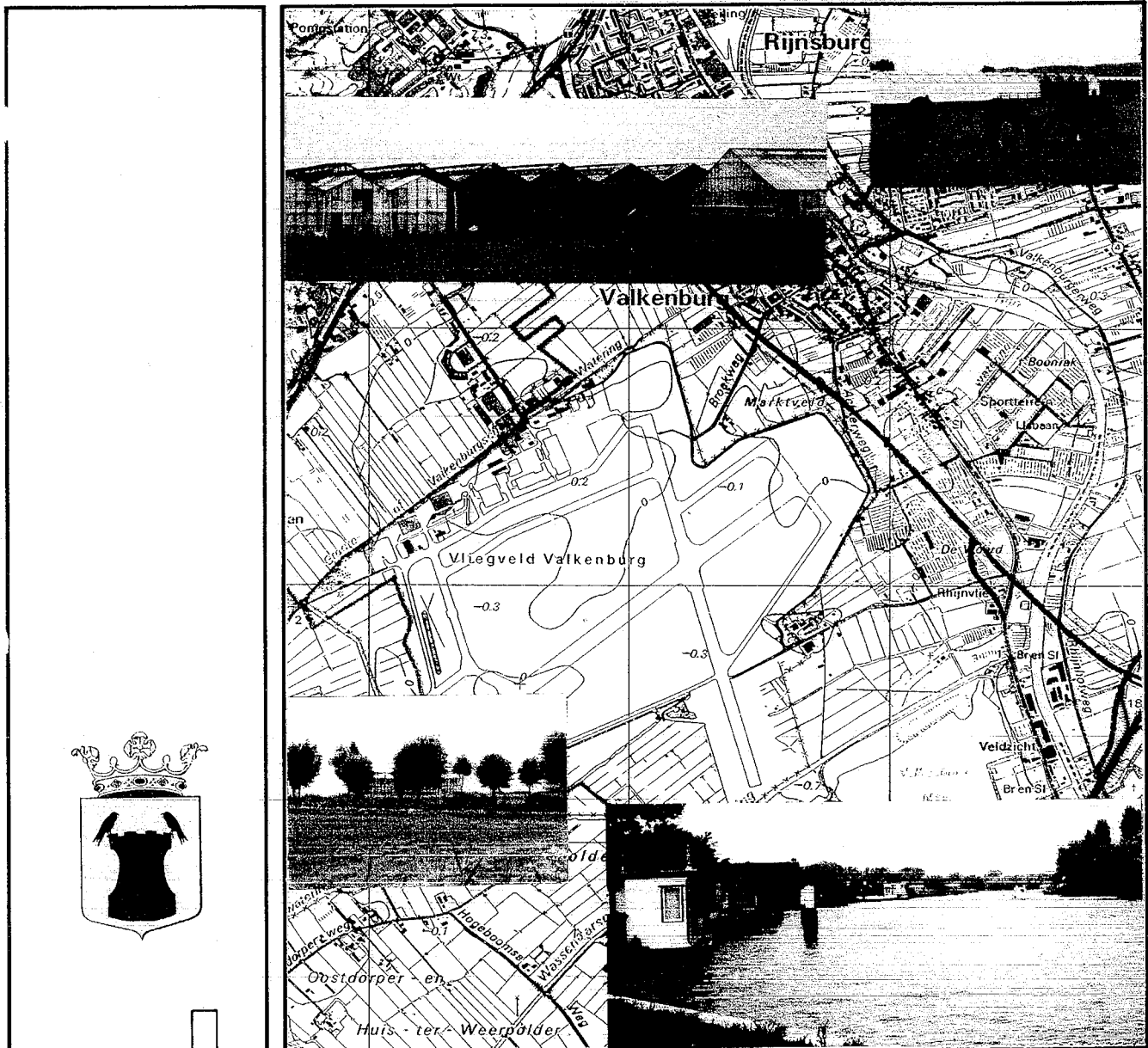


~~0005 AV~~
0003 AV

Gemeente Valkenburg

3 B+C

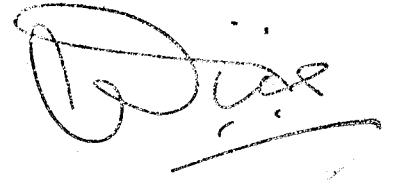
Bestemmingsplan Landelijk Gebied 1994



2+3+4

Behoort bij het besluit van
Gedeputeerde staten van Zuid-Holland
d.d. 13-6-1995
nr. DRG/ARB / 97770

behoort bij raadsbesluit
van 31-10-94
Mij bekend,
De Gemeentesecretaris
van Valkenburg Z.H.,


S. Dijs

GEMEENTE VALKENBURG

BESTEMMINGSPLAN "LANDELIJK GEBIED 1994"

36

Stadium planprocedure

In ontwerp ter inzage gelegd

d.d. 2 juni 1994

Gewijzigd/ongewijzigd vastgesteld door de gemeenteraad

d.d. 31 oktober 1994

Goedgekeurd door Gedeputeerde Staten

d.d.

Planinhoud

Toelichting (T)

Voorschriften (V)

Belemmeringenkaart

Plankaart

Handwritten notes:
19-1-98
901.95.0 304

Opstellers

Ir. F.R. Klein, stedenbouwkundige bns

Drs. T. Dronkert, planoloog

Mr. W.L. Weskamp, jurist

Projectnummer

101088-0002

31 oktober 1994

INHOUD TOELICHTING

	Blz.
1. Algemeen	1 T
1.1. Inleiding	1 T
1.2. Begrenzing	1 T
1.3. Eerder geldende bestemmingen	2 T
1.4. Planopzet	2 T
2. Ruimtelijke gegevens	4 T
2.1. Ligging in groter verband	4 T
2.2. Bodem en landschap	4 T
2.3. Functies en bebouwing	5 T
2.4. De agrarische bedrijvigheid	6 T
2.5. Archeologische waarden	8 T
2.6. Kabels en leidingen, straalpaden en invliegzone, waterkeringen	10 T
2.7. Het milieu	10 T
2.7.1. Bodem en water	10 T
2.7.2. Vliegverkeerslawaaï	13 T
2.7.3. Geluidhinder van "A-inrichtingen"	13 T
2.7.4. Geluidhinder van wegverkeer	15 T
3. Richtlijnen voor de toekomst	17 T
4. Het beleid voor het buitengebied in hoofdlijnen	20 T
4.1. Beleid inzake agrarische ontwikkeling	20 T
4.2. Beleid inzake niet-agrarische functies	21 T
5. Toelichting op de voorschriften	24 T
5.1. Algemeen	24 T
5.2. Toegevoegde bestemmingen	25 T
5.3. Per bestemming	25 T
5.4. Selectie van toelaatbare bedrijven in de bestemming "bedrijven"	29 T
6. Resultaten van het overleg ex artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening	31 T

TOELICHTING

1. ALGEMEEN

1.1. Inleiding

Op 17 mei 1978 stelde de gemeenteraad van Valkenburg het bestemmingsplan "Landelijk Gebied 1978" vast. Na een langdurige beroepsprocedure verkreeg het plan op 5 december 1986 gedeeltelijke goedkeuring van de Kroon.

Dit Kroonbesluit maakt nodig de buiten goedkeuring gehouden plandelen alsnog van een passende bestemming te voorzien (artikel 30 Wet op de Ruimtelijke Ordening).

Voorts hebben in het gebied ontwikkelingen plaatsgevonden die wijziging en/of actualisering van de planopzet nodig maken. In dit verband zijn onder andere te noemen de inmiddels in een vigerend plan opgenomen nieuwe provinciale weg N 206 (Ir. J. Tjalmaweg) en het streekplanbeleid, dat vraagt om aanpassing van een aantal regelingen.

De omvang van de noodzakelijke bewerkingen heeft geleid tot voorkeur voor een integrale planherziening.

Met de herziening wordt tevens voldaan aan de verplichting uit de Wet op de Ruimtelijke Ordening (artikel 33) om bestemmingsplannen eenmaal in de 10 jaar te herzien.

1.2. Begrenzing

Evenals dat bij het voorgaande plan het geval was, omvat het plangebied vrijwel het gehele gemeentelijke grondgebied, uitgezonderd de dorpskern. Het tracé van de nieuwe N 206 is buiten het plan gehouden, omdat dit in het bestemmingsplan "Tracé Provinciale weg S 4" 1988 is geregeld.

Aan het plangebied 1978 is nu het gebied "'t Boonrak" ten oosten van het dorp toegevoegd in het vooruitzicht, dat daar de agrarische functie grotendeels gehandhaafd blijft.

Daarentegen is het restgebied tussen de N 206 en het dorp, rond de Achterweg buiten het plan gehouden. Dit gebied wordt als toekomstig dorpsgebied geregeld in het bestemmingsplan "Drie woonplekken".

Voor het overige zijn, op een enkel ondergeschikt punt na, geen wijzigingen in de planbegrenzing aangebracht.

1.3. Eerder geldende bestemmingen

Het plan "Landelijk Gebied 1978" richtte zich, voor zover het gronden betrof met civiele functies, op een handhaving van het agrarisch karakter, waarbij een ontwikkeling van landbouw- naar (glas)tuinbouwareaal werd voorzien.

Door uiteenlopende opvattingen over gewenste kassenontwikkelingen tussen gemeente en hogere overheden verwierven slechts die bestemmingen voor agrarische doeleinden rechtskracht, waarbij kassenbouw was uitgesloten.

Dit was onder meer het geval bij terreinen ter weerszijden van de Broekweg, de Kaswatering (Zijlhoek) en enkele kleinere gebieden met agrarisch gebruik, liggend aan de dorpsrand en de Voorschoterweg.

De in 1978 beoogde glastuinbouwontwikkeling in 't Duyfrak en in gebieden ten noorden van de Grote Watering en ten noorden van Zonneveldslaan verkregen geen rechtskracht. Derhalve gold voor deze gebieden het "Uitbreidingsplan-in-onderdelen van de gemeente Valkenburg" (vastgesteld d.d. 11 mei 1954 en goedgekeurd d.d. 21 juli 1955). Hierin waren de gronden aangewezen voor agrarische doeleinden met beperkte mogelijkheden voor bebouwen. Kassen waren toegestaan.

Voor het gebiedsdeel tussen de Zonneveldslaan en de Wassenaarse Watering is tussentijds een bestemmingsplan "Zijlhoek 1991" ontwikkeld, teneinde daar de vestiging van een paar grote kassenbedrijven mogelijk te maken. De aldus op 17 december 1991 vastgestelde en op 7 juli 1992 goedgekeurde regeling is nu weer in het bestemmingsplan "Landelijk Gebied 1994" meegenomen.

1.4. Planopzet

De planopzet wijkt in onderdelen af van de planopzet van 1978, doordat zeer gedetailleerde bestemmingsregeling is vermeden. Enkele bestemmingen hebben de vorm van een "globale eindbestemming", met een "beschrijving in hoofdlijnen" van wat met de bestemming wordt beoogd. In gebiedsdelen waar de bestemming vooral de bevestiging is van een bestaande bebouwing en benutting geeft die beschrijving in hoofdlijnen voldoende houvast voor toetsing.

Met deze "globale eindbestemmingen" is aansluiting gezocht bij de vereenvoudiging van regelgeving, die met de vernieuwde WRO/Bro van 1985 wordt beoogd.

In enkele vrij algemene bepalingen (begripsbepalingen, wijze van meten, gebruiksbepaling en overgangsbepaling) en in formuleringen in de diverse bestemmingen is aansluiting gezocht bij de aanbevelingen van het ministerie, in de nota "Bestemmen met Beleid", uitgave maart 1989.

