

INHOUD VOORSCHRIFTEN

Blz.

HOOFDSTUK I: INLEIDENDE BEPALINGEN

art. 1	Begripsbepalingen	1 V
art. 2	Wijze van meten	4 V

HOOFDSTUK II: BESTEMMINGSBEPALINGEN

A. Woondoeleinden		
art. 3	Woongebied	5 V
art. 4	Tuinen en erven	9 V
B. Nutsdoeleinden		
art. 5	Groenvoorziening	10 V
C. Verkeersdoeleinden		
art. 6	Openbare buitenruimte	11 V
art. 7	Verkeersgebied	11 V
D. Toegevoegde bestemmingen		
art. 8	Terrein van oudheidkundige betekenis	12 V
- Vervallen -		

HOOFDSTUK III: ALGEMENE BEPALINGEN

art. 9	Algemene gebruiksbepaling	13 V
art. 10	Vrijstellingen	14 V
art. 11	Procedureregels	15 V
art. 12	Overgangsbepaling	16 V
art. 13	Strafbepaling	17 V
art. 14	Slotbepaling	17 V

V O O R S C H R I F T E N

HOOFDSTUK I: INLEIDENDE BEPALINGEN

art. 1 **BEGRIPSBEPALINGEN**

1. In deze voorschriften wordt verstaan onder:
 - a. **het plan:**
het bestemmingsplan "Twee Woonplekken 1997" van de gemeente Valkenburg;
 - b. **de kaart:**
de kaart, deel uitmakende van het plan met nummer 101088-0014-01;
 - c. **bouwwerk:**
elke constructie van enige omvang, van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct, hetzij indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
 - d. **gebouw:**
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
 - e. **bebouwing:**
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
 - f. **bebouwingsgrens:**
een op de kaart aangegeven lijn, welke door gebouwen niet mag worden overschreden, tenzij in de voorschriften anders is bepaald;
 - g. **bestemmingsvlak:**
een op de kaart door bestemmingsgrenzen omsloten gebied met één bestemming;
 - h. **bestemmingsgrens:**
een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens aanduidt van een bestemmingsvlak;
 - i. **bouwperceel:**
een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandig bij elkaar behorende bebouwing is toegestaan;
 - j. **perceelgrens:**
een grens van een bouwperceel;
 - k. **hoofdgebouw:**
een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen als het belangrijkste bouwwerk valt aan te merken;

- l. bijgebouw:**
een gebouw, behorende bij een op hetzelfde perceel gelegen hoofdgebouw, dat in functioneel en bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan dat hoofdgebouw en dat zich daarvan visueel onderscheidt;
- m. aanbouw:**
een uit de gevel uitspringend ondergeschikt deel van een hoofdgebouw, zoals een erker, een ingangsportaal, een (bij)keuken, een woon- of slaapgedeelte, een garage of een berging;
- n. woning:**
een (gedeelte van een) gebouw, dat dient voor de huisvesting van één huishouden;
- o. woongebouw:**
een al dan niet aangebouwd hoofdgebouw, dat uit twee of meer geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen bestaat;
- p. bouwlaag:**
een doorlopend gedeelte van een gebouw, dat door op gelijke - of bij benadering gelijke - hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond (= eerste bouwlaag) en met uitsluiting van onderbouw, een dakopbouw, een kap en een kaplaag;
- q. praktijkruimte:**
een onderdeel van een woning of een uitbreiding daarvan dan wel een bijgebouw of een onderdeel daarvan, waarin een beroep of een bedrijf wordt uitgeoefend;
- r. beroepsuitoefening aan huis:**
het uitoefenen van een vrij en zelfstandig beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, educatief, kunstzinnig, technisch gebied of daarmee gelijk te stellen activiteiten, niet zijnde detailhandel, waarbij de woning in hoofdzaak haar woonfunctie behoudt en waarbij die beroepsuitoefening of dienstverlening een uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;
- s. zone:**
een op de kaart aangegeven gebied waarvoor bijzondere bestemmingsregels gelden;
- t. peil:**
 - 1. voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
 - 2. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld;

u. straatmeubilair:

de op of bij de weg behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals verkeerstekens, wegbebakingen, bewegwijzeringen, verlichting, halte-aanduidingen, parkeerregulerende constructies, brandkranen, informatie- en reclameconstructies, rijwielstandaards, papierbakken, zitbanken, plantenbakken, communicatievoorzieningen, gedenktekens, speelplekvoorzieningen, telefooncellen enabri's.

