voorontwerp past ook niet binnen het Masterplan Aanschakeling Landgoederen, waarin het gebied van de hoek Voorschoterweg en ir. Tjalmaweg en de Oude Rijn zijn bestemd voor landgoederen.	De ingediende reactie heeft deels betrekking op het gedeelte van het plangebied dat buiten het ontwerpbestemmingsplan is komen te vallen. Naar aanleiding van overleg met de provincie is besloten de gebieden Tjalmastroom –Zuid en Voorschoterweg II niet op te nemen in het bestemmingsplangebied, omdat de provincie over belangrijke aspecten nog geen duidelijkheid heeft kunnen geven. Zie hiervoor tevens de toelichting op de wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan. Voor de ontwikkeling van het bestemmingsplan is onderzoek gedaan naar de verkeerssituatie. Uit de rapportage van Goudappel Coffeng blijkt dat voor de verkeersontsluiting een aantal varianten mogelijk zijn. In het voorontwerp bestemmingsplan wordt ruimte gegeven om de gewenste situatie te realiseren. In het provinciale Streekplan is rekening gehouden met zaken vanuit het SLR en SDB en het Streekplan vormt een leidraad voor de gemeente. De ontwikkelingen die worden voorgestaan in het voorontwerpbestemmingsplan zijn ingegeven door het Streekplan. Ook bij het ontwerpen van het Masterplan Knoop Leiden West is deze koers ingezet en als zodanig weergegeven. Het spoor van het Streekplan en het Masterplan leidt nu tot de afweging van woningbouw in het gebied Voorschoterweg II. De daadwerkelijke realisering zal zijn beslag vinden op de lange termijn, waarbij ook de situatie van zandwinning in het Valkenburgs Meer nog een rol speelt.

		Dat het gebied zich zal ontwikkelen tot een bijzonder woonmilieu is, is onder meer een resultante van afspraken die zijn gemaakt in het project Knoop Leiden West.
	VROM Inspectie (12 juli 2004)	Reactie gemeentebestuur
6.	Geadviseerd wordt om bij de economische uitvoerbaarheid van het plan rekening te houden met de kosten van verplichte compensatie van natuurwaarden op basis van de Flora- en Faunawet. Verzocht wordt om te inventariseren welke bouwwerken en grondgebruik in het plangebied in strijd zijn met de vigerende bestemmingsplannen en legalisatie dan wel handhavend optreden te motiveren. Geadviseerd wordt concreet het handhavingsbeleid te beschrijven.	Het advies over kosten van compensatie natuurwaarden kan ter harte worden genomen. Op basis van het ecologisch onderzoek is gebleken dat de voorgestane ontwikkeling van 't Duyfrak geen onevenredige aantasting van natuurwaarden met zich mee zal brengen, zodat er geen compensatie van natuurwaarden behoeft plaats te vinden. Inventarisatie van situaties en grondgebruik is voor 't Duyfrak niet aan de orde omdat dit plangebied volledig herontwikkeld zal worden. Voor het overige is de gebruik- en overgangsbepaling zo vormgegeven dat bestaand strijdige bebouwing en gebruik niet worden gelegaliseerd. De toelichting is aangevuld met een beschrijving van de wijze waarop de gemeente bezig is met handhaving en een beschrijving van de aanpak voor het plangebied.
	Rijkswaterstaat directie Zuid-Holland (27 juli 2004)	Reactie gemeentebestuur
7.	Vraagt om toezending van gegevens met betrekking geluidhinder. Meldt dat afdeling VIV over verkeerscijfers beschikt.	Zodra het akoestisch onderzoek is uitgevoerd zullen de gegevens met betrekking tot geluidhinder worden toegezonden.
	Rijksdienst Oudheidkundig Bodemonderzoek (15 juli 2004)	Reactie gemeentebestuur
8.	Geadviseerd wordt om voor de niet onderzochte gebieden in de Tjalmastrook en Voorschoterweg II zo snel mogelijk inventariserend onderzoek te laten doen en voor percelen waar resten zijn gevonden een waarde-rend onderzoek te laten doen. Daarnaast wordt verzocht om een passende beschermende regeling in het bestemmingplan op te nemen voor de terreinen met te behouden archeologische waarden. Verder wordt geadviseerd rekening te houden met de financiële consequenties. Gewezen wordt op de subsidieregeling in het kader van Belvedere. Er wordt aandacht gevraagd voor het terrein van zeer hoge archeologische waarde gelegen bij de wegaansluiting in het noordelijke puntje van Voorschoterweg II. Het ROB is slechts adviesinstantie voor bij wettelijk beschermde monumenten (wat in dit geval alleen het noordelijke puntje van Voorschoterweg II is) Voor het overige is de provinciaal archeoloog aanspreekpunt.	De ingediende reactie heeft deels betrekking op het gedeelte van het plangebied dat buiten het ontwerpbestemmingsplan is komen te vallen. Naar aanleiding van overleg met de provincie is besloten de gebieden Tjalmastrook-Zuid en Voorschoterweg II niet op te nemen in het bestemmingsplangebied, omdat de provincie over belangrijke aspecten nog geen duidelijkheid heeft kunnen geven. Zie hiervoor tevens de toelichting op de wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan. Het advies komt overeen met het advies uit het rapport van archeologisch onderzoeksbureau RAAP. Bij de uitwerking van de plangebieden Tjalmastrook en Voorschoterweg II zal hieraan aandacht moeten worden besteed. In het bestemmingsplan is een aanlegvergunningstelsel gekoppeld aan de bestemming voor de betreffende terreinen. De financiële consequenties voor Tjalmastrook en Voorschoterweg II zullen nog nader moeten worden uitgewerkt. Op het terrein in het noordelijke puntje van Voorschoterweg II zal geen ontwikkeling plaatsvinden.

	Hoogheemraadschap Rijnland (15 juli 2004)	Reactie gemeentebestuur
9.	Het Hoogheemraadschap is verheugd over de uitgebreide waterparagraaf en het goede overleg dat daarover is geweest. Verzocht wordt de teksten over de 15% regel op elkaar af te stemmen en de toepassing van duurzame bouwmaterialen op te nemen in de beschrijving in hoofdlijnen. Vooruitlopend op uitwerking van de globale bestemmingen worden over de weergegeven waterstructuur enkele suggesties gedaan wat betreft de breedte en een onderhoudspad. De bestemming Water is op de plankaart nog niet uitgewerkt. De aanduidingen voor waterlopen tussen Duyfrak en Tjalmastrook kunnen verbonden worden en de bestaande waterlopen dienen als zodanig te worden bestemd, zoals die langs de N206.	De tekstuele opmerkingen zijn meegenomen. De suggesties over de waterstructuur zullen kunnen worden meegenomen bij de concrete invulling van het gebied door middel van uitwerkingsplannen. Voor zover de bestaande waterlopen vallen binnen de globale bestemming zullen deze waterlopen bij de uitwerking van de bestemmingen als zodanig worden bestemd. Uitgangspunt voor de waterstructuur in het plangebied is dat de bestaande waterlopen zoveel mogelijk gehandhaafd blijven (zie voorschriften art. 4, lid 9) Overigens zal de waterparagraaf worden geactualiseerd op basis van het meest actuele ontwerp van het stedenbouwkundige plan.
	N.V. Nederlandse Gasunie (23 juni 2004)	Reactie gemeentebestuur
10.	Merkt op dat de breedte van de zonering langs de leidingen enigszins kan worden beperkt. Verzoekt om in de toelichting de regionale gasleiding aan de orde te laten komen en om de eis van een aanlegvergunningen niet afhankelijk te maken van de diepte van de werkzaamheden.	De opmerkingen ten aanzien van de zonering en aanlegvergunning met betrekking tot de gasleidingen zullen worden meegenomen.
	Ministerie van Defensie, Dienst Gebouwen, Werken & Terreinen, E.I.D. directie West	Reactie gemeentebestuur
11.	De geluidszone in Ke is niet geheel juist ingetekend. De straalverbinding op plankaart C is vervallen en hoeft niet te worden opgenomen. De ondergrondse brandstofleiding behoeft slechts te worden weergegeven met een aanduiding "buiten gebruik zijnde brandstofleiding" Vervolgens worden nog enkele onjuiste verwijzingen in de voorschriften en tekstuele zaken vermeld.	De ingediende reactie heeft deels betrekking op het gedeelte van het plangebied dat buiten het ontwerpbestemmingsplan is komen te vallen. Naar aanleiding van overleg met de provincie is besloten de gebieden Voorschoterweg II en Tjalmastrook-Zuid niet op te nemen in het bestemmingsplangebied, omdat de provincie over belangrijke aspecten nog geen duidelijkheid heeft kunnen geven. Zie hiervoor tevens de toelichting op de wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan. Er zal zorg voor worden gedragen dat de geluidszone in Ke op de juiste wijze op de plankaart staat. De bestemming Straalpad kan gevoeglijk worden geschrapt. Er kan een aanduiding voor een "buiten gebruik zijnde brandstofleiding" op de plankaart worden gezet. De tekstuele opmerkingen worden meegenomen.
	Waterschap De Oude Rijnstromen (30 juli 2004)	Reactie gemeentebestuur
12.	In de plantoelichting is voldoende aandacht geschonken aan waterhuishoudkundige aspecten, maar deze zijn niet voldoende weergegeven in de voorschriften en plankaart. Water is onvoldoende verankerd in de voorschriften. Verzocht wordt om in de diverse uitwerkingsvoorschriften	De ingediende reactie heeft deels betrekking op het gedeelte van het plangebied dat buiten het ontwerpbestemmingsplan is komen te vallen. Naar aanleiding van overleg met de provincie is besloten de gebieden Tjalmstrook-Zuid en Voorschoterweg II niet op te nemen in het bestem-

