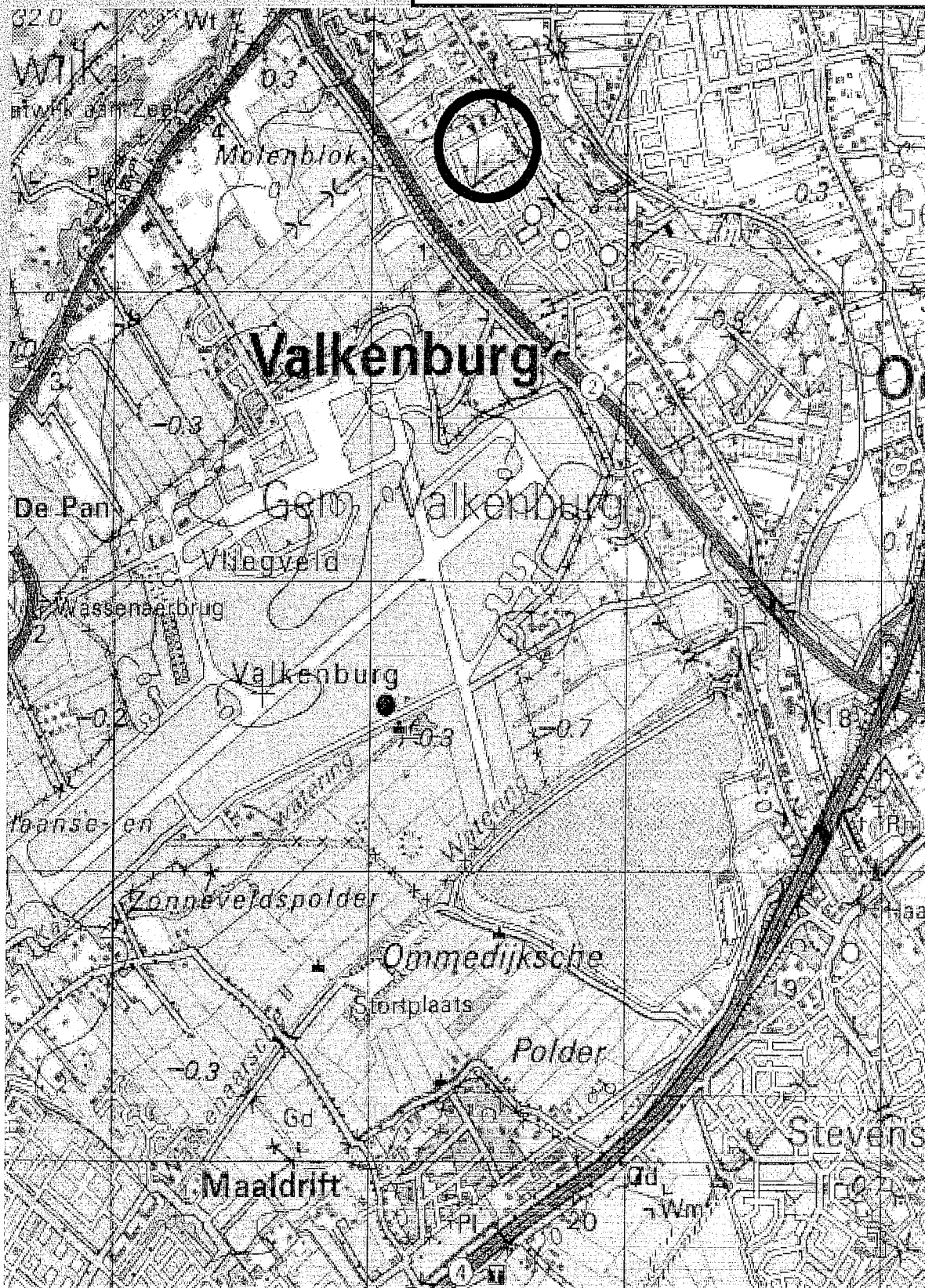


0004 BV 1

gemeente Valkenburg
uitwerkingsplan
Joghtlust



Uitwerkingsplan
Joghtlust
gemeente Valkenburg



VVK architectuur
en stedenbouw bv

Gemeente Valkenburg

Uitwerkingsplan Joghtlust

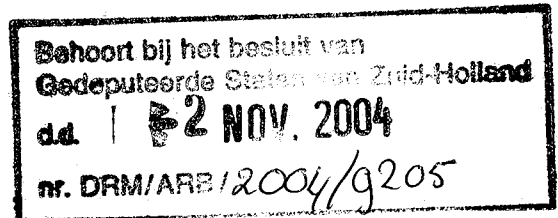
Stadium planprocedure

In ontwerp ter inzage gelegd
d.d. 29 juli 2004 t/m 25 augustus 2004
Gewijzigd/ongewijzigd vastgesteld door het college van B&W
d.d.
Goedgekeurd door gedeputeerde staten
d.d.

Behoort bij besluit van burgemeester
en wethouders van Valkenburg
d.d. nr.
Mij bekend,
de secretaris, 

Planinhoud

Toelichting
Bijlage I : Verslag inspraakavond
Voorschriften
Kaart : 101088-0022-01



Opstellers

ir. P.W. Kwantes, stedenbouwkundige bnSP
ing. K. Welling, stedenbouwkundig medewerker
mr. Q.W.J. de Ruijter, jurist

Projectnummer

101088-0022

Datum

6 september 2004



VVK architectuur
en stedenbouw bv

Inhoud Toelichting

1 Inleiding	1
1.1 Aanleiding tot de uitwerking	1
1.2 Wettelijke basis	1
2 Overzicht relevant nieuw beleid sinds 1997	2
2.1 Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn	2
2.2 Europese Kaderrichtlijn Water / Watertoets	2
2.3 Vijfde Nota Ruimtelijke Ordening	3
2.4 Streekplan Zuid-Holland West	4
2.5 Besluit Luchtkwaliteit	4
3 De uitwerking	6
4 Milieu-aspecten	7
4.1 Vogel- en Habitatrichtlijn	7
4.2 Water	7
4.3 Luchtkwaliteit	7
4.4 Bodem	7
4.5 Archeologie	7
4.6 Bedrijven en milieuzonering	8
4.6 Geluidhinder wegverkeer	8
5 Toetsing aan de doelstelling en uitwerkingsregels	9
6 De bestemmingen	14
6.1 Planmethodiek	14
6.2 Toelichting op de voorschriften	14
6.3 Handhaving	15
7 Economische uitvoerbaarheid	16
8 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	17

1

Inleiding

1.1 Aanleiding tot de uitwerking

Een nieuwe ontwikkeling binnen het plangebied, die het karakter van het woongebied 't Joght in de toekomst aanzienlijk zal veranderen, zal plaatsvinden op het terrein omsloten door de Kleine Watering, de achterzijde van percelen langs de Katwijkerweg, de rijbaan van het Buitenjoght, de achterzijde van de percelen langs de Prof. Dr. W. Glasbergenlaan en de berm-sloot langs de Rijnstroomlaan. Voor dit voormalige (tuinbouw)bedrijventerrein is een woningbouwplan ontwikkeld. Dit vraagt om een geheel nieuwe stedenbouwkundige regeling, mede afgestemd op ontwikkelingen in de omgeving.

1.2 Wettelijke basis

De uitwerking vindt zijn wettelijke basis in:
Bestemmingsplan "Twee Woonplekken 1997";

- in ontwerp ter inzage gelegd d.d. 23 april 1997;
- gewijzigd vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 8 september 1997;
- goedgekeurd door gedeputeerde staten d.d. 21 april 1998 en op 5 september 2000. Het besluit van 1998 is vernietigd voor zover goedkeuring was gegeven aan het plandeel "Veldzicht". Hiervoor is dus op 5 september 2000 goedkeuring verleend. Het overige deel van het plan is dus in 1998 goedgekeurd.

Artikel 3 van de voorschriften van dit bestemmingsplan bevat de regels die bij de uitwerking in acht moeten worden genomen en waaraan de uitwerking wordt getoetst: zie hoofdstuk 3.