2. Waar in deze voorschriften wordt verwezen naar andere regelingen wordt bedoeld op de regelingen zoals deze luiden op het moment waarop het ontwerp plan ter inzage werd gelegd.

art. 2**WIJZE VAN METEN**

Bij de toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

- 1. lengte, breedte en diepte van gebouwen:**
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of tot het hart van scheidsmuren;
- 2. oppervlakte van gebouwen:**
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en de harten van scheidsmuren;
- 3. goothoogte van gebouwen:**
van de horizontale snijlijn van elk dakvlak met elk daaronder gelegen buitenwerks gevelvlak of scheidsmuur tot aan het gemiddelde peil van het aansluitende afgewerkte bouwperceel;
- 4. (nok)hoogte van bouwwerken:**
van het hoogste punt tot aan het gemiddelde peil van het aansluitende afgewerkte bouwperceel, met dien verstande, dat antennes, schoorstenen, lichtkappen, liftopbouwen en andere technische installaties niet meegerekend worden;
- 5. inhoud van gebouwen:**
tussen buitenwerkse gevelvlakken, harten van scheidsmuren, buitenzijde van dakvlakken, erkers en dakkapellen en bovenzijde van begane-grondvloeren;
- 6. vloeroppervlakte:**
binnen de gevels van een gebouw, inclusief kolommen, trappenhuizen, gangen, liften en toiletten, waarbij oppervlakten van verdiepingen bij elkaar opgeteld moeten worden;
- 7. hoogte van een bouwlaag:**
de gemiddelde hoogte van een bouwlaag wordt berekend over het totaal aantal bouwlagen van een gebouw en bedraagt 3 m.

HOOFDSTUK II: BESTEMMINGSBEPALINGEN

A. Woondoeleinden

art. 3

WOONGEBIED

1. Bestemmingsomschrijving

Deze gronden zijn, onverminderd het bepaalde in artikel 8, bestemd voor uit te werken woondoeleinden met de daarbij behorende bouwwerken, zoals woningen met bijgebouwen, woonwagens en kantoor- en/of praktijkgebouwen, en open terreinen, zoals tuinen en erven, hobbytuinen, wegen, straten, pleinen, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen, water en speelplekken, met de daarbij behorende bouwwerken, zoals straatmeubilair.

2. Beschrijving in hoofdlijnen

a. Doelstelling

Doelstelling vormt het ontwikkelen van een duurzaam woongebied, met overwegend laagbouw en enkele woongebouwen. Er zullen gronden worden gereserveerd voor twee woonwagenstandplaatsen met de daarbij behorende voorzieningen. Daarnaast kan er plaats worden ingeruimd voor enkele in het woongebied passende kantoor- of praktijkgebouwen. Eén daarvan is reeds ingevuld in de vorm van een tijdelijk informatiecentrum duurzaam bouwen waarvoor bestaande oude schuren aan de Achterweg verbouwd zijn.

Uitgangspunt voor de ontwikkeling van het woongebied vormt de aansluiting op het bestaande dorpse woonmilieu van Valkenburg, dat zich karakteriseert door kleinschaligheid en openheid en een afwisselende bebouwing.