Voor het selecteren van toelaatbare bedrijven, gelet op mogelijk optredende hinder, is gebruik gemaakt van de methode "Bedrijven en milieuzonering" van de VNG via een daarop geënt computerprogramma "EVA" van VVK.

2. RUIMTELIJKE GEGEVENS

2.1. Ligging in groter verband

Valkenburg wordt omgeven door de gemeenten Katwijk, Rijnsburg, Oegstgeest, Leiden en Wassenaar.

De rivier de Oude Rijn en de min of meer parallel daaraan lopende verbindingsroute over land (Voorschoterweg en Katwijkerweg) hebben de structuur van het bebouwde gebied in hoge mate bepaald. Het gebied behoort tot de zogenaamde "Oude Rijnmond", onderdeel van de Leidse stadsregio. Ruimtelijk en functioneel bestaan belangrijke relaties met het aangrenzende stads- en dorpsgebied van respectievelijk Leiden en Katwijk. De functie van Voorschoter- en Katwijkerweg voor doorgaand verkeer is door de aanleg van de nieuwe provinciale weg N 206 buiten de dorpskern om aanmerkelijk afgenomen.

Noord-zuid relaties zijn nauwelijks aanwezig. De Oude Rijn bezit ter plekke geen overgang behoudens een pontveer voor voetgangers en fietsers. In zuidelijke richting is het gebied slecht ontsloten. De enige openbare verbinding naar het zuiden (Wassenaar) is de parallelweg langs de Rijksweg op de oostgrens van de gemeente en de Wasse-naarseweg over Katwijk.

2.2. Bodem en landschap

In bodemopbouw en landschap is de ontstaansgeschiedenis van het gebied nog duidelijk herkenbaar.

Noordzee en Oude Rijn hebben zichtbaar hun sporen achtergelaten. Het gebied maakt deel uit van het strandwallen- en strandvlakten-landschap dat zich langs een groot gedeelte van de Nederlandse kust uitstrekt. Het plangebied, voor zover gelegen ten zuidwesten van de N 206 is zo'n strandvlakte: een open, vlak en vochtig terrein achter de duinenrij met een zavelige bovengrond op onderliggende zeeklei-afzettingen.

De strandvlakte wordt doorsneden door de Oude Rijn, met een in de loop der eeuwen gevormde oeverwal van rivierklei: een hoger gelegen en circa 750 m brede zone langs de Oude Rijn.

Deze verschillen in bodemgesteldheid gaven aanleiding tot variaties in het agrarisch bodemgebruik.

De strandvlakte leent zich, mede door zijn open karakter, goed voor extensieve weidebouw.

Op de oeverwallen is tuinbouw tot ontwikkeling gekomen. Door de kleinschaliger bedrijfsstructuur en de ontwikkeling van glastuinbouw is een meer gesloten landschap ontstaan: kleinere percelen met meer bedrijfsbebouwing en erfbeplanting.

Hier bezit het gebied incidenteel ook landschappelijke waarden: met name waar de relatie met de Rijn nog kan worden ervaren, in 't Boonrak en 't Duyfrak.

Het agrarisch gebied ten westen van de N 206 is landschappelijk minder waardevol. Bebouwing en wegen langs de rand zorgen voor een visuele verstedelijking.

Alleen in het noordwestelijk gebiedsdeel ('t Joght) is de openheid van het gebied met zicht op de duinen een opvallende landschappelijke kwaliteit. Ook het terrein van het vliegveld kent die openheid. Door de ligging vlak achter de kust, de aanwezigheid van het marinevliegveld en het agrarisch grondgebruik (weidebouw) is het gebied schaars begroeid. In het open landschap heeft de wind vrij spel. Dat bemoeilijkt de groei van opgaand hout. In het gebied komen vooral alleenstaande bomen voor. Kleine groepjes bomen komen een enkele keer voor op particuliere terreintjes, in de luwte van een huis of boerderij.

Het gebied bezit geen bijzondere natuurwaarden.

2.3. Functies en bebouwing

Ongeveer de helft van het gemeentelijk grondgebied, en dus meer dan de helft van het plangebied is in gebruik als marinevliegveld. Het betreft hier een zogenaamd M.O.B. (Main Operating Base), met een permanente bezetting van twee squadrons lange-afstand maritieme patrouillevliegtuigen.

Op het terrein is bebouwing aanwezig voor defensiedoeleinden en meteorologisch onderzoek.

De bebouwing bevindt zich voornamelijk op het noordwestelijk gedeelte van het terrein, tegen de grens met de gemeente Katwijk, vanwaar ook de belangrijkste ontsluiting plaatsvindt.

De huidige functie en inrichting van het vliegveld blijven, blijkens het Structuurschema Militaire Terreinen, ongewijzigd. Tot die functie behoren ook het bondgenootschappelijk en incidenteel civiel medegebruik. Het gebruik als vliegveld legt op het vliegveld zelf en op de invliegzones beperkingen op aan de bouwhoogte.

Een tweede omvangrijke functie in het gebied is het recreatiegebied Valkenburgsemeer in aanleg. Dit wordt een gebied ten behoeve van de dagrecreatie, berustend op oeverrecreatie en watersport op en rond de plassen die als gevolg van zandwinning zijn ontstaan, gecombineerd met de attractie van een museum van smalspoormaterieel met een spoorlijntje.

Het gebied wordt ontsloten vanaf de Ommelandsedijk. Er zal slechts een bescheiden accommodatie komen, passend bij het eenvoudig dagrecreatief gebruik.

Het aantal bezoekers wordt geraamd op 3.000 à 4.000 bij mooi weer.

Het overige deel van het plangebied is in hoofdzaak agrarisch gebied. Delen daarvan zijn nog open weidegebied of tuinbouwgebied op koude grond: 't Joght en het Marktveld aan de westkant van het dorp en enkele kavels tussen de Voorschoterweg en de Oude Rijn. Voor het overige is het gebied toenemend bezet met kassen, die in het algemeen het beeld van het agrarisch landschap bepalen. Tussen de Wassenaarse Watering en de Zonneveldslaan is een herverkaveling gaande voor de vestiging van een aantal grote glastuinbouwbedrijven. Bij de kassenbedrijven komen langs de weg veelal royale bedrijfs-woningen voor met verzorgde tuinen (Voorschoterweg). Bij kassenbedrijven langs de Rijn wordt de bedrijfswoning ook wel achter op het terrein gebouwd, aan de Oude Rijn.

In het agrarisch gebied verspreid komen vrij veel niet-agrarische of semi-agrarische functies voor: een aannemingsbedrijfje, een transportbedrijf, een loonbedrijf, een hoveniersbedrijf, een garagebedrijf, zomerwoningen, verspreide woonschepen, een woonschepenhaven, volkstuinten, een paardenfokcentrum, terreintjes van defensie.

Langs de Voorschoterweg (oostzijde) in de richting van Leiden is sprake van een lintbebouwing als uitloper van de Leidse bebouwing, met woningen en bedrijven: een autoshowroom, een grote verkoop-hal, een plastificeerinrichting, een autosloperij. Ook is er een autosloperij aan de Ommedikseweg, half in Leiden en half in Valkenburg. In 't Boonrak bevinden zich enkele typische dorpsrandfuncties bij Valkenburg: een sportveldencomplex, tennisbanen, 2 maneges, een volkstuintencomplex, een gemeentewerf. Voorts is daar een terreintje toegewezen aan een jeugdsociëteit die uit het dorp moet worden verplaatst.

2.4. De agrarische bedrijvigheid

Grote delen van het landelijke gebied bezitten een niet-agrarische functie: vliegveld, recreatiegebied, Voorschoterweg en N 204. Daardoor resteert een weinig aaneengesloten gebied waar de agrarische bedrijfstak de belangrijkste vorm van grondgebruik is.

De meeste van de agrarische bedrijven zijn tuinbouwbedrijven met zowel open grond als glasteelt. Het tuinbouwareaal groeit al langere tijd. Deze ontwikkeling heeft ertoe geleid dat in Valkenburg nu geen akkerbouw meer plaatsvindt. Het areaal open grond-tuinbouw neemt af. De glastuinbouw wordt vooral gevonden op de oever van de Oude Rijn en ter weerszijden van de Voorschoterweg. De uitbreiding van het glastuinbouwareaal vindt plaats in het westelijk van de Voorschoterweg/N 206 gelegen weidegebied. Op het vliegveld wordt binnen de beperkingen van de hoofdfunctie de weidebouw beoefend.

Tabel I geeft de ontwikkeling in het agrarisch grondgebruik in de afgelopen jaren.

Agrarisch grondgebruik en aantallen bedrijven 1983 en 1988¹.

	oppervlakte in ha		aantal bedrijven met ...	
	1983	1988	1983	1988
akkerbouwgewassen	-	-	1	-
grasland	158	168	10	7
tuinbouw open grond	25	22	33	27
tuinbouw onder glas	22	27	38	36
braak	4	4	-	-
totaal aantal bedrijven			45	42

De cijfers tonen een toename in het areaal grasland en tuinbouw onder glas en een afname van de open-grondtuinbouw.

Het aantal bedrijven verminderde tot 42 bedrijven. Afname vond plaats bij alle bedrijven, maar relatief sterk bij de weide- en open-grondtuinbouwbedrijven.

De cijfers uit de tabel wijzen op schaalvergroting bij alle bedrijven en toenemende specialisatie bij glastuinbouwbedrijven.

De toename van het graslandareaal moet vooral als incidenteel worden beoordeeld.

¹ bron: CBS. De cijfers zijn niet voor 1994 geactualiseerd; zij zijn voldoende illustratief voor het in Valkenburg toepasbare beleid.

Omdat ook de graslanden op het geplande tracé van de N 206 als zodanig zijn geteld, moet ook om deze reden rekening worden gehouden met een forse afname van het areaal grasland in de toekomst.

Tabel II geeft een overzicht van de grootte van de bedrijven.

oppervlakte	aantal bedrijven					
	akkerbouw		grasland		tuinbouw	
	1983	1988	1983	1988	1983	1988
< 1 ha	-	-	2	-	23	19
1 - 5 ha	1	-	4	2	17	16
5 - 10 ha	-	-	-	2	1	2
10 - 15 ha	-	-	3	1	-	-
30 - 50 ha	-	-	-	1	-	-
> 100 ha	-	-	1	1	-	-

Sinds 1983 is de werkgelegenheid in de agrarische sector aanmerkelijk gestegen.

Tabel III: arbeidskrachten in land- en tuinbouw, 1983 en 1988.

	1983	1988
bedrijfshoofden	79	64
gezinsarbeidskrachten	50	94
niet-gezinsarbeidskrachten	85	143
totaal	214	301

2.5. Archeologische waarden

Een bijzonderheid in het gebied van Valkenburg is de aanwezigheid van archeologisch waardevolle overblijfselen in de bodem, die betrekking hebben op de aanwezigheid en bewoning in de Romeinse tijd.

Vanaf het begin van onze jaartelling tot ongeveer 350 na Chr. maakte de zuidelijke helft van ons land deel uit van het Romeinse Rijk. De Rijn met de Kromme en de Oude Rijn als belangrijkste waterlopen, vormde de rijksgrens (Limes). Langs de grens lag een gesloten linie van militaire posten. Valkenburg (Praetorium Agrippinae) was sinds 40 na Chr. een belangrijk steunpunt. Het Castellum in de dorpskern is, 50 jaar na de eerste opgraving, nog steeds één van de best onderzochte grensforten in Europa.

Het onderzoek dat in het kader van de aanleg van de provinciale weg N 204 in de jaren 80 heeft plaatsgevonden toonde aan dat in de omgeving nog zeer veel resten van uitgebreide militaire en civiele bewoning en de bijbehorende infrastructuur rond het Castellum in de ondergrond aanwezig zijn. De conserveringstoestand van deze resten is zeer goed.