Ligging plangebied

2

Overzicht relevant nieuw beleid sinds 1997

2.1 Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn

De in 1979 door de Raad van de Europese Gemeenschappen vastgestelde Vogelrichtlijn (79/43/EEG) heeft tot doel: de bescherming van het beheer van alle op het grondgebied van de Europese unie in het wild levende vogels en hun habitats. De richtlijn heeft betrekking op zowel de bescherming van soorten als op bescherming van gebieden. De rechtsgevolgen die voortvloeien uit de Vogelrichtlijn betreffen naast het aanwijzen van Speciale Beschermingszones, ook de verplichting om passende maatregelen te nemen om de kwaliteit van de leefgebieden voor de vogels niet te laten verslechteren. Verder mogen er geen storende factoren in de gebieden optreden die negatieve gevolgen hebben voor het voortbestaan van de vogelsoorten, die door de Vogelrichtlijn beschermd worden.

De in 1992 vastgestelde Habitatrichtlijn (92/43/EEG) is het voornaamste stuk wetgeving van de Europese Gemeenschap ter bevordering van de biologische verscheidenheid. De richtlijn heeft betrekking op zowel de bescherming van soorten als op bescherming van gebieden.

Iedere lidstaat moet op zijn grondgebied de gebieden, die voor het behoud van de onder de richtlijn vallende habitats en soorten het belangrijkst zijn, identificeren en vervolgens aanwijzen als Special Beschermingszone. Met betrekking tot deze zones worden juridische of contractuele maatregelen genomen of worden eventuele beheersplannen opgesteld. Doel hiervan is deze zones op langere termijn te behouden, waarbij menselijk activiteiten geïntegreerd worden vanuit een optiek van duurzame ontwikkeling.

De rechtsgevolgen die voortvloeien uit de Vogel- en Habitatrichtlijn betreffen naast het aanwijzen van Speciale Beschermingszones, ook de verplichting om passende maatregelen te nemen om de kwaliteit van de leefgebieden van beschermde soorten niet te laten verslechteren. Verder mogen er geen storende factoren in de gebieden optreden die negatieve gevolgen hebben voor het voortbestaan van de soorten, die door de Vogelrichtlijn en door de Habitatrichtlijn worden beschermd. Op grond van de Vogelrichtlijn en op grond van de Habitatrichtlijn worden gebieden aangewezen als Speciale Beschermingszone. Deze gebieden maken deel uit van Natura 2000, het Europese initiatief om een ecologisch netwerk van natuurgebieden in Europa duurzaam te beschermen. Het plangebied is niet aangewezen als Speciale Beschermingszone in de zin van artikel 4 van de Vogelrichtlijn of de artikelen 3 en 4 van de Habitatrichtlijn.

Flora- en Faunawet en natuurbeschermingswet

De Vogel- en Habitatrichtlijn zijn, c.q. worden binnenkort in de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd door middel van de Flora- en Faunawet respectievelijk de Natuurbeschermingswet.

De Flora- en Faunawet is met name van belang bij de soortenbescherming van planten en dieren waaronder vogels, terwijl de Natuurbeschermingswet van toepassing is in gebieden die zijn aangewezen ten behoeve van de bescherming planten en dieren, waaronder vogels.

2.2 Europese Kaderrichtlijn Water / Watertoets

Sinds december 2000 is de Europese Kaderrichtlijn Water van kracht. De belangrijkste doelstelling is het geven van een kader voor het beheer van oppervlaktewater en grondwater op basis van stroomgebieden en stroomgebiedsdistricten.

De richtlijn wil het duurzaam gebruik van water bevorderen en de gevolgen van overstroming en droogte beperken.

Daarnaast wil de richtlijn de aan water gebonden natuur beschermen en verbeteren met als uitgangspunt een goede ecologische toestand van het water. De Commissie Waterbeheer 21^{ste} eeuw heeft onderzocht welke maatregelen genomen kunnen worden om Nederland ook in de toekomst veilig en leefbaar te houden. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Waterbeleid voor de 21^{ste} eeuw'.

De belangrijkste aanbevelingen waren: anticiperen in plaats van reageren, meer ruimte naast techniek en 'vasthouden-bergen-afvoeren'.

Naar aanleiding van de aanbevelingen van de Commissie Waterbeheer 21^{ste} eeuw, heeft het kabinet zijn standpunt bepaald in de nota 'Anders omgaan met water' (2000). Het benadrukt dat het antwoord op de problemen niet alleen ligt in technische oplossingen, maar vooral ook in het ruimte geven aan water (flexibel peilbeheer en ruimtelijke maatregelen in de vorm van calamiteitenberging, piekberging en voorraadbeheer, etc.).

Daarnaast moeten we meer gebruik maken van de mogelijkheid om water vast te houden. Als meer water vasthouden niet zomaar gaat, moeten er voorzieningen worden aangelegd om tijdelijk water te bergen. Pas als deze twee mogelijkheden, vasthouden en bergen, zijn gebruikt mag het overtollige water worden afgevoerd.

Watertoets

In het kabinetsstandpunt 'Anders omgaan met water' is tevens vastgelegd dat er een 'Watertoets' moest komen. Het Rijk, provincies, gemeenten en waterschappen hebben hiertoe vervolgens in februari 2001 de 'Startovereenkomst Waterbeheer 21^{ste} eeuw' (WB21) ondertekend.

De Watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten.

Het kader voor de Watertoets is het vigerend beleid (vierde Nota Waterhuishouding, Waterbeleid 21^e eeuw, Europese Kaderrichtlijn Water, Vijfde Nota over de Ruimtelijke Ordening, beleidslijn Ruimte voor de Rivier).

De Watertoets wordt uitgevoerd binnen de bestaande wet- en regelgeving op het gebied van ruimtelijke ordening en water. De Watertoets geeft de inbreng van water een plaats in de procedures over ruimtelijke plannen en besluiten, zoals streek- en bestemmingsplannen, en vormt als het ware een verbindende schakel tussen het waterbeheer en de ruimtelijke ordening. De Watertoets heeft, zoals vastgelegd in de Startovereenkomst WB21, een integraal karakter: alle relevante waterhuishoudkundige aspecten worden meegenomen (naast veiligheid en wateroverlast/verdroging ook waterkwaliteit).

2.3 Vijfde Nota Ruimtelijke Ordening

Het rijk heeft in de Vijfde Nota over de Ruimtelijke Ordening de zorg voor de dagelijkse leefomgeving van Nederlanders als thema voor ruimtelijk en sociaal beleid naar voren gebracht. Binnen de dagelijkse leefomgeving liggen basiswaarden van onze samenleving, zoals ruimtelijke en maatschappelijke integratie en veiligheid, verankerd. De primaire zorg voor het op peil houden van die dagelijkse leefomgeving ligt bij de burgers zelf en, daarop aansluitend, bij gemeenten en andere overheidsorganen.

Het onderhavige bestemmingsplan kan in dat kader worden geplaatst. Op basis van wensen en vooruitzichten die nu leven wordt het ruimtelijk kader voor de ontwikkeling van het wonen, de voorzieningen en de andere functies die in het dorp aanwezig zijn, voor de nabije toekomst vastgelegd.

De zorg voor de kwaliteit van de dagelijkse leefomgeving komt ook tot uiting in het beleid van overheden tot handhaving van planologische regelingen. Dat kan alleen wanneer die regelingen actueel zijn, en ook de instrumenten bieden voor handhaving. Ook in dat kader dient de onderhavige bestemmingsplanontwikkeling gezien te worden.

2.4 Streekplan Zuid-Holland West

Het provinciaal ruimtelijk beleid is vastgelegd in het streekplan Zuid-Holland West dat is vastgesteld op 19 februari 2003. Het plan geeft voor het gebied Zuid-Holland West de gewenste ruimtelijke ontwikkeling aan voor de periode tot 2015, met een doorkijk tot 2020.