b. Uitvoering en afstemming

1. Bij de ontwikkeling van woningbouw in het algemeen en de woningbouwlocatie Veldzicht in het bijzonder streeft de gemeente naar een duurzame bouw en ontwikkeling. Niet alleen bij het ontwerpen van gebouwen, maar ook bij de stedenbouwkundige plannen wordt een duurzame ontwikkeling en uitvoering nagestreefd.
2. Onder duurzaam bouwen en ontwikkelen als bedoeld onder b.1. van dit lid wordt verstaan "het op zodanige wijze bouwen, dat in alle levensfasen van een bouwwerk - tijdens de voorbereidingsfase, de bouwfase, de onderhouds- en gebruiksfase en de sloopfase - gestreefd wordt de schade voor het milieu vanwege het bouwwerk tot het minimum te beperken.
3. Burgemeester en wethouders hanteren het "Milieuwerkboek Valkenburg Veldzicht" als leidraad bij de ontwikkeling van de woningbouwlocatie Veldzicht en zullen dit analoog toepassen bij de ontwikkeling van de locatie Joghtlust.

c. **Toetsingscriteria**

Bij de beoordeling van een verzoek om bouwvergunning toetsen burgemeester en wethouders de vergunningaanvraag aan het "Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen" zoals opgesteld in opdracht van de Stichting Bouwresearch en ondersteund door het Ministerie van V.R.O.M., en aan § 14 van het "Milieuwerkboek Valkenburg Veldzicht" zoals dit is opgenomen in de bij deze voorschriften behorende bijlage I.

3. Uitwerkingsregels

Burgemeester en wethouders werken overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening de in het eerste lid omschreven bestemming uit met inachtneming van de volgende regels.

- 
- a. Het gebied is nader onderverdeeld in 5 deelgebieden (Wa t/m We).
 - b. Realisatie van de woningen dient gefaseerd plaats te vinden, waarbij de woningen in deelgebied Wb als eerste gebouwd dienen te worden. Pas na voltooiing van deelgebied Wb mogen de woningen in deelgebied Wc worden gerealiseerd. De woningen in de deelgebieden Wa, Wd en We mogen gelijktijdig met de woningbouw in de andere twee deelgebieden worden ontwikkeld.
 - c. Voor woningbouw geldt een bouwtempo van maximaal 12 woningen per jaar, of zoveel meer als bij een eventuele wijziging van het provinciaal of regionaal ruimtelijk beleid zullen worden toegestaan.
 - d. Per deelgebied zijn, met inachtneming van het bepaalde onder b, de volgende aantallen en typen woningen toegestaan:
 - in deelgebied Wa: uitsluitend vrijstaande of twee-onder-één-kap-woningen;
 - in deelgebied Wb: uitsluitend rijenhuizen, met dien verstande dat ten hoogste 25 van deze woningen in een woongebouw mogen worden gerealiseerd nabij de Marinus Poststraat in zone A en ten hoogste 24 woningen in 3 appartementengebouwen langs de zuidwestrand van het gebied;
 - in deelgebied Wc: uitsluitend rijenhuizen, met dien verstande dat ten hoogste 30 van deze woningen in een woongebouw mogen worden gerealiseerd;
 - in deelgebied Wd: uitsluitend woningen in de vorm van rijenhuizen en/of woongebouwen;
 - in deelgebied We: uitsluitend 2 vrijstaande woningen (bungalows) en ten hoogste 5 geschakelde woningen.
 - e. Op één daarvoor op de kaart aangegeven locatie in deelgebied Wb langs de Marinus Poststraat ("voorgevel") dienen de woningen met de voorgevel naar de straatzijde geplaatst te worden zodat zij een gevelwand vormen.
 - f. Woningen en woongebouwen mogen de op de kaart aangegeven "grens woonbebouwing" niet overschrijden.
 - g.
 - 1. - Vervallen -
 - 2. De hoogte van rijenhuizen mag niet meer bedragen dan 2 bouwlagen met een kap.
 - 3. De hoogte van een woon- en appartementengebouw in de deelgebieden Wb en Wc mag niet meer bedragen dan 4 bouwlagen zonder of 3 bouwlagen met een kap.

