



provincie **HOLLAND**
ZUID

Gedeputeerde Staten

Directie Ruimte en Mobiliteit
Afdeling Ruimte en Wonen
Contact
E. Privé
T 070 - 441 73 47
F 070 - 441 78 13
e.prive@pzh.nl

Postadres Provinciehuis
Postbus 90602
2509 LP Den Haag
T 070 - 441 66 11
www.zuid-holland.nl

Burgemeester en Wethouders
van KATWIJK

Datum

22 APR. 2008

Ons kenmerk
PZH-2008-267352
Uw kenmerk
2007-017941
Bijlagen
div.

Onderwerp

Goedkeuring "Uitwerkingsplan 2 't Duyfrak en Meer".

Geacht college,

Bij besluit van heden hebben wij goedkeuring verleend aan uw besluit van 29 januari 2008 tot uitwerking van het bestemmingsplan "Uitwerkingsplan 2 't Duyfrak en Meer".

Wij hebben geconstateerd dat uw besluit in overeenstemming is met de bepalingen van het moederplan en zijn van mening dat het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Wij stemmen daarbij in met de weerlegging van de naar voren gebrachte bedenkingen, zoals gegeven in uw brief van 5 februari 2008, kenmerk 2007-19941.

Deze brief kunt u beschouwen als ons besluit.

Wij attenderen u daarnaast op het volgende.

Op grond van artikel 3:40 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) treedt dit besluit in werking nadat het is bekendgemaakt. Wij verwijzen u daarvoor naar het gestelde in artikel 11, lid 5, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO). Ingevolge artikel 54 van de WRO kan een belanghebbende tegen ons besluit beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA Den Haag.

De beroepstermijn bedraagt ingevolge artikel 6:7 van de Awb zes weken en vangt aan met ingang van de dag van terinzagelegging van ons besluit (artikel 56a, sub a, van de WRO).

Indien gedurende de beroepstermijn, naast het indienen van een beroep, tevens bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State een verzoek om een voorlopige voorziening wordt gedaan (artikel 56b, lid 1, van de WRO, artikel 36 van de Wet op de Raad van State juncto artikel 8:81 van de Awb) treedt ons besluit niet in werking voordat op dat verzoek is beslist.

Bezoekadres
Zuid-Hollandplein 1
2596 AW Den Haag

Tram 9 en bus 65
stoppen bij het
provinciehuis. Vanaf
station Den Haag CS is
het tien minuten lopen.
De parkeerruimte voor
auto's is beperkt.



Eén gewaarmerkte planset zenden wij hierbij retour.

Een afschrift van onze brief aan reclamanten treft u hierbij aan.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,
secretaris,

M.H.J. van Wieringen-Wagenaar

voorzitter,

J. Franssen

VERZONDEN 28 APR. 2008

Afschrift aan:

- Werkgroep Ontwikkeling Omgeving Botenpad (WOOB), p/a Botenpad 20, 2235 CL Valkenburg;
- L.A. Kamphues, Botenpad 30, 2235 CL Valkenburg;
- H.J.M. Sloos en J.C. van der Blom, Botenpad 4, 2235 CL Valkenburg;
- ARAG Rechtsbijstand, namens de heer en mevrouw Togni, Postbus 230, 3830 AE Leusden;
- M. Portengen, Botenpad 20, 2235 CL Valkenburg;
- M.B.P. Hanemaaijer-Vollebregt-Barten, namens de heer C.G. Bol, Postbus 60, 2675 ZH Honselersdijk;
- M.B.P. Hanemaaijer-Vollebregt-Barten, namens de heren P. en A.C. Ravensbergen, Postbus 60, 2675 ZH Honselersdijk;
- J. Schrama, Botenpad 29, 2235 CL Valkenburg;
- familie A.J. en J. van der Nagel, Voorschoterweg 12, 2235 SH Valkenburg;
- C.J. van der Wel en A.M. van der Wel-van der Nagel, Schelphoek 2, 2235 EW Valkenburg.

Vaststelling Uitwerkingsplan 2 't Duyfrak en Meer

Burgemeester en wethouders van de gemeente Katwijk,

Overwegende,

- dat voor het uitwerkingsplan de voorgeschreven procedure is gevolgd als vermeld in artikel 25, lid 5, juncto artikel 6, lid 9 en 10, van de voorschriften van het bestemmingsplan "t Duyfrak en Meer";
- dat het ontwerp van Uitwerkingsplan 2 't Duyfrak en Meer van 27 juli 2007 tot 6 september 2007 ter inzage heeft gelegen voor het indienen van zienswijzen;
- dat er zienswijzen zijn ingekomen op het ontwerp van Uitwerkingsplan 2 en deze zienswijzen worden behandeld en beantwoord in het bij dit besluit behorende 'zienswijzennota Uitwerkingsplan 2 't Duyfrak en Meer';
- dat de inhoud van de zienswijzen duidelijk is en om die reden is afgezien van het houden van een hoorzitting;
- dat één van de zienswijzen heeft geleid tot een aanpassing van de woonbestemming bij de betreffende percelen, maar de overige zienswijzen geen aanleiding vormen tot het wijzigen van het plan;
- dat geconstateerd is dat er ambtelijke wijzigingen noodzakelijk zijn ten opzichte van het ontwerp van het 2^e uitwerkingsplan vanwege stedenbouwkundige en juridische redenen en dat de wijzigingen in overeenstemming zijn met het stedenbouwkundige plan voor 't Duyfrak;
- dat in overeenstemming met de standaardbijgebouwenregeling van de gemeente Katwijk de bouwmogelijkheid voor bijgebouwen kan worden bepaald op maximaal 50 m²;
- dat de mogelijkheid van het realiseren van de fietsbrug op de plankaat is weergegeven, maar nu ook in de voorschriften is verwerkt door het opnemen van een bouwmogelijkheid voor deze fietsbrug;
- dat bij de straathoeken van de bestemming Verkeer- en Verblijfsdoeleinden op de plankaat op enkele plaatsen geen rekening was gehouden met de bochten in de straten en om die reden bij de bochten enkele kleine correcties in de grens van deze bestemming zijn aangebracht;
- dat het bouwvlak voor de school in de Dorpsweide is verkleind in verband met de geldende regelgeving met betrekking tot de afstand naar gasleidingen;
- dat het de bedoeling is dat bij de appartementencomplexen verdiept gelegen parkeergarages kunnen worden gerealiseerd, zodat op deze locaties het bebouwingspercentage 70 % moet worden, waarbij overigens de bouw- en goothoogte mogelijkheden voor de parkeergarages wordt beperkt;
- dat in overeenstemming met het stedenbouwkundig plan voor 't Duyfrak, de woningen aan de randen van de woonwijk en aaneengesloten woningen niet onder de opgenomen volumeregeling dienen te vallen;
- dat bij de percelen Luit Katlaan 1a en 1b de bestemming Tuin zal worden uitgebreid, een zone zal worden opgenomen waar geen bijgebouwen zijn toegestaan en de ontsluiting anders wordt weergegeven;

- dat in verband met de ingediende zienswijzen het uitwerkingsplan aan G.S. moet worden toegezonden ter goedkeuring;

gelet op de bepalingen Wet op de Ruimtelijke Ordening, de Algemene wet bestuursrecht en de voorschriften van het bestemmingsplan "t Duyfrak en Meer";

B E S L U I T E N :

1. de 'zienswijzennota Uitwerkingsplan 2 't Duyfrak en Meer' vast te stellen, waarin de ingekomen zienswijzen op Uitwerkingsplan 2 't Duyfrak en Meer worden beoordeeld en beantwoord;
2. het Uitwerkingsplan 2 't Duyfrak en Meer gewijzigd vast te stellen met in achtneming van de volgende wijzigingen:

voorschriften:

- de inhoud van artikel 4, lid 4, sub b, wordt gewijzigd in "de gezamenlijke grondoppervlakte van bijgebouwen bedraagt maximaal 50 m²";
- in artikel 9, lid 2, sub c wordt na "voorzieningen" de zinsnede opgenomen "alsmede de brug zoals genoemd in lid 1 sub d, waarvan de maximale hoogte 6 m¹ bedraagt";
- in artikel 4, lid 3 j wordt toegevoegd: ", met uitzondering van: aaneengesloten woningen, woningen gelegen aan de Voorschoterweg, woningen gelegen aan het Recreatiegebied (Dorpsweide), woningen gelegen aan de Oude Rijn";

plankaart:

- enkele rechte hoeken in de bestemming Verkeer- en Verblijfsdoeleinden zijn veranderd in bochten;
 - het op de plankaart opgenomen bouwvlak voor de school wordt smaller gemaakt;
 - het bebouwingspercentage dat wordt weergegeven in de bouwvlakken van de appartementencomplexen, wordt gewijzigd naar 70 %;
 - de weergegeven maximale goot- en bouwhoogte voor de parkeergarages bij de appartementencomplexen wordt verminderd van 5 m¹ naar 4 m¹;
 - bij de percelen Luit Katlaan 1a en 1b wordt de bestemming Woondoeleinden uitgebreid, wordt een zone opgenomen waar geen bijgebouwen zijn toegestaan, en wordt de ontsluiting weergegeven met een blokpijl;
3. het gewijzigd vastgestelde Uitwerkingsplan 2 't Duyfrak en Meer ter goedkeuring toe te zenden aan G.S. van Zuid-Holland, onder meezending van de ingekomen zienswijzen;
 4. de indieners van zienswijzen te informeren.

Katwijk, 29 januari 2008

De secretaris a.i.

de burgemeester,

mr. D.G.C. van der Spek

drs. J. Wienen

Behoort bij het besluit van
Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland

d.d. 22-04-2008

nr. P24-2008-267352

Behoort bij besluit van
burgemeester en wethouders van
Katwijk, d.d. 29 januari 2008,
mij bekend,

de secretaris a.i.



Behoort bij het besluit van
Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland
d.d. 22-04-2008
nr. P245-2008-267352

Gemeente Katwijk
Uitwerkingsplan 2
't Duyfrak en Meer



Rapportnummer: 211x01692.038608_1
Datum: 22 januari 2008
Contactpersoon
opdrachtgever: De heer I. Slager
Projectleider BRO: Wanda Blommensteijn
Concept: 1^e concept: 28 maart 2007
2^e concept: 27 april 2007
Voorontwerp: 26 juli 2007
Ontwerp: 3 december 2007
Vaststelling:

Trefwoorden: Uitwerkingsplan, woongebied, recreatiegebied

Beknopte inhoud: Het betreft een uitwerkingsplan voor de realisatie van een woon- en recreatiegebied ten zuidoosten van het dorp Valkenburg (ZH) op basis van het moederplan 't Duyfrak en Meer.

BRO Boxtel
Postbus 4
5280 AA Boxtel
Bosscheweg 107
Boxtel
T +31 (0)411 85 04 00
F +31 (0)411 85 04 01
E info@bro.nl

Toelichting

Inhoudsopgave	pagina
1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Ligging plangebied	5
1.3 Vigerend bestemmingsplan	5
1.4 Leeswijzer	5
 DEEL A – PLANOPZET	
2. RUIMTELIJK-STEDENBOUWKUNDIGE PLANOPZET	9
2.1 Inleiding	9
2.2 Stedenbouwkundige hoofdstructuur 't Duyfrak	9
2.3 Ruimtelijke regie	11
2.4 Het stedenbouwkundig plan	15
2.5 Het civieltechnisch basisplan	21
 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
3.4 Bestemmingsregeling	26
3.5 Procedure uitwerkingsplan	27
 DEEL B – VERANTWOORDING	
4. BELEIDSKADERS	31
4.1 Inleiding	31
4.2 Rijksbeleid	31
4.3 Provinciaal beleid	32
4.4 Regionaal beleid	33
4.5 Gemeentelijk beleid	34

5. BESTAANDE SITUATIE	37
6. LEEFMILIEU EN BELEMMERINGEN	39
6.1 Inleiding	39
6.2 Bedrijven en milieuzonering	39
6.3 Geluidhinder	39
6.4 Bodem	42
6.5 Waterhuishoudkundige aspecten	44
6.6 Externe veiligheid	46
6.7 Luchtkwaliteit	47
6.8 Duurzaamheid, afval en energie	48
6.9 Natuur en ecologie	49
6.10 Archeologie en cultuurhistorie	52
6.11 Welstand en beeldkwaliteit	53
6.12 Invliegfunnel	53
7. UITVOERBAARHEID	55
8. PROCEDURE	57

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Ten zuidoosten van het dorp Valkenburg (ZH), gemeente Katwijk, wordt in de bocht van de Oude Rijn de nieuwe woonwijk 't Duyfrak gebouwd. Deze woonwijk zal naar schatting 755 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.

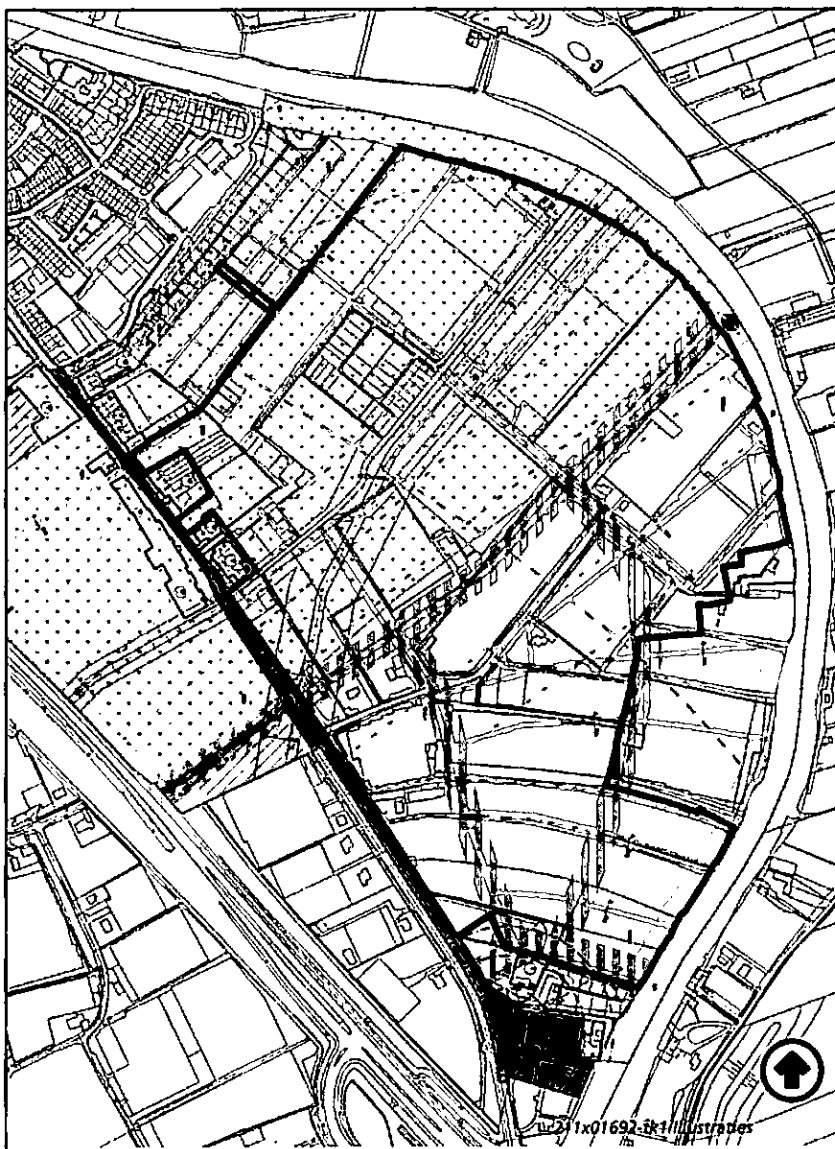
De ontwikkeling van 't Duyfrak tot woongebied is juridisch-planologisch verankerd in het bestemmingsplan "'t Duyfrak en Meer" (vastgesteld op 26 april 2005 door de voormalige gemeente Valkenburg-ZH). Het bestemmingsplan "'t Duyfrak en Meer" bevat globale, uit te werken, bestemmingen, die voorzien in de ontwikkeling van onder meer woningen, groen en recreatieve voorzieningen.