Met het Streekplan Zuid-Holland West wil de provincie de kwaliteit van de leefomgeving veiligstellen zowel voor de huidige als voor de toekomstige bevolking. Daarbij is gestreefd naar ruimtelijke samenhang. De hoofdlijnen van het beleid zijn:

- Knooppunten van infrastructuur;
- Ruimte voor wonen;
- Ruimte voor werken;
- Duurzaam waterbeheer;
- Het groenblauwe raamwerk.

Deze hoofdpunten van beleid zijn in het streekplan concreet uitgewerkt naar zes deelgebieden met elk een eigen functie en karakteristiek. De gemeente Valkenburg valt onder deelgebied "Stedelijke as Leiden-Katwijk".

De stedelijke as Leiden-Katwijk wordt gevormd door het sterk verstedelijkte gebied langs de Oude Rijn en omvat de Leidse agglomeratie met de kernen van Katwijk, Rijnsburg en Valkenburg. Voor het functioneren van dit gebied is de kwaliteit van het nabije landelijk gebied van grote waarde. Die kwaliteit moet worden versterkt en de toegankelijkheid van het gebied moet worden verbeterd. Waar mogelijk zal de inrichting van de oevers van de Oude Rijn worden gericht op versterking van de recreatieve en landschappelijke kwaliteiten.

Binnen de stad wil de provincie alle mogelijkheden voor woningbouw en daarbij passende bedrijvigheid optimaal doen benutten, waarbij onder meer herstructurering van verouderde woon- en werkgebieden aan de orde is.

2.5 Besluit Luchtkwaliteit

In het Besluit luchtkwaliteit, dat op 19 juli 2001 van kracht werd, zijn grenswaarden opgenomen voor de concentraties van diverse luchtverontreinigende stoffen. Die grenswaarden vormen in Europees kader overeengekomen minimumwaarden, waaraan in het belang van de bescherming van de gezondheid ten minste moet worden voldaan.

Teneinde grenswaardenoverschrijdingen in toekomstige, nieuwe situaties te voorkomen, zijn bestuursorganen gehouden in hun besluitvorming inzake nieuwe ontwikkelingen de grenswaarden en realisatietermijnen uit het Besluit luchtkwaliteit in acht te nemen. Met name stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes (PM₁₀) zijn daarbij van belang.

Wat betreft PM₁₀ gaat het om een heel specifieke situatie. De grenswaarden voor PM₁₀ worden momenteel in heel Nederland overschreden en vormen, ook in de toekomst, meer een algemeen probleem. In de Nota van toelichting bij het Besluit luchtkwaliteit is daarom aangegeven dat lagere overheden niet gehouden worden aan het oplossen van dit probleem; die verantwoordelijkheid is bij de rijksoverheid gelegd.

Lagere overheden zijn echter wel gehouden deze emissie zoveel mogelijk terug te dringen als zich een situatie voordoet waarin zij, middels hun bevoegdheden, daaraan een aanzienlijke bijdrage kunnen leveren.

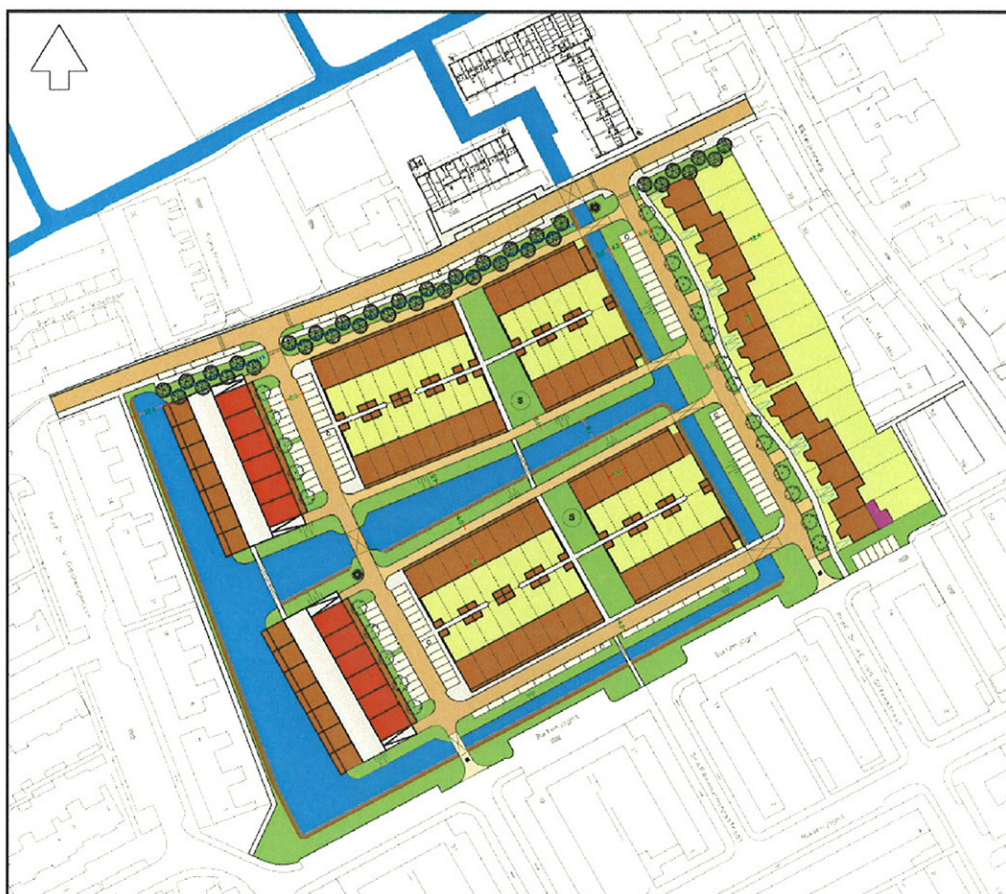
Met betrekking tot overschrijding van de grenswaarde als gevolg van emissie door het wegverkeer is stikstofdioxide (NO₂) de meest kritische stof. In gebieden waar grenswaarden overschreden worden, zoals langs een aantal drukke wegen, is de meest kritische norm veelal de jaargemiddelde norm voor NO₂ van 40 µg/m³. Deze norm moet uiterlijk in 2010 gerealiseerd worden. Aan deze norm is ook een plandrempel gekoppeld. Tot 2010 mogen de concentraties gemiddeld over een jaar hoger zijn dan de grenswaarde van 40 µg/m³.

3

De uitwerking

De uitwerking omvat de ontwikkeling van twee deelgebieden, namelijk: de woonbuurt Joghtlust en de nieuwbouw aan de noordzijde van de Joghtlaan. Het programma in Joghtlust bestaat uit: 14 twee-onder-één-kap-woningen, 58 rijwoningen, 14 waterwoningen, 2 maisonnettes en 30 startereswoningen (appartementen), met aanliggende en noodzakelijke ontsluitingen en een (centrale) waterpartij. Het totaal aantal woningen bedraagt 118. De locatie Joghtlust is 3,0 ha groot, waardoor het aantal woningen per hectare op circa 40 komt. De reeds gerealiseerde nieuwbouw aan de noordzijde van de Joghtlaan, vallend binnen de plangrenzen van het globale bestemmingsplan "Twee Woonplekken 1997" bestaat uit 1 villa en 47 appartementen, onderverdeeld in twee gebouwen. Door het opnemen van deze reeds gebouwde woningen in dit uitwerkingsplan wordt voldaan aan het invullen van de uitwerkingsregels zoals gesteld in het bestemmingsplan "Twee Woonplekken 1997".

Een deel van het verkavelingsplan d.d. 10 september 2003 (zie figuur) is niet te realiseren binnen de uitwerkingsregels zoals in het bestemmingsplan "Twee Woonplekken 1997" zijn opgenomen. Dit gebied is op de plankaart begrensd. Hiervoor zal een aanvullende procedure worden gevolgd in de vorm van artikel 19 WRO. Het betreft hier het noordelijke appartementen gebouw in Joghtlust en de rij van geschakelde twee-onder-éénkap woningen.