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

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

Enkele van deze archeologische waarden zijn reeds veilig gesteld door de aanwijzing tot "archeologisch monument" ingevolge de Monumentenwet. In het plangebied geldt dat voor een terrein in De Woerd, met resten van bewoning uit de Romeinse tijd en de vroege middeleeuwen.

Andere locaties zijn aangemerkt als meldingsgebieden zonder dat nog sprake is van een beschermende regeling. In het plangebied geldt dat voor:

- een terrein in De Woerd met resten van bewoning uit de Romeinse tijd en de vroege middeleeuwen (voormalig opgravings-terrein aan De Woerd; de diepere niveaus zijn daar nooit onderzocht);
 - twee terreinen in De Woerd met resten van bewoning uit de Romeinse tijd en de vroege middeleeuwen en van de middeleeuwse hofstede Torenvliet;
 - een terrein aan de Voorschoterweg met resten van vroegmiddeleeuwse bewoning;
 - een terrein waarin resten van de middeleeuwse hofstede Zonneveldt;
-

- twee terreinen in het Marktveld met resten van bewoning en mogelijke begravingen uit de Romeinse tijd.

2.6. Kabels en leidingen, straalpaden en invliegzone, waterkeringen

(Zie bijlage "belemmeringenkaart").

Het gemeentelijk gebied wordt in diverse richtingen doorkruist door kabels en leidingen. De belangrijkste daarvan zijn:

- **watertransportleidingen**, één door de uiterste westhoek van het vliegveld en één langs de oostrand van het vliegveld en naar het zuiden via de westzijde van de Voorschoterweg;
- **gastransportleidingen**, langs de oostrand van het vliegveld en door het recreatiegebied alsmede ten zuiden van de Torenvlietswatering;
- **een defensie (olie-)leiding**, vanaf het defensieterreintje aan de Rijn (nabij kruising N 206) één langs de westzijde van de Voorschoterweg en één via de Zonneveldslaan.

De positie van deze kabels en leidingen is in private overeenkomsten geregeld. Hij dient ook in het bestemmingsplan te worden onderkend (provinciale richtlijnen).

Het plangebied wordt in de zuidoostrand doorsneden door een **straalpad**, waaronder een hoogtebeperking op bebouwing geldt van 29,5 m.

Ook de **invliegzones** naar het vliegveld leggen beperkingen op aan bouwhoogten in het gebied. Deze beperkingen zijn door defensie aangegeven in hoogtelijnen, oplopend van 0 naar 10 m, 20 m, 30 m, 40 m etc. Ook bomen en grondophogingen zouden de aangegeven hoogten niet mogen overschrijden.

De Rijndijk en de daarachter liggende boezemkaden moeten als **waterkeringen** bij de ontwikkeling van het gebied worden ontzien. Het Hoogheemraadschap Rijnland verlangt een regeling van hun positie in het bestemmingsplan.

2.7. Het milieu

2.7.1. Bodem en water

De geohydrologische gesteldheid kan worden afgeleid uit de Grondwaterkaart van Nederland: Den Haag 30 Oost, Utrecht 31 West (D.G.V./TNO, 1980).

De beschikbare gegevens van de regionale bodemopbouw zijn in onderstaande tabel opgenomen:

Globale diepte m -N.A.P.	Geohydrologische eenheid	Samenstelling
0 - 1	deklaag	zand
1 - 2,5	deklaag	veen
2,5 - 4,5	deklaag	klei
4,5 - 30,5	eerste watervoerend pakket	uiterst grof t/m uiterst fijn zand
30,5 -	eerste scheidende pakket	slibhoudend middelfijn tot uiterst fijn zand

Uit onderzoeksresultaten van uitgevoerde bodemonderzoeken binnen het plangebied blijkt, dat de bovengrond bestaat uit kleilig zand met daaronder (vanaf 0,5 m - mv) klei.

Gezien het verschil in stijghoogte van het grondwater in het eerste watervoerend pakket en het polderpeil is soms sprake van kwel en soms van inzijging.

De stromingsrichting in het eerste watervoerend pakket is oostelijk gericht. De stromingsrichting van het freatisch grondwater binnen het plangebied kan niet uit de grondwaterkaart worden afgeleid en wordt in hoge mate bepaald door lokale omstandigheden, zoals het slotenpatroon.

In het kader van ontwikkelingen in onderdelen van het gebied zijn deelonderzoeken uitgevoerd, zoals:

1. Zijlhoek (alleen voor weiland) Oranjewoud b.v., 1991;
 2. Parkeerterrein Torenvlietslaan Lexmond, 1992;
 3. Slootverbreding Achterweg Gemeente Valkenburg, 1993;
- buiten plangebied, doch representatief voor branche:
4. KBM, Joghtlaan (kwekerij) Lexmond, 1993.

Op de volgende bladzijde wordt een overzicht gegeven van de in het gebied aanwezige aanleidingen voor vervuiling van de bodem of het water.

De inventarisatie heeft geen consequenties voor het bestemmingsplan, omdat daarin voor de bekende/verdachte locaties geen nieuwe ontwikkelingen worden beoogd.

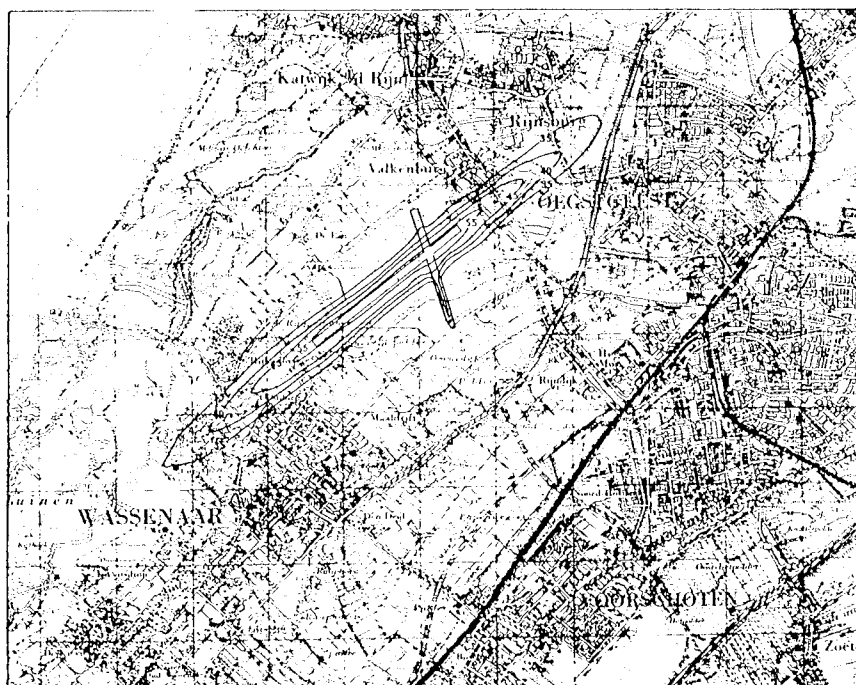
Inventarisatie van (mogelijke) verontreiniging van bodem en water in het landelijk gebied

SBI	branche	Adres	Verdacht
Agrarische sector:			
0111	Veehouderijen	Oude Broekweg 35	*1
		Zonneveldslaan 4A	*1
	– Paardenfokbedrijven	Voorschoterweg 13	*1
	– Paardenpension	Voorschoterweg 26	*1
0121	Tuinbouw, onbedekt	diverse	
	Tuinbouw, bedekt	diverse	*2
0131	Hoveniersbedrijf	Duyfraklaan 1	*1
0141	Agr. dienstverlenend	Zonneveldslaan 4A	*1
		Luit Katlaan 3	
Bedrijven uit de inventarisatielijst van de commissie Oele:			
1913	Zandwinning	Voorschoterweg	*1
2719	Grafische bedrijven	Voorschoterweg 49--51	*3
5111	Bouwnijverheid	Achterweg	*4
		Voorschoterweg	
6296	Autosloperijen	Voorschoterweg 39–41	*5
		Ommedijkseweg, Leiden	*5
6622	Autobedrijven	Achterweg	
		Voorschoterweg 17	
		Voorschoterweg 17a	
6631	Tankstation	Voorschoterweg 15	*6
7239	Transportbedrijven	Voorschoterweg 52	*1
	– Terreinen Defensie	Voorschoterweg, naast 15	*6
		Vliegveld MVKV	*6
	– Objecten	olieleiding Defensie	
De met een ster (*) gemarkeerde locaties zijn verdacht wegens:			
*1 brandplaatsen, mestopslag, boven/ondergrondse tanks;			
*2 als *1, tevens bestrijdingsmiddelen;			
*3 boven- en ondergrondse opslag van chemicaliën;			
*4 brandplaatsen;			
*5 opslag sloopauto's;			
*6 lekkages en morsen van olieprodukten.			
Rond het Valkenburgsemeer wordt voor oeverbescherming puin gebruikt.			
IBS-locaties: geen			
Bekende/verdachte locaties (BIO-lijst)		Adres	Wegens
Bron Coatings		Voorschoterweg 49–51	*3
Autosloperij De Graaf		Ommedijkseweg, Leiden	*5
Autosloperij Opdam		Voorschoterweg 39–41	*5
Schoongemaakt zijn:			
Benzinestation Jongeneel		Voorschoterweg 15	*6
Olieterminal Defensie		Voorschoterweg	*6
Vrijwillige saneringen in uitvoering:			
Diverse saneringen		vliegveld MVKV	*6

2.7.2. *Vliegverkeerslawaaï*

Geluidhinderbestrijding van het marine-vliegveld valt onder het regiem van de luchtvaartwet. De Wet schrijft zonering voor van luchtvaartterreinen. Definitieve zonering van het vliegveld Valkenburg heeft nog niet plaatsgevonden.

Derhalve moet rekening worden gehouden met voorlopige geluidscontouren. De aldus door de lokale projectgroep op 13 oktober 1983 vastgestelde voorlopige 40 KE-lijn en 35 KE-lijn zijn weergegeven in de bijlage belemmeringenkaart.