In opdracht van de voormalige gemeente Valkenburg heeft de Architecten Cie. op basis van de stedenbouwkundige visie voor de deelgebieden 't Duyfrak en Dorpsweide¹ een Voorlopig Stedenbouwkundig Plan (ontwerp-VOSP) ontwikkeld. Dit plan is vastgesteld² en is te beschouwen als stedenbouwkundig raamwerk, waarbij de structuur (water, infrastructuur en groen) is gedefinieerd en de overblijvende bouwvelden nog nader moeten worden uitgewerkt. Met de uitwerking van de bouwvelden is in 2006 een begin gemaakt en voor een gedeelte van het plangebied aan de zijde van de Oude Rijn (circa 105 woningen) is een uitwerkingsplan zoals bedoeld in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening opgesteld. Dit plan is in procedure gebracht en het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Katwijk, waarvan de voormalige gemeente Valkenburg vanaf 2006 deel van uitmaakt, heeft het uitwerkingsplan "'t Duyfrak, fase 1" vastgesteld.

Om gevolg te geven aan de taakstelling op het gebied van woningbouw wil de gemeente tot uitwerking van de overige gedeelten van 't Duyfrak overgaan. Met onderhavig uitwerkingsplan is de planologisch-juridische verankering van 't Duyfrak fase 2 tot en met 6 alsmede de ontwikkeling van een groot gedeelte van de dorpsweide voorzien. Bij onderhavige uitwerking zijn de uitwerkingsregels, zoals opgenomen in het bestemmingsplan "'t Duyfrak en Meer" in acht genomen. Het onderhavige plan is daarmee een uitwerking (ex artikel 11 WRO) van een *gedeelte* van het bestemmingsplan "'t Duyfrak en Meer".

¹ vastgesteld door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Valkenburg op 27 april 2004

² d.d. 8 februari 2005



Plangrens uitwerkingsplan

1.2 Ligging plangebied

Het voorliggende uitwerkingsplan heeft betrekking op het op nevenstaande pagina aangegeven plangebied.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Zoals eerder al aangegeven, is voor het gehele gebied 't Duyfrak fase 2 het bestemmingsplan "'t Duyfrak en Meer" van toepassing (vastgesteld door raad van de voormalige gemeente Valkenburg-ZH op 26 april 2005). Het onderhavige plangebied ligt binnen deelgebied 't Duyfrak en heeft daarbinnen onder andere de bestemming 'Woongebied (uit te werken) -WGU 1/2-', 'Recreatiegebied (uit te werken) -RGU-'. Tevens zijn door het plangebied indicatieve waterstructuren opgenomen. Op nevenstaande pagina is de plankaart van het bestemmingsplan "'t Duyfrak en Meer" opgenomen. De plangrenzen van onderhavige uitwerking zijn daarop aangegeven.

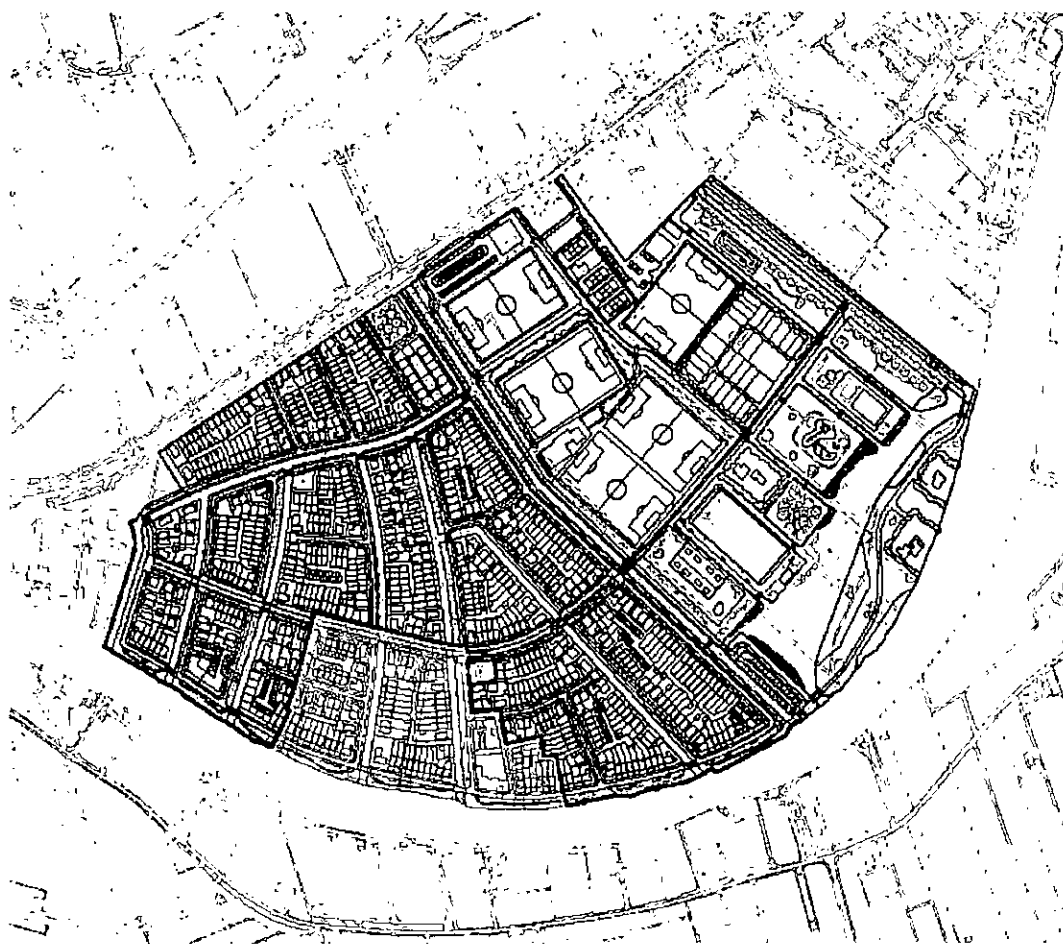
1.4 Leeswijzer

Dit uitwerkingsplan 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 uitwerkingsplan zijn beschreven. De plankaart vormt samen met de voorschriften het bindende deel van het uitwerkingsplan.

In de 'toelichting' worden de keuzes die in het uitwerkingsplan worden gemaakt nader gemotiveerd en verantwoord. In dit plan ligt de nadruk op ontwikkeling van het gebied 't Duyfrak fase 2 t/m 6. Er zal in de toelichting tevens beknopt aangegeven worden hoe de ontwikkeling van fases 2 t/m 6 zich verhoudt tot de ontwikkeling van de gehele woonwijk.

De toelichting van dit uitwerkingsplan 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 keuzes die uiteindelijk hebben geleid tot de planopzet. Dit deel gaat in op het beleidskader, de milieu- en overige aspecten, onderzoeks- en analysesresultaten en handhaving. De onderzoeksrapportages zijn als separate bijlage bij het bestemmingsplan "'t Duyfrak en Meer" gevoegd.

DEEL A – PLANOPZET



Afbeelding: stedenbouwkundige opzet plangebied (afbeelding is niet noordgericht)

2. RUIMTELIJK-STEDENBOUWKUNDIGE PLANOPZET

2.1 Inleiding

Dit hoofdstuk beschrijft de stedenbouwkundige opzet en achterliggende ruimtelijke en programmatische uitgangspunten van het uitwerkingsplan. Het uitgangspunt bij de ontwikkeling is het realiseren van een hoogwaardig woonmilieu en tevens een groene schakel, zoals in het kader van de Knoop Leiden West is aangegeven. Verder is beknopt ingegaan op de verhouding tussen de gehele te ontwikkelen woonwijk en de nu aan de orde zijnde terreinen. Het programma, de uitgangspunten en de stedenbouwkundige visie voor 't Duyfrak in zijn geheel hebben namelijk de basis gevormd voor het bestemmingsplan "'t Duyfrak en Meer". De uitgangspunten en stedenbouwkundige visie zijn in dat plan waar mogelijk vertaald in concrete uitwerkingsregels en/of aanduidingen op de bestemmingsplankaart. Onderhavige stedenbouwkundige planopzet voor fase 2 t/m 6 en de concretere invulling voor de dorpsweide vormt een uitwerking van de globale regels zoals vastgelegd in het bestemmingsplan "'t Duyfrak en Meer". Daarnaast is voor het betreffende gebied een welstandsnota opgesteld teneinde een hoogwaardige beeldkwaliteit te waarborgen.

In eerste instantie wordt een algemeen stedenbouwkundig beeld gegeven van 't Duyfrak en vervolgens wordt er ingezoomd op de stedenbouwkundige uitwerking van het onderhavige plangebied.

2.2 Stedenbouwkundige hoofdstructuur 't Duyfrak

Onderstaand is een beschrijving gegeven van de stedenbouwkundige hoofdstructuur van 't Duyfrak zoals dit in het Voorlopig Stedenbouwkundig Plan (VOSP) is vastgelegd. Deze structuur heeft de basis gevormd voor de verdere uitwerking van 't Duyfrak. Voor een uitgebreide beschrijving van de ruimtelijk-functionele visie op hoofdlijnen en het principeprogramma voor 't Duyfrak wordt verwezen naar de toelichting van het bestemmingsplan "'t Duyfrak en Meer".

Waterstructuur

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. Het profiel en het karakter van de waterlopen zijn afhankelijk van de plek in 't Duyfrak en de rol die de watergang vervult in de stedenbouwkundige opzet. De breedte van de watergangen is circa 8 meter. Om het water in de wijk ook echt voelbaar te maken, is het belangrijk dat het maaiveld dicht bij het wateroppervlak komt te liggen. Ook het

water in de Dorpsweide is een belangrijk structurelement welke tevens een buffer-functie vervult voor de woningbouwlocatie.

Groenstructuur

't Duyfrak wordt omzoomd en dooraderd door een groenstructuur met structure-rende bomenrijen. De openbare groene oever langs de Oude Rijn en de Dorpsweide vervullen daarin een belangrijke recreatieve functie. Het groen wordt gecombineerd met de langzaamverkeersroute.

Verkeersstructuur

't Duyfrak kent een duidelijke verkeershiërarchie. Hierbij vormt de N206 de regio-nale verkeersontsluiting en hebben de Hoofdstraat en Voorschoterweg een functie als lokale wijkontsluiting. De wijkontsluiting wordt gevormd door de Luit Katlaan en de wegen langs de grachten. Deze wijkontsluiting is voorzien van een gangbaar profiel met langsparkeren aan één of aan twee zijden. Langs de Oude Rijn is het profiel smaller en is geen ruimte voor bezoekersparkeren.

Om het landelijke karakter van 't Duyfrak te versterken wordt het bewonersparke-ren zoveel mogelijk aan het zicht onttrokken en op eigen terrein of op een geza-menlijke parkeervoorziening opgevangen. De gezamenlijke parkeervoorzieningen worden zoveel mogelijk binnen de bouwblokken worden gesitueerd. Lange achter-straten moeten hierbij vermeden worden. Het bezoekersparkeren zal wel langs de openbare weg worden opgelost. Voor het bezoekersparkeren wordt een parkeer-norm van 0,6-0,8 parkeerplaats per woning aangehouden. Deze norm is courant voor een woonwijk met een dergelijke mix aan woningtypen.

Ruimtelijke structuur

Over het patroon van straten en waterlopen ligt een stelstel van bijzondere openba-re ruimtes. Deze zijn gelegen op een kruispunt van straten en/of waterlopen. De eigen identiteit van deze bijzondere openbare ruimtes wordt geaccentueerd door verbijzonderde bebouwing.

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).

Verspreid over het plangebied is een fijnkorrelige mix van grondgebonden wonin-gen (vrijstaand en geschakeld) en gestapelde woningen (appartementen) te vinden. Aan de randen zal de bebouwing hoger zijn dan in het binnengebied. De apparte-

menten aan de randen zullen maximaal 6 lagen met kap hoog zijn, in het binnengebied maximaal 4 lagen met een kap. In tegenstelling tot de in het plangebied gelegen bebo's (beneden- en bovenwoningen) worden voornoemde appartementen duidelijk beschouwd als appartementencomplexen. Gezien hun ruimtelijke uitstraling en omvang worden bebo's niet als zodanig beschouwd.

Om een stevig karakter voor de randen neer te zetten, zullen de grondgebonden woningen daar 3 tot 4 lagen met kap hoog zijn. De kavels zullen hier smal en aaneengesloten zijn, waarmee het forse karakter van de rand geaccentueerd wordt. In het binnengebied zijn eengezinswoningen tot maximaal 2 lagen met kap te vinden. In 't Duyfrak is een grote en uitgekiende diversiteit aan landelijke woonvormen te vinden: van "landgoederen", villa's tot rijen en twee-onder-één-kappers. Rij met woningen zullen niet langer zijn dan maximaal 6 woningen van hetzelfde type. Langs de randen van 't Duyfrak aan de Dorpsweide en de Oude Rijn zal de bebouwing in langere rijen van elkaar afwisselende ontwerpen (types) kunnen voorkomen. Om de verscheidenheid te garanderen, zijn in een vroeg stadium al ontwerpen opgesteld door verschillende architecten. Verder wordt gebruik gemaakt van 1 tekenbureau om alle composities op elkaar aan te laten sluiten.

Particulier opdrachtgeverschap

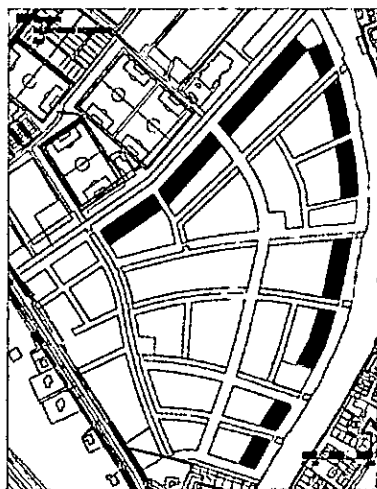
Naast planmatige ontwikkeling is het de intentie om op kleine schaal ruimte te bieden aan particulier opdrachtgeverschap. Met name voor bewoners met bijzondere woonwensen, zoals degenen die graag wonen en werken willen combineren, biedt het particulier opdrachtgeverschap een goed alternatief. Het afwisselende 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 is van toepassing op circa 25 woningen/kavels en de invulling ervan is gebaseerd op de stedenbouwkundige visie. Deze kavels zullen 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, zijn er beeldkwaliteitsregels geformuleerd ten aanzien van het bouwvolume, materialisering, dakvorm en kleurgebruik.