Verkavelingsplan Joghtlust

4

Milieu-aspecten

4.1 Vogel- en Habitatrichtlijn

In het plangebied komen geen gebieden voor die zijn aangewezen op grond van de vogelrichtlijn, habitatrichtlijn of Natuurbeschermingswet. Alleen de soortenbescherming ingevolge de Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn en Flora- en faunawet is daarom voor dit gebied van belang. Het plangebied, een voormalig (tuinbouw)bedrijfsterrein, wordt heringericht tot woongebied. Gezien de verstedelijking van het gebied, wordt verwacht dat zich in dit gebied geen te beschermen soorten zullen bevinden.

4.2 Water

Conform de drietrapsstrategie van de Commissie Waterbeheer 21^{ste} eeuw streeft het Hoogheemraadschap van Rijnland naar duurzaam stedelijk waterbeheer. Voor Joghtlust betekent dit onder meer:

- zolang mogelijk vasthouden van water door flexibel peilbeheer of specifieke inrichtingsmaatregelen;
- relatief veel berging in de vorm van open water (voor nieuw stedelijk gebied geldt minimaal 10%).

Met vertegenwoordigers van het Hoogheemraadschap van Rijnland heeft vooroverleg plaatsgevonden over het onderhavige plan, waarbij bestaande knelpunten in de waterhuishouding en de wensen voor een duurzaam waterbeheer zijn meegenomen.

4.3 Luchtkwaliteit

Gelet op het karakter van de wegen in het plangebied en de afstand van het plangebied tot de provinciale weg N 206 (2 rijstroken op een afstand tot de plangrens van ca. 180 m), kan zonder berekeningen voor de wegen in het plangebied worden geconcludeerd dat naar verwachting de concentratie stikstofdioxide in 2010 in de omgeving geen beperkingen op zal leveren voor de ruimtelijke ontwikkelingen die in dit bestemmingsplan worden voorzien.

4.4 Bodem

Op de locatie Joghtlust is verontreiniging in de bodem aangetroffen. Deze verontreiniging is aan de hand van een goedgekeurd saneringsplan inmiddels gesaneerd.

4.5 Archeologie

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

Als gevolg daarvan bevinden zich in de bodem van Valkenburg veel overblijfselen van archeologische waarde. Het merendeel daarvan is al na opgraving onderzocht.

Blijkens de opgave van de Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek zijn er bij de wijk Veldzicht interessante overblijfselen te verwachten. Voor Joghtlust is dit niet het geval.

4.6 Bedrijven en milieuzonering

De bedrijven binnen het plangebied zijn wegbestemd. Het plangebied grenst echter aan de gemeente Katwijk, in het bijzonder bedrijventerrein Katwijkerbroek. De gronden langs de gemeentegrens zijn gereserveerd voor bedrijven in de hindercategorie 1 en 2 (VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' 2001). Voor dergelijke bedrijven geldt een gewenste afstand van 30 m tot woningen van derden.

De afstand tussen de bedrijfspercelen in Katwijkerbroek en de gemeentegrens met Valkenburg bedraagt circa 20 m. Uit milieuhygiënische overwegingen is daarom de bebouwingsgrens van het noordelijkste appartementengebouw (Borculo) 10 meter uit de gemeentegrens gesitueerd.

4.7 Geluidhinder wegverkeer

Ingevolge de Wet geluidhinder hebben in principe alle wegen een zone, waarbinnen nieuwe geluidgevoelige functies zoals "wonen" geen hogere geluidsbelasting op de gevel mogen ontvangen dan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A). Onder voorwaarden kan een hogere grenswaarde worden vastgesteld door gedeputeerde staten. Ingevolge artikel 74, lid 2 Wet geluidhinder hebben wegen die als woonerf zijn aangeduid of waarvoor een maximumsnelheid van 30 km per uur geldt, geen zone.

Geluidhinder van wegverkeer kan een beperkende rol spelen indien er sprake is van nieuwe woningbouwlocaties. In die gevallen moet de geluidbelasting worden bepaald.

In het kader van bovenstaande is in 1996 akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidsbelasting op het nieuwbouwplan Joghtlust, veroorzaakt door verkeer op de Katwijkerweg en de Ir. G. Tjalmaweg (N 206).

Door afscherming van de reeds bestaande woningen langs de Katwijkerweg blijkt uit de gevoerde berekeningen dat de geluidsbelasting op de grens van het bestemmingsplan voor de locatie Joghtlust de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) niet zal overschrijden.

Uit berekeningen naar de geluidsbelasting vanwege het verkeer op de Ir. G. Tjalmaweg, waar geen rekening is gehouden met afschermende bestaande bebouwing, blijkt dat de 50 dB(A)-contour op ca. 107 m uit de as van de weg is gelegen. De afstand tot de bestemmingsplangrens van Joghtlust bedraagt ca. 180 m. Ook hier zal de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) niet worden overschreden.

5

Toetsing aan de doelstelling en uitwerkingsregels

De uitwerking wordt hier achtereenvolgens getoetst aan artikel 3 lid 2 Beschrijving in hoofdlijnen, a. Doelstelling en b. Uitvoering en afstemming en aan lid 3 Uiterwerkingsregels van de "Voorschriften van het bestemmingsplan Twee Woonplekken 1997 van de gemeente Valkenburg".

Doelstellingen

1. *Het ontwikkelen van een duurzaam woongebied, met overwegend laagbouw en enkele woongebouwen.*
 - De normen van Duurzaam Bouwen zijn in acht genomen.
2. *Er zullen gronden worden gereserveerd voor twee woonwagendstandplaatsen met de daarbij behorende voorzieningen.*
 - N.v.t. (Veldzicht)
3. *Daarnaast kan er plaats worden ingeruimd voor enkele in het woongebied passende kantoor- of praktijkgebouwen.*
 - In artikel 3 "Woondoeleinden" is een regeling voor beroepsuitoefening aan huis opgenomen, waardoor het mogelijk wordt om een deel van de woning (en bijgebouwen) te gebruiken voor kantoor- of praktijkruimte.
4. *Uitgangspunt voor de ontwikkeling van het woongebied vormt de aansluiting op het bestaande dorpse woonmilieu van Valkenburg, dat zich karakteriseert door kleinschaligheid en openheid en een afwisselende bebouwing.*
 - Langs de noordrand van het woongebied komt een circa 6 m brede groenstrook ingericht met een wadi, door bomen begeleid. Langs de zuid- en westrand van het woongebied wordt een watergang c.q. groenstrook aangelegd. In deze zones worden groen en water geïntegreerd in één beeldbepalende structuur van brede singels. De oostrand van het woongebied wordt ingericht met een rij geschakelde twee-onder-één-kap-woningen, welke met hun tuin gericht zijn op het aanliggende woongebied.

Uitvoering en afstemming

Het westelijk deel van het verkavelingsplan d.d. 10 september 2003 is niet te realiseren binnen de uitwerkingsregels zoals in het bestemmingsplan "Twee Woonplekken 1997" zijn opgenomen. Het gaat hierbij om een wijziging in woningcategorieën, namelijk de toevoeging van een extra appartementengebouw. Tevens zullen enkele waterwoningen binnen de 12 meter aanduiding op de plankaart gebouwd gaan worden. Nadere stedenbouwkundige en architectonische uitwerking van het globale bestemmingsplan leidde tot het inzicht dat het realiseren van de appartementen in één appartementengebouw tot een bouwvolume zou leiden wat te groot zou zijn in relatie met de omliggende bebouwing.

Ook de strook met twee-onder-één-kap woningen, aan de noordoost rand (achter de Katwijkerweg), is buiten het uitwerkingsplan gehouden. Het globale bestemmingsplan "Twee woonplekken 1997" stelt namelijk dat er alleen rijenwoningen mogen worden gebouwd en dus geen twee-onder-één-kap woningen.

Voor deze twee situaties zal een aanvullende procedure worden gevolgd in de vorm van artikel 19 WRO.