	ten de waterhuishoudkundige aspecten te benoemen. De voorschriften onder artikel 15, lid 1, sub d, e en f, dienen geen waterhuishoudkundig doel. Er is ten onrechte een aanlegvergunning opgenomen voor de bestemming Waterkering. De bestemming Waterkering is onvolledig weergegeven op de plankaart. Voor het uitvoeren / oprichten van werken binnen de beschermingszones is ontheffing van de keur van het waterschap noodzakelijk. Verzocht wordt dit in de toelichting en relevante voorschriften te verwerken. Verzocht wordt om rekening te houden met de mogelijkheid van compensatie van verharding voor waterberging en daarvoor locaties aan te wijzen. Verzocht wordt om toezending van de beantwoording van inspraak en vooroverleg en het ontwerpbestemmingsplan.	mingsplangebied, omdat de provincie over belangrijke aspecten nog geen duidelijkheid heeft kunnen geven. Zie hiervoor tevens de toelichting op de wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan. Aan de doorwerking van de uitgangspunten met betrekking tot water van de toelichting naar de voorschriften is aandacht besteed. Het bestaande water is middels het bestemmingvoorschrift verankerd, voor zover het niet binnen de globale uit te werken bestemmingen valt. Bij de uitwerking van de globale bestemming zal het aspect water worden geregeld. In de uitwerkingsvoorschriften wordt verwezen naar de beschrijving in hoofdlijnen waarin aanwijzingen voor de waterhuishouding zijn gegeven. De voorschriften onder artikel 15, lid 1, sub d, e en f zijn opgenomen voor de specifieke situaties van de Rijnsoeverzone en voor bijvoorbeeld incidentele ligging van kabels en leidingen. Waar nodig zal de ontheffing van de keur worden vermeld en bij uitbreiding van de oppervlakte verharding zal rekening worden gehouden met de waterberging. Het vereiste van een aanlegvergunning zal kunnen worden geschrapt.
	Agrarische Commissie Valkenburg (19 augustus 2004)	Reactie gemeentebestuur
13.	WLTO heeft gereageerd namens de Agrarische Commissie. Er wordt verwezen naar de reactie van de WLTO op de Structuurvisie. Deze reactie komt er met name op neer dat de WLTO adviseert om een Agrarisch Ontwikkelingsplan (AOP) danwel Landbouw effect rapportage (LER) te laten uitvoeren. In zijn algemeenheid wordt gepleit voor meer aandacht en ruimte voor de agrarische sector. Aan de behoefte aan ontwikkelingsruimte voor de agrarische sector wordt geen aandacht besteed in het ontwerp. WLTO vraagt om een agrarisch ontwikkelingsplan voor alle agrarische sectoren en bedrijven in het landelijk gebied van de gemeente Valkenburg. Aandacht wordt gevraagd voor de grondgebonden landbouw als beheerder van het landschap in het bestaande graslandgebied. Aandacht wordt gevraagd voor het instrument van de Landbouw Effect Rapportage en compensatie van eventuele nadelige effecten voor de landbouw; WLTO vraagt aandacht voor glastuinbouw in Zijlhoek. Ondersteunt het voorstel om glastuinbouwgebied De Zijlhoek te behouden. De Zijlhoek zal behouden moeten blijven voor glastuinbouwontwikkeling. Het behoort tot het gebied rond Rijsburg dat is aangewezen als duurzaam glastuinbouwgebied. Centraal staat de veiling van Flora Holland. Deze visie wordt ondersteund door het	Ter beoordeling van de vraag of er een agrarisch ontwikkelingsplan zal worden uitgevoerd zijn gesprekken geweest met de WLTO. De meeste opmerkingen en aanbevelingen waren met name relevant in het kader van de structuurvisie en gelden maar in beperkte mate voor het bestemmingsplan 't Duyfrak en Meer en zijn in dat kader ook behandeld. De aanwezigheid van veehouderij in Valkenburg hangt sterk samen met de ontwikkelingen rond het MVKV. De gemeente Valkenburg wil duurzaam glas in de Zijlhoek. Duidelijk is dat de door de WLTO genoemde belangen met name buiten het plangebied liggen. Met de WLTO vindt overleg plaats over deze onderwerpen.

	Pact van Teylingen, de WLTO en de provincie. De WLTO stelt teleurgesteld vast dat het tot op heden door overheid en bedrijfsleven niet is gelukt om vervangende ruimte voor glas te vinden. Van Valkenburg wordt steun gevraagd voor het realiseren van een integrale gebiedsaanpak en het opstellen van een uitvoeringsconvenant glastuinbouw.	
	Kamer van Koophandel (16 augustus 2004)	Reactie gemeentebestuur
14.	Opgemerkt wordt dat in het plan "Valkenburcht" destijds voorzien werd in 23 ha bedrijventerrein. De vraag wordt gesteld waarom in het voorontwerp met betrekking tot het Duyfrak alleen gesproken wordt over woningen en er geen aandacht wordt besteedt aan ruimte voor bedrijvigheid.	De invulling van het bestemmingsplan wordt voor een belangrijk deel bepaald door de bestuursopdracht van de provincie, zoals dit is weergegeven in het streekplan. Voor het gebied is daarin primair woningbouw aangegeven.