2.3 Ruimtelijke regie

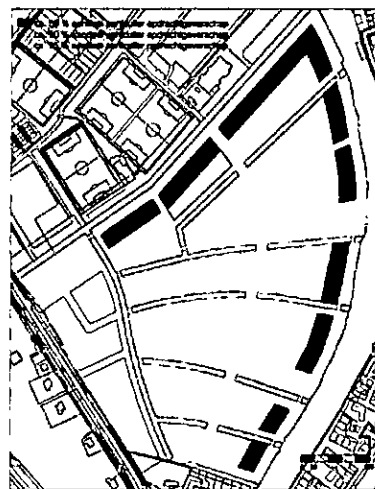
In navolging van het VOSP is door de Architecten Cie. een VOSP+³ opgesteld. Het VOSP+ is te beschouwen als een nadere verdiepingsslag en vormt daarmee de basis voor de uitwerking per deelgebied c.q. bouwveld naar het niveau van een concreet verkavelingsplan met uitgewerkte inrichting van de openbare ruimte. De ruimtelijke regie van 't Duyfrak is gebaseerd op een aantal themakaarten, welke bij de uitvoering als aanvullend toetsingskader worden ingezet. In onderhavig uitwerkingsplan

³ VOSP+, ArchitectenCie, vastgesteld door de gemeenteraad van Valkenburg (ZH) op 27 september 2005.

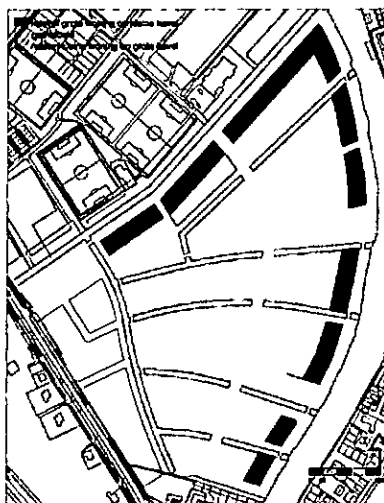
1 Regelaar: Rensen en overvloedig



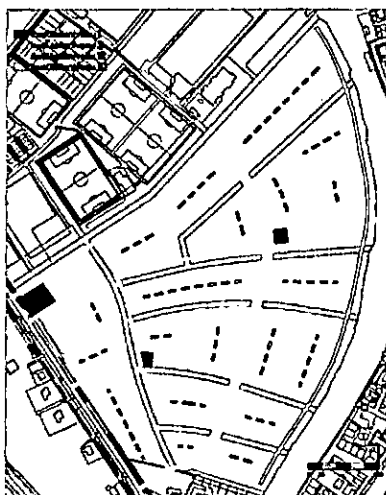
2 Regelaar: Rensen en overvloedig



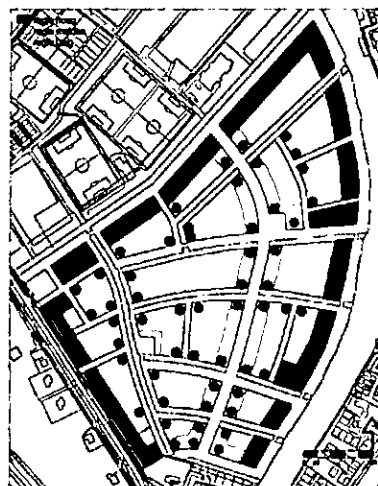
3 Regelaar: Relatie volume woning versus vloeroppervlakte



4 Regelaar: Uitbreiding openbare ruimte



5 Regelaar: Relatie vloeroppervlakte



Afbeelding Ruimtelijke regiebeelden

zijn de regiekaarten gebruikt als onderlegger voor de bestemmingsregeling. Onderstaand is beknopt ingegaan op de ruimtelijke regie die voor de gehele wijk 't Duyfrak – en daarmee ook voor het uit te werken gedeelte – wordt voorgestaan.

1. Randen en binnengebied

De ruimtelijke opzet van 't Duyfrak in de visie is gehandhaafd en waar mogelijk zelfs versterkt. De randen zijn verder uitgewerkt. Er wordt gedacht aan een menging van individuele herenhuizen in combinatie met bijzondere objecten op strategische posities. Deze bijzondere objecten zijn appartementengebouwen met een specifieke programmering en hoogwaardige architectonische uitstraling. Verder is er een onderscheid in dichtheid tussen de lintbebouwing en het achterliggende gebied.

2. Realisatievorm grondgebonden woningen

Het percentage particulier opdrachtgeverschap (p.o.) ligt het hoogst in de randen aan de Oude Rijn en de Dorpsweide omdat hiermee ingespeeld wordt op het zichtbaar maken van de gewenste diversiteit in architectuur / kleinschaligheid. De rand bestaat dan ook uit een aandeel van circa 50% p.o. In het middengebied is circa 30% p.o., en in het dorpslint, waar meer verwantschap wordt gezocht met het huidige dorp, is circa 25% p.o. Aan de randen is meer p.o. dan in het binnengebied.

3. Relatie volume versus kaveloppervlak

Om een duidelijk onderscheid te creëren tussen verschillende deelgebieden worden aan de randen relatief grote woningen op een kleine kavel toegestaan. In het middengebied wordt gedacht aan relatief kleine woningen op een grote kavel. Ingezet wordt op meer verstedelijkte randen en ontspannen binnengebieden.

4. Uitwerking openbare ruimte

De openbare ruimte bestaat uit vier kwaliteitsniveaus:

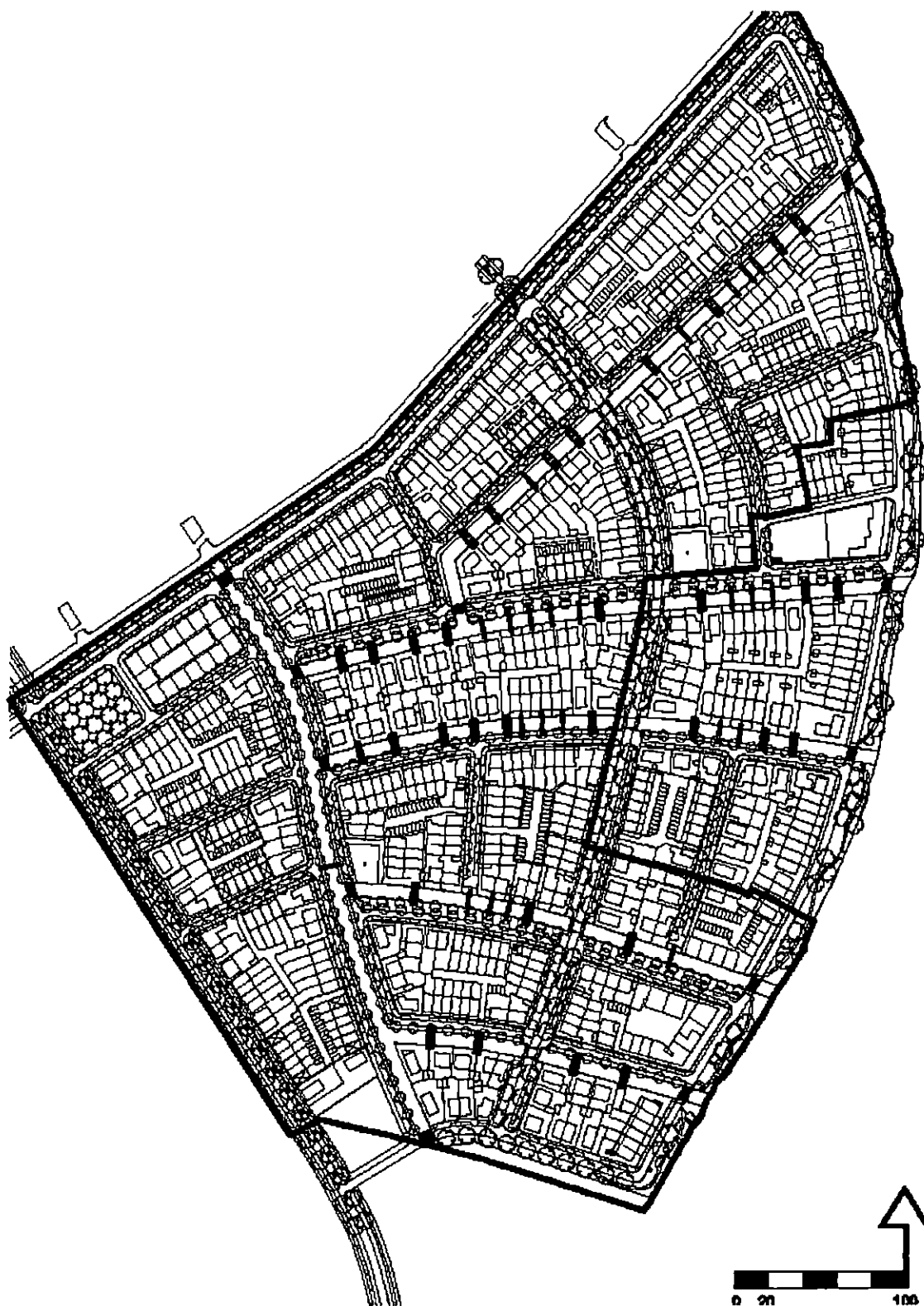
- I. pleinen;
- II. oeverzone van de Oude Rijn;
- III. reguliere straten;
- IV. parkeerstraten.

Niveau I is het hoogste niveau, en hier wordt dan ook een landschapsarchitect bij betrokken. De parkeerstraten (niveau IV) worden sober en doelmatig ingericht.

5. Beeldregie

Beeldregie betreft de mate van sturing op de architectonische / bouwkundige uitwerking van een bepaald gebied. In het 'Voorlopig Ontwerp Stedenbouwkundig Plan Plus (VOSP+) 't Duyfrak'⁴ worden drie gradaties van regie onderscheiden; hoog, midden en laag. Op de zichtlocaties geldt bijvoorbeeld een hoge mate van beeldregie. De particuliere opdrachtgever kan daar rekenen op meer en zwaardere eisen voor wat betreft de stedenbouwkundige uitvoering, terwijl daar waar de beeldregie

⁴ Architecten Cie. in opdracht van voorm. gemeente Valkenburg, juni 2005



Afbeelding suggestie stedenbouwkundige uitwerking fase 2 t/m 6

laag is, bewoners veel meer hun gang kunnen gaan. De verschillende niveaus zijn met name ook een belangrijk uitgangspunt bij de wettelijke toetsing van bouwplannen door welstand. Hierbij zal getoetst worden aan de voor dit gebied opgestelde welstandsnota.

Een *hoge* beeldregie is van toepassing op de bebouwing langs de Oude Rijn, de Dorpsweide en de Voorschoterweg. Hierbij gaat het om:

- situering op de kavel (typologie en kaveldiepte);
- ontwikkeling volume (bouwenvelop, dakvorm, bouwmassa en vorm);
- vormgeving.

Een *midden* beeldregie is van toepassing op de bebouwing langs de hoofdinfrastructuur in 't Duyfrak, de Luit Katlaan en de achtergracht. Verder vallen de hoeken van de bouwvelden onder deze vorm van beeldregie vanwege de bepalende uitstraling. Hierbij gaat het om:

- situering op de kavel (typologie en kaveldiepte)
- ontwikkeling volume (bouwenvelop, dakvorm, bouwmassa en vorm)

Een *lage* beeldregie is van toepassing op alle grondgebonden woningen. Hierbij gaat het om:

- situering op de kavel (typologie en kaveldiepte);
- ontwikkeling volume (bouwenvelop en dakvorm).

2.4 Het stedenbouwkundig plan

Het uit te werken gedeelte 't Duyfrak fase 2 t/m 6 heeft een totale omvang van circa 17 ha, waarvan circa 10 ha uitgeefbaar gebied. De beeldregieregels zoals omschreven in paragraaf 2.3 zijn toegepast op het uit te werken gebied en dit heeft geleid tot de stedenbouwkundige opzet zoals op nevenstaande pagina is afgebeeld.

Het algemene beeld van deze opzet wordt geïnspireerd door het dorpse karakter van de omgeving. De gehele wijk heeft dan ook een divers karakter waarbij de basis wordt gevormd door het individuele huis, uitgevoerd in natuurlijke materialen, met een (nagenoeg) symmetrische kap op een groene kavel. De wisselende posities op de kavels en de variërende en mogelijk vernieuwende architectuur zorgen voor de dorpse levendigheid.

In de nevenstaande voorbeeldverkaveling bestaat het programma uit circa 200 sociale sectorwoningen, grondgebonden en gestapeld en circa 574 vrije sectorwoningen, eveneens grondgebonden en gestapeld. Voor de grondgebonden woningen geldt dat 30 tot 50% in particulier en collectief opdrachtgeverschap gerealiseerd kan

worden. Hierbij wordt gestreefd naar een zorgvuldige verspreiding over het plangebied.

In totaal worden in 't Duyfrak fase 2 t/m 6 circa 650 woningen gerealiseerd, als volgt verdeeld:

- 454 eengezinswoningen, waarvan 20 in particulier opdrachtgeverschap;
- 24 beneden-bovenwoningen;
- 171 appartementen

Aangezien de belangrijkste kenmerken en uitgangspunten worden bepaald door de ligging in de drie specifieke woonmilieus zoals in paragraaf 2.2 beschreven is (oevermilieu, binnentuinmilieu en dorpslintmilieu), worden de fases 2 t/m 6 hierna per woonmilieu beschreven. Tot slot wordt een typering van het huidige karakter en de voorziene ontwikkelingen voor het gebied dorpsweide gegeven.



Afbeelding: sfeerimpressie vogelvluchtperspectief 't Duyfrak (bron: www.tduyfrak.nl)

Oevermilieu

De noordelijke en oostelijke rand van 't Duyfrak zullen een water- en lommerrijke begrenzing van de nieuwe wijk gaan worden. Naast het groen en water vormt ook de bebouwing langs deze randen een duidelijke omkadering van het plan. Om een stevig karakter voor de randen neer te zetten, zullen de grondgebonden woningen daar 3 lagen met kap hoog zijn. De kavels zullen hier smal en aaneengesloten zijn, waarmee het forse karakter van de rand geaccentueerd wordt. Hierdoor kunnen zoveel mogelijk mensen profiteren van het fraaie uitzicht en de ligging aan deze bijzondere openbare ruimtes.

Het oevermilieu heeft daarmee als geheel een hogere dichtheid dan de overige milieus. Maximaal 50% van de kavel mag bebouwd worden en deze bebouwing dient verscheidenheid uit te stralen door middel van variatie in kavelbreedte, goothoogte en nokhoogte. Circa de helft van deze grondgebonden woningen dienen door mid-

del van particulier opdrachtgeverschap gerealiseerd te worden. Om de individualiteit van de woningen de waarborgen mogen maximaal 2 opdrachtgevers gezamenlijk één ontwerp uitvoeren.

Het contrast tussen de rand en het binnengebied wordt bovendien versterkt door op stedenbouwkundig strategische plekken een drietal accenten in deze rand te realiseren. Deze accenten zijn appartementencomplexen van maximaal 6 lagen met kap. Het complex heeft geen blinde gevels en zal de functie van stedenbouwkundig accent bijvoorbeeld uitdragen door middel van een bijzondere dakconstructie en hoogwaardige architectonische uitstraling. Het complex kan mogelijk door middel van collectief opdrachtgeverschap gerealiseerd worden.

De oeverzone langs de Oude Rijn krijgt met een sterk groene inrichting en wandelpad een recreatief karakter. Deze zone dient zich in het kwaliteitsniveau te onderscheiden ten opzichte van de overige profielen door toepassing van bijzondere verharding en verlichtingsarmaturen.