Uitwerkingsregels

- a. *Het gebied is nader onderverdeeld in 5 deelgebieden (Wa t/m We).*
- Dit uitwerkingsplan Joghtlust heeft betrekking op deelgebied Wc, Wd en We.
- b. *Realisatie van de woningen dient gefaseerd plaats te vinden, waarbij de woningen in deelgebied Wb als eerste gebouwd dienen te worden. Pas na voltooiing van deelgebied Wb mogen de woningen in deelgebied Wc worden gerealiseerd. De woningen in de deelgebieden Wa, Wd en We mogen gelijktijdig met de woningbouw in de andere twee deelgebieden worden ontwikkeld.*
- Aan deze voorwaarde is voldaan.
- c. *Voor woningbouw geldt een bouwtempo van maximaal 12 woningen per jaar, of zoveel meer als bij een eventuele wijziging van het provinciaal of regionaal ruimtelijk beleid zullen worden toegestaan.*
- Het maximum van 12 woningen per jaar is door de provincie losgelaten.
- d. *In het deelgebied Wc zijn, met inachtneming van het bepaalde onder b, de volgende aantallen en typen woningen toegestaan:*
- *in deelgebied Wc: uitsluitend rijenhuizen, met dien verstande dat ten hoogste 30 van deze woningen in een woongebouw mogen worden gerealiseerd;*
 - In het plan Joghtlust zullen de volgende aantallen en typen woningen worden gerealiseerd:
 - 14 geschakelde twee-onder-één-kap-woningen;
 - 28 rijwoningen (5,40 m);
 - 26 rijwoningen (6,00 m);
 - 4 kopwoningen;
 - 32 appartementen, verdeeld over 2 appartementengebouwen (2 x 16);
 - 14 waterwoningen.
- De twee-onder-één-kap woningen vallen niet binnen de term "rijenwoning", zoals bedoeld in het bestemmingsplan "Twee Woonplekken 1997". Met de bouw van het tweede appartementengebouw wordt het maximum aantal van 30 woningen in een woongebouw overschreden. Tevens ligt een deel van de waterwoningen (die samen met de appartementen in één gebouw opgenomen zijn) binnen de 12 meter lijn zoals aangeduid op de plankaart behorende bij bestemmingsplan "Twee Woonplekken 1997". Voor deze situaties die afwijken van de uitwerkingsregels zoals opgenomen in het bestemmingsplan "Twee Woonplekken 1997" zal een aanvullende procedure worden gevolgd in de vorm van een artikel 19 WRO procedure.
- f. *Woningen en woongebouwen mogen de op de kaart aangegeven "grens woonbouw" niet overschrijden.*
- Zie laatste alinea onder d.
- g.2. *de hoogte van rijenhuizen mag niet meer bedragen dan 2 bouwlagen met een kap.*
- 9.3. *de hoogte van een woon- en appartementengebouw in de deelgebieden Wb en Wc mag niet meer bedragen dan 4 bouwlagen zonder of 3 bouwlagen met een kap.*

5. *de hoogte van twee-onder-één-kap- en vrijstaande woningen mag niet meer dan 10 m bedragen, de aan de noordkant gesitueerde goothoogte niet meer dan 3,5 m, met dien verstande dat voor aan de Hoofdstraat gelegen woningen een maximale goothoogte van 6 m is toegestaan.*
 - Deze normen hebben betrekking op het deelgebied Veldzicht en hebben dus geen betrekking op dit plangebied.
- h. *De geluidsbelasting op de gevel van woningen vanwege het wegverkeerslawaaï mag niet meer dan 50 dB(A) bedragen, behoudens voor zover door gedeputeerde staten bij besluit van 7 mei 1997 een hogere grenswaarde vanwege het wegverkeerslawaaï is vastgesteld voor:*
 1. *maximaal 65 woningen op de locatie Veldzicht vanwege de Ir. G. Tjalmaweg tot een hogere grenswaarde van 60 dB(A) en vanwege de hoofdweg tot een hogere grenswaarde van 53 dB(A);*
 2. *1 woonwagenterrein op de locatie Veldzicht vanwege de Ir. G. Tjalmaweg tot een hogere grenswaarde van 55 dB(A).*
 - Aan deze voorwaarde, voor zover relevant, wordt voldaan. Zie ook paragraaf 4.6.
- k. *De verkeersstructuur zal uitsluitend bestaan uit:*
 - *buurtontsluitingsstraten en interne ontsluitingsstraten waarvoor een maximumsnelheid geldt van 30 km per uur en woonerven;*
 - *langzaam-verkeersroutes voor fietsers en voetgangers, in ieder geval ter plaatse van de daarvoor op de kaart aangegeven posities.*
 - Joghtlust zal in principe alleen plaats bieden aan bestemmingsverkeer, zodoende wordt het gebied aangewezen als 30 km gebied. De toegangen tot de buurt worden uitgevoerd als verkeersplateaus. De doorgaande buurtstraten worden plaatselijk versmald; het aanbrengen van knippen wordt niet wenselijk geacht, daarvoor is de schaal van de nieuwe buurt te klein. De buurt wordt ontsloten met twee buurtstraten die aansluiten op de Joghtlaan (voor het gemotoriseerd verkeer en het langzaam verkeer) en op de Buitenjoght (voor alleen het langzaam verkeer). Aan de Joghtlaan wordt ook het parkeren geconcentreerd.
- l. *De onder k bedoelde buurtontsluitingsstraten dienen binnen 15 m aan weerszijden van de op de kaart aangegeven bestemmingsaanduiding "rijbaan" aan te sluiten op het omringend wegenpatroon. Langzaamverkeersroutes moeten steeds binnen 15 m aan weerszijden van de op de kaart aangegeven bestemmingsaanduidingen "fietsroute" en "hoofdvoetpad" worden gerealiseerd.*
 - Hieraan wordt voldaan.
- m. *Het minimum aantal te realiseren autoplaatsen bedraagt:*
 - *per ongestapelde woning ten minste 1,3;*
 - *per gestapelde woning ten minste 1,1;*
waarbij een particuliere garage als een halve autoplaats gerekend dient te worden.

- De parkeernorm is verschillend gesteld per woningtype. Eengezinswoningen met een oprit en een garage op eigen terrein kennen een parkeernorm van 1,5 p/woning. Echter vanwege de lagere bezettingsgraad van de privéplaatsen ten opzichte van openbare parkeerplaatsen wordt bij de berekening van de parkeerbehoefte de oprit én garage als 1,0 parkeerplaats beschouwd. Per woning dient er dan dus nog 0,5 parkeerplaats op de openbare weg te worden gerealiseerd.

Eengezinswoningen zonder een parkeermogelijkheid op eigen terrein kennen een parkeernorm van 1,3 p/woning. Appartementen kennen een norm van 1,1 p/woning. Door het opnemen van een 'privé' parkeerkelder onder de appartementen geldt ook hier een lagere bezettingsgraad. De parkeerplaats in de kelder wordt gerekend als 0,6 parkeerplaats. Per appartement dient er ook hier dus nog 0,5 parkeerplaats per woning op de openbare weg realiseert te worden.

De parkeerbehoefte in Joghtlust komt gelet op de parkeernorm per woningtype op: 147 parkeerplaatsen. Van dit getal kunnen de parkeerplaatsen op privéterrein af worden getrokken om het minimale aantal parkeerplaatsen op de openbare weg te bepalen. Het totaal aan benodigde parkeerplaatsen op de openbare weg wordt dan: $147 - 14 (1,0 * 14 \text{ twee-onder-één-kap woningen}) - 27,6 (0,6 * 46 \text{ parkeerplaatsen onder de woongebouwen}) = 105,4$ parkeerplaatsen.

In het verkavelingsplan Joghtlust zijn 127 parkeerplaatsen op de openbare weg opgenomen.