4. Van ten hoogste 60% van de in deelgebied Wd te realiseren woongebouwen mag de hoogte 3 bouwlagen met een kap bedragen, voor het overige mag de hoogte niet meer bedragen dan 2 bouwlagen met een kap.
5. De hoogte van twee-onder-één-kap-geschakelde en vrijstaande woningen mag niet meer dan 10 m bedragen, de aan de noordkant gesitueerde goothoogte niet meer dan 3,5 m, met dien verstande dat voor aan de Hoofdstraat gelegen woningen een maximale goothoogte van 6 m is toegestaan en voor de in deelgebied We gelegen woningen aan één zijde van een woning een maximale goothoogte van 6 m is toegestaan.
- h. De geluidsbelasting op de gevel van woningen vanwege het wegverkeerslawaaï mag niet meer dan 50 dB(A) bedragen, behoudens voor zover door gedeputeerde staten bij besluit van 7 mei 1997 een hogere grenswaarde vanwege het wegverkeerslawaaï is vastgesteld voor:
 1. maximaal 65 woningen op de locatie Veldzicht vanwege de Ir G. Tjalmaweg tot een hogere grenswaarde van 60 dB(A) en vanwege de Hoofdweg tot een hogere grenswaarde van 53 dB(A);
 2. 1 woonwagenterrein op de locatie Veldzicht vanwege de Ir G. Tjalmaweg tot een hogere grenswaarde van 55 dB(A).
- i. Voor vrijstaande woningen gelden de volgende bebouwingsnormen:
 1. de afstand van de te realiseren bebouwing tot de perceelgrens bedraagt ten minste 2,5 m;
 2. de woningen dienen met hun voorgevel ten minste 1,5 m achter de naar de weg toegekeerde bebouwingsgrens te worden gebouwd;
 3. de nokrichting, of als er geen sprake is van een noklijn, de hoofdrichting van de dakvlakken van een woning, dient evenwijdig aan de openbare weg waaraan de woningen zijn gelegen geprojecteerd te worden.
- j. In deelgebied Wb zone B dient ruimte te worden gereserveerd voor ten hoogste 2 woonwagenstandplaatsen met de daarbij behorende voorzieningen.
- k. De verkeersstructuur zal uitsluitend bestaan uit:
 - buurtontsluitingsstraten en interne ontsluitingsstraten waarvoor een maximumsnelheid geldt van 30 km per uur en woonerven;
 - langzaam-verkeersroutes voor fietsers en voetgangers, in ieder geval ter plaatse van de daarvoor op de kaart aangegeven posities.
- l. De onder k bedoelde buurtontsluitingsstraten dienen binnen 15 m aan weerszijden van de op de kaart aangegeven bestemmingsaanduiding "rijbaan" aan te sluiten op het omringend wegenpatroon. Langzaam-verkeersroutes moeten steeds binnen 15 m aan weerszijden van de op de kaart aangegeven bestemmingsaanduidingen "fietsroute" en "hoofdvoetpad" worden gerealiseerd.
- m. Het minimum aantal te realiseren autoplaatsen bedraagt:
 - per ongestapelde woning ten minste 1,3;
 - per gestapelde woning ten minste 1,1,waarbij een particuliere garage als een halve autoplaats gerekend dient te worden.
- n. In deelgebied Wc moet ten minste 1.500 m² oppervlaktewater worden aangelegd, voor zover daarin niet reeds is voorzien in de aangrenzende bestemming "openbare buitenruimte". In deelgebied Wb moet ten minste 1.100 m² oppervlaktewater worden aangelegd, voor zover daarin niet reeds is voorzien in de aangrenzende bestemming "groenvoorziening".

Het water in deelgebied Wc moet aansluiten op de duiker vanuit de Burg. van 't Woutlaan.

- o. Per deelgebied mogen ten hoogste drie zelfstandige kantoor- en/of praktijkgebouwen worden gebouwd voor in het woonmilieu passende commerciële en maatschappelijke dienstverlenende voorzieningen, tot ten hoogste vijf per woongebied, dat wil zeggen vijf in Veldzicht en vijf in Joghtlust. Via een op te nemen vrijstellingsbepaling kunnen na vrijstelling ook andere bedrijfsactiviteiten worden toegelaten, met dien verstande dat het geen bedrijven betreft als genoemd in het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer (Stb. 1993, nr. 50).
- p. De oppervlakte van een kantoor- of praktijkgebouw mag niet meer dan 100 m² bedragen, de hoogte niet meer dan 1 bouwlaag met een kap, met dien verstande dat de hoogte van de aan de Achterweg gelegen bestaande bebouwing, als bedoeld in het 2e lid onder a, ten hoogste twee bouwlagen met een kap mag bedragen.
- q. De hoogte van enig bouwwerk mag niet meer dan 15 m bedragen, met uitzondering van bouwwerken gelegen ten oosten van de 20 m hoogtelijn, waarvan de hoogte niet meer dan 12 m mag bedragen.