Het parkeren voor deze aaneengesloten woningen wordt opgelost op parkeervoorzieningen centraal in het bouwblok. Het merendeel van de geparkeerde voertuigen wordt daarmee aan het straatbeeld onttrokken.

Binnentuinmilieu

Achter de forse randen gaat het binnentuinmilieu schuil, waar de sfeer bepaald wordt door veel groen en (bevaarbaar) water.

De bebouwing wijkt af van de forse bebouwing langs de randen door de beperkte bouwhoogte van de ééngezinswoningen in maximaal 2 bouwlagen plus kap. De bebouwingstypologie is zeer divers en varieert tussen vrijstaand, tweekappers en maximaal 6 aaneengesloten woningen.

Het groene karakter van het binnentuinmilieu wordt bereikt door de relatief ruime kavels tot maximaal 40% te bebouwen. De fijnkorrelige, dorpse mix die het VSOP nastreeft wordt bovendien gestimuleerd door minimaal een kwart van de woningen via particulier opdrachtgeverschap te realiseren.

Buiten deze grondgebonden woningen zijn, aan de noord-zuid liggende wijkontsluitingswegen, gestapelde woningen gesitueerd. Deze forsere bouwmassa's mogen maximaal 3 volledige woonlagen tellen en evenals de appartementencomplexen aan de Oude Rijn geen blinde gevels hebben. De overgang naar het gebied ten zuiden van de plangrens wordt in de principeverkaveling duidelijk gemaakt door enkel vrijstaande woningen en tweekappers in de twee meest zuidelijke bouwblokken voor te stellen.

Voor de reguliere straten binnen deze fase valt een onderscheid te maken tussen het oost-west gelegen woonprofiel en het noord-zuid gelegen wijkontsluitingsprofiel. In het woonprofiel wordt het beeld sterk bepaald door de aanwezige watergang met groene oevers. De diverse bruggen die de woningen aan de overzijde van de watergang ontsluiten dragen bij aan de diversiteit. Er is naar gestreefd om de verharding te beperken. De woonstraten zijn daarom relatief smal met een rijbaanbreedte van 3,5 meter. Het wijkontsluitingsprofiel kruist de watergang en wordt begeleid door een sterke bomenrij, hiermee wordt het verschil in hiërarchie zichtbaar gemaakt. Voor verharding van zowel de woonstraten als de wijkontsluiting is bewust gekozen voor uitvoering in klinkers. Het parkeren voor bezoekers vindt plaats op een verbreed 'trottoir' zodat de rijbaan altijd beschikbaar is voor hulpdiensten. Het parkeren voor bewoners wordt voor een groot deel op eigen erf voorzien. Het overige parkeren wordt opgelost op parkeervoorzieningen centraal in het bouwblok. Het merendeel van de geparkeerde voertuigen wordt daarmee aan het straatbeeld onttrokken.

Er bevinden zich twee pleinruimtes in het binnentuinmilieu die mede bestemd zijn als speelvoorzieningen. Op deze pleintjes worden speelgelegenheden geplaatst voor meerdere leeftijdscategorieën. Om deze openbare ruimtes bij te laten dragen aan het groene karakter en een hoge kwaliteit te waarborgen wordt bij de uitwerking van een plein een landschapsarchitect betrokken.

Dorpslintmilieu

Dit deel van het plan beslaat de volledige westkant en wordt ruimtelijk en functioneel van het overige plan gescheiden door de enige noord-zuid gelegen watergang.

De essentie van het dorpslintmilieu is verwantschap zoeken tussen het 't Duyfrak en het huidige dorp. Dit wordt bereikt door te sturen op de dorpse bebouwingskenmerken. Zo wordt voor het materiaalgebruik minimaal 40% baksteen (rood/bruin) voorgeschreven en zijn dakpannen (bij voorkeur gebakken) met overwegend rode kleuren verplicht. Daarbij hebben de kavels verschillende groottes en mogen deze voor maximaal 50% van het oppervlak bebouwd worden.

De woningtypologie bestaat uit vrijstaande, tweekappers en maximaal 6 aaneengesloten woningen. Dit zijn alle grondgebonden eengezinswoningen waarvan ca. 30% in particulier opdrachtgeverschap gebouwd worden. Voor dit particuliere opdrachtgeverschap geldt dat er voor maximaal 3 aaneengesloten woningen ontworpen mag worden.

De uitzondering op deze regels is het stedenbouwkundige accent in de noordelijke punt van dit deelgebied dat de entree tot 't Duyfrak markeert. Dit bijzondere object is maximaal 6 volledige bouwlagen hoog. Het complex heeft geen blinde gevels en zal de functie van stedenbouwkundig accent bijvoorbeeld uitdragen door middel

van een bijzondere dakconstructie en hoogwaardige architectonische uitstraling. Het complex kan mogelijk door middel van collectief opdrachtgeverschap gerealiseerd worden.

De pleinruimte naast het appartementencomplex is mede bestemd als speelvoorziening. Op dit pleintje worden speelgelegenheden geplaatst voor meerdere leeftijds-categorieën. Om een hoge kwaliteit te waarborgen wordt bij de uitwerking van het plein een landschapsarchitect betrokken. Voor dit plein in het bijzonder geldt dat de boomstructuren van de Duyfraklaan en de Voorschoterweg op dit punt samenkomen. Dit plein dient dan ook een sterk groen karakter te krijgen.

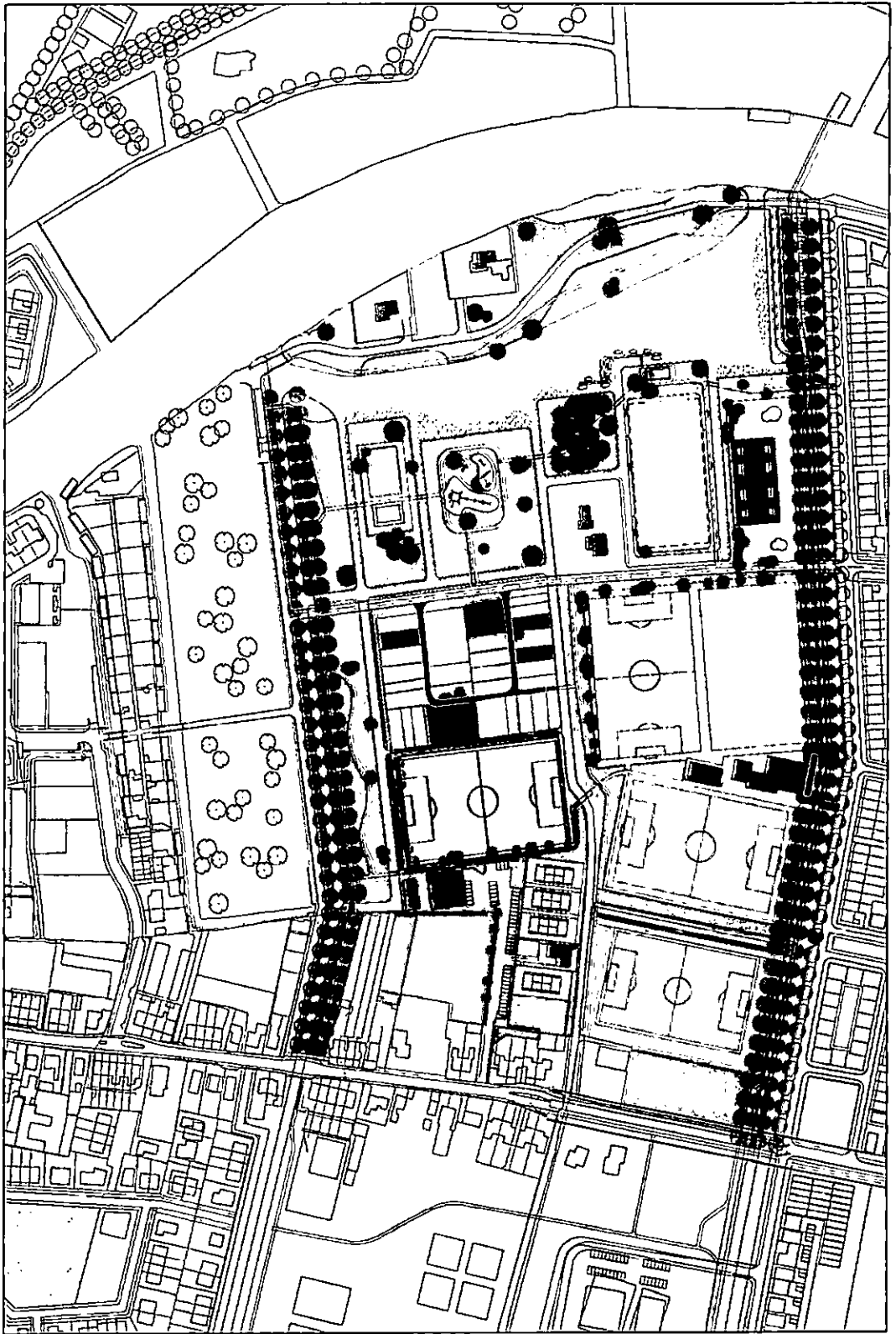
Voor de reguliere straten binnen deze fase valt evenals in het binnentuinmilieu een onderscheid te maken tussen het oost-west gelegen woonprofiel en het noord-zuid gelegen wijkontsluitingsprofiel. Uitzondering op de oost-west georiënteerde woonprofielen vormt de langs de noordrand gelegen Duyfraklaan die dienst doet als wijkontsluiting. Er is naar gestreefd om de verharding te beperken. De woonstraten zijn daarom relatief smal met een rijbaanbreedte van 3,5 meter. De wijkontsluitingsprofielen worden begeleid door een sterke bomenrij, hiermee wordt het verschil in hiërarchie zichtbaar gemaakt. Voor verharding van zowel de woonstraten als de wijkontsluiting is bewust gekozen voor uitvoering in klinkers. Het parkeren voor bezoekers vindt plaats op een verbreed 'trottoir' zodat de rijbaan altijd beschikbaar is voor hulpdiensten.

Evenals in de overige milieus wordt het parkeren voor bewoners wederom met name voor de vrijstaande woningen en tweekappers op eigen erf voorzien. Echter in tegenstelling tot het gangbare beeld zijn deze parkeerplaatsen voornamelijk aan de achterzijde van de woningen geplaatst. Het overige parkeren, met name voor de aaneengesloten woningen, wordt opgelost op parkeervoorzieningen centraal in het bouwblok. Het merendeel van de geparkeerde voertuigen wordt daarmee aan het straatbeeld onttrokken.

Dorpsweide

Momenteel bestaat het gebied de Dorpsweide uit een combinatie van grootschalige kassen, open weidegrond, met groen omzoomde sportvelden en een kleinschalig volkstuinencomplex. Dit resulteert in een beeld van groene plekken tussen glazen bebouwing. De woningen zijn duidelijk verbonden met de tuinbouwbedrijvigheid en staan centraal op ruime kavels. De ruimtelijke relatie van de huidige dorpsweide met de Oude Rijn is zeer miniem, slechts een tweetal woningen is op het water georiënteerd. Onderling vertonen de aanwezige functies weinig samenhang. Dit komt doordat zij ruimtelijk erg verschillen, functioneel geen relatie hebben met elkaar en tevens niet d.m.v. een duidelijke wegenstructuur ontsloten worden.

De toekomstige ontwikkelingen voorzien in het verplaatsen van de tuinbouwbedrijven, de hierbij vrijkomende ruimte zal benut worden voor het versterken van de



reeds aanwezige sport- en recreatievoorzieningen. Door het verbeteren van de routes door dit deelgebied en het aansluiten van de routes op het omringende wegen-net (inclusief fietsbrug over de Oude Rijn) wordt de samenhang in, en de aansluiting op, het stedelijk weefsel verbeterd.

Met het toevoegen van een ontsluitingsweg langs de noordrand van het plangebied wordt het gebied de Dorpsweide bovendien duidelijker begrensd. Tevens wordt de recreatieve zone langs de Oude Rijn in het plan 't Duyfrak voortgezet langs de oost-rand van de Dorpsweide. De grootste parkeervoorziening wordt naar de kruising Duyfraklaan-Voorschoterweg verplaatst waarmee de vele verkeersbewegingen naar de rand van het gebied worden verlegd en de Dorpsweide verkeersluw wordt.

2.5 Het civieltechnisch basisplan

In het waterrijke 't Duyfrak speelt een optimale waterhuishouding een belangrijke rol. Hierbij is reeds in het civieltechnische basisplan rekening gehouden. Veelzeggend is dat al het hemelwater rechtstreeks naar het openwatersysteem wordt afgevoerd. Dat heeft meerdere voordelen. Ten eerste hoeft men geen regenwaterriool meer aan te leggen, alleen nog een vuilwaterriool. Het tweede voordeel is dat vuil water op geen enkele manier meer in het watersysteem terecht kan komen, hetgeen de kwaliteit van het oppervlaktewater ten goede komt. Daarnaast wordt de kwaliteit van het open water verbeterd door natuurlijke verversing met hemelwater.

Voor de woningen welke aan open water zijn gelegen, is een andere oplossing gekozen; hemelwater van daken wordt hier via zogenoemde infiltratietransportriolen (it-riool) naar de dichtstbijzijnde watergang geleid. Deze it-riolen kunnen enerzijds hemelwater afvoeren en anderzijds als drainage fungeren.

Verder wordt verspreid over het gehele plan waterdoorlatende verharding toegepast, ook op de openbare parkeergelegenheden. Ook is in de wijk gekozen voor een relatief lage drooglegging (het verschil tussen het openwaterpeil en het maaiveldpeil). Dit heeft als voordeel dat het oppervlaktewater van dichtbij kan worden beleefd. Deze lage drooglegging kan gerealiseerd worden doordat kruipruimteloos gebouwd zal worden. De keuze voor kruipruimteloos bouwen heeft met name te maken met de gezondheid. Uit landelijk onderzoek is gebleken dat woningen zonder kruipruimte qua binnenklimaat beter zijn, waardoor bewoners minder risico lopen op longproblemen en allergische reacties.

Ten slotte wordt bij 't Duyfrak het concept Bouw- en woonrijp maken PLUS toegepast. Dit houdt in dat er extra maatregelen getroffen worden, waardoor het risico op wateroverlast tijdens en na de bouw wordt geminimaliseerd.

Doordat bij 't Duyfrak ervoor gekozen is om civiele techniek en stedenbouw in een vroegtijdig stadium samen op te laten trekken, ontstaat er een plan dat direct op technische haalbaarheid wordt getoetst. Door aan te sluiten op en constant te toetsen aan dit civieltechnische basisplan, hoeft er achteraf niet op kwaliteit te worden ingeboet. Dit vereist echter wel een strakke regie.

3. JURIDISCHE PLANOPZET

3.1 Inleiding

Het geldende bestemmingsplan is het bestemmingsplan 't Duyfrak en Meer' dat is vastgesteld door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Valkenburg bij besluit van 26 april 2005.

Met het voorliggende plan geeft het college van burgemeester en wethouders uitvoering aan de uitwerkingsplicht zoals deze is neergelegd in artikel 6 van het bestemmingsplan 't Duyfrak en Meer'; het moederplan. De uitwerking heeft betrekking op de plandelen 'Woongebied (uit te werken)' en 'Recreatiegebied (uit te werken)', die op de plankaart van het moederplan zijn aangeduid met -WGU1- en -RGU-.