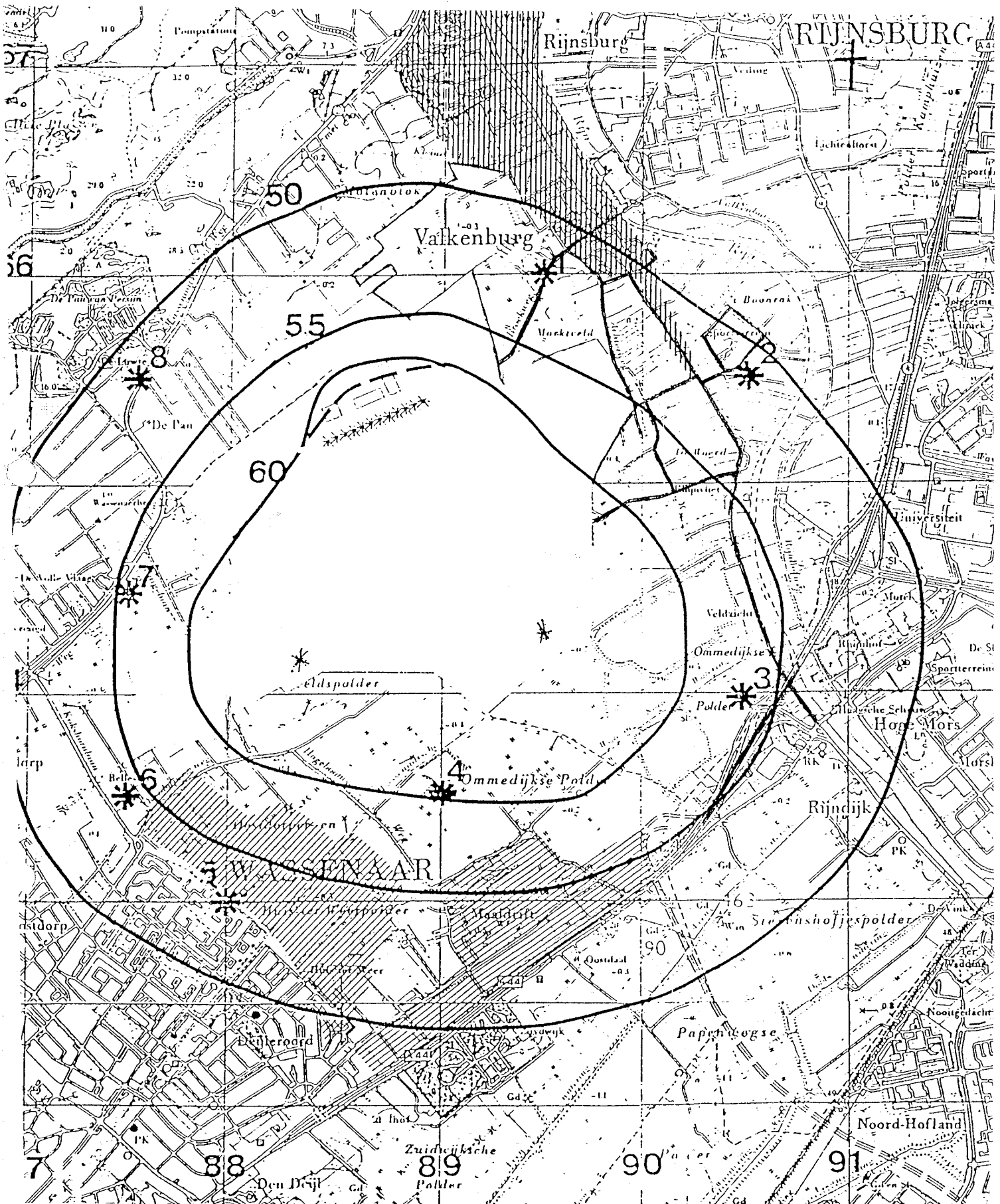
Geluidbelasting Marinevliegveld Valkenburg

2.7.3. *Geluidhinder van "A-inrichtingen"*

Op het marinevliegveld Valkenburg bevindt zich een beproevingsinrichting of beproefplaats op het vliegveld. Deze inrichting valt onder artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit Milieubeheer (voorheen in het Besluit categorie A-inrichting).

Dit zijn, ingevolge artikel 41 van de Wet geluidhinder, inrichtingen die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken. Vanwege deze inrichting is een geluidszone per 1 juli 1993 vastgesteld.

De vastgestelde zone is op de bijlage belemmeringenkaart afgebeeld. Er is een sanering van de geluidhinder in voorbereiding, die zal leiden tot een veel gunstiger positie van de 50 dB(A)-lijn.



Geluidcontouren rond marinevliegveld Valkenburg

Binnen deze zone zijn nieuwe woningen slechts toelaatbaar indien deze voldoen aan de normen van de Wet geluidhinder. In principe mag de geluidsbelasting van woningen vanwege het vliegveld niet meer dan 50 dB(A) bedragen. Voor bestaande woningen kan tot maximaal 60 dB(A) ontheffing worden verleend.

Volgens de doelstellingen van het bestemmingsplan zullen geen nieuwe woningen worden gebouwd, behoudens agrarische bedrijfs-woningen

2.7.4. Geluidhinder van wegverkeer

De te verwachten geluidhinder van wegverkeer is voor het gehele plangebied bestudeerd door Hofstra Verkeersadviseurs B.V.¹ in januari 1994.

Het onderzoek kon worden verricht in het kader van een verkeersmilieukaartenproject, dat in samenwerking door de gemeenten Katwijk, Rijnsburg en Valkenburg wordt uitgevoerd. In dat verband is een actueel verkeersmodel voor een groter gebied beschikbaar.

Steunend op genoemd verkeersmodel worden op de Valkenburgse wegen de volgende verkeersintensiteiten verwacht:

Straatnaam	Etmaalintensiteit 2003
N 206	35.000
op- afrit N 206	5.000
A 44	63.000 à 58.000
Voorschoterweg-Noord	2.500
Voorschoterweg-Zuid	4.000
Zonneveldslaan-Oost	650
Zonneveldslaan-West	275
Achterweg	550
Kooltuinweg	800
weg over N 206	750
Torenvlietslaan	275
Duyfraklaan	500
Luit Katlaan-Noord	275
Luit Katlaan-Zuid	150
Oude Broekweg	50

1 rapport "Gemeente Valkenburg. Geluidsberekeningen ontwerp-bestemmingsplan "Landelijk Gebied"

Bij de genoemde verkeersintensiteiten zijn, rekening houdend met nadere kenmerken per wegvak, de contourlijnen 50 dB(A), 55 dB(A), 60 dB(A) en 65 dB(A) berekend en op de kaart weergegeven. Daarvan zijn de 50 dB(A)-lijnen op de bijlage "belemmeringenkaart" overgenomen.

In de berekeningen is conform artikel 103 van de Wet geluidhinder een aftrek van 3 of 5 dB(A) toegepast, afhankelijk van de toegelaten snelheid onder of boven 70 km/uur.

Van de lokale wegen geven alleen de Voorschoterweg en het oostelijk deel van Zonneveldslaan een opmerkelijke overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) te zien, als volgt:

Naam	Contouren in meters		
	50 dB(A)	55 dB(A)	60 dB(A)
Voorschoterweg-Zuid	23	10	2
Voorschoterweg-Noord	16	6	2
Zonneveldslaan-Oost	12	3	2

Forse geluidhinder treedt op langs de rijksweg 44 A en langs de provinciale weg N 206, met geluidscontouren 50 dB(A) op circa 550 m respectievelijk circa 150 m en met geluidscontouren 65 dB(A) op circa 65 respectievelijk circa 15 m.

Bij de beoogde ontwikkeling in het plangebied zullen er in de zones langs wegen met een geluidsniveau van meer dan 50 dB(A) geen nieuwe woningen worden gebouwd.

3. RICHTLIJNEN VOOR DE TOEKOMST

Het vigerend streekplan Zuid-Holland-West 1987 doet een aantal uitspraken die mede richting geven aan de ontwikkeling in het landelijk gebied van Valkenburg.

De gemeente heeft zowel een agrarisch als een verstedelijkt karakter en heeft daardoor bindingen met de agrarische bollenstreek alsook met de Leidse agglomeratie. Ook binnen het onderhavig plangebied is deze tweedeling duidelijk aanwezig: enerzijds het aaneengesloten stads- en dorpsgebied van Leiden, Valkenburg en Katwijk in een zone langs de Oude Rijn en Voorschoterweg en anderzijds het open agrarisch gebied. In beide gebieden is glastuinbouw aanwezig.

In het streekplan bezitten de gronden ter weerszijden van de Oude Rijn een opvangfunctie voor de glastuinbouw. Gegeven de nog maar beperkte ruimtelijke mogelijkheden hiervoor moet de beschikbare ruimte doelmatig worden verdeeld. De afweging van diverse belangen (woningbouw/glastuinbouw) vraagt een intergemeentelijke aanpak, terwijl tevens, waar mogelijk, een versterking van de recreatieve en landschappelijke kwaliteiten van de Oude Rijnsoever gewenst is.

Bedrijfsvestiging moet zich in principe beperken tot aan de agrarische functie verwante en reeds in de regio gevestigde bedrijvigheid.

Dit beleid leidt tot de volgende aanduidingen op de streekplankaart:

- ***bestaand glastuinbouwgebied:***
de gebieden Boonrak en Duyfrak en een beperkt gebied westelijk van de N 206.
Onder deze aanduiding wordt bestaand aaneengesloten glastuinbouwgebied met inbegrip van woon- en bedrijfsgebouwen verstaan.
Binnen het als zodanig aangewezen gebied is parallel aan de N 206 een ontwikkelingsgrens voor het dorpsgebied aangegeven: een globale afgrenzing van voor verdere dorpsuitbreiding eventueel nog beschikbare ruimte.
 - ***nieuw recreatiegebied met natuur- en landschapsbouw:***
de Ommedijksepolder, een binnen de planperiode nieuw te ontwikkelen openluchtrecreatiegebied.
 - ***agrarisch gebied:***
de rest van het plangebied, voor zover gelegen ten westen van de N 206, waaronder ook het vliegveld.
-

De hoofdfunctie is landbouw, voornamelijk veeteelt en akkerbouw.

- **groene ader:**
langs N 206 en Wassenaarse watering en de Rijn uit te bouwen of nieuw te ontwikkelen belangrijke recreatieve routes of landschappelijke verbindingzones.
- **belangrijke vaarverbinding:**
de Oude Rijn, een waterweg met een hoofdfunctie voor de beroeps- en/of recreatievaart en een nevenfunctie voor de waterhuishouding.

Het beleid voor toe te stane ontwikkelingen binnen de hoofdfuncties voor land- en tuinbouw is verwoord in de volgende richtlijnen (bladzijde 128 en 129 van de toelichting op het Streekplan):

Richtlijn 28:

Niet-agrarische nieuwbouw dient in het landelijk gebied te worden geweerd.

Vestiging van kleinschalige, niet hinderlijke, functies kan plaatselijk onder bepaalde voorwaarden in voormalige agrarische bedrijfsgebouwen plaatsvinden.

Richtlijn 29:

Bebouwing ten behoeve van glastuinbouw is slechts toegestaan in bestaand en als zodanig aangegeven nieuw glastuinbouwgebied hetgeen in de bestemming tot uitdrukking moet komen, en dit dient als zodanig te worden bestemd.

Richtlijn 30:

Voor het oprichten van staand glas op duurzaam voor de tuinbouw onder glas ingerichte bedrijven buiten de specifieke glastuinbouwgebieden geldt een overgangsregeling, de zogenaamde 2 ha-regeling. Voor bestaande en nieuw te vestigen opengronds tuinbouw- en akkerbouwbedrijven gelden voor het oprichten van staand glas afzonderlijke regelingen.

Richtlijn 33:

Nieuwbouw ten behoeve van intensieve, niet-grondgebonden veehouderij is slechts toelaatbaar indien sprake is van nevenactiviteit. Nieuwe bedrijven met intensieve veehouderij als hoofdactiviteit zijn in beginsel uitgesloten.

De richtlijnen van het streekplan zijn gepreciseerd in de Nota Planbeoordeling van 1993, die als "handleiding" is gebruikt voor de uitwerking van het bestemmingsplan.

Inmiddels is een herziening van het streekplan in voorbereiding. Het gebied ondervindt toenemende druk van de verstedelijking van de randstad. Op den lange duur kan dat aanleiding geven tot een zich wijzigend perspectief voor de lokale ruimtelijke ontwikkeling. Voor de beoogde periode van het bestemmingsplan geven de diverse voorstudies nog geen aanleiding tot een ombuiging van het ruimtelijk beleid.

4. HET BELEID VOOR HET BUITENGEBIED IN HOOFDLIJNEN

Het vliegveld en het recreatiegebied in ontwikkeling ten zuiden van de Wassenaarse Watering leggen beslag op een groot deel van het gemeentelijk gebied en onttrekken dit grotendeels aan gemeentelijke bemoeienis. Daarnaast blijft een beperkt gebied over voor gemeentelijk beleid inzake ruimtelijke ordening.