BIJLAGE 4

Inspiraakreacties en beantwoording gemeente

**Beantwoording van inspraakreacties
voorontwerpbestemmingsplan "'t Duyfrak en Meer"**

	Korte inhoud van inspraakreacties	
1.	Dhr. F.E.J. Bouricius Voorschoterweg 25d	Reactie gemeentebestuur
	De heer Bouricius geeft aan dat de woonboten die niet in de woonschepenhaven liggen wel rechten hebben op basis van privaatrechtelijke overeenkomsten. Gesteld wordt dat er schade ontstaat doordat de woonboten niet zijn opgenomen in het bestemmingsplan. Voorgesteld wordt om over de woonboten een zinsnede op te nemen "met in achtneming van in het verleden verkregen rechten". Ook moet er voor een nieuwe locatie rekening mee worden gehouden dat er een locatie met water en land wordt gevonden voor de noodzakelijke voorzieningen.	Mede naar aanleiding van deze reactie en overleg met de provincie heeft de gemeente besloten het plangebied te wijzigen. De deelgebieden Tjalmastrook-Zuid, Voorschoterweg II en het zuidelijke puntje van deelgebied 't Duyfrak vallen niet meer binnen het bestemmingsplan, omdat de provincie over essentiële aspecten nog geen duidelijkheid kan geven. Hier zal in de toelichting van het bestemmingsplan ook op in worden gegaan. Voor woonboten en gebruik van water geldt net zoals bij grond dat een privaatrechtelijke basis van huur of eigendom nog niet betekent dat er ook toestemming is voor bebouwing of gebruik. De gemeente heeft aangegeven dat de woonboten die niet in het oude bestemmingsplan waren opgenomen wel worden toegelaten op grond van overgangsrecht. Uitgangspunt voor de situatie van woonboten is overigens dat de bestaande juridische situatie gelijk blijft. Dit is als zodanig besproken tijdens de informatieavond van 18 februari 2004 over de woonbotensituatie in Valkenburg.
2.	Mevr. L. van den Berg Hoofdstraat 59	Reactie gemeentebestuur
	Mevrouw Van den Berg houdt een pleidooi voor paardensport in Valkenburg. De aanwezige paardensport verdient juist versterking en moet niet worden verdrongen. De paardensport is een belangrijk onderdeel van de identiteit van Valkenburg. Over de verplaatsing van de manege in 't Duyfrak moet duidelijkheid komen.	Voor de ontwikkelingen in de plangebieden is als uitgangspunt genomen dat er voor de paardensport geen extra ruimte kan worden gereserveerd. Paardensport en manege veroorzaken milieuhinder voor de omgeving, waarmee in het kader van de Wet milieubeheer rekening moet worden gehouden. Inpassing van deze functie op een lokatie binnen het bestemmingsplan "'t Duyfrak en Meer" is om die reden niet gewenst.
3.	Dhr. A. Vis Voorschoterweg 25b	Reactie gemeentebestuur
	De heer Vis geeft aan dat er nog steeds geen duidelijkheid is gegeven over de situatie voor de woonboten. Tot 2013 blijft de situatie in de Voorschoterweg II onzeker. Niemand zal een woonboot willen kopen vanwege deze onzekerheid. Deze situatie belemmert	Mede naar aanleiding van deze reactie en overleg met de provincie heeft de gemeente besloten het plangebied te wijzigen. De deelgebieden Tjalmastrook-Zuid, Voorschoterweg II en het zuidelijke puntje van deelgebied 't Duyfrak

	dus de mogelijkheid van verkoop van de woonboot.	vallen niet meer binnen het bestemmingsplan, omdat de provincie over essentiële aspecten nog geen duidelijkheid kan geven. Hier zal in de toelichting van het bestemmingsplan ook op in worden gegaan.
4.	Dhr. P.A. de Vries Hoofdstraat 60	Reactie gemeentebestuur
	De heer De Vries spreekt zorgen uit over de gevolgen van de plannen voor de verkeerssituatie en de groei van het autoverkeer. Er worden twee voorstellen gedaan: Een afrit op de N206 voor het landelijk gebied Katwijkbroek of alleen bestemmingsverkeer toelaten.	Van de suggesties met betrekking tot de verkeerssituatie wordt kennis genomen. In de onderliggende verkeersrapporten voor de plangebieden is een aantal varianten beoordeeld voor het realiseren van ontsluitingen. De definitieve keuze van een variant zal bij de toekomstige uitwerking van de globale bestemmingen van het bestemmingsplan worden gedaan.
5.	Dhr. J.A. Lamboo Voorschoterweg 27	Reactie gemeentebestuur
	De heer Lamboo merkt op dat de 50 dBA contour van de N206 niet doorloopt tot aan het viaduct.	De op de plankaart weergegeven contouren zullen op basis van de onderzoeksrapporten worden doorgetrokken.
6.	Dhr. D. van den Oever Hoofdstraat 109	Reactie gemeentebestuur
	De heer Van den Oever vraagt aandacht voor de situatie van de inrit tussen nr. 109 - 111. Deze is slechts 3 á 4 meter breed. Het gebruik van de inrit moet niet intensiveren. Intensivering van verkeer is niet mogelijk en dit zal verkeersonveilige situaties veroorzaken. Bij de inrit is sprake van overlast vanwege jeugd en ook van parkeeroverlast. Er zal in de toekomst wel meer parkeermogelijkheid moeten komen. Is het mogelijk om parkeergelegenheid creëren exclusief voor bewoners Hoofdstraat en de Bloemenlaan?	Ontsluiting en parkeren zullen specifiek worden geregeld in de op te stellen uitwerkingsplannen. In de onderliggende verkeersrapporten voor de plangebieden is een aantal varianten beoordeeld voor het realiseren van ontsluitingen. De definitieve keuze van een variant zal bij de toekomstige uitwerking van de globale bestemmingen van het bestemmingsplan worden gedaan.
7.	Mevr. Kamphuis Botenpad 30	Reactie gemeentebestuur
	Mevrouw Kamphuis vraagt zich af of de bestemmingsgrens aan de zuidzijde van het Botenpad in het water ligt. Zo ja, is dit een bewuste keuze en waar liggen de eigendomsgrenzen van de woonarken?	Voor de woonschepenhaven aan het Botenpad geldt dat de nieuwe bestemmingsgrens gelijk zal blijven aan de oude bestemmingsgrens "Woonschepenhaven". In het oude bestemmingsplan lag de bestemmingsgrens langs de slootkant. Dit zal in het nieuwe bestemmingsplan ook het geval zijn.
8.	Dhr. J.B.M. van den Berg Hoofdstraat 30a	Reactie gemeentebestuur
	De heer Van den Berg is verontrust over de situatie dat er een waterstructuur ligt over zijn bedrijfspand aan de Torenvlietslaan 14a, in de Tjalmastrook, en verzoekt om inpassing van het bestaande bedrijfspand.	De aanduiding voor de waterstructuur betekent niet dat deze exact op de aangegeven plek zal worden gerealiseerd, maar geeft slechts een globaal idee. De ligging zal te zijner tijd bij de uitwerking van de plannen op perceelsniveau worden bepaald. De invulling van het gebied en de eventuele inpassing van bestaande bedrijven zal eveneens worden bepaald bij de toekomstige uitwerking van de globale bestemmingen.

9.	Dhr. J. van der Meij Duyfraklaan 4	Reactie gemeentebestuur
	De heer Van der Meij verzoekt om speciale behandeling en aandacht voor bewoners 't Duyfrak, primair gebied. Argumenten voor slopen bestaande woningen Duyfrak zijn onjuist want: verkleinen van de kavels is goed mogelijk, er is niet serieus gekeken naar inpassing, de bewoners zijn wel in staat zich aan de nieuwe situatie aan te passen, alle woningen staan boven maaiveld en ook nieuwe woningen hebben geen cultuurhistorische betekenis. Verder wordt verwacht dat gemeente een vervangende woonplek aanbiedt. Er wordt gevraagd om duidelijkheid over plaats en omvang van kavels. Een openbare Rijnsoeverzone is niet haalbaar vanwege bestaande situaties. Wonen aan de Rijnsoever is een veel betere oplossing en kan eventueel als vervangende woonplek dienen.	Aan de informatievoorziening voor de bewoners en eigenaren binnen het gebied 't Duyfrak, primair gebied, is en wordt reeds specifieke aandacht besteed. De gemeenteraad heeft op 27 april 2004 besloten de bestaande woningen om economische redenen niet te kunnen handhaven. Het slopen van de bestaande woningen zal daarom uitgangspunt blijven in verband met de verdere concretisering van de plannen voor de ontwikkeling van 't Duyfrak, primair gebied. In het globale bestemmingsplan is gekozen voor een openbare Rijnsoever. De invulling op perceelsniveau zal worden geconcretiseerd bij de ontwikkeling van het uitwerkingsplan(nen) voor het gebied.
10.	Kolpa Makelaars, namens dhr. en mevr. Doldersum, Voorschoterweg 13a	Reactie gemeentebestuur
	De heer en mevrouw Doldersum verzoeken om het positief bestemmen van de manege en de woning, danwel verplaatsing naar de bestemming RGU mogelijk te maken.	Voor de ontwikkelingen in de plangebieden is als uitgangspunt genomen dat er voor de paardensport geen extra ruimte kan worden gereserveerd. De gemeenteraad heeft op 27 april 2004 besloten de bestaande woningen om economische redenen niet te kunnen handhaven. Het slopen van de bestaande woningen zal daarom uitgangspunt blijven in verband met de verdere concretisering van de plannen voor de ontwikkeling van 't Duyfrak, primair gebied. Paardensport en manege veroorzaken milieu-hinder voor de omgeving, waarmee in het kader van de Wet milieubeheer rekening moet worden gehouden. Inpassing van deze functie op een lokatie binnen het bestemmingsplan "'t Duyfrak en Meer" is om die reden niet gewenst.
11.	Dhr. M. Anderson Voorschoterweg 19d	Reactie gemeentebestuur
	De heer Anderson merkt op dat de plannen nog niet concreet zijn. De plannen zullen vermindering van uitzicht veroorzaken en waardevermindering van eigendom. Er bestaat kans op schade door de toekomstige heiwerkzaamheden. Verder is er niets vermeld over de breedte van de sloot en de aansluitende groenvoorziening, is de parkeersituatie voor de huidige bewoners van De Krom onduidelijk en zal er schade ontstaan aan de flora en fauna van het gebied.	De gemeenteraad heeft ervoor gekozen om eerst een globaal bestemmingsplan te ontwikkelen, waarin een zekere ontwikkelingsrichting wordt gegeven. Op basis hiervan zal dan in uitwerkingsplannen de concrete invulling kunnen worden gegeven. Op deze manier behoudt de gemeente het beste grip op de ontwikkelingen in het plangebied. Met deze ontwikkeling zal het gebied naast De Krom een woongebied worden. Of dit een verslechtering van de situatie betekent zal nog moeten blijken. Onverhoopte schade als gevolg van de bouwwerkzaamheden is een privaatrechtelijke kwestie waarvoor aparte procedures gelden op het moment dat met de bouw gestart wordt. De mogelijkheid van schade is geen direc-