Deze globale bestemmingen moeten door Burgemeester en Wethouders nader worden uitgewerkt in een zogeheten uitwerkingsplan. 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 vormt dan ook geen zelfstandig nieuw bestemmingsplan omdat het beleidskader, de essentiële elementen van het programma, door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Valkenburg reeds is vastgesteld. Bij de uitwerking wordt de "globale" bestemmingregeling vervangen door een uitgewerkte bestemmingsregeling welke de basis vormt voor een directe bouwtitel.

De in deze toelichting beschreven planopzet is juridisch-planologisch vertaald in een bestemmingsregeling, die bindend is voor overheid en burgers. Het uitwerkingsplan 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 uitwerkingsplan 2 't Duyfrak en Meer bevat het juridisch-planologisch instrumentarium voor de uitwerking van de regeling uit het moederplan 't Duyfrak en Meer ten behoeve van een nieuw woongebied. Bij de indeling en opzet van het

uitwerkingsplan is gebruik gemaakt van de mogelijkheden die de Wet op de Ruimtelijke Ordening en het Besluit op de ruimtelijke ordening bieden (WRO/Bro '85). Gekozen is voor het uitwerken van een gedeelte van de nieuw te realiseren woonwijk, omdat voor dat gedeelte de randvoorwaarden bekend zijn. Door de uitwerking in het onderhavige plan wordt de eindvorm definitief vastgelegd.

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. Voor de meeste bepalingen wordt verwezen naar het moederplan. Deze bepalingen zijn ten behoeve van de leesbaarheid als bijlage bij het bestemmingsplan bijgevoegd.

3.3.1 Flexibele wijze van bestemmen

In dit bestemmingsplan wordt een redelijk 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. Bij 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.

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 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 gelijkwaardig 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.).

3.4 Bestemmingsregeling

In het plangebied zijn de volgende bestemmingen opgenomen:

- Woondoeleinden -W-.
- Tuin -T-.
- Recreatiegebied -R-.
- Verkeers- en verblijfsdoeleinden -VV-.
- Water -WA-.
- Groenvoorzieningen -G-.

Voor de regeling is aangesloten bij de voorschriften uit het moederplan, waarbij met name rekening is gehouden met de beschrijving in hoofdlijnen en de uitwerkingsregels.

3.5 Procedure uitwerkingsplan

De te volgen procedure voor het uitwerkingsplan luidt als volgt:

Burgemeester en wethouders moeten met toepassing van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening het moederplan uitwerken. Zij nemen daarbij de regels in acht die staan vermeld in het moederplan. Een besluit tot planuitwerking mag pas worden vastgesteld en ter goedkeuring worden toegezonden nadat belanghebbenden in de gelegenheid zijn gesteld tegen het ontwerp van het uitwerkingplan schriftelijk bezwaren in te dienen. Burgemeester en wethouders dienen de ingekomen bezwaarschriften schriftelijk ter kennis te brengen aan de goedkeuringsinstantie.

DEEL B – VERANTWOORDING

4. BELEIDSKADERS

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk vindt de beschrijving van de beleidskaders plaats, toegespitst op het gebied 't Duyfrak fase 2 t/m 6 alsmede op de Dorpsweide. Het totale ontwikkelingsgebied bestaat uit drie delen: 't Duyfrak, Dorpsweide en Tjalmastrook-Noord. Onderhavig uitwerkingsplan is een uitwerking voor fase 2 t/m 6 van het deelgebied 't Duyfrak alsmede een uitwerking voor een gedeelte van het gebied Dorpsweide. Voor een volledig overzicht van de inpasbaarheid van fase 2 t/m 6 van 't Duyfrak binnen de relevante beleidskaders wordt in de eerste plaats verwezen naar het moederplan (Bestemmingsplan "t Duyfrak en Meer"). In dit hoofdstuk zijn de meest actuele beleidskaders opgenomen in relatie tot dit uitwerkingsplan.

4.2 Rijksbeleid

De Nota Ruimte (23 maart 2005 door de 2^e kamer vastgesteld) geeft de visie weer op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen. De nota bevat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. In de Nota Ruimte wordt het nationaal ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2020, waarbij de periode 2020-2030 geldt als doorkijk naar de lange termijn.

In de Nota Ruimte wordt als uitgangspunt gehanteerd dat in iedere gemeente voldoende ruimte wordt geboden om te voorzien in de natuurlijke bevolkingsaanwas. Dat geldt ook voor meer landelijke gebieden, waar vooral starters en ouderen moeite hebben om aan een geschikte woning te komen, waardoor de sociale samenhang onder druk komt te staan.

Onderhavig uitwerkingsplan geeft invulling aan het uitgangspunt dat in iedere gemeente voldoende ruimte wordt geboden om te voorzien in de natuurlijke bevolkingsaanwas. Binnen de verstedelijking vindt afstemming plaats met de waterhuishouding en wordt de milieukwaliteit gewaarborgd.

4.3 Provinciaal beleid

Streekplan Zuid Holland-West⁵

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 voormalige gemeente Valkenburg kreeg met het benoemen van deze verstedelijkingscontour de mogelijkheid om onder andere 't Duyfrak te ontwikkelen. Behalve in het Streekplan is ook een toetsingskader in de Nota Planbeoordeling 2002 neergelegd.

Woonvisie Samenhang en Samenspel Zuid-Holland 2005-2014⁶

Het provinciale beleid is erop gericht ernaar te streven dat alle bevolkingsgroepen kunnen beschikken over passende woningen. In deze woonvisie wordt daarom zorgvuldig gekeken naar de behoefte aan sociale woningbouw, naar het scheppen van woonmilieus voor midden- en hogere inkomens en de behoefte aan woningen voor ouderen en jongeren.

In de nieuwe woonwijk 't Duyfrak worden woningen gerealiseerd voor diverse bevolkingsgroepen. Er worden woningen ontwikkeld voor zowel hoge als lage inkomens klassen en voor zowel starters als doorstromers. In fase 2 t/m 6 zal sprake zijn van een gevarieerde mix aan woningtypen.

Beleidsplan Milieu en Water 2000-2004⁷

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.

Bij de ontwikkeling van 't Duyfrak fase 2 t/m 6 is met name aandacht besteed aan uitgangspunten 'vitaal stedelijk gebied' en 'mobiliteit en infrastructuur'. Ook aan het zorg dragen van een goede en adequate strategie voor het omgaan met water en milieu is aandacht besteed.

⁵ Streekplan Zuid Holland-West, provincie Zuid Holland, februari 2003.

⁶ Woonvisie Samenhang en Samenspel Zuid-Holland 2005-2014, vastgesteld januari 2005

⁷ Beleidsplan Milieu en Water 2000-2004, Provincie Zuid-Holland, oktober 2000.

4.4 Regionaal beleid

Op regionaal schaalniveau is het ruimtelijk beleid vastgelegd in de Samenwerkingsovereenkomst Knoop Leiden West⁸. In dit plan komt naar voren dat 't Duyfrak 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. Voor de uitwerking van het deelgebied 't Duyfrak, fase 2 t/m 6 en de Dorpsweide zijn dit:

- Rekening houden met de historische lijn in het landschap: de Oude Rijn;
- Afstemming op het plan 'Nieuw-Rhijnegeest' door het introduceren van zichtassen en blauw/groen-verbindingen;
- Het creëren van een verbinding van formaat: de Bosgordel (met een fietsbrug over de Oude Rijn ter hoogte van de grens van 't Duyfrak met de Dorpsweide).

Wonen en volkshuisvesting

Op het gebied van wonen en volkshuisvesting zijn op regionaal niveau het 'Beleidsplan Wonen Katwijk, Rijnsburg en Valkenburg'⁹ en de 'Regionale Woonvisie'¹⁰ van belang.

Uit het 'Beleidsplan Wonen Katwijk, Rijnsburg en Valkenburg' blijkt onder meer dat 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 in het algemeen en fase 2 t/m 6 in het bijzonder waarin gebouwd wordt voor genoemde doelgroepen, kan de gewenste doorstroming beter op gang komen.

Uit de 'Regionale Woonvisie' blijkt dat in de regio Duin- en Bollenstreek als deel van Holland Rijnland niet alleen sprake is van een kwalitatief, maar ook van een kwantitatief tekort. In deze regionale woonvisie was echter nog geen rekening gehouden met de bebouwingsmogelijkheden van 't Duyfrak. Inmiddels liggen de rode contouren uit het Streekplan zo dat Valkenburg de mogelijkheid heeft gekregen om 't Duyfrak (en ook de gebieden Tjalmastrook en 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 gemeenteraad van de voormalige gemeente Valkenburg heeft echter het bestemmingsplan "'t Duyfrak en Meer" in april 2005 vastgesteld zonder de Voorschoterweg II hierin te betrekken. Daarnaast heeft zij zich later in 2005 expliciet uitgesproken dat er geen grootschalige nieuwbouw in de Tjalmastrook gewenst is, hoogstens het

⁸ Samenwerkingsovereenkomst Knoop Leiden West, vastgesteld d.d.26 februari 2007.

⁹ Beleidsplan Wonen Katwijk, Rijnsburg en Valkenburg, Laaglandadvies, Amersfoort, april 2001.

¹⁰ Regionale Woonvisie, Werken aan toekomstgerichte woonmilieus, Samenwerkingsorgaan Duin- en Bollenstreek/ Companen, oktober 2002.

opvullen van lintbebouwing langs de Voorschoterweg. De deelgebieden Voorschoterweg II en Tjalmastrook spelen zodoende nu geen rol als woningbouwlocatie. De woningen in 't Duyfrak vormen in ieder geval een welkome bijdrage in het voorzien in de lokale en regionale woningbehoefte. Omwille van het leveren van een substantiële bijdrage aan het opvangen van het kwalitatieve en kwantitatieve woningtekort in de regio is het versneld kunnen ontwikkelen van de fasen 2 t/m 6 een pre. Het maatschappelijke belang van het kunnen voldoen in een regionale taakstelling voor woningbouw rechtvaardigt de eventuele noodzaak van het moeten onteigenen van bepaalde cruciale percelen in het ontwikkelingsgebied.

4.5 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Valkenburg¹¹

In de Structuurvisie Valkenburg wordt de locatie 't Duyfrak, onderschreven als locaties voor woningbouw. De juridisch-planologische verankering zoals opgenomen in bestemmingsplan "'t Duyfrak en Meer" past binnen de geschetste ontwikkelingsrichting van de Structuurvisie Valkenburg. Onderhavig uitwerkingsplan past weer binnen het bestemmingsplan, en daarmee ook binnen de structuurvisie Valkenburg.

Beleidsvisie Wonen¹²

In de Beleidsvisie Wonen is onder andere aangegeven wat het bestuur van de voormalige gemeente Valkenburg de meest wenselijke invulling acht van de woningbouwlocatie 't Duyfrak. 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 het gebied.

Kwalitatief is¹³ de woningbehoefte als volgt becijferd:

- eengezins-koopwoningen: 50-55%;
- huurwoningen: 30-35%;
- koopappartementen: 15-20%.

Specifieke aandachtsgroepen zijn de senioren (65+) en starters. In het eerste uitwerkingsplan is een licht surplus aan koopwoningen voorzien. Dit surplus is in de fase 2 t/m 6 gecompenseerd. Overigens maakt onderhavig uitwerkingsplan het mogelijk om een beperkte hoeveelheid starterswoningen toe te voegen aan het totale programma voor 't Duyfrak. Dit vanwege het toekennen van meer flexibiliteit aan te bouwen typologieën van woningen in de verschillende bouwstroken.

¹¹ Structuurvisie Valkenburg, gemeente Valkenburg/BRO Vught, november 2003.

¹² Beleidsvisie Wonen voor 't Duyfrak, Tjalmastrook en Voorschoterweg II, gemeente Valkenburg, februari 2004.

¹³ Gebaseerd op: Regionale woonvisie SDB en Leidse Regio.

Duurzaam Veilig: Categorisering wegen¹⁴

De wegen in de gemeente Katwijk 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, zoals gepland in fase 2 t/m 6, verblijfsgebied zijn.

Groenplan Valkenburg¹⁵

Met het Groenplan beoogde de voormalige 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.

Bij de uitwerking van de plannen voor 't Duyfrak in het algemeen en het uitwerkingsplan voor fase 1 in het bijzonder is met bovenstaande beleidsdoelen rekening worden gehouden. Concreet gaat het voor de uitwerking van fase 2 t/m 6 en een gedeelte van de Dorpsweide 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.

Welstand

In de stedenbouwkundige visie voor 't Duyfrak is één van de doelstellingen het nieuwe woongebied een kleinschalig karakter en een zekere dorps sfeer te geven, wat aansluit op het bestaande dorp Valkenburg. Kleinschalig en dorps zijn relatieve begrippen, welke zonder een nadere definitie weinig betekenis zullen hebben.

Het door het college vastgestelde Voorlopig Stedenbouwkundig Plan (VOSP+) is te beschouwen als een stedenbouwkundig raamwerk, waarbij de structuur (infra, groen en water) is gedefinieerd en de overblijvende bouwvelden nader moeten

¹⁴ Duurzaam Veilig Verkeer; Categoriseringsplan wegen SDB en voorm. gemeente Valkenburg, november 1999.

¹⁵ Groenplan Valkenburg, Gemeente Valkenburg/ Afdeling Ruimtelijke Inrichting West, september 1999.

worden uitgewerkt. Deze uitwerking wordt parallel geschakeld met de uitwerking (art. 11 WRO) zoals bedoeld in het vastgestelde bestemmingsplan “'t Duyfrak en Meer”.

Naast ruimtelijk-stedenbouwkundige eisen, die zoveel mogelijk vastgelegd zijn in onderhavig uitwerkingsplan bevat het VOSP+ een aantal welstandseisen die zich niet laten vastleggen in bestemmingsplanvoorschriften. Het gaat hierbij vooral om eisen ten aanzien van de beeldkwaliteit, het (individuele) ontwerp van het gebouw en kleur- en materiaalgebruik. Van belang zijn onder andere de volgende elementen:

- de in de visie beoogde onderverdeling van 't Duyfrak in drie milieus (oevermilieu, binnentuinmilieu en dorpslintmilieu) is het VOSP+ aangepast. Het oevermilieu heeft als geheel een hogere dichtheid dan het binnentuinmilieu waar een groot deel van de vrijstaande woningen en de 2-onder-1-kap woningen zijn gesitueerd;
- er zijn echter grotere verschillen tussen de randen aan de Dorpsweide/Oude Rijn en het binnengebied. Deze grote openbare ruimtes zorgen voor een hoogwaardig woonmilieu. Hier wordt bebouwing gesitueerd met een dorps karakter in een slagenlandschap met aan de Rijn huizen gerefereerd aan herenhuizen.
- in het VOSP+ is gestreefd om overal in 't Duyfrak een fijnkorrelige mix in bebouwing te bewerkstelligen. Maximaal 6 woningen mogen aaneengesloten van hetzelfde ontwerp worden gebouwd. Deze eisen zijn ook verwoord in het bestemmingsplan 't Duyfrak en Meer;
- het plan dient een veelzijdige architectuur te omvatten die aan de Oude Rijn een karakter zal krijgen van herenhuizen met een voortuin die 50 cm hoger ligt dan de stoep. Ook de appartementencomplexen zullen door de ligging aan de Rijn een verbijzondering krijgen al een markant blok binnen de woonwijk. De rijtjeswoningen zorgen voor het dorpse karakter met een hoogwaardig ambitieniveau.