De intensieve occupatie van dat beperkte gebied geeft bovendien nauwelijks gelegenheid voor "nieuw beleid". Het beleid richt zich grotendeels op bevestiging en bestendiging van aanwezige functies en gebruik. Hoofdthema is de voorrang die wordt gegeven aan ontwikkelingen in de agrarische sector met enige beperking ter wille van het behoud van resterende landschappelijke kwaliteit. Voorrang voor agrarische ontwikkelingen houdt in, dat niet-agrarische ontwikkelingen zoveel mogelijk worden beperkt, vooral waar die ontwikkelingen een verkleining zouden inhouden van het voor agrarisch gebruik beschikbare gebied.

4.1. Beleid inzake agrarische ontwikkeling

Agrarische ontwikkeling betekent in Valkenburg ontwikkeling van tuinbouw en dan met name van glastuinbouw.

Een eerste beleidskeuze is in dat verband de keuze voor een onderscheid tussen gebieden waar die glastuinbouw zich vrij onbeperkt kan ontwikkelen en gebieden waar de bouw van kassen wordt geweerd uit landschappelijke overwegingen.

Landschappelijke beperkingen gelden met name in de noordwesthoek van het gebied ('t Joght, Middendorp en Marktveld), waar behoud van resterende openheid wordt beoogd, en op enkele nog aanwezige open kavels tussen de Voorschoterweg en de Oude Rijn, waar het contact met de rivier nog kan worden ervaren. De resterende open kavel naast de monumentale boerderij aan de Voorschoterweg zuidwestzijde is open gehouden ter wille van het fraaie zicht op het monument. In deze open gebieden wordt alleen aan de aanwezige bedrijfsbebouwingen nog beperkte ontwikkelingsruimte toegekend; voor het overige zijn de gebieden bestemd voor agrarisch productiegebied zonder bebouwing. Bij het tuindersbedrijf in 't Joght is het vrij ruime bebouwingsvak voor kassenbouw de bevestiging van een reeds via artikel 19 Wet op de Ruimtelijke Ordening toegekende bouwvergunning.

Langs de Voorschoterweg is mede uit landschappelijke overwegingen de bebouwingsgrens op afstand van de weg gehouden om een breed, landelijk profiel open te houden.

Voor het overige is het buitengebied zoveel mogelijk bestemd voor glastuinbouwgebied. Over het algemeen houdt dat in dat bestaande bedrijven zijn gelegaliseerd en dat op enkele restpercelen nog een beperkte hoeveelheid glas kan worden bijgebouwd.

Het gebied Zijlhoek tegen de Wassenaarse Watering aan is in 1994 in ontwikkeling genomen voor enkele forse glastuinbouwbedrijven als een belangrijke (en laatste) kwalitatieve toevoeging aan Valkenburgs tuinbouwareaal. In het kader van deze ontwikkeling kan nog een aanpassing worden overeengekomen van de grens tussen het tuinbouwgebied en het defensieterrein.

In het glastuinbouwgebied is voorrang gegeven aan de glasontwikkeling met geen andere beperkingen dan die voor de goede inrichting van bedrijfsterreinen en ontsluitende wegen.

De onderscheiding in onbebouwd agrarisch productiegebied en glastuinbouwgebied komt grotendeels overeen met het streekplan. De glastuinbouw in Zijlhoek wijkt daarvan af op basis van het daarvoor ontwikkelde bestemmingsplan "Zijlhoek 1991". Het behoud van open kavels langs de Rijn is daarvoor een compensatie.

Een agrarisch hulpbedrijf en een paardenfokbedrijf zijn als semi-agrarische bestemmingen bevestigd.

4.2. Beleid inzake niet-agrarische functies

In het gebied bevinden zich diverse niet-agrarische functies. Verdere ontwikkeling daarvan of vermeerdering van niet-agrarische vestigingen in het gebied zijn in het algemeen ongewenst geoordeeld, omdat die bijna direct een verdere vermindering betekenen van de ruimte voor optimale agrarische ontwikkeling.

De enige principiële uitzondering is gemaakt voor de ontwikkeling van enkele dorpsrandvoorzieningen in het overgangsgebied van het dorp naar het buitengebied. Het dorp bevindt zich tussen de verlegde autoweg N 206 en de Rijn in een bijzonder ingeklemde positie. Voor ruimtevragende recreatieve voorzieningen of voor enkele noodzakelijke maar hinderveroorzakende dorpsvoorzieningen is enig beslag op agrarische gronden aan de dorpsrand onvermijdelijk.

Aldus omvat het bestemmingsplan tegen de dorpsrand aan een sportveldencomplex, twee maneges, twee volkstuintencomplexen, een jeugdsociëteit, een gemeentewerf met ruimte voor een brandweerkazerne, een parkeerterrein voor vrachtauto's. Een deel van deze voorzieningen is tijdens de voorbereidingsperiode voor dit plan reeds gerealiseerd.

In het agrarisch gebied komen vrij veel burgerwoonhuizen voor, zowel verspreid als geconcentreerd in een lintbebouwing langs de Voorschoterweg. Die woonhuizen zijn vrijwel alle van beperkte omvang zonder vertoon van luxe. Het beleid is gericht op het legaliseren van de eenmaal aanwezige woonhuizen. Vergroting van hun aantal is niet gewenst. Vergroting en verbouwing tot royale villa's is evenmin gewenst; de veelal kleine kavels zijn daar niet op berekend en er zou een verschuiving in het prijsniveau van woningen ontstaan, die niet aansluit op de wensen en mogelijkheden van de eigen bevolking.

De bestemming "woningen met tuinen en erven" legaliseert de bestaande burgerwoningen.

Een tweede vorm van verspreid wonen zijn de vele woonboten in het gebied. Het gemeentelijk beleid laat zich daar niet actief mee in, omdat het woonschepenbeleid onderwerp is van de provinciale verordening. Het provinciaal beleid om geen woonboten meer toe te laten en het aantal geleidelijk terug te dringen (uitstervingsvergunningen) strookt met het gemeentelijk beleid om niet-agrarische functies in het buitengebied in te tomen. Een uitzondering vormen de als zodanig aangelegde woonschepenhavens aan de Rijn, die in aanmerking komen voor een passende bestemming als definitief gegeven.

Enkele bestaande bedrijven langs de Voorschoterweg zijn ook een zodanig definitief gegeven, dat ze door een bestemming moeten worden gelegaliseerd. De beperkte ruimte, de vermenging met de woonfunctie en de verkeerssituatie leggen ook hier beperkingen op aan de ontwikkelingsmogelijkheden; geen verdere toename van detailhandel, beperking of terugdringing van hinder voor bewoners, beperking van verkeersproductie, beperking van bouwvolume en beperking van externe effecten van terreingebruik.

Voor zover aanwezige bedrijfsbebouwing vrijkomt voor nieuwe bedrijven zal geselecteerd moeten worden uit het oogpunt van hinder. Dergelijk selectief toelatingsbeleid kan steunen op de selectiecriteria uit de basiszoneringslijst zoals die is gelanceerd door de VNG in het rapport "Bedrijven en Milieuzonering".

Een paar zomerwoningen, een aannemingsbedrijf en een hoveniersbedrijf, die zich als vreemd element te midden van agrarische bedrijven bevinden, moeten wel worden gelegaliseerd maar zodanig dat terugkeer naar een agrarische bestemming wordt vergemakkelijkt. Hier past niet een definitief niet-agrarische bestemming, maar een formulering die de niet-agrarische aanwezigheid binnen een definitief agrarische bestemming gedooft.

Met deze toelichting zal de keuze van bestemmingen in de plankaart voldoende zijn verduidelijkt. Bij de beschrijving per bestemming in hoofdstuk V wordt de neerslag van het beleid in bestemmingsbepalingen nader toegelicht.

Bij de aldus in bestemmingen vastgelegde gebruiksmogelijkheden van het plangebied moet voorts rekening worden gehouden met beperkingen op het gebruik als gevolg van de aanwezigheid van diverse leidingen, van archeologische waarden in de bodem, van een waterkering door het gebied, van hoogtelijnen en hinderlijnen (35 KE-lijnen) vanwege invliegzones en van geluidhinderlijnen, vanwege wegverkeer en vanwege de "A-inrichting" op het vliegveld (50 dB(A)-lijnen).

Deze diverse beperkingen zijn op de belemmeringenkaart tot uitdrukking gebracht. De invloed van die diverse belemmeringen op de gebruiksmogelijkheden komt tot uitdrukking in bepalingen in de diverse bestemmingen en in de "toegevoegde bestemmingen": "transportleidingen", "waterkering" en "terrein van oudheidkundige betekenis".

Het straalpad komt in de bestemmingen niet tot uitdrukking, omdat de diverse bestemmingen al geen bebouwing tot een hoogte van 29,5 m toestaan. Zo zijn ook hoogtelijnen rond de invliegzones van meer dan 40 , niet ingetekend, omdat die voor de bestemmingen geen consequenties hebben.

HOOFDLIJNEN VAN RUIMTELIJK BELEID

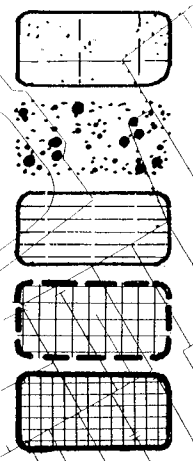
CONCENTRATIES VAN BEBOUWING
dorpse woonbebouwing en bedrijfsbebouwing

DORPSRANDGEBIED

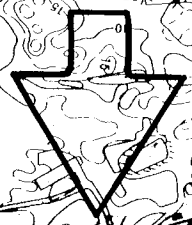
GLASTUINBOUWGEBIED

OPEN AGRARISCH GEBIED/LANDSCHAP

RECREATIEGEBIED



VALKENBURG



5. TOELICHTING OP DE VOORSCHRIFTEN

5.1. Algemeen

Bij het opstellen van de voorschriften voor de diverse bestemmingen is gebruik gemaakt van de mogelijkheid van globale eindbestemmingen, met een toetsing op hoofdzaken van ruimtelijke kwaliteit, neergelegd in een "beschrijving in hoofdlijnen"¹. Een overweging is daarbij, dat de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied niet berust op aanwezige gevoelige details in bebouwing en inrichting. Toekomstige kwaliteit zal ook niet gezocht worden in precieze detaillering, maar in duidelijk herkenbaar onderscheid in deelgebieden met hun eigen signatuur in hoofdzaken zoals: kassengebied, open weidegebied, dorpse lintbebouwing, de rivier de Rijn.

Aan functies die passen in die hoofdindeling kan een ruimhartige, op ontwikkeling gerichte regeling worden toegekend. Niet passende situaties van niet-landelijke bebouwing of aanwezig niet-agrarisch gebruik zijn deels wel gelegaliseerd, maar zonder mogelijkheden van uitbreiding of verdere ontwikkeling en ondergeschikt aan de hoofdbestemmingen.

In het ruimtelijk beeld vormen met name de vele woonboten in de Rijn en verspreid in sloten in het agrarisch gebied een opvallende ongewenste aanwezigheid. Het bestemmingsplan laat zich hier niet mee in. Het legaliseert de woonboten uitdrukkelijk niet (behalve in het geval van de woonbotenhavens) en laat voorts de regeling over aan de provinciale woonschepenverordening.

De opmerkelijk vele claims op de mede-beschikking over gronden voor leidingen, waterkering en archeologische waarden zijn tot uitdrukking gebracht door "toegevoegde bestemmingen" aan de per gebiedsdeel gegeven functionele bestemming.

1 Vernieuwde WRO/Bro 1985.

Algemene bepalingen zoals begripsbepalingen, wijze van meten, algemene gebruiksbepaling, overgangsregeling en strafbepaling zijn zoveel mogelijk overeenkomstig de departementale aanwijzingen¹ ter bevordering van standaardisering.