		te afwegingsgrond bij een bestemmingsplan. De exacte breedte van de sloot, de ligging van groenvoorzieningen en de afstand tussen woonboten en gevels van woningen zal worden bepaald in een nog op te stellen uitwerkingsplan. In beginsel wordt ervan uitgegaan dat deze afstand minimaal 20 meter zal zijn. Aan de parkeersituatie van De Krom worden geen wijzigingen aangebracht. De aanwezige flora en fauna vormt geen belemmering voor bebouwing en er zal geen onevenredige schade ontstaan voor flora en fauna. Hiernaar is door een extern bureau onderzoek gedaan.
12.	Dhr. J. Schrama Fam. Schotmeijer Mevrouw Tulp Mevrouw Meurs – Van Dijk Dhr. D. van der Lee Botenpad 27, 29, 31, 33, 34	Reactie gemeentebestuur
	De heer en mevrouw Schrama, de heer en mevrouw Schotmeijer, mevrouw Tulp, mevrouw Meurs-Van Dijk en de heer Van der Lee merken op dat het pad aan het einde van het Botenpad niet gewenst is en dat hierdoor uitzicht zal worden belemmerd. Er zal hiervoor grond en water van woonbootbewoners nodig zijn. De bewoners van het Botenpad willen geen bruggetje. Dit zal overlast gaan veroorzaken. Voorgesteld wordt een ontsluiting vanaf de Waterlelie via de Korenbloemlaan naar de Bloemenlaan tussen nrs. 10 en 12. Een bruggetje door het Botenpad zal niet genoeg zijn ingeval er een woonark uit de haven moet.	De aanleg van een regionale recreatieve fietsroute langs de Oude Rijn is een al langere tijd bestaande beleidskeuze van de provincie, waar de gemeente zich achter heeft geschaard. De daadwerkelijke aanleg daarvan is overigens nog van verschillende zaken afhankelijk. Er zal rekening moeten worden gehouden met de feitelijke situatie en de mogelijkheid van vrije doorvaart. De belemmering en overlast die zal ontstaan voor het Botenpad zal daarbij worden afgewogen. Het alternatieve voorstel voor ontsluiting zal bij de verdere uitwerking kunnen worden afgewogen waarbij aandacht zal zijn voor het karakter van het landschap.
13.	NV Exploitatie Maatschappij Reticulum en Xella Kalkzandsteenfabriek Van Herwaarden B.V.	Reactie gemeentebestuur
	Opmerkingen: Aan de zandwinactiviteiten in het Valkenburgse meer wordt voorbij gegaan, op dezelfde manier als dit ook is gebeurd bij de vaststelling van de Structuurvisie. Het realiseren van woningen in het gebied Voorschoterweg II is niet te verenigen met de activiteiten van Reticulum. Verwezen wordt naar de problematiek van de woningen ten westen van Wassenaarse watering. Het streekplan biedt uitbreidingsmogelijkheid aan Reticulum, hiermee is het voorontwerp in strijd. De lijst van bedrijfsactiviteiten is niet volledig, zandwinning is niet vermeld, op basis van de VNG-brochure geldt de code 145 voor delfstoffenwinning, met milieuzones van 200 meter voor stof en 500 meter voor geluid. Wegbestemmen van een deel van Reticulum is onrechtmatig als de beoogde bestemming niet binnen 10 jaar zal worden gerealiseerd.	Mede naar aanleiding van deze reactie en overleg met de provincie heeft de gemeente besloten het plangebied te wijzigen. De deelgebieden Tjalmastrook-Zuid, Voorschoterweg II en het zuidelijke puntje van deelgebied 't Duyfrak vallen niet meer binnen het bestemmingsplan, omdat de provincie over essentiële aspecten nog geen duidelijkheid kan geven. Hier zal in de toelichting van het bestemmingsplan ook op in worden gegaan. De problematiek met betrekking tot de zandwinning in het Valkenburgse Meer is hiermee buiten het kader van dit bestemmingsplan komen te vallen.

14.	V.O.F. Firma gebr. A. en J.M. de Vries, Luit Katlaan 3 Dhr. A. de Vries en dhr. J.M. de Vries, Luit Katlaan 3	Reactie gemeentebestuur
	De percelen van de heren De Vries liggen in het gebied dat in het voorontwerp bestemd is als "Recreatiegebied, uit te werken". Afgevraagd wordt of de gemeente voldoende financiële middelen heeft om het gehele plan inclusief recreatieve bestemming te realiseren en schadeloosstelling aan te bieden. Er is geen duidelijkheid over de concrete toekomstige ontwikkeling in het gebied en bovendien geeft de gemeente aan dat de Dorpsweide geen prioriteit heeft. De schade die het voorontwerp veroorzaakt door belemmering van bedrijfsvoering en ontwikkelingen zal worden verhaald op de gemeente. Er is door de gemeente (nog) geen alternatief geboden voor verplaatsing. De heren De Vries vragen duidelijkheid over de fasering van verwerving en ontwikkeling van de Dorpsweide en de naastgelegen gebieden. Zij gaan ervan uit dat de woningen kunnen worden gehandhaafd en willen geïnformeerd blijven over de toekomstige bouwplannen.	Het is uiteraard van belang om een goede financiële onderbouwing te hebben voor de plannen. Hiervoor zal worden gezorgd en dit heeft de constante aandacht van de gemeente en provincie. De gemeenteraad heeft ervoor gekozen om eerst een globaal bestemmingsplan te ontwikkelen, waarin een ontwikkelingsrichting wordt gegeven. Op basis hiervan zal dan in uitwerkingsplannen de concrete invulling kunnen worden gegeven. Op deze manier behoudt de gemeente het beste grip op de ontwikkelingen in het plangebied. De bestaande bedrijfsvoering kan op grond van het overgangsrecht worden voortgezet. De gemeente is bezig met verwervingen. In de berekening van de totale schadeloosstelling voor bedrijven worden verplaatsingskosten meegerekend. Voor wat betreft de fasering van de ontwikkeling wordt verwezen naar paragraaf 2.4. van de toelichting bij het voorontwerpbestemmingsplan.
15.	Bloemenkwekerij In Vitro, Luit Katlaan 1 Dhr. P. Ravensbergen, Luit Katlaan 1b Dhr. A.C. Ravensbergen, Luit Katlaan 1a	Reactie gemeentebestuur
	De heren Ravensbergen geven aan dat hun percelen liggen in het gebied dat in het voorontwerp bestemd is als "Recreatiegebied, uit te werken". Afgevraagd wordt of de gemeente voldoende financiële middelen heeft om het gehele plan inclusief recreatieve bestemming te realiseren en schadeloosstelling aan te bieden. Er is geen duidelijkheid over de concrete toekomstige ontwikkeling in het gebied. De schade die het voorontwerp veroorzaakt door belemmering van bedrijfsvoering en ontwikkelingen zal worden verhaald op de gemeente. Er is door de gemeente (nog) geen alternatief geboden voor verplaatsing. De heren Ravensbergen vragen duidelijkheid over de fasering van verwerving en ontwikkeling van de Dorpsweide en de naastgelegen gebieden.	Het is uiteraard van belang om een goede financiële onderbouwing te hebben voor de plannen. Hiervoor zal worden gezorgd en dit heeft de constante aandacht van de gemeente en provincie. De gemeenteraad heeft ervoor gekozen om eerst een globaal bestemmingsplan te ontwikkelen, waarin een ontwikkelingsrichting wordt gegeven. Op basis hiervan zal dan in uitwerkingsplannen de concrete invulling kunnen worden gegeven. Op deze manier behoudt de gemeente het beste grip op de ontwikkelingen binnen het plangebied. De bestaande bedrijfsvoering kan op grond van het overgangsrecht worden voortgezet. De gemeente is bezig met verwervingen. In de berekening van de totale schadeloosstelling voor bedrijven worden verplaatsingskosten meegerekend. Voor wat betreft de fasering van de ontwikkeling wordt verwezen naar paragraaf 2.4. van de toelichting bij het voorontwerpbestemmingsplan.