Het VOSP+ wordt in de vast te stellen welstandnota voor 2007 aangehouden als beeldkwaliteitskader. Voor de welstandstoetsing van bouwinitiatieven in het gebied 't Duyfrak wordt het VOSP+ als leidraad beschouwd.

5. BESTAANDE SITUATIE

Het plangebied ligt aan de zuidoostkant van de kern Valkenburg (ZH) en ligt ten (noord)oosten van het inmiddels gesloten Marinevliegkamp Valkenburg. Dwars door het plangebied, ter hoogte van de geprojecteerde Dorpsweide, lopen twee hoge-druk aardgasleidingen. Bepalende structuurelementen nabij het uitwerkingsgebied zijn de N206, de verbindingsweg tussen Leiden, de A44 en Katwijk/Noordwijk.

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 verkavelingstructuur. 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.

Het uitwerkingsgebied heeft in overwegende mate een agrarische functie. In het gebied is met name veel grootschalige glastuinbouw aanwezig (geweest). Daarnaast komen in het gebied veel paardensportterreinen voor. In het gehele plangebied staan nog diverse opstallen. In het uitwerkingsgebied ligt een sportterrein.

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.

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.

Alle benodigde milieuhygiënische onderzoeken zijn in het kader van het bestemmingsplan “'t Duyfrak en Meer” uitgevoerd. Voor zover relevant worden deze onderzoeken hier kort samengevat.

6.2 Bedrijven en milieuzonering

De uitwerking van fase 2 t/m 6 betreft een inrichting met een overwegende woonfunctie. Om deze woonfunctie te beschermen dient aandacht te worden geschonken aan mogelijk conflicterende bedrijfsbestemmingen. Op basis van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2001) van de VNG is voor de eventueel aanwezige bedrijven de afstanden tot een rustige woonwijk bepaald.

De huidige bedrijven in 't Duyfrak zullen allen geamoveerd worden. Er zijn verder geen inrichtingen of activiteiten aanwezig in of nabij het plangebied waarmee op basis van bovengenoemde publicatie rekening mee gehouden dient te worden.

6.3 Geluidhinder

Wegverkeersgeluid

De te ontwikkelen uitwerkingsgebieden 't Duyfrak fase 2 t/m 6 liggen binnen de onderzoekszones van de Voorschoterweg en de Ir. G. Tjamaweg N206. Voor de nieuwbouwlocatie zijn geluidsberekeningen uitgevoerd en zijn de geluidscontouren voor het wegverkeerslawaai bepaald¹⁶. 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 ontsluitingsvarianten¹⁷:

- het realiseren van een tweede aansluiting op de Voorschoterweg, met een nieuwe verbinding tussen de Ir. G. Tjalmaweg en de Voorschoterweg ter hoogte

¹⁶ Milieuaspecten verkeersontsluiting 't Duyfrak, Goudappel Coffeng, Den Haag/ Deventer, februari 2004.

¹⁷ Varianten uit: 'Variantenonderzoek verkeersontsluiting 't Duyfrak', Goudappel Coffeng Den Haag/ Deventer, december 2003.

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).

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 woongebied¹⁸. In de akoestische rapportage is rekening gehouden met de 'nieuwe situatie' en 'reconstructiesituatie' in het kader van de (oude) Wet geluidhinder.

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 afschermdende voorziening in de vorm van een wal met topscherm noodzakelijk is om te kunnen voldoen aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A). Ten opzichte van de rijlijn Ir. G. Tjalmaweg N206 heeft deze afschermdende voorziening een hoogte van 3,5 m¹. Binnen het ter plaatse vigerende bestemmingsplan is het mogelijk op de gronden ten noorden van de Ir. G. Tjalmaweg een scherm te realiseren. De gemeente zal hiertoe een bouwvergunning aanvragen.

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 voor de rijlijn Voorschoterweg bij Gedeputeerde Staten een hogere grenswaarde aangevraagd.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt voorts dat er vanwege de geluidsbelasting van de nieuw 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

¹⁸ Akoestisch onderzoek ten behoeve van bestemmingsplan " 't Duyfrak en Meer'", BRO Vught, 21 december 2004, rapportnummer 139x00117.013972_1_2 (separate bijlage)

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. Ook in het kader van de reconstructiesituatie is bij Gedeputeerde Staten een verzoek tot het vaststellen van een hogere grenswaarde ingediend.

Cumulatie

Omdat er een verzoek is ingediend voor het verkrijgen van een hogere grenswaarde, is het noodzakelijk 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

Bij besluit van 19 april 2005 heeft GS ontheffing verleend voor een hogere waarde voor de circa 50 nieuwe woningen in het 't Duyfrak (kenmerk: DWGM/2005/6215A). Eveneens op 19 april 2005 heeft GS ontheffing verleend voor het toekennen van een hogere waarde als gevolg van de reconstructiesituatie voor 12 bestaande woningen (kenmerk: DWGM/2005/6100A).

Inrichtingen ex art. 41 Wet geluidhinder

Zowel binnen het plangebied als in de nabije omgeving van het plangebied bevinden zich geen inrichtingen als bedoeld in artikel 41 Wet geluidhinder.

Geluidcontouren vliegverkeer

Het plangebied ligt wat betreft de geluidcontouren voor vliegverkeer binnen de invloedssfeer van het voormalige Marinevliegveld Valkenburg. Daarom is in het bestemmingsplan "'t Duyfrak en Meer" rekening worden gehouden met de geluidsproductie van vliegtuigen binnen de invliegzone vanuit het noordoosten over het plangebied. 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 vast-

gesteld 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 is, zijn de geluidscontouren nog niet opgeheven en wordt vastgehouden aan het concept van een 'open' Dorpsweide. In de stedenbouwkundige visie is derhalve rekening gehouden met de geluidcontour vliegverkeer door in het gebied de Dorpsweide, een groenvoorziening met enkele recreatieve functies, te situeren. Aan dit concept wordt vastgehouden. Ter plaatse van de geluidcontour is derhalve geen woningbouw geprojecteerd. De geluidscontouren zijn op de plankaart aangeduid en de woonbestemmingen zijn buiten de 35 Ke-contour gesitueerd. In het bestemmingsplan "'t Duyfrak en Meer" is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om bij sluiting van het Marinevliegkamp de planologische belemmeringen (geluidscontouren vliegverkeer) te verwijderen.

6.4 Bodem

Ten behoeve van de planvorming zijn voor het gehele deelgebied 't Duyfrak 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 sonderingen¹⁹ en de door de voormalige gemeente Valkenburg beschikbaar gestelde sonderingen is een globale beschrijving van de ondergrond opgesteld.

Uit de sonderingen blijkt dat het gehele deelgebied 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 m' tot NAP-0,08 m'. Vanaf dit maaiveld wordt op de meeste plaatsen tot NAP-3 m' à NAP-5 m' een ziltige kleilaag aangetroffen. Ten gevolge van het bouwrijp maken zullen in deze laag de meeste zettingen optreden. Van circa NAP-3 m' à NAP-5 m' tot NAP-7 m' à NAP-8 m' komt op een groot aantal plaatsen een kleilaag met stoorlagen van zand voor. 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 ziltige kleilaag te zien tot circa NAP-15 m'. Vanaf circa NAP-14 m' à NAP-17 m' begint een

¹⁹ Sonderingen uitgevoerd door MOS Grondmechanica met opdrachtnummer 147503.

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, ziltig	+ 0,92 à -0,08
klei met stoorlagen van zand	circa -3 à -5
zand met stoorlaagjes van klei	circa -7 à -8
klei, ziltig	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 ziltige 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.

Waterbodems²⁰

Van de waterbodems is in nagenoeg het gehele deelgebied dat als eerste wordt ontwikkeld, waaronder de gronden van deelgebied 't Duyfrak, fase 1, de kwaliteit van de waterbodem (=bagger, slib) onderzocht. Vastgesteld is dat het om betrekkelijk dikke lagen slib gaat:

- 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 be-

²⁰ Rapport Milieukundig waterbodemonderzoek watergangen gebied 't Duyfrak te Valkenburg, DDS BV Milieu en Techniek, maart 2004.

hoort. 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 dammetjes²¹

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.

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

Vervolg: onderzoeken naar bodemkwaliteit

Op moment van verwerving van de gronden zal, waar nodig, nader onderzoek gedaan worden naar de bodemkwaliteit. Zoals uit het bovenstaande blijkt, zal de bodemkwaliteit in zijn totaliteit geen belemmering vormen voor de haalbaarheid van het plan in zijn totaliteit. Op individueel perceelsniveau kan het voorkomen dat lokale bodemverontreinigingen geconstateerd worden. In het kader van de verwerving zullen deze verontreinigingen moeten zijn verwijderd.

6.5 Waterhuishoudkundige aspecten

In het kader van het bestemmingsplan "'t Duyfrak en Meer" is een watertoets²² uitgevoerd. Daarbij 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).

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.

²¹ Asbestonderzoek dammetjes gebied 't Duyfrak te Valkenburg, IDDS BV Milieu en Techniek, maart 2004.

²² Watertoets 't Duyfrak, Witteveen + Bos, Breda, november 2004.

In de stedenbouwkundige opzet voor het deelgebied 't Duyfrak, fase 2 t/m 6 alsmede voor de stedenbouwkundige opzet voor de Dorpsweide is rekening gehouden met de volgende aanbevelingen vanuit het oogpunt van de waterhuishouding:

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 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 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 Rhijngeest.
- Uitgangspunt is dat de watergangen niet overbouwd mogen worden met steigers.
- Uitgangspunt is ook dat er maar een beperkte aanplant (bomen) mag plaatsvinden in verband met bladval in de watergangen.

riolering

- De gemeente heeft zich voorgenomen om een groot oppervlak af te koppelen. Het is verboden om de hemelwaterafvoer aan te sluiten op de vuilwaterriolering.
- De afvoer van het regenwater dient bij voorkeur oppervlakkig door middel van 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 voor het gehele gebied 't Duyfrak is 2,05 ha (10,2%) open water opgenomen en 9,73 ha verhard oppervlak (48,6%);
- Verhard oppervlak op de kavels dient onder afschot af te wateren op de openbare verharding.
- Voor hemelwater van de openbare verhardingen is een zuiverende voorziening vereist in de vorm van een berminfiltratie of doorlatend verhardingsysteem.
- Hemelwater op de daken dient rechtstreeks afgevoerd te worden op het oppervlaktewater door middel van een traditioneel buizensysteem.

- In de Dorpsweide wordt minimaal 1,15 ha open water (6,1%) gerealiseerd, zodat de waterberging in het deelgebied 't Duyfrak gelijk is met die in de bestaande situatie.

drooglegging

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

waterkwaliteit en ecologie

- 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

- Vooralsnog wordt uitgegaan van varend onderhoud;
- Er dient een in- en uitlaatplaats voor (onderhouds)boten gerealiseerd te worden (dit speelt vooral op niveau van 't Duyfrak en minder op deelplanniveau).
- 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.

In een notitie zijn bovengenoemde technische eisen en randvoorwaarden ten behoeve van de koopovereenkomst vastgelegd. Deze eisen en randvoorwaarden met betrekking tot de waterhuishouding dienen door kopers van percelen in 't Duyfrak in acht genomen te 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 het Besluit Externe Veiligheid van Inrichtingen (BEVI). 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 stof-

fen' (RNVGS²³). Bij ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de vastgestelde risiconormeringen ten aanzien van de externe veiligheid.

In het kader van het bestemmingsplan "'t Duyfrak en Meer" 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 deelgebied 't Duyfrak, fase 2 t/m 6 ligt buiten de beschermingszone van de gastransportleiding en het LPG-tankstation waardoor er geen sprake is van een risico-belemmering in de zin van externe veiligheid.

In het deelgebied Dorpsweide liggen twee gastransportleidingen van de Gasunie. 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 115 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.²⁴ In dit onderzoek is het geprojecteerde schoolgebouw niet meegenomen en een aanvullende toets zal uitwijzen of het schoolgebouw past binnen de oriënterende waarde van het groepsrisico in de toekomstige situatie.

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

6.7 Luchtkwaliteit

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan "'t Duyfrak en Meer" is het Besluit luchtkwaliteit 2005 in acht genomen.²⁵ Volgens art. 7 lid 2 onder c van het besluit geldt dat ook bij toepassing van artikel 11 WRO. De luchtkwaliteit is ter controle getoetst aan de Rapportage luchtkwaliteit 2006, vastgesteld door B&W op 26 juni 2007. Omdat langs de Voorschoterweg (de belangrijkste bron voor luchtverontreinig-

²³ RNVGS: Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen; Kamerstuk II, 1996, 24611, nrs. 1-2.

²⁴ 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.

²⁵ Dit blijkt onder meer uit: Goudappel Coffeng, 3 september 2005: Luchtkwaliteit Duyfrak, herziening van de berekeningen, VKB004/Lnc.

ging in/nabij het plangebied) geen overschrijdingen zijn vastgesteld, wordt naar luchtkwaliteit geen nader onderzoek ingesteld

6.8 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 duurzaamheidsvisie²⁶. Deze is als separate bijlage bij het moederplan, het bestemmingsplan "'t Duyfrak en Meer" gevoegd.

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 uitwerkingsplan. De nadere invulling op maatregeleniveau zal een behoorlijke mate van flexibiliteit bevatten in verband met de lange realisatieperiode van 10 jaar.

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 in de wijk 't Duyfrak;
- 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 gefaseerd ophogen, voorbelasten en de cunettenmethode de voorkeur boven integraal ophogen. Bouwen zonder kruip-

²⁶ Energie- en duurzaam bouwvisie 't Duyfrak, Witteveen en Bos, Bodegraven, maart 2004.

ruimtes 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 inzelmiddelen en straatmeubilair. Bij de inrichting van het openbaar gebied alsmede in de juridische opzet van het uitwerkingsplan is hiermee rekening gehouden. Het huishoudelijk afval wordt gescheiden ingezameld. In het plangebied worden hiertoe zgn. metrocontainers voor GFT- en voor restafval geplaatst.

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. In onderhavige bestemmingsregeling zijn ondergrondse afvalcontainers mogelijk gemaakt.

Afvalwater

Door het inzetten op het aanleggen van een innovatief afvalwatersysteem wordt aandacht besteed aan duurzaam watergebruik. Daarnaast wordt er gestreefd het hemelwater zoveel mogelijk af te koppelen van de riolering en direct te laten afwaten op het oppervlaktewater.

6.9 Natuur en ecologie

Met het inwerking treden van de Flora- en faunawet krijgt de natuurtoets een sterker accent in de totale beoordeling van de milieuaspecten. 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.

In het kader van het opstellen van het bestemmingsplan “t Duyfrak en Meer” 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 uitgevoerd²⁷. 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

- 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 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

²⁷ Bestemmingsplan 't Duyfrak en Meer, toetsing aan de Flora- en faunawet, Witeveen+Bos, Deventer, september 2004.

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 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 deelgebied 't Duyfrak aangetroffen amfibieën zijn gebonden aan de natte habitats in het deelgebied: 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 deelgebied 't Duyfrak 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 deelgebied verdwijnen. Haas komt echter in de weidegebieden van Zuid-Holland algemeen voor.