4. Voorlopig bouwverbod

Zolang en voor zover de in het eerste en derde lid bedoelde uitwerking niet onherroepelijk is, mogen bouwwerken uitsluitend worden gebouwd onder de voorwaarde dat:

- a. het bouwplan in overeenstemming is met het ontwerp-uitwerkingsplan, en
- b. van gedeputeerde staten vooraf een verklaring van geen bezwaar ter zake is ontvangen, tenzij gedeputeerde staten hebben verklaard, dat de uitwerking geen goedkeuring behoeft en gedurende de termijn van terinzagelegging geen bedenkingen tegen het ontwerp-bouwplan zijn ingebracht, dan wel het bouwwerken betreft waarvoor ingevolge het bepaalde in artikel 42 van de Woningwet geen bouwvergunning is vereist.

5. Voorlopig aanlegverbod

Zolang en voor zover de in het eerste en derde lid bedoelde uitwerking niet onherroepelijk is, mogen werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden welke zijn gericht op realisering van de bestemming uitsluitend worden uitgevoerd onder de voorwaarde dat:

- a. deze werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden in overeenstemming zullen zijn met, dan wel op verantwoorde wijze kunnen worden ingepast in een vastgestelde uitwerking of een ontwerp daarvoor, en
- b. van gedeputeerde staten vooraf een verklaring van geen bezwaar ter zake is ontvangen, tenzij gedeputeerde staten hebben verklaard, dat de uitwerking geen goedkeuring behoeft en gedurende de termijn van terinzagelegging geen bedenkingen tegen het ontwerp-uitwerkingsplan zijn ingebracht.

6. Verwerkelijking in de naaste toekomst

De verwerkelijking van de bestemming binnen de op de kaart aangegeven deelgebieden Wa en Wc is in de naaste toekomst noodzakelijk in de zin van artikel 13 eerste lid van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

7. Wijzigingsbevoegdheid

- a. Burgemeester en wethouders kunnen bijlage I van dit plan wijzigen in verband met gewijzigde inzichten en nieuwe ontwikkelingen op het gebied van duurzaam bouwen c.q. gewijzigde regelgeving en/of adviezen van andere overheden/instanties.
- b. Alvorens tot wijziging over te gaan stellen burgemeester en wethouders belanghebbenden in de gelegenheid hun bedenkingen naar voren te brengen, met inachtneming van de procedure zoals genoemd in artikel 11.

art. 4**TUINEN EN ERVEN****1. Bestemmingsomschrijving**

Deze gronden zijn bestemd voor tuinen en erven met de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

2. Bebouwingsnorm

De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2 m bedragen.

3. Vrijstelling

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in dit artikel voor het bouwen van één bijgebouw per bouwperceel op gronden gelegen achter de naar de weg toegekeerde bebouwingsgrens, met een oppervlakte van niet meer dan 7,5 m² en een hoogte van niet meer dan 2,5 m.

B. Nutsdoeleinden**art. 5****GROENVOORZIENING****1. Bestemmingsomschrijving**

Deze gronden zijn, onverminderd het bepaalde in artikel 8, bestemd voor groenvoorzieningen, voet- en fietspaden, water en speelplekken met de daarbij behorende bouwwerken, waaronder een gebouw voor onderhoud.

2. Bebouwingsnormen

- a. De oppervlakte van een gebouw mag niet meer dan 10 m² bedragen.
- b. De goothoogte mag niet meer dan 2,5 m bedragen.
- c. De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 5 m bedragen.