16.	Dhr. C.G. Bol Duyfraklaan 2	Reactie gemeentebestuur
	De heer Bol verzoekt om inpassing van het bedrijf en de woning in de plannen en behoud van bedrijfsexploitatie en woongenot. Uit het voorontwerp blijkt niet wat de redenen zijn voor het slopen van de woning en bedrijf. De woning staat de hoofdstructuur van het plan niet in de weg en past uitstekend in de beoogde plannen. Slopen van deze nieuwe woning is onzinnig en betekent kapitaalvernietiging. Er wordt geen alternatief geboden door de gemeente.	Er zijn verschillende redenen waarom de gemeente de bestaande woningen en bedrijven in 't Duyfrak niet kan handhaven. De belangrijkste is dat dit de financiële exploitatie van het gebied ernstig bemoeilijkt. Slopen van de bestaande woningen en bedrijven zal uitgangspunt blijven gelet op de verdere concretisering van de plannen voor de ontwikkeling van 't Duyfrak (zie paragraaf 5.1. van de toelichting).
17.	Dhr. A.J. Slootweg, Voorschoterweg 8 Dhr. H.M. Slootweg Voorschoterweg 10 Fa. G. Slootweg en Zonen, Voorschoterweg 8	Reactie gemeentebestuur
	De heren Slootweg verzoeken om inpassing van het bedrijf en de woningen in de plannen en behoud van bedrijfsexploitatie en woongenot. De bestemming "woongebied 2, nader uit te werken" zal de exploitatie van het bedrijf onmogelijk maken en zal het woongenot ernstig aantasten.	De gemeenteraad heeft ervoor gekozen om eerst een globaal bestemmingsplan te ontwikkelen, waarin een zekere ontwikkelingsrichting wordt gegeven. Op basis hiervan zal dan in uitwerkingsplannen de concrete invulling kunnen worden gegeven. Op deze manier behoudt de gemeente het beste grip op de ontwikkelingen in het plangebied. De bestaande bedrijfsvoering kan op grond van het overgangsrecht worden voortgezet. De gemeente is bezig met verwervingen. In de berekening van de totale schadeloosstelling voor bedrijven worden verplaatsingskosten meegerekend. Voor wat betreft de fasering van de ontwikkeling wordt verwezen naar paragraaf 2.4. van de toelichting bij het voorontwerpbestemmingsplan.
18.	Mevr. M. van Tilburg – Van Dijk Hoofdstraat 132	Reactie gemeentebestuur
	Mevrouw Van Tilburg verzoekt om inpassing van haar perceel in de plannen. De bestemming "bedrijfsgebied, nader uit te werken" zal het woongenot ernstig aantasten. Het gebied leent zich niet voor bedrijven. Andere locaties voor bedrijfsterreinen zijn niet in beschouwing genomen en de belangenafweging is daarom onjuist. Het bedrijfsterrein aldaar is niet wenselijk en ook niet noodzakelijk.	Het nader uit te werken bedrijfsgebied achter het perceel van mevrouw Van Tilburg heeft ook in het oude bestemmingsplan de bestemming bedrijven. De ontwikkeling van de Tjalmastrook zal inhouden dat de huidige situatie van de bedrijven kan worden geoptimaliseerd op basis van een uitwerkingsplan. Er geldt voor de Tjalmastrook als uitgangspunt een mix van wonen en bedrijvigheid. Omdat er sprake zal zijn van het verbeteren van de structuur van een bestaand bedrijfsgebied is het zoeken naar een ander bedrijfsterrein niet aan de orde.
19.	Dhr. F.C. van Tilburg Hoofdstraat 130	Reactie gemeentebestuur
	De heer Van Tilburg verzoekt om inpassing van zijn perceel in de plannen. De bestemming "bedrijfsgebied, nader uit te werken" zal het woongenot ernstig aantasten. Het gebied leent zich niet voor bedrijven. Andere locaties voor bedrijfsterreinen zijn niet in	Het nader uit te werken bedrijfsgebied achter het perceel van de heer Van Tilburg heeft ook in het oude bestemmingsplan de bestemming bedrijven. De ontwikkeling van de Tjalmastrook zal inhouden dat de huidige situatie van de

	beschouwing genomen en de belangenafweging is daarom onjuist. Het bedrijfsterrein aldaar is niet wenselijk en ook niet noodzakelijk.	bedrijven kan worden geoptimaliseerd op basis van een uitwerkingsplan. Er geldt voor de Tjalmastrook als uitgangspunt een mix van wonen en bedrijvigheid. Omdat er sprake zal zijn van het verbeteren van de structuur van een bestaand bedrijfsgebied is het zoeken naar een ander bedrijfsterrein niet aan de orde.
20.	Dhr. H. van der Nagel, Luit Katlaan 7 Dhr. J.G. van der Nagel, Luit Katlaan 11 fa. H. van der Nagel en zoon, Luit Katlaan 7	Reactie gemeentebestuur
	De heren Van der Nagel wensen in hun huidige woning te blijven wonen. Uit het voorontwerp blijkt niet wat de redenen zijn voor het amoveren van de woning. Reeds eerder moest de heer Van der Nagel wijken voor bouwplannen van de gemeente. De woningen staan de hoofdstructuur van het plan niet in de weg en passen uitstekend in de beoogde plannen. Amoveren van deze goede woningen is onzinnig en betekent kapitaalvernietiging. Er worden geen alternatieven geboden door de gemeente.	De gemeenteraad heeft op 27 april 2004 besloten de bestaande woningen om economische redenen niet te kunnen handhaven. Het slopen van de bestaande woningen zal daarom uitgangspunt blijven in verband met de verdere concretisering van de plannen voor de ontwikkeling van deelgebied 't Duyfrak, primair gebied.
21.	Dhr. W.J. van den Eijkel Legioendreef 2	Reactie gemeentebestuur
	De heer Van den Eijkel heeft een hoveniersbedrijf aan Duyfraklaan 5 waarop in het voorontwerp de bestemmingen zijn gegeven: Recreatiegebied, uit te werken (ged.) en Woongebied, uit te werken (ged.). Hij verzoekt om inpassing van het bedrijf en het handhaven van de oude bestemming in het nieuwe bestemmingsplan. Verder wil hij geïnformeerd blijven over toekomstige plannen en fasering in verband met de gevolgen in relatie tot zijn perceel.	De gemeenteraad heeft op 27 april 2004 besloten de bestaande woningen om economische redenen niet te kunnen handhaven. Het slopen van de bestaande woningen zal daarom uitgangspunt blijven in verband met de verdere concretisering van de plannen voor de ontwikkeling van deelgebied 't Duyfrak, primair gebied.
22.	Dhr. T.A. van Paridon Voorschoterweg 11	Reactie gemeentebestuur
	De heer Van Paridon heeft een woning en een dierenpension aan de Voorschoterweg in het gebied dat in het voorontwerp is bestemd als "woongebied 1, uit te werken". Deze bestemming zal de exploitatie van het bedrijf onmogelijk maken en zal het woongenot ernstig aantasten. De heer Van Paridon verzoekt om inpassing van het bedrijf en de woning in de plannen en behoud van bedrijfsexploitatie en woongenot. Verder wil hij geïnformeerd blijven over de toekomstige plannen in verband met de gevolgen in relatie tot zijn perceel.	De gemeenteraad heeft op 27 april 2004 besloten de bestaande woningen om economische redenen niet te kunnen handhaven. Het slopen van de bestaande woningen zal daarom uitgangspunt blijven in verband met de verdere concretisering van de plannen voor de ontwikkeling van 't Duyfrak, primair gebied. Het ontwerp van het bestemmingsplan zal ter inzage worden gelegd en daarbij kan eenieder zienswijzen indienen over het ontwerpbestemmingsplan. Hierover ontvangt de heer van Paridon bericht.
23.	Dhr. D. Doldersum Voorschoterweg 13	Reactie gemeentebestuur
	De heer Doldersum merkt op dat de stedenbouwkundige visie (p. 17, 23, 61) geeft meer mogelijkheden voor maneges dan het voorontwerp nu doet. Pleidooi voor paardensport in Dorpsweide.	Voor de ontwikkelingen in de plangebieden is als uitgangspunt genomen dat er voor de paardensport geen extra ruimte kan worden gereserveerd. Paardensport en manege veroorzaken milieu-hinder voor de omgeving, waarmee in het kader