De overige (grondgebonden) soorten kunnen zich waarschijnlijk handhaven in het heringerichte deelgebied. 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 Water-vleermuis 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. Het gaat om algemeen voorkomende soorten en soorten die zich in het gebied of naaste omgeving kunnen handhaven. Daarnaast voorziet de sinds februari 2005 in werking getreden nieuwe AmvB in een wijziging van het 'Besluit beschermde dier- en plantsoorten'. Met de inwerkingtreding van dit besluit is een algemene vrijstelling van in Nederland algemeen voorkomende soorten afgegeven. Voor deze soorten is geen ontheffing van de artikelen 8 tot en met 12 van de Flora- en faunawet meer nodig.

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 Watervleermuis 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.

6.10 Archeologie en cultuurhistorie

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

Valkenburg kent een lange bewoningsgeschiedenis en de archeologische verwachtingswaarde in en rondom de kern is over het algemeen middelhoog tot hoog. De IKAW waarden in 't Duyfrak is hoog.

In het kader van het bestemmingsplan "'t Duyfrak en Meer" is voor het gehele bestemmingsplangebied (inclusief Tjalmastrook en Voorschoterweg II) verkennend archeologisch onderzoek uitgevoerd²⁸. 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 binnen het 't

²⁸ Een inventariserend archeologisch onderzoek, Plangebieden 't Duyfrak, Tjalmastrook en Voorschoterweg II, , RAAP, Amsterdam, juni 2004 (rapportnr. 1043).

Duyfrak en vooral binnen de Tjalmastrook is vervolgonderzoek noodzakelijk. Deze locaties liggen niet in de deelgebieden 2 t/m 6. Voor archeologische vondsten geldt een meldingsplicht op grond van de Monumentenwet 1988.

6.11 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, zijn er beeldregieregels geformuleerd ten aanzien van het bouwvolume, materialisering, dakvorm en kleurgebruik.

6.12 Invliegfunnel

Hoewel het Vliegkamp Valkenburg op 12 december 2006 is gesloten, is de invliegfunnel nog niet opgeheven. In het uitwerkingsplan is hier rekening mee gehouden door hoogtebeperkingen op te nemen. Tevens is er een wijzingsbevoegdheid opgenomen om deze hoogtebeperkingen van de plankaart te verwijderen.

7. UITVOERBAARHEID

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

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

Voor het uit te werken gedeelte (fase 2 t/m 6 en Dorpsweide) is in alle vertrouwelijkheid een exploitatieplan opgesteld waaruit blijkt dat het plan financieel haalbaar is. De opbrengsten worden bepaald door het programma van de te realiseren bestemmingen binnen de deellocatie (woningen).

Omwille van het leveren van een substantiële bijdrage aan het opvangen van het kwalitatieve en kwantitatieve woningtekort in de regio is het versneld kunnen ontwikkelen van de fasen 2 t/m 6 urgent. Het maatschappelijke belang van het kunnen voldoen in een regionale taakstelling voor woningbouw rechtvaardigt de eventuele noodzaak van het moeten onteigenen van bepaalde cruciale percelen in het ontwikkelingsgebied. Daarbij wordt uit de opbrengsten van woningbouw de kosten van de aanleg van de recreatieve zone van de Dorpsweide gefinancierd. Hiermee wordt tevens voldaan aan de wens van een groene schakel vanuit Knoop Leiden West. Het niet kunnen ontwikkelen van een gedeelte van de woningbouwvelden betekent dat het project als geheel niet meer financieel haalbaar zal zijn en dat de zorgvuldig tot stand gekomen stedenbouwkundige planopzet, niet meer realiseerbaar is.

8. PROCEDURE

De te volgen procedure voor het uitwerkingsplan luidt als volgt:

Burgemeester en wethouders moeten met toepassing van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening het moederplan uitwerken. Zij nemen daarbij de regels in acht die staan vermeld in het moederplan. Een besluit tot planuitwerking mag pas worden vastgesteld en ter goedkeuring worden toegezonden nadat belanghebbenden in de gelegenheid zijn gesteld tegen het ontwerp van het uitwerkingplan schriftelijk bezwaren in te dienen. Burgemeester en wethouders dienen de ingekomen bezwaarschriften schriftelijk ter kennis te brengen aan de goedkeuringsinstantie.

Voorschriften

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDENDE BEPALINGEN	3
Artikel 1 - Begripsbepalingen	3
Artikel 2 - Wijze van meten en berekenen	4
Artikel 3 - Overige toepassingen	5
2. BESTEMMINGEN	7
Artikel 4 - Woondoeleinden -W-	7
Artikel 5 - Tuin -T-	11
Artikel 6 - Recreatiegebied -R-	12
Artikel 7 - Verkeers- en verblijfsdoeleinden -VV-	15
Artikel 8 - Water -WA-	16
Artikel 9 - Groenvoorzieningen -G-	17
3. DUBBELBESTEMMINGEN	19
Artikel 10 - Algemene bepaling inzake dubbelbestemmingen	19
Artikel 11 - Aanvliegroute	20
Artikel 12 - Leidingenzone	21
4. BIJZONDERE BEPALINGEN	23
Artikel 13 - Nadere eisen	23
Artikel 14 - Vrijstellingsbevoegdheden	24
Artikel 15 - Wijzigingsbevoegdheid	25
Artikel 16 - Aanlegvergunningen	26
Artikel 17 - Procedurebepalingen	27
5. SLOTBEPALINGEN	29
Artikel 18 - Algemene bepalingen met betrekking tot het bouwen en het gebruik van gronden en bouwwerken	29
Artikel 19 - Slotbepaling	30

Plankaart

nr. 211x01692-pk1

1. INLEIDENDE BEPALINGEN

Artikel 1 - Begripsbepalingen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

1. appartementen: boven dan wel beneden en/of naast elkaar gesitueerde woningen waarbij per woning een zelfstandige toegankelijkheid, al dan niet direct vanaf het voetgangersniveau, gewaarborgd is;
2. bebo's: boven dan wel beneden en/of naast elkaar gesitueerde woningen in maximaal twee bouwlagen, waarbij per woning een zelfstandige toegankelijkheid, al dan niet direct vanaf het voetgangersniveau, gewaarborgd is, niet zijnde een appartementencomplex;
3. bestemmingsplan: het bestemmingsplan "t Duyfrak en Meer" (nummer 150x00035.010027_1) van de gemeente Katwijk;
4. appartementencomplex: een vanuit ruimtelijk opzicht duidelijk bij elkaar behorend samenstel van appartementen over meer dan twee bouwlagen van een zekere omvang;
5. differentiatie-lijn: een op de plankaart aangegeven lijn, die de scheiding vormt tussen de gedeelten van een bestemmingsvlak waarop verschillende hoogten, woningtypen, bebouwingspercentages en/of een verschillende omvang van bouwpercelen zijn toegestaan;
6. langzaamverkeersroute: een route ten behoeve van ongemotoriseerd verkeer, waaronder in ieder geval voetgangers en fietsers;
7. plankaart: de plankaarten behorende bij het "Uitwerkingsplan 2 't Duyfrak en Meer", met nr.: 211x01692-pk01, alsmede de bijbehorende legenda;
8. uitwerkingsplan: het 'Uitwerkingsplan 2 't Duyfrak en Meer', (nummer: 211x01692.038608_1).

Voor de overige toepassingen wordt verwezen naar hoofdstuk 1, artikel 1 van bestemmingsplan "t Duyfrak en Meer".

Artikel 2 - Wijze van meten en berekenen

Bij toepassing van de voorschriften wordt gemeten overeenkomstig het bepaalde in hoofdstuk 1, artikel 2 van het bestemmingsplan 't Duyfrak en Meer'. In aanvulling hierop geldt voor het bebouwingspercentage de volgende bepaling:
het bebouwingspercentage zoals op de plankaart aangegeven wordt gerekend over het gehele bouwperceel.

Artikel 3 - Overige toepassingen

Voor de overige toepassingen wordt verwezen naar hoofdstuk 1, artikel 3 van bestemmingsplan “t Duyfrak en Meer”.

2. BESTEMMINGEN

Artikel 4 - Woondoeleinden -W-

Algemene
doeleinden

Lid 1. De gronden op de plankaart aangewezen als 'Woon-
doeleinden -W-' zijn bestemd voor:

- a. woningen, waaronder begrepen vrijstaande, halfvrijstaande, geschakelde en aaneengesloten woningen;
- b. uitsluitend ter plaatse van de nadere aanduiding op de plankaart zijn tevens appartementen toegestaan;
- c. uitsluitend ter plaatse van de nadere aanduiding op de plankaart zijn tevens bebo's toegestaan;
- d. ontsluitingswegen;
- e. ter plaatse van de nadere aanduiding op de kaart zijn maatschappelijke voorzieningen op de begane grond toegestaan;
- f. tuinen / (open) erven, in- en uitritten;
- g. open terreinen, waaronder parkeervoorzieningen;
- h. de uitoefening van aan huis gebonden beroepsmatige activiteiten door de hoofdbewoner(s) van het hoofdgebouw tot ten hoogste 40% van het oppervlak van hoofd- en bijgebouwen tot een maximum van:
 - 45 m²;
 - 60 m² in het geval het oppervlak van het bouwperceel groter is dan 750 m², maar niet groter dan 1.250 m²;
 - 75 m² in het geval het oppervlak van het bouwperceel groter is dan 1.250 m²;
- i. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- j. parkeervoorzieningen;
- k. nutsvoorzieningen;
met de daarbij behorende:
- l. bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Dubbel-
bestemming

Lid 2. Op de als Woondoeleinden -W- aangewezen gronden zijn tevens de volgende dubbelbestemmingen van toepassing:

- a. Aanvliegroute;
- b. Leidingenzone.

- Lid 3. Voor het bouwen gelden de volgende algemene bepalingen:
- a. de aanduidingen op de plankaart zijn van toepassing;
 - b. op de in lid 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de genoemde doeleinden worden gebouwd;
 - c. er mogen maximaal 6 dezelfde woningtypen in één rij gebouwd worden;
 - d. hoofdgebouwen dienen in of maximaal 3 m¹ achter de naar de weg toegekeerde voorgevelbouwgrens te worden gebouwd;
 - e. de hoofdgebouwen moeten van een kap worden voorzien, waarvan de minimale kaphelling 35° dient te zijn;
 - f. de minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt:
 - voor aaneengesloten woningen: 0 m¹;
 - voor halfvrijstaande en geschakelde woningen: aan één zijde 1,5 m¹ en aan één zijde 0 m¹;
 - voor vrijstaande woningen: 1,5 m¹ aan beide zijden;
 - g. voor de maximale inhoud van het hoofdgebouw gelden de maatvoeringseisen zoals opgenomen in onderstaande tabel, met uitzondering van:
 - aaneengesloten woningen;
 - woningen gelegen aan de Voorschoterweg;
 - woningen gelegen aan het Recreatiegebied (Dorpsweide);
 - woningen gelegen aan de Oude Rijn;

totale oppervlakte bouwperceel:	maximale inhoud hoofdgebouw:
tot en met 100 m ²	385 m ³
van 101 m ² tot en met 150 m ²	415 m ³
van 151 m ² tot en met 200 m ²	440 m ³
van 201 m ² tot en met 250 m ²	465 m ³
van 251 m ² tot en met 300 m ²	490 m ³
van 301 m ² tot en met 350 m ²	515 m ³
van 351 m ² tot en met 400 m ²	545 m ³
van 401 m ² tot en met 450 m ²	570 m ³
meer dan 500 m ²	595 m ³

- h. het bepaalde onder sub c tot en met g is niet van toepassing op bebo's en appartementen als bedoeld in lid

1 sub b en sub c;

- i. in afwijking van het bepaalde in dit lid mogen bouw- grenzen overschreden worden ten behoeve van bal- kons voor bebo's en appartementen als bedoeld in lid 1 sub b en sub c, tot een maximale diepte van 2 meter.

Bijgebouwen

Lid 4. Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de vol- gende bepalingen:

- a. de goot- en bouwhoogte van een bijgebouw bedra- gen respectievelijk ten hoogste 3 en 4,5 m¹;
- b. de gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen be- draagt maximaal 50 m²;
- c. de gronden gelegen achter de voorgevellijn mogen ten hoogste voor 50% met bijgebouwen bebouwd worden, met inachtneming van het bepaalde in sub e en het bepaalde in lid 2, sub f;
- d. de gronden gelegen achter de achtergevellijn mogen ten hoogste voor 35% met bijgebouwen bebouwd worden, met inachtneming van het bepaalde in sub d en het bepaalde in lid 2, sub f;
- e. bijgebouwen mogen uitsluitend achter de voorgevel- lijn worden gebouwd;
- f. in afwijking van het bepaalde in sub f geldt dat één aanbouw, zoals een portiek of erker, vóór de voorge- vellijn mag worden gebouwd, met dien verstande dat:
 - de maximale diepte 1,5 m¹ bedraagt;
 - de maximale breedte 60% van de breedte van de desbetreffende gevel van de woning bedraagt;
- g. de minimale afstand van een aan- of uitbouw of een aangebouwd bijgebouw tot de voorgevellijn be- draagt:
 - 1,5 m¹, indien de aan- of uitbouw of het aange- bouwde bijgebouw niet breder is dan 1,5 m¹;
 - 3 m¹, indien de aan- of uitbouw of het aange- bouwde bijgebouw breder is dan 1,5 m¹;
- h. de minimale afstand van een vrijstaand bijgebouw tot de voorgevellijn bedraagt 6 m¹;
- i. in afwijking van het bepaalde in sub a t/m sub h zijn ter plaatse van de aanduiding 'geen bijgebouwen toegestaan' geen bijgebouwen toegestaan.

*Vóór de
voorgevellijn*

*Achter de
voorgevellijn*

*Gebouwen t.b.v.
(openbare)*

Lid 5. Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van (openbare) nutsvoorzieningen gelden de volgende

nutsvoorzieningen

maatvoeringseisen:

Gebouwen t.b.v. (openbare) nutsvoorzieningen	Eis
maximale oppervlakte	15 m²
maximale bouwhoogte	3 m¹

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Lid 6. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde moeten voldoen aan de maatvoeringseisen, zoals aangegeven in onderstaand schema:

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde	Maximale bouwhoogte
erfafscheidingen, vóór de voorgevellijn	1 m¹
erfafscheidingen, achter de voorgevellijn	2 m¹
pergola's	2,5 m¹
speeltoestellen	3 m¹
vlaggenmasten	8 m¹
overige bouwwerken	2 m¹

Wijzigingsbevoegdheid

Lid 7. Burgemeester en wethouders kunnen de binnen het op de plankaart aangegeven ‘Gebied met wijzigingsbevoegdheid’ opgenomen maximale bouwhoogte wijzigen in een bouwhoogte van maximaal 24 m¹ onder de voorwaarde dat de aanduiding ‘hoogtelijnen rond invliegzone of invliegfunnel’ van de plankaart is verwijderd.

Artikel 5 - Tuin -T-

Algemene doeleinden Lid 1. De gronden op de plankaart aangewezen als ‘Tuin -T-’ zijn bestemd voor:

- a. de aanleg, instandhouding en het onderhoud van tuinen en erven;
- b. in- en uitritten;
- c. de aanleg en instandhouding van voorzieningen van algemeen nut;
met de bij sub a t/m sub c behorende voorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde waaronder begrepen kunstwerken, vlonders, beschoeiingen en keerwanden.

Dubbel- bestemming Lid 2. Op de als Tuin -T- aangewezen gronden zijn tevens de volgende dubbelbestemmingen van toepassing:

- a. Aanvliegroute;
- b. Leidingenzone.