C. Verkeersdoeleinden**art. 6 OPENBARE BUITENRUIMTE****1. Bestemmingsomschrijving**

Deze gronden zijn, onverminderd het bepaalde in artikel 8, bestemd voor voetgangersgebied, woonstraten, parkeerplaatsen, groenvoorzieningen en water met de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder straatmeubilair.

2. Bebouwingsnorm

De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 8 m.

art. 7 VERKEERSGEBIED**1. Bestemmingsomschrijving**

Deze gronden zijn bestemd voor wegen, voet- en fietspaden, parkeerstroken, bermen en openbaar-vervoershalthes met de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder straatmeubilair, met uitzondering van verkooppunten voor motorbrandstoffen.

2. Inrichtings- en bebouwingsnormen

- a. De rijbaanbreedte van een weg mag ten hoogste 2 rijstroken bedragen, met een breedte van ten minste 2,5 m en ten hoogste 3 m per rijstrook.
- b. De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 10 m.

D. Toegevoegde bestemmingen

art. 8

TERREIN VAN OUDHEIDKUNDIGE BETEKENIS

- Vervallen -

HOOFDSTUK III: ALGEMENE BEPALINGEN**art. 9 ALGEMENE GEBRUIKSBEPALING**

1. Het is verboden de in dit plan begrepen gronden en de daarop voorkomende bouwwerken te doen of laten gebruiken voor een doel of op een wijze strijdig met het in dit plan - behoudens in artikel 12 tweede lid - bepaalde.
2. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in het eerste lid, indien strikte toepassing zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

art. 10**VRIJSTELLINGEN**

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het in het plan bepaalde voor:

- a. de bouw van utilitaire bouwwerken, zoals transformatorhuisjes, gemalen en gasdrukregel- en meetstations, met dien verstande dat de oppervlakte van een bouwwerk niet meer dan 25 m² en de goothoogte niet meer dan 3,5 m mag bedragen;
- b. de plaatsing van afvalverzamelcontainers met een oppervlakte van niet meer dan 4 m² en een hoogte van niet meer dan 2 m;
- c. het in geringe mate afwijken van een vastgesteld onderdeel van de grens, richting of het profiel van een weg, indien bij definitieve uitmeting blijkt, dat een zodanige afwijking noodzakelijk is;
- d. het met ten hoogste 3 m overschrijden van de op de kaart aangegeven bebouwingsgrenzen, als dit noodzakelijk is voor de bouw van ingangsportalen, trappenhuizen, balkons, erkers en andere ondergeschikte bouwdelen;
- e. het afwijken van de bij het plan bepaalde maten met ten hoogste 10%, met dien verstande, dat deze vrijstelling niet mag worden toegepast, indien voor de in deze voorschriften en/of op de kaart aangegeven of daaruit af te leiden maten reeds een vrijstelling in de desbetreffende bestemmingsvoorschriften is opgenomen.

art. 11**PROCEDUREREGELS**

Bij toepassing van de uitwerkingsplicht of een verzoek om een verklaring van geen bezwaar als bedoeld in artikel 3, of een verzoek om aanlegvergunning als bedoeld in artikel 8, dienen de navolgende procedureregels in acht genomen te worden:

- a. het ontwerp-besluit ligt met bijbehorende stukken gedurende 2 weken ter gemeentesecretarie ter inzage;
- b. de burgemeester maakt deze terinzagelegging tevoren in één of meer dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen, die in de gemeente worden verspreid, op de gebruikelijke manier bekend;
- c. de bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid tot het naar voren brengen van bedenkingen/zienswijzen;
- d. gedurende de onder a genoemde termijn kunnen belanghebbenden bij burgemeester en wethouders bedenkingen/zienswijzen naar voren brengen tegen het ontwerp-besluit;
- e. burgemeester en wethouders nemen een met redenen omkleed besluit en doen daarvan mededeling aan hen die bedenkingen/zienswijzen naar voren hebben gebracht;
- f. burgemeester en wethouders doen gedeputeerde staten hun vastgestelde uitwerkingsplan of verzoek om verklaring van geen bezwaar zo spoedig mogelijk ter goedkeuring toekomen, zulks onder toezending in voorkomend geval van de daartegen naar voren gebrachte bedenkingen en eventuele deskundigenadviezen;
- g. het besluit van gedeputeerde staten wordt aan hen die bedenkingen hebben ingebracht medegedeeld.