		van de Wet milieubeheer rekening moet worden gehouden. Inpassing van deze functie op een lokatie binnen het bestemmingsplan "t Duyfrak en Meer" is om die reden niet gewenst.
24.	Dhr. H. Rijnveld Hoofdstraat 108	Reactie gemeentebestuur
	De heer Rijnveld namens de volkstuinders wordt verzocht om bouwmogelijkheid op de volkstuinen voor (kleine) kas en berging, vergelijkbaar met mogelijkheden op "De Kwaai Morgen".	De volkstuinen zullen in beginsel in de Dorpsweide kunnen blijven, waarbij aansluiting zal worden gezocht bij de oude bouw- en gebruiksmogelijkheden. De Dorpsweide zal een groene invulling krijgen met een recreatieve en eventueel maatschappelijke functie. Het toestaan van extra bouwmogelijkheden voor de volkstuinen past niet binnen dit uitgangspunt.
25.	Dhr. E. Vegt en mevr. M. Kusters Botenpad 25	Reactie gemeentebestuur
	De heer Vegt en mevrouw Kusters geven aan dat de recreatieve route langs Rijnsoever een aantasting vormt van woongenot en slagenlandschap. De bebouwingsmogelijkheden van het Botenpad worden verminderd. Gepleit wordt voor meer ruimte voor waterrecreatie. Door sportvelden in Dorpsweide zal ook het woongenot worden aangetast. Aanbevolen wordt de Rijnsoever te ontsluiten door de Dorpsweide heen, de bebouwingsnormen te herzien, waterwoningen in te passen en sport en recreatie gebied te verplaatsen naar Tjalmastroom. Sport en recreatie wordt hiermee beter bereikbaar.	De aanleg van een regionale recreatieve fietsroute langs de Oude Rijn is een al langere tijd bestaande beleidskeuze van de provincie, waar de gemeente zich achter heeft geschaard. De daadwerkelijke aanleg daarvan is overigens nog van verschillende zaken afhankelijk. Er zal rekening moeten worden gehouden met de feitelijke situatie en de mogelijkheid van vrije doorvaart. De belemmering en overlast die zal ontstaan voor het Botenpad zal daarbij worden afgewogen. Bij inpassing van de route zal rekening gehouden worden met het karakter van het landschap. Het nieuwe regime van bebouwingsmogelijkheden is gelijk aan het oude regime. De exacte situering van sportvelden en dergelijke in de Dorpsweide zal in het uitwerkingsplan worden geregeld.
26.	Jhr. H. van Foreest en mevr. A.C. van Foreest-Stoutjesdijk Voorschoterweg 67	Reactie gemeentebestuur
	De heer en mevrouw Foreest merken op dat zonder een uitwerkingsplan er geen rechtvaardigingsgrond is voor voortzetting van voorkeursrecht. Aanleg van een recreatieve route langs de Rijnsoever is aantasting van privacy en veroorzaakt schade. Aan de mogelijkheid van een horecabedrijf categorie IV bijvoorbeeld disco of dancing is geen enkele behoefte en wordt ongewenst geacht. Dit zal afbreuk doen aan woon- en leefklimaat.	Mede naar aanleiding van deze reactie en overleg met de provincie heeft de gemeente besloten het plangebied te wijzigen. De deelgebieden Tjalmastroom-Zuid, Voorschoterweg II en het zuidelijke puntje van deelgebied 't Duyfrak vallen niet meer binnen het bestemmingsplan, omdat de provincie over essentiële aspecten nog geen duidelijkheid kan geven. Hier zal in de toelichting van het bestemmingsplan ook op in worden gegaan. Het is mogelijk om voorkeursrechten op basis van een globaal bestemmingsplan voort te zetten.
27.	Dhr. G.C. van den Berg Duinzicht 15	Reactie gemeentebestuur
	Door de heer Van den Berg wordt aangegeven dat afbraak van de bestaande woningen onnodig is, het is	De gemeenteraad heeft op 27 april 2004 besloten de bestaande woningen om economische

	emotioneel belastend en betekent kapitaalvernietiging. Bestaande woningen zijn goed inpasbaar, mede gelet op het feit dat dergelijke woningen ook in particulier opdrachtgeverschap ter realiseren zijn. In de toelichting wordt gesproken over vooralsnog voortbestaan van bedrijven. De gemeente doet er goed aan om aan verplaatsing van bedrijven mee te werken, danwel toe te staan dat bedrijven voorlopig kunnen blijven tot beëindiging of vrijwillig vertrek. Voorgesteld wordt de sport en recreatie niet in Dorpsweide maar in Tjalmastrook te realiseren. Woningen in de Dorpsweide zullen dan aansluiten op het Dorp.	redenen niet te kunnen handhaven. Het slopen van de bestaande woningen zal daarom uitgangspunt blijven in verband met de verdere concretisering van de plannen voor de ontwikkeling van 't Duyfrak, primair gebied. De bestaande bedrijfsvoering kan vooralsnog op grond van het overgangsrecht worden voortgezet. De gemeente is bezig met verwervingen. In de berekening van de totale schadeloosstelling voor bedrijven worden verplaatsingskosten meegerekend. Eventuele verplaatsing wordt overgelaten aan de bedrijven zelf. Het verplaatsen van voetbalvelden naar de Tjalmastrook is enerzijds duur en brengt anderzijds bovendien geen opbrengsten met zich mee. Om die reden is een dergelijke situatie niet aan de orde. De gekozen invulling van de Dorpsweide als groenvoorziening met een recreatieve en maatschappelijke functie is een belangrijk kwalitatief onderdeel van het plan.
28.	Vereniging Belanghebbenden Buitengebied Valkenburg Voorzitter: Jhr. H. van Foreest Voorschoterweg 53	Reactie gemeentebestuur
	De flexibiliteit in de voorschriften geeft onzekerheid en twijfel. Betwijfeld wordt of het plan financieel haalbaar zal blijken te zijn. Er ontstaat en langdurige onzekerheid voor het gebied Voorschoterweg II Vooral woonbootbewoners worden onevenredig getroffen vanwege waardevermindering en onzekerheid. Aanleg van een recreatieve route langs de Rijn-oever zal privacy aantasten en schade veroorzaken. Opgemerkt wordt dat er een horecabedrijf categorie IV (=disco/dancing) wordt toegestaan. Gevraagd wordt naar het begrip erfbebouwing en het begrip stedenbouwkundige dragers. Dat onder strijdig gebruik ook wordt gerekend het stallen van paarden. Dit is niet in overeenstemming met identiteit van Valkenburg	Mede naar aanleiding van deze reactie en overleg met de provincie heeft de gemeente besloten het plangebied te wijzigen. De deelgebieden Tjalmastrook-Zuid, Voorschoterweg II en het zuidelijke puntje van deelgebied 't Duyfrak vallen niet meer binnen het bestemmingsplan, omdat de provincie over essentiële aspecten nog geen duidelijkheid kan geven. Hier zal in de toelichting van het bestemmingsplan ook op in worden gegaan. Het is uiteraard van belang om een goede financiële onderbouwing te hebben voor de plannen en hiervoor zal zorg worden gedragen. Het vormt een belangrijk toetsingscriterium voor goedkeuring bij de provincie. Eventuele aanleg van een recreatieve route langs de Oude Rijn is uiteraard nog van verschillende zaken en omstandigheden afhankelijk, waaronder verwerving van benodigde gronden, waarbij zeker rekening zal moeten worden gehouden met de feitelijke situaties. Stedenbouwkundige dragers geven een richting aan de ontwikkeling van het gebied en vormen hoofduitgangspunten voor de uitwerkingsplannen. Vanwege de milieuhinder die het stallen van paarden met zich mee kan brengen is dit opgenomen als strijdig gebruik. Om deze reden is er