Bouwvoorschriften Lid 3. Voor het bouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn toegestaan;
- b. de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, moeten voldoen aan de maatvoeringseisen, zoals aangegeven in onderstaand schema:

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde	Maximale bouwhoogte
terreinafscheidingen, vóór de naar de weg toegekeerde bebouwingsgrens	1 m¹
terreinafscheidingen, achter de naar de weg toegekeerde bebouwingsgrens	2 m¹
overige bouwwerken	4 m¹

c. tevens zijn toegestaan balkons voor bebo’s en appartementen als bedoeld in artikel 4 lid 1 sub b en sub c, tot een maximale diepte van 2 meter.

Artikel 6 - Recreatiegebied -R-

Algemene
doeleinden

- Lid 1. De gronden op de plankaart aangewezen als 'Recreatiegebied -R-' zijn bestemd voor:
- a. sportvoorzieningen;
 - b. recreatieve voorzieningen;
 - c. ter plaatse van de nadere aanduiding 'Recreatiegebied-Water' zijn waterberging en voorzieningen ten behoeve van de watersport toegestaan;
 - d. maatschappelijke voorzieningen;
 - e. ter plaatse van de nadere aanduiding 'maatschappelijk' op de plankaart zijn uitsluitend maatschappelijke voorzieningen toegestaan;
 - f. horecavoorzieningen ten dienste van de doeleinden als genoemd in sub a, sub b en sub c;
 - g. ter plaatse van de nadere aanduiding 'volkstuinten-complex' op de kaart is een volkstuintencomplex toegestaan;
 - h. uitsluitend ter plaatse van de nadere aanduiding op de plankaart is tevens een brug toegestaan;
 - i. toegangs- en ontsluitingswegen en langzaamverkeerspaden/-wegen;
 - j. parkeervoorzieningen;
 - k. groenvoorzieningen;
 - l. watergangen en waterpartijen;
 - m. voorzieningen van algemeen nut;
met de bij sub a t/m sub m behorende voorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde waaronder begrepen kunstwerken, vlonders, beschoeiingen en keerwanden.

Dubbel-
bestemming

- Lid 2. Op de als zodanig aangewezen gronden zijn tevens de volgende dubbelbestemmingen van toepassing:
- a. Aanvliegroute;
 - b. Leidingenzone.

Strijdig gebruik

- Lid 3. Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 18, lid 1, wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:
- a. de uitoefening van enige tak van handel, bedrijf of dienstverlening anders dan volgens het bepaalde in lid 1 is toegestaan;

- b. horecavoorzieningen, anders dan bedoeld in lid 1, sub d;
 - c. het gebruik van de grond en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
 - d. de opslag en verkoop van motorbrandstoffen (incl. LPG);
 - e. het opslaan of bergen van gebruikte, afgedankte c.q. aan de oorspronkelijke bestemming onttrokken goederen, voorwerpen of materialen, behoudens voor zover noodzakelijk in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden;
 - f. voor het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen, behoudens voor zover dat noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden;
 - g. opslag-, laad- en/of losplaats ten behoeve van handelsdoeleinden;
 - h. het bedrijfsmatig verkopen of te verkoop aanbieden van goederen bestemd en gereed voor onmiddellijk gebruik of verbruik;
 - i. het plaatsen of geplaatst houden van onderkomens.
- Lid 4. Het bepaalde in lid 3, sub e en sub f is niet van toepassing voor zover het betreft:
- a. tijdelijke opslag van materialen en werktuigen, welke nodig zijn voor de realisering en/of handhaving van de in het plan aangewezen bestemming;
 - b. opslag in het kader van het normale onderhoud van de gronden.

**Bouw-
voorschriften**
Algemeen

- Lid 5. Voor het bouwen gelden de volgende algemene bepalingen:
- a. de aanduidingen op de plankaart zijn van toepassing;
 - b. op de in lid 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de genoemde doeleinden worden gebouwd;
 - c. gebouwen zijn uitsluitend binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken toegestaan, met uitzondering van het bepaalde in sub d;
 - d. voorzieningen van algemeen nut zijn toegelaten tot een bouwhoogte van maximaal 4 m¹ en een oppervlak per gebouw van maximaal 40 m².

- e. er zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan, welke dienen te voldoen aan de volgende maatvoeringseisen:

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde	Maximale bouwhoogte
terreinafscheidingen	2 m¹
ballenvangers, lichtmasten en vlaggenmasten	10 m¹
tribunes	8 m¹
brug, zoals bedoeld in lid 1, sub h.	5 m¹
overige bouwwerken	5 m¹

Bouw-
voorschriften
Volkstuinencomplex

Lid 6. Uitsluitend op de gronden als bedoeld in lid 1 sub g, mag per volkstuin van 150 m² een gebouwtje met een maximale oppervlakte van 8 m² en een maximale hoogte van 3 meter gebouwd worden.

Vrijstelling

Lid 7. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 6 ten behoeve van een kas met een oppervlakte van maximaal 11 m², mits dit geen afbreuk doet aan de ruimtelijke kwaliteit van het gebied en niet tot milieuhygiënische bezwaren leidt.

Artikel 7 - Verkeers- en verblijfsdoeleinden -VV-

Algemene doeleinden Lid 1. De gronden op de plankaart aangewezen als 'Verkeers- en verblijfsdoeleinden -VV-' zijn bestemd voor:

- a. woonstraten en perceelsontsluitingswegen;
- b. plantsoenen en groenstroken;
- c. voet- en rijwielpaden;
- d. in- en uitritten;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. voorzieningen van algemeen nut;
- g. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- h. kunstwerken;
- i. (ondergrondse) afvalcontainers;
- j. voorzieningen van beeldende kunst;

met de in sub a tot en met sub j behorende bouwwerken en voorzieningen.

Dubbelbestemming Lid 2. Op de als Verkeers- en verblijfsdoeleinden -VV- aangewezen gronden zijn tevens de volgende dubbelbestemmingen van toepassing:

- a. Aanvliegroute;
- b. Leidingenzone.

Bouwvoorschriften Lid 3. Voor het bouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. toegestaan zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- b. toegestaan zijn uitsluitend gebouwen van algemeen nut;
- c. de bouwwerken moeten voldoen aan de maatvoeringseisen zoals aangegeven in onderstaand schema:

Bouwwerken	Maximale bouwhoogte	Maximale oppervlakte
voorziening van openbaar nut	4 m ¹	10 m ²
afvalcontainers	2 m ¹	4 m ² , indien bovengronds geplaatst
overige bouwwerken, geen gebouw zijnde	10 m ¹	-

Artikel 8 - Water -WA-

Algemene doeleinden

Lid 1. De gronden op de plankaart aangewezen als 'Water -WA-' zijn bestemd voor:

- a. de aanleg en instandhouding van waterhuishoudkundige voorzieningen ten behoeve van het ontvangen, bergen en/of afvoeren van water;
- b. de aanleg en instandhouding van waterstaatkundige voorzieningen;
- c. oevers met de daarbij behorende groenvoorzieningen;
- d. oeververbindingen en bruggen ten behoeve van verkeersdoeleinden;
- e. de aanleg en instandhouding van voorzieningen van algemeen nut;
- f. ter plaatse van de nadere aanduiding en 10 meter aan weerszijden van de aanduiding op de plankaart is de aanleg en instandhouding van een (recreatieve) langzaamverkeerverbinding toegestaan;
met de bij sub a t/m sub f behorende voorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde waaronder begrepen kunstwerken, aanlegsteigers, vlonders, beschoeiingen en keerwanden.

Bouwvoorschriften

Lid 2. Voor het bouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. op en boven deze gronden mag slechts worden gebouwd, indien en voor zover zulks voor de waterbeheersing, de verbinding van de oevers, voorzieningen van openbaar nut of het verkeer te water nodig is;
- b. uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn toegestaan;
- c. de bouwwerken moeten voldoen aan de maatvoeringseisen zoals aangegeven in onderstaand schema:

Bouwwerk, geen gebouw zijnde	Eis
maximale bouwhoogte, gemeten ten opzichte van het aangrenzende waterpeil	3 m ¹

Artikel 9 - Groenvoorzieningen -G-

Algemene doeleinden

- Lid 1. De gronden die op de plankaart aangewezen zijn als 'Groenvoorzieningen -G-' zijn bestemd voor:
- a. de aanleg en instandhouding van groenvoorzieningen;
 - b. ter plaatse van de nadere aanduiding en 10 meter aan weerszijden van de aanduiding op de plankaart is de aanleg en instandhouding van een (recreatieve) langzaamverkeerverbinding toegestaan;
 - c. ter plaatse van de nadere aanduiding en 5 meter aan weerszijden van de aanduiding op de plankaart is de aanleg en instandhouding van een ontsluitingsweg toegestaan;
 - d. parkeervoorzieningen, met dien verstande dat er maximaal 5 parkeerplaatsen binnen het bestemmingsvlak zijn toegestaan;
 - e. ter plaatse van de nadere aanduiding op de kaart is een brug toegestaan;
 - f. watergangen en -partijen;
 - g. speelvoorzieningen;
 - h. voet- en rijwielpaden;
 - i. bouwwerken ten behoeve van beeldende kunst;
 - j. de aanleg en instandhouding van voorzieningen van algemeen nut;
 - k. oeververbindingen;
 - l. (ondergrondse) afvalcontainers;
- met de bij sub a t/m sub l behorende voorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Bouwvoorschriften

- Lid 2. Voor het bouwen gelden de volgende bepalingen:
- a. er zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan;
 - b. in afwijking van het bepaalde in sub a mogen gebouwen ten behoeve van algemeen nut gebouwd worden, met een maximale oppervlakte van 20 m² en een maximale bouwhoogte van 3 m¹;
 - c. de maximale bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt 2 m¹, met uitzondering van verlichting, bouwwerken ten behoeve van beeldende kunst, bewegwijzering en geluidwerende voorzieningen, alsmede de brug zoals genoemd in lid 1 sub e waarvan de maximale hoogte 5 m¹ bedraagt.

3. DUBBELBESTEMMINGEN

Artikel 10 - Algemene bepaling inzake dubbelbestemmingen

- | | |
|--------------------|--|
| Algemeen | <p>Lid 1. De in dit hoofdstuk opgenomen bepalingen hebben een aanvullende toetsingsfunctie bij:</p> <ul style="list-style-type: none">– het beoordelen van het gebruik van gronden en opstallen;– het beoordelen van bouwvergunningen;– het gebruikmaken van vrijstellings- en wijzigingsbevoegdheden;– het stellen van nadere eisen;– de beoordeling van aanlegvergunningen. |
| Voorrangs-regeling | <p>Lid 2. Waar een bestemming zoals genoemd in hoofdstuk 2 samenvalt met een van de in dit hoofdstuk genoemde dubbelbestemmingen is het bouwen en het gebruik van de gronden behorende bij de bestemmingen slechts toegestaan voor zover de belangen van de dubbelbestemmingen niet worden geschaad.</p> <p>De bepalingen met betrekking tot de bestemmingen zijn alsdan uitsluitend van toepassing voor zover deze niet strijdig zijn met het bepaalde ten aanzien van de dubbelbestemming.</p> |

Artikel 11 - Aanvliegroute

Beperking
bouwhoogte

Lid 1. In afwijking van hetgeen elders in deze voorschriften is bepaald, mag tussen de op de plankaart aangegeven belijning van de aanvliegroute de bouwhoogte niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven.

Tussen twee aangegeven hoogten mag de bouwhoogte maximaal bedragen de bouwhoogte die door extrapolatie berekend kan worden.

Artikel 12 - Leidingenzone

Algemene doeleinden	Lid 1. De gronden op de plankaart aangeduid en de ter weerszijden daarvan aangegeven beschermingszone zijn primair bestemd voor: – de aanleg, instandhouding en bescherming van een gastransportleiding; – de aanleg, instandhouding en bescherming van een watertransportleiding; – de aanleg, instandhouding en bescherming van een brandstofleiding ten behoeve van defensie.
Bouwvoorschriften	Lid 2. Voor het bouwen gelden de volgende bepalingen: a. in en op de gronden die op de plankaart aangegeven zijn als 'beschermingszone 1' mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd die noodzakelijk zijn voor en ten dienste staan van de leidingen met dien verstande dat de bouwhoogte van de bouwwerken ten hoogste 3 m¹ mag bedragen; b. in afwijking van het bepaalde in sub a mogen op de gronden, indien en voor zover de belangen van de betreffende leiding dit toelaten, gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, in overeenstemming met de bestemmingen als bedoeld in hoofdstuk 2 worden gebouwd, na vrijstelling door burgemeester en wethouders en advies van de beheerder van de leiding; c. in en op de gronden die op de plankaart aangegeven zijn als 'beschermingszone 2' zijn uitsluitend incidentele bebouwing en minder kwetsbare objecten toegestaan, indien en voor zover de belangen van de betreffende leiding dit toelaten en na advies van de beheerder van de leiding.
Aanlegvergunning	Lid 3. Overeenkomstig het bepaalde in artikel 16 is het verboden om zonder of in afwijking van een vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren.

4. BIJZONDERE BEPALINGEN

Artikel 13 - Nadere eisen

Voor het stellen van nadere eisen wordt verwezen naar hoofdstuk 4, artikel 20 juncto artikel 24 van bestemmingsplan 't Duyfrak en Meer'.

Artikel 14 - Vrijstellingsbevoegdheden

Voor de toepassing van de vrijstellingsbevoegdheid wordt verwezen naar hoofdstuk 4, artikel 21, lid 1, lid 2, lid 3, lid 4, lid 5, lid 10 juncto artikel 24 van bestemmingsplan ‘t Duyfrak en Meer’.

Artikel 15 - Wijzigingsbevoegdheid

Voor de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid wordt verwezen naar hoofdstuk 4, artikel 22, lid 1, lid 2, sub a tot en met sub e, lid 4 t/m 6, lid 8 en lid 9 juncto artikel 24 van bestemmingsplan ‘t Duyfrak en Meer’.

Artikel 16 - Aanlegvergunningen

Voor het verlenen van een aanlegvergunning wordt verwezen naar hoofdstuk 4, artikel 23, lid 1, sub a, lid 2, sub a, lid 3, sub a en b, lid 4 en lid 5 juncto artikel 24 van bestemmingsplan "t Duyfrak en Meer".

Artikel 17 - Procedurebepalingen

Voor de toepassing van de procedurebepalingen wordt verwezen naar hoofdstuk 4, artikel 25, lid 1 t/m lid 3 van bestemmingsplan ‘t Duyfrak en Meer’, met dien verstande dat deze bepalingen uitsluitend van toepassing zijn op de nadere eisenbevoegdheid, de wijzigingsbevoegdheid en de vrijstellingsbevoegdheid.

5. SLOTBEPALINGEN

Artikel 18 - Algemene bepalingen met betrekking tot het bouwen en het gebruik van gronden en bouwwerken

Voor de toepassing van de algemene bepalingen met betrekking tot het bouwen en het gebruik van gronden en bouwwerken wordt verwezen naar hoofdstuk 4, artikel 26 van bestemmingsplan ‘t Duyfrak en Meer’.

Artikel 19 - Slotbepaling

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald als:
'Voorschriften "Uitwerkingsplan 2 't Duyfrak en Meer'".

Behoort bij het besluit van het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Katwijk d.d. tot vaststelling van het "Uitwerkingsplan 2 't Duyfrak en Meer".

Mij bekend,

de secretaris.

BRO
Boscheweg 107
Postbus 4
5280 AA Boxtel