- n. *In deelgebied Wc moet ten minste 1.500 m2 oppervlaktewater worden aangelegd, voor zover daarin niet reeds is voorzien in de aangrenzende bestemming "openbare buitenruimte". In deelgebied Wb moet ten minste 1.100 m2 oppervlaktewater worden aangelegd, voor zover daarin niet reeds is voorzien in de aangrenzende bestemming "groenvoorziening". Het water in deelgebied Wc moet aansluiten op de duiker vanuit de Burg. van 't Woutlaan.*
 - In het plan Joghtlust wordt circa 5.000 m2 water gerealiseerd. Hiermee wordt ruim voldaan aan het gewenste aantal m2 oppervlaktewater.
- o. *Per deelgebied mogen ten hoogste drie zelfstandige kantoor- en/of praktijkgebouwen worden gebouwd voor in het woonmilieu passende commerciële en maatschappelijke dienstverlenende voorzieningen, tot ten hoogste vijf per woongebied, dat wil zeggen vijf in Veldzicht en vijf in Joghtlust. Via een op te nemen vrijstellingsbepaling kunnen na vrijstelling ook andere bedrijfsactiviteiten worden toegelaten, met dien verstande dat het geen bedrijven betreft als genoemd in het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer (Stb. 1993, nr. 50).*
 - In het plan Joghtlust zal één woning worden voorzien van een optie tot praktijkruimte, mits de hoofdfunctie "wonen" blijft.
- p. *De oppervlakte van een kantoor- of praktijkgebouw mag niet meer dan 100 m2 bedragen, de hoogte niet meer dan 1 bouwlaag met een kap, met dien verstande dat de hoogte van de aan de Achterweg gelegen bestaande bebouwing, als bedoeld in het 2^e lid onder a, ten hoogste twee bouwlagen met een kap mag bedragen.*
 - Deze normen zijn in acht genomen.

- q. *De hoogte van enig bouwwerk mag niet meer dan 15 m bedragen, met uitzondering van bouwwerken gelegen ten oosten van de 20 m hoogtelijn, waarvan de hoogte niet meer dan 12 m mag bedragen.*
- Het plan Joghtlust ligt ten westen van de 20 m hoogtelijn, waardoor de hoogtegrens van 12 m op het onderhavige plan niet van toepassing is. De te realiseren woningen c.q. appartementengebouwen krijgen een hoogte van minder dan 15 m.

6

De bestemmingen

6.1 Planmethodiek

Het onderhavige uitwerkingsplan is gebaseerd op het, grotendeels, globale bestemmingsplan "Twee Woonplekken 1997". Daarin rust ingevolge artikel 11 van de Wet op de ruimtelijke ordening een uitwerkingsplicht op de hoofdbestemming. Het onderhavige plan is dus het resultaat van die uitwerkingsplicht.

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

Doel van een bestemmingsplan is een planologische regeling te geven voor een gebied. Naast het bestemmingsplan gelden echter nog vele andere wettelijke regelingen voor dat gebied. Deze wettelijke regelingen hebben veelal een geheel ander doel dan het bestemmingsplan. Dit betekent dat deze wetgeving náást het bestemmingsplan van toepassing is. Het bestemmingsplan laat deze wettelijke regelingen derhalve onverlet.

Een en ander betekent in de praktijk dat bij het opstellen van het bestemmingsplan bezien dient te worden in hoeverre die ruimtelijk relevante wetgeving van invloed kan zijn op de inrichting van het bestemmingsplan en visa versa.

Het is bijvoorbeeld niet doelmatig (los van het feit dat het ook niet wettelijk is toegestaan) om in het bestemmingsplan de bouw van woningen mogelijk te maken op een locatie die bij voorbaat niet haalbaar is wegens de beperkingen uit de Wet geluidhinder. De gemeente als opsteller, maar ook andere betrokkenen en belanghebbenden dienen zich te allen tijde bewust te zijn van dit samenspel en wederzijdse beïnvloeding van regelgeving. Voor de goede orde zij hier overigens ook opgemerkt dat met wetgeving wordt bedoeld op wetten in materiële zin.

6.2 Toelichting op de voorschriften

Hieronder volgt een toelichting op een deel van de bestemmingen.

Woondoeleinden

De bestemming woondoeleinden vormt de uitwerking van de in het globale plan opgenomen bestemmingen woongebied, tuinen en erven. De bestemming woondoeleinden maakt de bouw van een appartementengebouw en de bouw van rijenhuisen mogelijk, zoals volgens het globale plan mogelijk is.

Binnen deze bestemming wordt gewerkt met de aanduiding "tuinen", waarop geen bijgebouwen mogen worden opgericht. Bijgebouwen mogen wel worden opgericht op de overige gronden binnen het bestemmingsvlak.

Naast de mogelijkheid voor het uitoefenen van een beroep aan huis is eveneens, conform het globale plan, de mogelijkheid opgenomen om op één nader aangeduide locatie een zelfstandig kantoor- en/of praktijkgebouw ten behoeve van commerciële en/ of maatschappelijke dienstverlening te vestigen.

Verkeers- en verblijfsdoeleinden

De ontsluitingswegen met aanliggende parkeervoorzieningen en paden, bermen en groenvoorzieningen, speelvoorzieningen en straatmeubilair zijn hieronder opgenomen. In het globale plan is een voorschrift opgenomen over parkeervoorzieningen.

Blijkens jurisprudentie is het vooralsnog niet mogelijk om expliciete parkeernormen in de voorschriften van een bestemmingsplan op te nemen. Regulering kan indirect plaatsvinden door middel van bebouwingspercentages of door expliciete (sub)bestemmingen, waarvan de verwezenlijking overigens weer niet kan worden afgedwongen. In een beschrijving in hoofdlijnen mogen parkeernormen worden gesteld, zo blijkt uit het KB van 15 mei 1991 (Zoetermeer), AB 1991,523. Zo'n regeling dient dan echter ten minste te bepalen hoeveel parkeerplaatsen per m² b. v. o. maximaal mogen worden gerealiseerd.

Water

Wonen aan water nodigt uit tot het maken van steigers in het water. Dat is in het plan "Joghtlust" ongewenst. In het voorschrift "Water" – artikel 7 – is daarom dan ook alleen de mogelijkheid opgenomen om voor de waterhuishouding noodzakelijke bouwwerken, geen gebouwen zijnde, op te richten in deze bestemming.

6.3 Handhaving

Met handhaving wil de gemeente bereiken dat:

- het bestemmingsplan wordt nageleefd;
- overtredingen snel wordenesignaleerd;
- tegen overtredingen van bestemmingsplanvoorschriften met succes kan worden opgetreden.

Een belangrijke voorwaarde voor adequaat handhavingsbeleid is dat de bedoeling van de regelgeving duidelijk uit het bestemmingsplan blijkt. Dit vraagt om heldere, leesbare en eenduidig te interpreteren planvoorschriften. Ook moet het plan actueel zijn en gebaseerd op een goed gedocumenteerde uitgangssituatie. Alleen dan kunnen eventuele strijdige bebouwings- en gebruiksvormen worden geconstateerd en effectief worden bestreden. Deze herziening voorziet in zo'n actuele regeling.

Binnen de gemeente is een nieuw handhavingsbeleid in ontwikkeling. Naast de eisen die handhaving stelt aan de juridische opzet van het bestemmingsplan, zullen maatregelen van financiële, organisatorische en communicatieve aard ertoe bijdragen dat handhaving van regelgeving een wezenlijke uitvoeringstaak van de gemeente is. Een integrale benadering met samenwerking tussen de verschillende overheidsdiensten is hiervoor nodig. Zo zullen dikwijls met provincie, politie en waterbeheerder afspraken moeten worden gemaakt over controle en eventuele vervolgacties. De controle van het bestemmingsplan zal zoveel als mogelijk worden gekoppeld aan controle in het kader van de milieuwetgeving, de algemene plaatselijke verordening (APV) e.d.

Naleving van regelingen vraagt om bekendheid met die regelingen. In de bestemmingsplanvoorbereiding is daaraan de nodige aandacht besteed via voorlichting en communicatie. Ook de latere controle en eventuele andere handhavingsacties zullen via de pers en andere daarvoor in aanmerking komende organen worden gecommuniceerd.

Over de resultaten van het handhavingsbeleid zal jaarlijks worden gerapporteerd.

7

Economische uitvoerbaarheid

De haalbaarheid van het plan Joghtlust is reeds aantoonbaar gemaakt bij het opstellen van het globale bestemmingsplan "Twee woonplekken 1997". De constructie zoals die in dit plan verwoord is, is nog van toepassing. Het plan wordt gerealiseerd door een particuliere ontwikkelaar. De gemeente heeft geen gronden in eigendom, en kan hierdoor budgettair neutraal blijven.