		voor gekozen om voor de paardensport geen extra ruimte te reserveren.
29.	Bewoners van Woonarkhaven "de Krom" Dhr. A.Th.J. v.d. Voort, Voorschoterweg 19a Dhr. B. Reterink, Voorschoterweg 19b Dhr. M. Guyt, Voorschoterweg 19c Dhr. M. Anderson, , Voorschoterweg 19d Mevr. De Graaf, Voorschoterweg 19e Dhr. J.M. Houwaart, Voorschoterweg 19f Dhr. J.M. Vroege, Voorschoterweg 19g Dhr. F. Stevaart, Voorschoterweg 19h Dhr. J.A.H. Rutten, Voorschoterweg 19i Dhr. E.J. Beekink, Voorschoterweg 19j Dhr. H. Messemaker, Voorschoterweg 19k Dhr. K. Reyken, Voorschoterweg 19l Dhr. J. Knetsch, Voorschoterweg 19m Dhr. J. Eldering, Voorschoterweg 19n	Reactie gemeentebestuur
	Door de bewoners wordt opgemerkt dat de plannen voor invulling van WGU1 nog niet concreet zijn en dat dit veel onzekerheid geeft. Doordat er zicht ontstaat op een nieuwbouwwijk kan de waarde van het onroerend goed verminderen en door de bouwwerkzaamheden kan ook schade ontstaan Deze zaken zullen voor rekening zijn van de gemeente. De breedte van de sloot en de afstand naar de nieuwbouw is nog onbekend. Krijgen huidige bewoners ook 0,6 parkeerplaats per huishouden? De ontwikkeling van 't Duyfrak gaat ten koste van flora en fauna. Onduidelijk is ook hoe het langzaamverkeerpad zal worden gesitueerd.	De gemeenteraad heeft ervoor gekozen om eerst een globaal bestemmingsplan te ontwikkelen, waarin een ontwikkelingsrichting wordt gegeven. Op basis hiervan zal dan in uitwerkingsplannen de concrete invulling kunnen worden gegeven. Op deze manier behoudt de gemeente het beste grip op de ontwikkelingen in het plangebied. Onverhoopte schade als gevolg van de bouwwerkzaamheden is een privaatrechtelijke kwestie waarvoor aparte procedures gelden op het moment dat met de bouw gestart wordt. De mogelijkheid van schade is geen directe afwegingsgrond bij een bestemmingsplan. De exacte breedte van de sloot, de ligging van groenvoorzieningen en de afstand tussen woonboten en gevels van woningen zal worden bepaald in een nog op te stellen uitwerkingsplan. In beginsel wordt ervan uitgegaan dat deze afstand minimaal 20 meter zal zijn. In het bestemmingsplan zijn geen wijzigingen voorzien voor de situatie voor de woonboten en het parkeren daarbij. De bestaande situatie blijft gehandhaafd. De aanwezige flora en fauna vormt geen belemmering voor bebouwing en er zal geen onevenredige schade ontstaan voor flora en fauna. Hiernaar is door een extern bureau onderzoek gedaan. Het verloop van langzaamverkeersroute langs de Rijnsoeverzone tot aan het viaduct van de N206 zal nog nader worden bestudeerd en uitgewerkt.
30.	Dhr. P. van Hooijdonk en mevr. Eva Garscha Botenpad 28	Reactie gemeentebestuur
	De heer Van Hooijdonk en mevrouw Garscha geven aan dat aanleg van een recreatief pad in strijd is met karakter van slagenlandschap, vormt aantasting van	De aanleg van een regionale recreatieve fietsroute langs de Oude Rijn is een al langere tijd bestaande beleidskeuze van de provincie, waar

	rust en woongenot, zal gevaarlijke situaties opleveren. De plannen zijn een onnodige financiële belasting. De erfdienstbaarheden op percelen en de vrije in en uitvaart van woonarken zullen worden aangetast. Om overlast te beperken wordt een afstand van 25 meter tussen woonarken en openbaar terrein geëist. Er is sprake van willekeur en er heeft geen goede afweging van de belangen plaatsgevonden. De particuliere belangen van de woonbootbewoners worden niet meegerekend.	de gemeente zich achter heeft geschaard. De daadwerkelijke aanleg daarvan is overigens nog van verschillende zaken afhankelijk. Er zal rekening moeten worden gehouden met de feitelijke situatie en de mogelijkheid van vrije doorvaart. De belemmering en overlast die zal ontstaan voor het Botenpad zal daarbij worden afgewogen.
31.	Dhr. M.H. Theunissen en mevr. M. van den Heuvel Botenpad 22	Reactie gemeentebestuur
	De heer Theunissen en mevrouw Van den Heuvel geven aan dat het realiseren van de Rijnsoeverzone het woongenot voor het Botenpad aantast en vrije doorvaart belemmert. Ook wordt geen rekening gehouden met bestaande erfdienstbaarheden. Het Botenpad heeft het karakter van slagenlandschap en zal dit verliezen door aanleg van een recreatief voet- en fietspad.	De aanleg van een regionale recreatieve fietsroute langs de Oude Rijn is een al langere tijd bestaande beleidskeuze van de provincie, waar de gemeente zich achter heeft geschaard. De daadwerkelijke aanleg daarvan is overigens nog van verschillende zaken afhankelijk. Er zal rekening moeten worden gehouden met de feitelijke situatie en de mogelijkheid van vrije doorvaart. De belemmering en overlast die zal ontstaan voor het Botenpad zal daarbij worden afgewogen.
32.	Fam. C.J. van der Wel Schelphoek 2	Reactie gemeentebestuur
	Familie Van der Wel merkt op dat in het bestemmingsplan niet wordt gesproken over voorzieningen voor particuliere paardenbezit en ook niet over vervanging van bestaande voorzieningen in 't Duyfrak. Door de kleinschaligheid gaat de aantrekkelijkheid van vrije kavels verloren. Verzocht wordt om ruimere en gegroepeerde kavels voor zelfrealisatie (particulier opdrachtgeverschap). De Rijnsoeverzone voor langzaamverkeer vermindert de aantrekkelijkheid als woongebied. Gepleit wordt voor wonen direct aan de Rijnsoever.	Voor de ontwikkelingen in de plangebieden is als uitgangspunt genomen dat er voor de paardensport geen extra ruimte kan worden gereserveerd. Paardensport en manege veroorzaken milieu-hinder voor de omgeving, waarmee in het kader van de Wet milieubeheer rekening moet worden gehouden. Inpassing van deze functie op een lokatie binnen het bestemmingsplan "t Duyfrak en Meer" is om die reden niet gewenst. In het globale bestemmingsplan is gekozen voor een openbare Rijnsoever als kwalitatief element. De invulling op perceelsniveau zal worden geconcretiseerd bij de ontwikkeling van het uitwerkingsplan(nen) voor het gebied. Voor de ontwikkeling van 't Duyfrak is de bedoeling dat er deels uitgifte plaatsvindt voor particulier opdrachtgeverschap.
33.	Dhr. H. de Wit Zijlsingel 36 Leiden	Reactie gemeentebestuur
	De heer De Wit is van plan om aan de Voorschoterweg 17 een garagebedrijf met studio's / appartementen te realiseren. Als dit niet mogelijk is wordt verzocht om verplaatsing naar de Tjalmastrook.	In het bestemmingsplan is aan de betreffende lokatie geen ontwikkeling toegedacht. Gelet op de aanwezige bedrijven in de omgeving wordt het niet wenselijk geacht om op die lokatie woningbouw te gaan toepassen. De bestemming van de lokatie zal gelijk blijven aan de oude situatie. De gemeente zal geen actieve rol spelen bij verplaatsing naar een andere lokatie.