De gebruiksbepalingen per bestemming zijn beperkt gehouden, vanuit de opvatting dat de bestemmingsomschrijving samen met de algemene gebruiksbepaling afdoende houvast geeft voor beoordeling en beleid inzake onbedoeld gebruik.

5.2. Toegevoegde bestemmingen

De aanwezigheid in de bodem van archeologische waarden en van diverse leidingen, alsmede de aanwezigheid van een waterkering zijn tot uitdrukking gebracht in "toegevoegde bestemmingen". Waar dat het geval is, wordt in de aanhef van de bestemming naar de toegevoegde bestemmingen verwezen. De consequentie daarvan is, dat de toegevoegde bestemming voorzieningen ten behoeve van die bestemming toelaat (bouwwerken) of beperkingen in het belang van die toegevoegde bestemming oplegt (beperking ten aanzien van bouwen, aanlegvergunning).

5.3. Per bestemming

Per bestemming wordt hiervan een kort commentaar gegeven voor zover nodig voor de goede lezing en interpretatie van de voorschriften.

Artikel 1, lid 16 a en 16 b

Het onderscheid "grondgebonden" versus "niet-grondgebonden" bedrijf is geïntroduceerd, omdat in de gekozen agrarische bestemmingen (open weidegebied en intensief kassengebied) een omvangrijke bebouwing van veredelingsbedrijven een storende factor zal zijn. (Zie ook het streekplan.)

Artikel 3

De bestemming "woningen met tuinen en erven" is vooral een behoudende, gericht op de legalisering van eenmaal aanwezige lintbebouwing en verspreide woonbebouwing van een bescheiden, landelijk of dorps karakter. Vermeerdering van het aantal huizen buiten de dorpskern is niet gewenst.

1 "Bestemmen met Beleid", uitgave maart 1989.

Ontwikkeling tot grotere, luxueuzere bebouwing (villa's) is evenmin gewenst, niet als categorie van woningen (exclusief) en niet als verschijningsvorm (niet-landelijk).

Beperking tot legaliseren van aanwezige woonbebouwing roept ook de minste complicaties op voor de toepassing van de Wet geluidhinder (Voorschoterweg, Rijksweg 4); er is in de zin van de Wet geluidhinder slechts sprake van een bestaande situatie.

Artikel 3, lid 2 b 2

Met ondergeschikte hogere delen van het huis wordt bedoeld, dat voor minder dan 50% van de gootlengte een hoge goot wordt toegepast, bijvoorbeeld aan de achterzijde, zodat het beeld van lage bebouwing blijft overheersen.

Artikel 3, lid 2 b 3

Met "grotendeels onbebouwd" wordt bedoeld dat niet meer dan circa 1/3 deel van de tuin wordt bebouwd met gebouwen of bouwwerken (carport, volière e.d.).

Artikel 4

De bestemming "tuinen en erven" is aanvullend op de bestemming "woondoeleinden" in het bestemmingsplan "Valkenburg Dorp 1974". Uitgangspunt is, dat bijgebouwen bij woningen bij voorkeur in dat bestemmingsplangebied, direct bij de woningen worden gebouwd. De bestemming "tuinen en erven" wil slechts bij uitzondering nieuwe bebouwing toestaan, waar het bestemmingsplan "Valkenburg Dorp 1974" die ruimte duidelijk niet biedt.

Artikel 6

In het grootste deel van het nog open weidegebied, het gebied 't Joght tegen de noordgrens met Katwijk, is toestaan van enige bebouwing ongewenst. Als per eigendom beperkte bebouwing zou worden toegestaan zou het versnipperd eigendom van kleine percelen, soms moestuinen, makkelijk een teveel aan onbedoelde semi-agrarische bebouwing laten ontstaan. Op de paar open agrarische productiepercelen elders (Broekweg, Voorschoterweg) kan enige bebouwing ook gemist worden, omdat daar de afstand tot de eigenlijke bedrijfsbebouwing gering is.

Artikel 7

De paar agrarische bouwpercelen hebben betrekking op bestaande boerderijen. Dat maakt een bepaling overbodig dat pas een woonhuis mag worden gebouwd na realisering van x m2 bedrijfsgebouwen. Het betreft hier enkele laatste restanten open gebied met uitzicht als landschappelijke kwaliteit. Dat maakt intensieve bebouwing voor niet-grondgebonden bedrijven ongewenst.

Artikel 8

In de "beschrijving in hoofdlijnen" is de bestemming "glastuinbouwgebied" grotendeels tevens toegelicht.

Over het algemeen geeft die beschrijving in hoofdlijnen voldoende houvast voor toetsing van plannen aan de hoofdbedoeling van de bestemming.

Enkele afwijkende functies in het bestemmingsgebied zijn in hun ondergeschikte positie en in hun beperkte omvang gelegaliseerd ("medebestemd"). De medebestemming voor defensie terrein II is bedoeld om in de ontwikkeling van tuinbouwgebied "Zonneveld" een effectievere grens tussen tuinbouwgebied en defensie overeen te kunnen komen.

Nieuwe bedrijfswoningen dienen te voldoen aan de normen van de Wet geluidhinder (zie artikel 26).

Artikel 9

De bestemming "paardenfok- en africhtcentrum" is de wat uitzonderlijk precieze bevestiging van de titel waarop aan deze semi-agrarische functie bouwvergunning is verleend.

Door het toestaan van "paardensport" is tegemoet gekomen aan de overeengekomen beperkte gelegenheid voor manegeactiviteit onder voorwaarden voor het voorkomen van overlast en van schade aan het landschap.

Op het beperkte terrein is een vergroting van het reeds aanwezige bouwvolume eveneens ongewenst.

Artikel 10

De bestemming "agrarisch hulpbedrijf" komt slechts één keer voor, ten behoeve van de verplaatsing van een in het dorp storend bedrijf. De beperkte gelegenheid voor transportbedrijvigheid is alleen voor dit te verplaatsen bedrijf toepasbaar.

Artikel 11

De bestemming "bedrijven" is in de eerste plaats gericht op de legalisering van de nu eenmaal aanwezige bedrijven. Voor zover er sprake kan zijn van beperkte nieuwe of vervangende bedrijvigheid is de bedoeling om die te sturen naar in de situatie passende bedrijventypen.

Voor de goede constructie van de voorschriften staat in de bestemmingsregeling de selectie van passende bedrijfstypen voorop en worden de bestaande bedrijven gelegaliseerd door verwijzing in de bestemmingsomschrijving naar een lijst van bestaande bedrijventypen.

De selectie van in de situatie passende bedrijven berust op een zonering conform de methode "Bedrijven en Milieuzonering", die in bijlage A bij de voorschriften nader wordt beschreven.

Artikel 16

Pogingen om in het eerdere "Bestemmingsplan Landelijk Gebied 1981" de precieze technische richtlijnen voor bebouwing op het vliegveld juridisch te vertalen zijn mislukt en hebben geen goedkeuring verworven. Bij gedetailleerdere formulering wrekt zich ook de zeer verschillende geaardheid van de condities voor bouwen vanuit de optiek van defensie en vanuit de gemeentelijke optiek.

In de bestemming "defensierrein I en II" is gepoogd door een beschrijving in hoofdlijnen de beleidsformule uit het oogpunt van gemeentelijke ruimtelijke ordening globaal vast te leggen met alle ruimte om in overleg tegemoet te komen aan de voor het vliegverkeer te stellen condities.

Artikel 17

De bestemming "dagrecreatie tevens museum" is voor een zo ingrijpende ontwikkeling vrij eenvoudig gehouden. Het gemeentelijk belang is vooral dat geen extra verkeersdruk ontstaat op de Voorshoterweg; dat belang is afgedekt door de bepaling, dat vanaf de Ommedijkseweg wordt ontsloten.

Een tweede vooropstaand belang, namelijk de landschappelijke kwaliteit (door inrichting en bebouwing), laat zich moeilijk preciseren; die is zonder veel regeling in goede handen geacht bij de initiatiefnemer en beheerder, de provincie.

Artikel 20

Het complex "volkstuinten I" was bedoeld als een in het open buitengebied aanvaardbaar complex moestuinten. Door hekken en kleine bouwsels is een landschapsverstorend beeld ontstaan. De vrijstellingsregel lid 4 is bedoeld om in het kader van sanering te kunnen aansturen op een geordender bebouwing, in een verzorgder landschappelijke aankleding.

Artikel 23

De positie van de vele transportleidingen in het gebied is ondervangen door deze toegevoegde bestemming "transportleidingen", berustend op het aangeven van leidingen op de plankaart, waarbij de breedte van de bestemming is aangegeven in de voorschriften (6 of 15 m ter weerszijden van de aangegeven leiding). Toekenning van eigen bestemmingen aan de onderscheiden leidingtracés zou een onoverzichtelijke en op de kaart nauwelijks afleesbare toename van het aantal bestemmingen en bestemmingsvlakken hebben opgeleverd.

Artikel 27

De "wijzigingsbevoegdheid" is bedoeld om in twee op de kaart begrensde zones in de dorpsrand/stadsrand een overgang mogelijk te maken van niet meer goed functionerende agrarische bestemmingen naar dorpsrandfuncties/stadsrandfuncties.

Artikel 31

In de overgangsregeling is geen "2 ha-regeling" opgenomen voor bestaande op tuinbouw onder glas ingerichte bedrijven. Dergelijke bedrijven zijn alle door de bestemming "glastuinbouwgebied" gelegaliseerd.

5.4. Selectie van toelaatbare bedrijven in de bestemming "bedrijven"

In de bestemming "bedrijven" moet worden veilig gesteld, dat de bedrijvenontwikkeling geen overmatige hinder zal opleveren voor het omringend milieu en voor het gebruik van gronden en opstallen rondom. Met name zouden de naastgelegen woonhuizen hinder kunnen ondervinden.

Om die reden is in de bestemming "bedrijven" slechts een selectie van bedrijven toegelaten.

Voor de selectie van in de situatie aanvaardbare bedrijfstypen is uitgegaan van de methodiek "Bedrijven en Milieuzonering" van de VNG. Die methodiek maakt gebruik van een "basiszoneringslijst", waarin vrijwel alle voorkomende bedrijfstypen zijn opgesomd, gecodeerd volgens de SBI-code (Standaard-Bedrijfs-Indeling), met een notering van de per bedrijfstype te verwachten hinderlijkheid. De selectie is uitgevoerd via het computerprogramma "EVA" van VVK.

In de methodiek worden elf hinderaspecten onderscheiden:

- geurhinder
 - stofhinder
 - geluidhinder
 - trillinghinder
 - gevaarhinder
 - luchtverontreiniging
 - verkeersaantrekkende werking
 - waterverontreiniging
 - bodemverontreiniging
 - visuele hinder
 - ongedierte aantrekkende werking.
-

Voor de eerste vijf hinderaspecten is de mate van hinderlijkheid per bedrijfstype uitgedrukt in een afstandsklasse, namelijk de afstand die moet worden aangehouden om geen hinder te veroorzaken ten opzichte van een rustige woongebied.