8

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft, in het kader van de voorinspraak conform artikel 6a van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, van 29 april 2004 tot en met 26 mei 2004 ter inzage gelegen bij de balie van de sector Grondgebied- en Juridische zaken van de gemeente Valkenburg. De inspraakmogelijkheid om schriftelijke reacties in te dienen heeft tot een drietal reacties geleidt.

Schriftelijke reacties zijn binnengekomen van:

1. Familie Barnhoorn, Katwijkerweg 46 en familie van der Meij, Katwijkerweg 46a
2. dhr. en mevr. Plokker, Burgemeester van 't Woutlaan 1
3. dhr. ir. R. D. Boers, Prof. Van Giffenstraat 14

De inspraakreacties worden beknopt weergegeven, maar worden integraal beoordeeld. Dit betekent dat onderdelen van de inspraakreacties, die niet expliciet worden genoemd, toch bij de reactie worden betrokken. De nummers achter de inspraakreacties verwijzen naar de desbetreffende inspreker(s).

Inspraakreactie 1

Wijzigen van de plangrens, zodat het deel van het plan vanaf de oostelijke sloot tot aan de percelen van de woningen aan de Katwijkerweg buiten het plan komen te liggen. Zodat de mogelijkheid open blijft om de geplande sloot te verleggen tussen de percelen aan de Katwijkerweg en de percelen van de geplande twee-onder-één-kap woningen.

antwoord:

Zoals reeds eerder bij de inspraak op het verkavelingsplan is aangegeven is het stedenbouwkundig gezien niet wenselijk om de sloot te verleggen naar de achterkanten van de Katwijkerweg. Het water is een centraal element in het stedenbouwkundig ontwerp van Joghtlust. Dit heeft geresulteerd in zoveel mogelijk lengte aan openbare oever. De plangrens zal dus niet gewijzigd worden, met als doel de waterloop alsnog te kunnen verleggen.

Inspraakreactie 2

- a. verlies aan licht, zon en uitzicht
- b. de centrale waterpartij in het plan Joghtlust verplaatsen naar de zuidzijde van de Joghtlaan.

antwoord:

- a. het ontwikkelen van woningbouw op de locatie Joghtlust is al reeds mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan "Twee woonplekken 1997". Met het toekennen van de bestemmingswijzing werd duidelijk dat het tot dan toe aanwezige uitzicht zou veranderen in een uitzicht op een nieuwe woonbuurt. Tevens is er bij het opstellen van dit bestemmingplan al rekening gehouden met het voorkomen van overmatige schaduwhinder. Er zijn minimale afstandsmaten, tot de bestaande aangrenzende woningen, op de plankaart opgenomen en met de maximale bouwhoogte is er ook rekening gehouden met de omliggende bebouwing.
- b. Langs de Joghtlaan is een ruime groenstrook, met een dubbele bomenrij opgenomen in het verkavelingsplan. In deze zone is ook een wadi opgenomen, die bij hevige regenval volloopt met water, wat vervolgens langzaam in de bodem zakt en naar de sloten stroomt. Door deze ruime groenstrook liggen de woningen in Joghtlust op een grote afstand van de Joghtlaan.

- c. Het beeld wat hierdoor op de Joghtlaan ontstaat is dat van een groene laan. Dit beeld zou totaal veranderen op het moment dat er een sloot langs de Joghtlaan aan zou worden gelegd. Tevens zou door het verplaatsen van de centrale waterpartij in Joghtlust de belangrijkste ruimtelijke kwaliteit uit het plan gehaald worden.

Inspraakreactie 3

- a. parkeerplaatsen ingetekend op de afbeelding van het verkavelingsplan in de toelichting niet mee rekenen als parkeergelegenheid voor Joghtlust.
- b. In hoofdstuk 5 onder uitwerkingsregels punt g staan vermeld de onderpunten 1,2 en 4. Waarom ontbreekt punt 3?
- c. Onduidelijkheid over de goothoogte van de twee-onder-één-kap woningen. Woningen aan de Hoofdstraat vallen buiten het plan.
- d. Bezwaar tegen het dempen van een deel van de sloot langs de Buitenjoght.
- e. Bomenrij aanleggen tussen de 'oude' en de 'nieuwe' wijk.

antwoord:

- a. de op de afbeelding van het verkavelingsplan ingetekende parkeerplaatsen zijn niet mee genomen in de berekening van de parkeerbehoefte van Joghtlust.
- b. De nummers in hoofdstuk 5 van het bestemmingsplan zijn een directe verwijzing naar de nummers zoals die in het bestemmingsplan "Twee Woonplekken 1997" vermeld staan. De cursief gedrukte teksten zijn de uitwerkingsregels zoals die in dit bestemmingplan opgenomen zijn. Sommige van deze uitwerkingsregels hebben geen betrekking op Joghtlust, maar bijvoorbeeld alleen op de wijk Veldzicht.
- c. De verwarring ontstaat doordat deze uitwerkingsregel zowel betrekking heeft op Joghtlust als op Veldzicht. Zo ook de woningen aan de Hoofdstraat, die onderdeel vormen van het plan Veldzicht.
- d. Het stedenbouwkundigplan is (mede uit ecologisch oogpunt) dusdanig opgezet dat er geen 'doodlopende' watergangen in het plan zitten.
- e. Binnen de bestemming "groenvoorziening" is het plaatsen van bomen mogelijk. Maar gelet op de steilte van het talud tussen de Buitenjoght en de sloot zijn er in het verkavelingsplan geen bomen opgenomen.

In het kader van de inspraak, overeenkomstig artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, heeft het ontwerpbestemmingsplan van 29 juli tot en met 25 augustus, gedurende vier weken ter inzage gelegen. Op 18 augustus 2004 is er een inspraakavond geweest. Het verslag van deze inspraakavond is als bijlage bij de toelichting toegevoegd.

Daarnaast zijn er schriftelijke reacties binnengekomen van:

1. de heer P. Plokker, Burgemeester van 't Woutlaan 1 (en de bewoners van Burgemeester van 't Woutlaan 3, 5, 7 en 9)
2. Familie Hoek, Prof. Dr. W. Glasbergenlaan 15
3. de heer ir. J.J. Vingerling

De inspraakreacties worden beknopt weergegeven, maar worden integraal beoordeeld. Dit betekent dat onderdelen van de inspraakreacties, die niet expliciet worden genoemd, toch bij de reactie worden betrokken. De nummers achter de inspraakreacties verwijzen naar de desbetreffende inspreker(s).

Inspraakreactie 1

- a. verlies aan privacy, zon- en daglicht toetreding, verkeershinder
- b. waardevermindering van de woning

antwoord:

- a. Het woongebouw waar de ingediende zienswijze tegen ingediend zijn ligt op 30,6 meter van de gevel van de woning op de Burgemeester van 't Woutlaan 1. Beoordeeld is dat deze afstand dermate groot is dat er van onevenredige overlast geen sprake zal zijn. Vanwege de afstand van het appartementengebouw tot de woningen aan de Burgemeester van 't Woutlaan is de schaduwshinder minimaal. De vermindering van de daglichttoetreding is berekend op hooguit 2%, wat een te verwaarlozen hoeveelheid licht betekent.
Joghtlust zal via twee aansluitingen ontsloten worden op de Joghtlaan, welke na de bouw van de buurt opnieuw zal worden geprofileerd. De toename aan verkeersbewegingen als gevolg van de nieuwbouw, zal niet tot verkeersshinder op de heringerichte Joghtlaan leiden.
- b. Bij mogelijk sprake van waardevermindering van eigendommen kan er een verzoek worden ingediend bij de gemeenteraad. De gemeenteraad zal dan een onderzoek starten of er inderdaad sprake van waardevermindering is.