34.	Dhr. A.C.M. Togni Botenpad 14	Reactie gemeentebestuur
	Is het niet eens met het voornemen dat er een openbare doorgang door het Botenpad mogelijk wordt gemaakt omdat dit de doorvaart belemmert. Verder wordt overleg en inspraak gevraagd voor de invulling van de groenstrook naast het Botenpad.	De aanleg van een regionale recreatieve fietsroute langs de Oude Rijn is een al langere tijd bestaande beleidskeuze van de provincie, waar de gemeente zich achter heeft geschaard. De daadwerkelijke aanleg daarvan is overigens nog van verschillende zaken afhankelijk. Er zal rekening moeten worden gehouden met de feitelijke situatie en de mogelijkheid van vrije doorvaart. De belemmering en overlast die zal ontstaan voor het Botenpad zal daarbij worden afgewogen. Voor verdere inspraak over de concrete invulling van de Dorpsweide zal gelegenheid worden gegeven in de procedure voor het ontwikkelen van het uitwerkingsplan.
35.	Bestuur Belangenvereniging Botenpad (BVB) Dhr. H.J.M. Sloos	Reactie gemeentebestuur
	Het BVB is van mening dat de plannen voor de strook Rijnsoeverzone in strijd zijn met de doelstellingen van het plan, namelijk het behoud van het slagenland-schap. Het opnemen van de zone of het doorsnijden van het Botenpad met een of meer voetpaden is een grove aantasting van het woongenot. Er wordt aandacht gevraagd voor het alternatief van een voet/fietspad achter de bedrijven aan de Bloemenlaan langs tussen nummers 10 en 12 door. Er wordt als eis gesteld dat er geen scheepvaart in de sloot langs de Dorpsweide en geen voet/fietspad hierlangs, zodat de recreatieve voorzieningen op de Dorpsweide het woonmilieu van het Botenpad niet zullen verstoren. Opgemerkt wordt dat de regels voor bebouwing lijken te zijn aangescherpt en dat er geen gebouwen voor gemeenschappelijke voorzieningen zijn. Gevraagd wordt of er geen nieuwe ligplaatsen kunnen worden voorzien in het bestemmingsplan	In het globale bestemmingsplan is gekozen voor een openbare Rijnsoever. De invulling op per-ceelsniveau zal worden geconcretiseerd bij de ontwikkeling van het uitwerkingsplan(nen) voor het gebied. De aanleg van een regionale recrea-tieve fietsroute langs de Oude Rijn is een al langere tijd bestaande beleidskeuze van de provincie, waar de gemeente zich achter heeft geschaard. De daadwerkelijke aanleg daarvan is overigens nog van verschillende zaken afhankelijk. Er zal rekening moeten worden gehouden met de feitelijke situatie en de mogelijkheid van vrije doorvaart. De belemmering en overlast die zal ontstaan voor het Botenpad zal daarbij worden afgewogen. De bebouwingsmogelijkheden bij het Botenpad zijn gelijk aan de bebouwingsmogelijkheden zoals die in het oude bestemmingsplan golden. De suggestie over het opnemen van eventuele nieuwe ligplaatsen zal worden meegenomen voor de concrete invulling van de plannen.
36.	Dhr. D. van der Lee Botenpad 27	Reactie gemeentebestuur
	De heer Van der Lee heeft bezwaar tegen de Rijnoe-verzone omdat dat doorkruising betekent van be-staand erfdienstbaarheden en eigendomssituatie en omdat dan de vrije doorvaart wordt belemmerd. Ook is de doorstroming van het water van de sloten van belang. Het doorsnijden van het Botenpad met een of meer voet/fietspaden gaat ten koste van de veiligheid voor kinderen. Omdat er nog geen duidelijkheid is gegeven over de situatie aan het Botenpad is het niet mogelijk om goede wijze een reactie in te dienen en zal de ge-	De aanleg van een regionale recreatieve fietsroute langs de Oude Rijn is een al langere tijd bestaande beleidskeuze van de provincie, waar de gemeente zich achter heeft geschaard. De daadwerkelijke aanleg daarvan is overigens nog van verschillende zaken afhankelijk. Er zal rekening moeten worden gehouden met de feitelijke situatie en aandacht zijn voor de mo-gelijkheid van vrije doorvaart en de veiligheid. De belemmering en overlast die zal ontstaan voor het Botenpad zal daarbij ook worden af-gewogen.

	meente opnieuw gelegenheid moeten bieden om bezwaar in te dienen.	Het ontwerp van het bestemmingsplan zal ter inzage worden gelegd en daarbij kan eenieder zienswijzen indienen over het ontwerpbestemmingsplan. Inspreker krijgt hierover bericht.
37.	Dhr. P. Jautze en mevr. M.P. Verbeek Voorschoterweg 53-b	Reactie gemeentebestuur
	De heer Jautze en mevrouw M.P. Verbeek merken op dat het opleggen van voorkeursrechten leidt tot grote onzekerheid over de invulling van het gebied Voorschoterweg II en dat in de toelichting de bestaande situatie van de woonboten wordt vermeld maar dit in het plangebied Voorschoterweg II niet is opgenomen is met elkaar in tegenspraak Het opleggen van voorkeursrecht is extra financieel nadelig voor niet opgenomen woonboten. Er is geen rechtszekerheid geregeld voor de woonbooteigenaren.	Mede naar aanleiding van deze reactie en overleg met de provincie heeft de gemeente besloten het plangebied te wijzigen. De deelgebieden Tjalmastroom-Zuid, Voorschoterweg II en het zuidelijke puntje van deelgebied 't Duyfrak vallen niet meer binnen het bestemmingsplan, omdat de provincie over essentiële aspecten nog geen duidelijkheid kan geven. Hier zal in de toelichting van het bestemmingsplan ook op in worden gegaan.
38.	Dhr. H. Tegelaar en mevr. M.G.H. Cordia Voorschoterweg 53-c	Reactie gemeentebestuur
	De heer Tegelaar en mevrouw Cordia merken op dat het opleggen van voorkeursrechten tot grote onzekerheid leidt over de invulling van het gebied Voorschoterweg II en dat in de toelichting de bestaande situatie van de woonboten wordt vermeld maar dit in het plangebied Voorschoterweg II niet is opgenomen is met elkaar in tegenspraak Het opleggen van voorkeursrecht is extra financieel nadelig voor niet opgenomen woonboten. Er is geen rechtszekerheid geregeld voor de woonbooteigenaren.	Mede naar aanleiding van deze reactie en overleg met de provincie heeft de gemeente besloten het plangebied te wijzigen. De deelgebieden Tjalmastroom-Zuid, Voorschoterweg II en het zuidelijke puntje van deelgebied 't Duyfrak vallen niet meer binnen het bestemmingsplan, omdat de provincie over essentiële aspecten nog geen duidelijkheid kan geven. Hier zal in de toelichting van het bestemmingsplan ook op in worden gegaan.