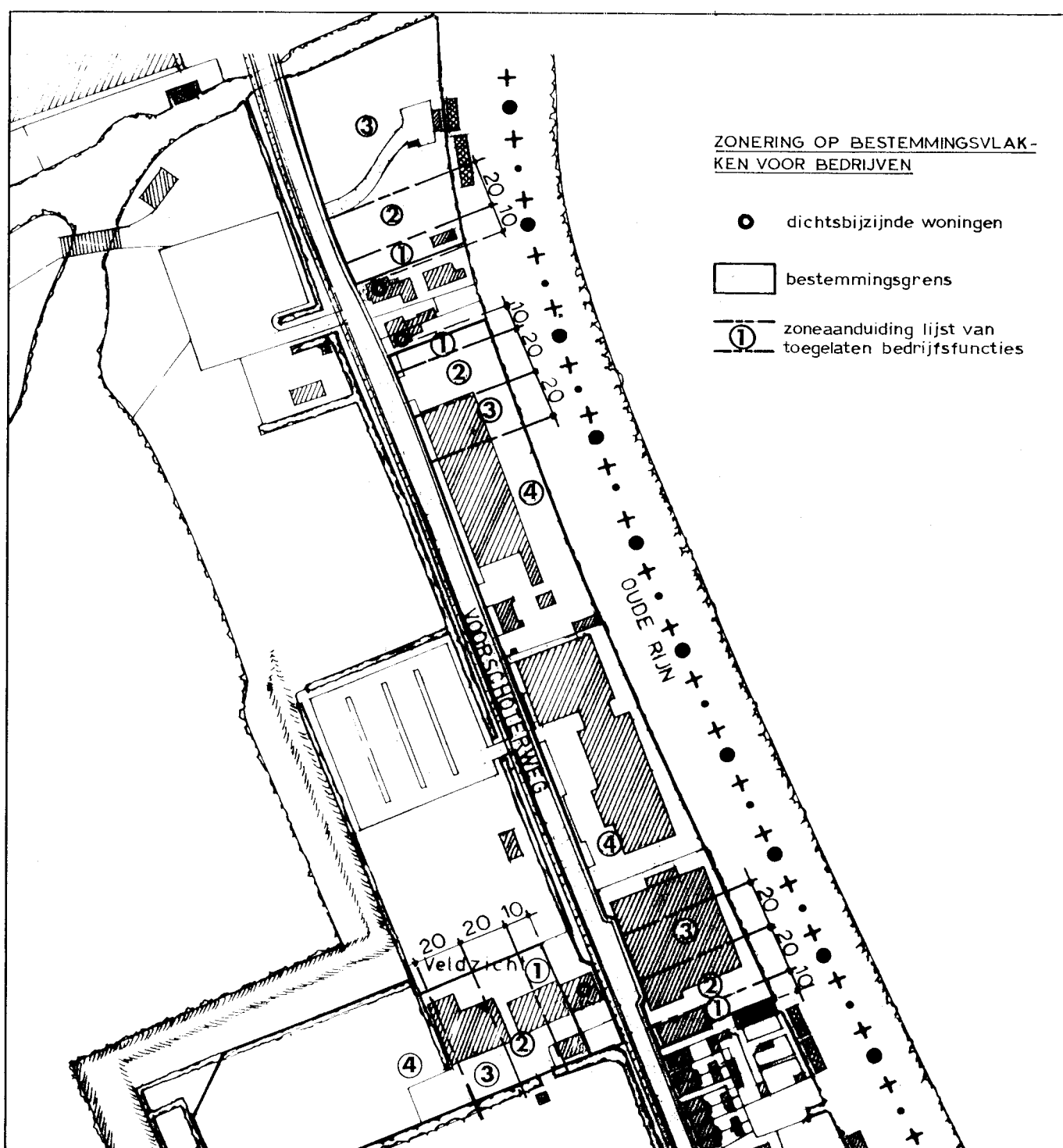
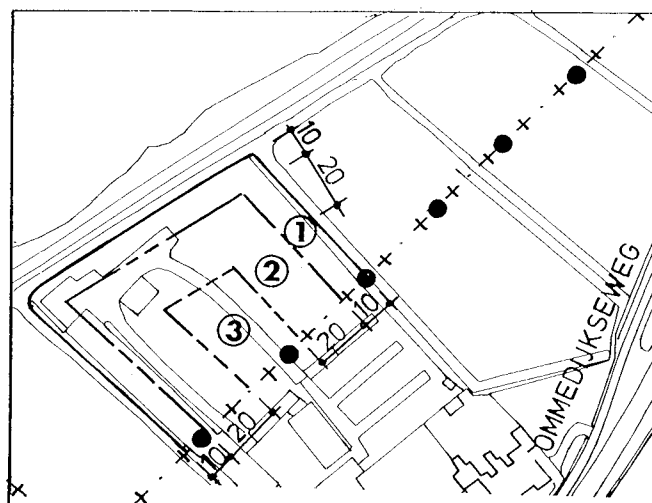
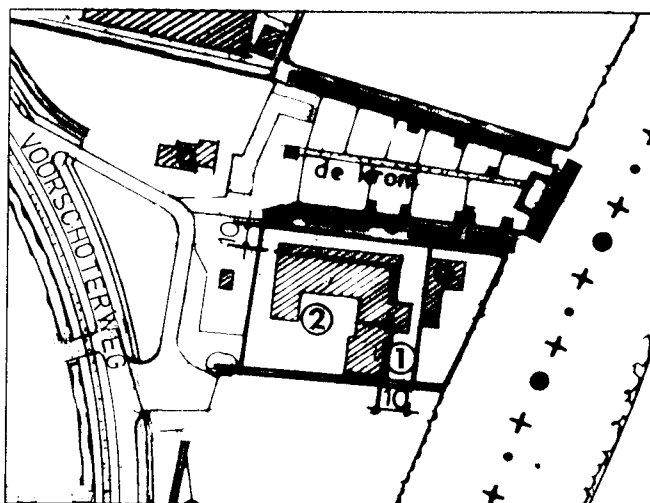
Voor de overige hinderaspecten is de mate van hinderlijkheid per bedrijfstype uitgedrukt in de indexen 0, 1, 2 en 3 voor niet hinderlijk tot zeer hinderlijk. In een rustige woonwijk wordt op alle aspecten niet meer hinder verondersteld dan conform index 1.

De toepassing van de methodiek wordt in bijlage A bij de voorschriften uitgebreid beschreven. De essentie is, dat de voor bedrijven bestemde gebieden worden gewogen op hun positie ten opzichte van hindergevoelige "referentiegebieden". Die weging geeft aanleiding tot een opdeling van het bedrijvengebied in zones met toenemende afstand tot de hindergevoelige gebieden en met per zone toe te kennen indexen. Per zone wordt dan met de daarvoor geldende afstand en index geselecteerd welke bedrijfstypen uit de basiszoneringlijst daar kunnen worden toegelaten.

In dit bestemmingsplan zijn de bedrijvengebieden onderverdeeld in 4 zones (1, 2, 3, 4) met toenemende afstand tot aangrenzende hindergevoelige bestemmingen. Voor alle zones zijn dezelfde indexen aangehouden. Bij de selectie van toelaatbare bedrijven is niet de scherpste selectie toegepast van bedrijfstypen ten opzichte van een rustige woonomgeving, maar de wat toegeeflijker selectie voor bedrijfstypen die in landelijk gebied aanvaardbaar zijn.

Met behulp van die selectie is een "Lijst van toegelaten bedrijfstypen" opgesteld, waarin per bedrijfstype is af te lezen of het in één van de vier zones is toegestaan. Artikel 11 verklaart deze lijst van toepassing op de bestemming "bedrijven".

Omdat het merendeel van de nu aanwezige bedrijfstypen niet geheel voldoet aan de voor de situatie toepasbare selectie zijn bestaande "afwijkende" bedrijven expliciet bestemd door verwijzing in artikel 11 naar de opsomming van die bedrijven in tabel 4 in bijlage A.



FIGUUR 2

6. RESULTATEN VAN HET OVERLEG EX ARTIKEL 10 VAN HET BESLUIT OP DE RUIMTELIJKE ORDENING

In september 1990 is het ontwerp-plan voor overleg conform artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening toegezonden aan buurgemeenten en aan de diverse daarvoor in aanmerkende instanties.

Op die toezending is *geen reactie* ontvangen van:

- College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Rijnsburg
- Inspecteur Ruimtelijke Ordening Inspectie West
- Regionale Inspectie voor de Volksgezondheid en de Milieuhygiëne
- De Regionale Rijkstuinbouwconsulent.

Een *instemmende reactie* ("geen opmerkingen") is ontvangen van:

- College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Katwijk
- College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Oegstgeest
- Directie Volksgezondheid Zuid-Holland
- Rijksconsulent Economische Zaken
- Directeur Landbouw, Natuur en Openluchtrecreatie Zuid-Holland.

Van de

- Dienst Verkeer en Vervoer Zuid-Holland
- Dienst Water en Milieu Zuid-Holland
- Dienst Ruimte en Groen Zuid-Holland

was de *reactie vervat in reactie Provinciale Planologische Commissie*.

- N.V. Nederlandse Gasunie
- N.V. Energie en Watervoorziening Rijnland

gaven een *reactie in de zin van technische aanwijzing* voor de positie van kabels en leidingen, die zijn verwerkt.

Inhoudelijke reacties zijn ontvangen van:

- College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Leiden
 - Hoogheemraadschap van Rijnland
 - Ministerie van Defensie, de Eerstaanwezend-Ingenieur Directeur
-

- Landbouwschap, Gewestelijke Raad voor Zuid-Holland
- Provinciale Planologische Commissie.

De inhoudelijke reacties worden hierna per afzender behandeld.

College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Leiden

- Burgemeester en wethouders van Leiden bepleiten afstemming van planvorming op Rijksbeleid inzake ruimtelijke ordening. Bestemmingen moeten geen belemmeringen oproepen voor toekomstige stedelijke of landschapverbeterende maatregelen. Met name maken zij bezwaar tegen uitbreiding van het (glas-)tuinbouwareaal.

Reactie: Het bestemmingsplan geeft voorrang aan het voor de gemeente typerende belang van ontwikkeling van de tuinbouw op het beperkte gebied dat daarvoor nog rest. De belangrijkste ontwikkelingsmogelijkheden zijn grotendeels al eerder in bestemmingen geregeld (Zijlhoek).

- Burgemeester en wethouders van Leiden pleiten voor meer ruimte voor versterking van landschappelijke kwaliteit in het kader van het in voorbereiding zijnde groenstructuurplan voor de Oude Rijnmond.

Reactie: Het bestemmingsplan legt op een paar essentiële punten resterend open zicht vast (in 't Joght en op enkele percelen langs de Voorschoterweg en langs de Rijn). Daarmee wordt ook een aanknopingspunt geboden voor de ontwikkeling van een groenstructuur. Valkenburg heeft ruimtelijk en financieel niet de speelruimte om vooruit te lopen op nog niet vastgestelde plannen voor groenstructuur.

- Burgemeester en wethouders van Leiden maken bezwaar tegen ontsluiting van het dagrecreatiegebied vanaf de Ommedijkseweg.

Reactie: Het bestemmingsplan conformeert zich aan de in het provinciaal kader ontwikkelde plannen voor het recreatiegebied. Langs de Voorschoterweg bevindt zich al een forse parkeervoorziening. Verdere ontsluiting vanaf de Voorschoterweg zou de aldaar reeds bestaande verkeersdruk ontoelaatbaar vergroten.

- Burgemeester en wethouders van Leiden dringen aan op beperking van de ongewenste detailhandelsontwikkeling langs de Voorschoterweg.

Reactie: Het bestemmingsplan legaliseert alleen de reeds aanwezige detailhandel binnen straffe grenzen. De zeer beperkte uitbreidingsmogelijkheden zijn niet meer dan volgens overgangsrecht zou zijn toegestaan.

De Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek

- De Rijksdienst pleit voor een uitgebreidere toelichting op de in het gebied voorkomende oudheidkundige waarden.

Reactie: De door R.O.B. aangeleverde tekst is in de toelichting opgenomen.

- De Rijksdienst pleit voor het benoemen en veilig stellen van in het gebied voorkomende terreinen van oudheidkundige betekenis.