Inspraakreactie 2

- a. verlies vrij uitzicht
- b. overschrijding grens woonbebouwing en de bouw van meer appartementen
- c. verlies aan privacy
- d. Parkeeroverlast

antwoord:

- a. Het vrije uitzicht dat de afgelopen tijd te zien was, was tijdelijk. Voorheen waren de gronden namelijk in gebruik voor glastuinbouw, met de daarbij behorende kassen. De kassen zijn circa 10 jaar geleden verwijderd, in het kader van het bouwrijp maken van de gronden voor de nieuwbouw. Het vrije uitzicht dat hierbij ontstaan is, was dus als gevolg van de bouwvoorbereidingen en was dus tijdelijk.
- b. De kleine overschrijding van de grens woonbebouwing uit het bestemmingsplan "Twee Woonplekken 1997" en de toename van het aantal appartementen ten opzichte van het in dit globale plan opgenomen aantal, komen voort uit de verfijning van het verkavelingsplan in combinatie met het ontwerp van de architectuur. Aangezien deze situatie dus niet in het bestemmingsplan past is vrijstelling van het plan nodig. Daarom is er voor dit deel van het plan een procedure volgens artikel 19 lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening gestart.
- c. Reeds met de vaststelling van het plan "Twee woonplekken 1997" is bepaald dat er op de gronden, op 12 meter van de erfgrens van de woningen aan de W. Glasberglaan rijenwoningen mochten worden gerealiseerd met ongeveer de dezelfde maten als de woningen aan de Glasberglaan.
In het stedenbouwkundig ontwerp is er voor gekozen om waterwoningen in combinatie met appartementen te realiseren. In plaats van de toegestane 12 meter liggen de waterwoningen op 11,1 m uit de erfgrens. Maar vanwege de beperkte hoogte van deze woningen zal er geen inbreuk op de privacy ontstaan. Doordat de waterwoningen tussen de woningen aan de W. Glasberglaan en de appartementen zijn gesitueerd, is de afstand hiertussen minimaal 28 meter. Op deze afstand is inbreuk op de privacy minimaal.
- d. In het plan Joghtlust is in ruime mate voldoende parkeergelegenheid gerealiseerd. De parkeerplaatsen onder het appartementengebouw zullen te koop aangeboden worden aan de nieuwe bewoners van Joghtlust, waardoor de appartementen bereikbaar kunnen blijven voor lagere inkomensgroepen. Door de bouw van de parkeergarage is er meer ruimte voor groen en water in de wijk.

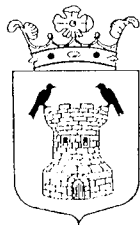
Inspraakreactie 3

- a. groenstrook opnemen op bestemmingsplankaart tussen plan Borculo en de Kleine watering.

antwoord:

- a. overeenkomstig het ontwerp van de openbare ruimte van dit deel van het plan zal de groenstrook op de plankaart worden weergegeven.

Bijlage I: Verslag inspraakavond



GEMEENTE VALKENBURG

Verslag inspraakavond Joghtlust d.d. 18 augustus 2004

Op woensdag 18 augustus 2004 organiseerde de gemeente Valkenburg een inspraakavond in Sport- en Recreatiecentrum De Terp. De avond ging om 20.00 uur van start en trok zo'n 70 bezoekers. De avond werd geopend door wethouder Van der Nagel. De heer Jonker, stafmedewerker RO, verzorgde presentaties over de gevolgen en nog te volgen procedures en over het plan zelf. Na de pauze was er de gelegenheid tot het stellen van schriftelijke vragen via het inspraakformulier en mondelinge vragen. Deze werden beantwoord door de heren Van der Nagel en Jonker. Ook was de heer Guijt van de KOM aanwezig om relevante vragen te beantwoorden. Hieronder een samenvatting van de bijdragen vanuit de zaal in de vorm van vragen en reacties, met de daarbij gegeven toelichtingen en antwoorden.

Mensen van het kadaster hebben achter onder meer de woningen aan de Katwijkerweg 32, 38, 40 en 42 metingen gedaan om na te gaan welke grond eigendom is van de bewoners van de Katwijkerweg en welke grond van de KOM, die Joghtlust gaat ontwikkelen. Volgens het kadaster is het overpad voor 30 centimeter van de bewoners van de Katwijkerweg. In de betreffende koopcontracten staat dat het 1 meter 25 moet zijn. De bewoners willen dat graag zwart op wit.

Dit is iets tussen de KOM en de eigenaren van de gronden aan de Katwijkerweg. De gemeente heeft hier niets in te zeggen. Als notarieel is vastgelegd dat het om 1 meter 25 gaat, dan mag je ervan uitgaan dat dat ook zo is. De KOM maakt overigens wel een achterpad van 1 meter 50 breed op hun grond. Van deze brandgang kunnen de bewoners van de Katwijkerweg ook gebruik maken. Dat betekent dat zij de grond achter hun huizen, die tot nu toe als brandgang is gebruikt, straks bij de tuinen kunnen trekken.

Al het snelverkeer moet volgens de plantekeningen straks over de Joghtlaan. Op deze weg wordt nogal hard gereden, ondanks het feit dat er auto's geparkeerd staan en ondanks het feit dat de weg smal is. Wat wordt er gedaan om dit te voorkomen?

Als Joghtlust gerealiseerd is, is het in elk geval de bedoeling om de Joghtlaan te renoveren. Nu heeft dat nog geen zin, omdat er in de nabije toekomst nog bouwverkeer overheen gaat. In de weg worden bij renovatie een brug en twee plateaus aangebracht als verkeersremmende maatregel. Deze maatregelen voldoen aan de eisen die het landelijke project Duurzaam Veilig stelt aan 30 kilometerzones. Het zou jammer zijn wanneer het de mensen uit de eigen wijk zijn die te hard rijden. Helaas is dat vaak wel het geval.

Wat is het nut van een bestemmingsplan als de invulling in de loop der jaren steeds verandert? En welk nut heeft het om inspraak te plegen als de plannen toch al vaststaan?

De gevolgen en te volgen procedures rond het bestemmingsplan en de gewenste vrijstellingen zijn vanavond al uitgelegd. Op elke stap kunnen zienswijzen worden ingediend of inspraak worden gepleegd. De reacties worden daarna verwerkt en aan de raad voorgelegd. Het is aan de raad of in sommige gevallen het college of de reacties vanuit de bevolking worden overgenomen. Zo'n besluit wordt weloverwogen genomen. De enige verandering is tot nu toe die rond het appartementengebouw. Wat eerst één massaal blok was, is nu verdeeld over twee kleinere blokken, met een beter privacy voor de omwonenden door de gebouwen te combineren met twee lage rijen waterwoningen. Als het aan het gemeentebestuur ligt, worden de plannen uitgevoerd zoals ze nu op tafel liggen.

Wat zijn de gevolgen van de erfgrænsoverschrijding voor de bewoners van de Glasbergenlaan? Je kunt bijvoorbeeld denken aan een waardevermindering van de huizen.

Als bewoners vinden dat hun woongenot door de komst van Joghtlust wordt geschaad, dan kunnen zij daarvoor een planschadeprocedure voeren. De vraag is op welke wijze het woongenot wordt geschaad en wat de waardevermindering precies zou bedragen. Voorheen stonden er namelijk kassen.

Er komt veel water in de wijk. Worden de waterpartijen voldoende afgeschermd, zodat kinderen er veilig bij kunnen spelen?

Waterpartijen krijgen aan één kant een glooiende oever, zodat kinderen er in elk geval makkelijk uitkomen, mochten ze in het water vallen. Maar water is altijd gevaarlijk. Van de ouders mag best wat toezicht op hun kinderen worden verwacht. De wijk met waterpartijen wordt in elk geval wel zo kindvriendelijk mogelijk ingericht.

Wat doet de gemeente aan eventuele heischade aan naburige huizen?

De aannemer heeft inmiddels foto's van de huizen gemaakt. Dat gebeurt altijd voorafgaand aan het heien. Als er na het heien schade ontstaan blijkt te zijn, dan kunnen de eigenaren van de huizen dat zelf regelen met de aannemer. De gemeente blijft daarbuiten.