Reactie: De door de dienst opgegeven terreinen hebben een passende toegevoegde bestemming gekregen, met een stelsel van aanlegvergunningen waardoor rekening kan worden gehouden met bodemarchief.

Hoogheemraadschap van Rijnland

- Het Hoogheemraadschap geeft in zijn reactie een uiteenzetting over eisen aan afvalwater en kwaliteit van open water in het kassengebied.

Reactie: De uiteenzetting is als belangrijke informatie aangenomen. De gevraagde goede omgang met het water is niet veilig te stellen via een regeling in het kader van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

- Het Hoogheemraadschap verzoekt om de Voorschoterweg en de (boezem)kaden de primaire bestemming "waterkering" te geven.

Reactie: Aan de door het Hoogheemraadschap opgegeven waterkeringen is de toegevoegde bestemming "waterkering" gegeven in een formulering die er toe dwingt om met de eisen van waterbeveiliging onverkort rekening te houden.

*Het Ministerie van Defensie, de Eerstaanwezend-Ingenieur
Directeur*

- De Eerstaanwezend-Ingenieur verzoekt om de bestemming uit te breiden met een strookje ten noordwesten van de Groote Watering.

Reactie: Het verzoek is opgevolgd.

- De Eerstaanwezend-Ingenieur noemt een reeks suggesties gericht op precisering van in de voorschriften gebezigde terminologie.

Reactie: De suggesties zijn overgenomen.

- De Eerstaanwezend-Ingenieur maakt bezwaar tegen wijzigingen in de voorschriften die een vermindering van bouwmogelijkheden voor defensie zouden inhouden.

Reactie: Het kaartbeeld en de voorschriften zijn zodanig gewijzigd, dat zij nauwer overeenkomen met de regelingen in het voorgaande bestemmingsplan.

De strikte begrenzungen voor het bouwen zijn verruimd (hoogte in zone III, bouwvolume in zone II), daartegenover is de bepaling opgenomen dat bebouwing zoveel mogelijk in een zone A wordt geconcentreerd. Die zone is ten opzichte van het eerdere ontwerp vergroot.

De eerder geldende hoogtebeperking van 10 m is gecontinueerd. Zo nodig kan daarop vrijstelling worden verleend.

In totaliteit houdt defensie de eerder toegekende ruimte voor bouwen, voor zover dat echt nodig is. De gewijzigde regeling stuurt echter aan op overleg waarin ook het landschappelijk effect van invloed kan zijn.

- De Eerstaanwezend-Ingenieur verzoekt om aanpassing van de bestemmingsgrenzen nabij de Zonneveldslaan.

Reactie: De bestemmingsgrenzen zijn aangepast aan het in goed overleg overeengekomen inrichtingsplan "Zonneveldspolder".

- De Eerstaanwezend-Ingenieur verzoekt om de 35 en 40 KE-lijnen en de geluidcontour rond de A-inrichting van het vliegveld correct op te nemen.

Reactie: De door defensie beschikbaar gestelde gegevens zijn verwerkt.

- De Eerstaanwezend-Ingenieur verzoekt om de hoogtelijnen rond de invliegtunnel volledig over te nemen en om daaraan bijvoorbeeld in de vorm van een dubbelbestemming beperkingen te verbinden voor bouwhoogte en voor het ontwerpen van wallen en voor opgaand gewas.

Reactie: De hoogtelijnen zijn opgenomen van 0 tot 40 m. Aanduiding van grotere hoogten heeft geen betekenis aangezien het bestemmingsplan die grotere hoogten nergens toestaat. De grootste toegelaten bouwhoogten bij recht zijn 12 m (bouwwerken, geen gebouwen zijnde, in "bedrijven") en bij vrijstelling 25 m (windenergie-installaties in "glastuinbouwgebied") en 35 m (binnen "defensie-terrein II en III").

De bouwhoogten zijn zoveel mogelijk aan de hoogtelijnen in de invliegtunnel aangepast.

De regeling van terreinhoogten is achterwege gelaten. Zo'n regeling is zeer ongebruikelijk en in dit geval is de behoefte daaraan niet overtuigend. Er is geen reden te bedenken voor een terreinophoging boven de toegestane bouwhoogte uit (5 m).

Ook is geen regeling voor hoogte van bomen opgenomen. De gemeente ziet het niet als een gemeentelijke taak om een zo ongebruikelijke en moeilijk te handhaven regeling voor zijn verantwoordelijkheid te nemen.

Het Landbouwschap, Gewestelijke Raad voor Zuid-Holland

- Het Landbouwschap verwijst naar de richtlijnen van het streekplan inzake de 2 ha-regeling en de intensieve veehouderij.

Reactie: De 2 ha-regeling is niet toegepast, omdat de daarmee beoogde situatie zich in het plangebied niet voordoet. Alle tuinbouwbedrijven in het plangebied zijn tot "glastuinbouwbedrijf" bestemd. Vrijwel alle bevinden zich binnen het aaneengesloten glastuinbouwgebied waar geen limiet geldt voor de omvang. Een paar bevinden zich daarbuiten. Als daar het bestemmingsvlak kleiner is dan 2 ha strookt dat vlak met de eigendomsgrenzen, is er sprake van continuïteit ten opzichte van eerdere regelingen en is er een landschappelijk argument om geen uitbreiding van kassen mogelijk te maken.

Veredelingsbedrijven komen in het gebied niet voor en vermenging van veredelingsbedrijvigheid met glastuinbouwontwikkeling wordt uitdrukkelijk niet gewenst.

De enige situatie waar aanleiding kan bestaan voor ontwikkeling van intensieve veehouderij is in het agrarisch bebouwingsvak A aan de Broekweg. Er is daar sprake van een weidebedrijf met voldoende grond om onbetwist "grondgebonden" te blijven heten. De begripsomschrijving voor grondgebonden bedrijven belet niet een veredelingsbedrijvigheid als onderdeel van het grondgebonden bedrijf. Artikel 7, lid 3 d belet slechts dat de gronden worden afgestoten en dat alleen het bebouwingsvak wordt behouden voor de ontwikkeling van een veredelingsbedrijf.

- Het Landbouwschap leverde diverse commentaren en suggesties per artikel.

Reactie: Voorstellen zijn overgenomen behoudens de volgende:

- De door het Landbouwschap voorgestelde formule om bij de beoordeling van de volwaardigheid van bedrijven "rekening te houden met de specifieke vormen van grondgebruik in dit gebied" is niet overgenomen. Er wordt niet duidelijk wat met specifiek kan zijn bedoeld anders dan de in de bestemming reeds veronderstelde bedrijfsvorm tuinbouw.
 - De bebouwingsgrenzen langs de Voorschoterweg zijn gehandhaafd. Het beoogde ruime profiel is één van de weinige concessies aan het dorpsbeeld. Ter plaatse kan worden ervaren hoe zich hier de tuinbouwbedrijvigheid op zijn fraaist presenteert achter fraaie tuinen aan de weg.
 - De bestemming voor het vrachtautoparkeerterrein is gehandhaafd. Een dergelijk terrein veroorzaakt hinder die in de bebouwde kom niet kan worden aanvaard. Het betreffende restterrein, gelegen in de marge van tuinbouwgebied, buitenom goed bereikbaar, leent zich bij uitstek voor dit randverschijnsel van diezelfde tuinbouw.
 - Artikel 24. Voor leidingen zijn de door Gedeputeerde Staten opgestelde richtlijnen gehanteerd. Alleen voor gasleidingen is een kleinere afstand voor bebouwing opgenomen, 6 m overeenkomstig de nieuwe Woningwet.
-

- Het opslagterrein van een aannemingsbedrijf is binnen de bestemming "glastuinbouwgebied" gehouden. Een ontwikkeling terug naar tuinbouw wordt daardoor in ieder geval vergemakkelijkt en verwachtingen over ontplooiing tot aannemingsbedrijf worden vermeden.
- De bestemming "agrarisch hulpbedrijf" aan de Luit Katlaan is gehandhaafd.
Deze bestemming is bedoeld om een in het hart van het dorp storend agrarisch hulpbedrijf te kunnen verplaatsen naar het agrarisch productiegebied waarvoor het functioneert. Deze verplaatsing is voor de goede inrichting van het dorp urgent.
- De bestaande verbinding van de Valkenburgerplas met de Wassenaarse Watering is niet wegbestemd. De bestemming "dagrecreatie tevens museum" laat zich over de positie van dit water niet uit. Overleg en afspraken daarover horen thuis bij de provincie en het Hoogheemraadschap, buiten de gemeentelijke invloedssfeer.

Provinciale Planologische Commissie

- De Commissie verzoekt om een flexibele bebouwingsregeling voor "dagrecreatie", conform de ontwikkelde plannen.
Reactie: het verzoek is opgevolgd. De bestemming is uitgebreid met "tevens museum". De bouw van twee dienstwoningen is mogelijk gemaakt.
 - De Commissie verzoekt om waterkeringen expliciet te regelen.
Reactie: het verzoek is opgevolgd.
 - De Commissie verzoekt om aandacht te besteden aan mogelijke bodemverontreiniging.
Reactie: In de toelichting zijn bekende en vermoede verontreinigingen vermeld. Zij zijn geen belemmering voor de weinige nieuwe ontwikkelingen die het plan mogelijk maakt.
-

- De Commissie verzoekt om de uitbreidingsmogelijkheid van "bedrijven" en "winkels en bedrijven" te beperken tot 15% (vermeerderd met 15% via vrijstelling) en om geen uitbreiding aan het aantal bedrijven te geven.

Reactie: het bestemmingsplan laat één nieuw bedrijf toe (hoek Rijn/Wassenaarse Watering) vanwege toezeggingen op basis van eerdere bestemmingsregeling.

De bestemming "winkels en bedrijven" is vervallen. De ene bestaande winkel is met beperkte uitbreidingsmogelijkheden gelegaliseerd binnen de bestemming "bedrijven". De bestemming "bedrijven" met zijn beperkte ruimte voor uitbreiding (percentage van terreinoppervlakte) en met zijn lijst van toegelaten bedrijfstypen geeft slechts beperkte ruimte voor ontwikkeling.

- De Commissie doet diverse suggesties voor aanpassing van de voorschriften.

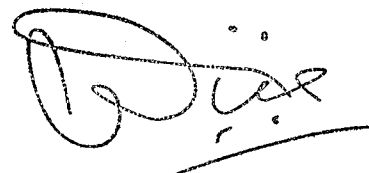
Reactie: Suggesties zijn overgenomen behoudens de volgende:

- Artikel 3. De bebouwingsregels zijn verduidelijkt. Voor de uitbreiding van bestaande woningen is geen aparte regeling opgenomen (40 m³) om een verwarrende overlapping met de werking van de overgangsregeling te vermijden. Voor zover nodig is de overgangsregeling van toepassing.
- Artikel 4. De bestemming "tuinen en erven" heeft volledig betrekking op diezelfde bestemmingsregeling in het bestemmingsplan "Dorp 1974". De bebouwingsregels verwijzen daarom naar dat bestemmingsplan. Dat laat 32 m² toe met een vrijstelling tot 40 m².
- Artikel 10. Een advies van de agrarische deskundige is niet voorgeschreven, omdat het hier niet gaat om een "hulpbedrijf" in een agrarisch bouwperceel (goedkeuringscriterium 3.3.6 Nota Planbeoordeling) maar om een expliciet bestemd hulpbedrijf.

31 oktober 1994

Behoort bij het besluit van
Gedeputeerde staten van Zuid-Holland
d.d. 13-6-1995
nr. DRG/ARB/97770

Behoort bij raadsbesluit
van 31-10-94
Mij bekend,
De Gemeentesecretaris
van Valkenburg Z.H.,



S. Dijs