art. 12 OVERGANGSBEPALING**1. Bouwen**

Een bouwwerk dat afwijkt van dit plan en dat hetzij op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan is of wordt opgericht, hetzij na dit tijdstip is of wordt opgericht met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, mag, mits de bestaande afwijkingen naar hun aard niet worden vergroot en behoudens onteigening:

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, mits dit geen algehele vernieuwing of verandering van het in de aanhef bedoelde bouwwerk tot gevolg heeft;
- b. uitsluitend indien het bouwwerk door een calamiteit is teniet gegaan, geheel worden vernieuwd of veranderd, met inachtneming van de grenzen welke ten aanzien van het bouwen ter plaatse bij het plan - behoudens in dit artikellid - zijn bepaald tenzij herbouw daardoor niet zou zijn toegestaan, en mits de bouwaanvraag is ingediend binnen 18 maanden nadat het bouwwerk is teniet gegaan;
- c. tot niet meer dan 115% van de oppervlakte van het in de aanhef bedoelde bouwwerk worden uitgebreid, met inachtneming van de grenzen welke ten aanzien van het bouwen ter plaatse bij het plan - behoudens in dit artikellid - zijn bepaald.

2. Gebruik

- a. Het gebruik van gronden en bouwwerken, anders dan voor bebouwing, dat in strijd is met het in dit plan bepaalde en dat bestaat ten tijde van het van kracht worden van het verbod in dit plan tot gebruik in strijd met de aan die gronden en bouwwerken gegeven bestemming, mag worden voortgezet en/of gewijzigd, mits de strijdigheid van dat gebruik ten opzichte van het gebruik overeenkomstig de bestemmingen van dit plan, naar aard en omvang niet wordt vergroot.
- b. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op gebruik als daar bedoeld, dat reeds in strijd was met het tot het daargenoemde tijdstip ter plaatse geldende bestemmingsplan, mits het gemeentebestuur hiervan redelijkerwijs op de hoogte heeft kunnen zijn en daartegen ook tijdig heeft opgetreden.

art. 13 STRAFBEPALING

Overtreding van artikel 9 eerste lid is een strafbaar feit als bedoeld in artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

art. 14 SLOTBEPALING

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald als "Voorschriften van het bestemmingsplan Twee Woonplekken 1997 van de gemeente Valkenburg".

8 september 1997

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van 8 september 1997

De Burgemeester,

De Secretaris,

.....

.....

Behoort bij het besluit van
Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland
d.d.
nr. DRGG / ARB /

BIJLAGE 1: § 14 MILIEUWERKBOEK VALKENBURG VELDZICHT

BASISEISEN DUURZAAM BOUWEN TEN BEHOEVE VAN BESTEMMINGS-PLAN

Voor Veldzicht en Joghtlust is allereerst (overeenkomstig het gestelde door het Samenwerkingsorgaan Duin- en Bollenstreek; SDB) het Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen (NPD) van toepassing. Dit betekent dat de vaste maatregelen uit dit pakket moeten worden toegepast, evenals de variabele maatregelen en een selectie naar eigen keuze uit de variabele maatregelen, zodanig dat de totale meerkosten van de duurzaam- bouwen maatregelen minstens f 3.000,-- bedragen (of bij wijzigingen in het rijksbeleid zoveel als op een later moment door de rijksoverheid geadviseerd wordt).

De gemeente Valkenburg wil bij de locaties Veldzicht en Joghtlust een voorbeeldfunctie vervullen op het gebied van duurzaam bouwen. Dit komt onder andere tot uitdrukking in de stedenbouwkundige plannen voor deze locaties. Ook van de (individuele en professionele) opdrachtgevers wordt een bijdrage aan deze voorbeeldfunctie verwacht. Daarom wil de gemeente bij de locaties Veldzicht en Joghtlust verder gaan dan het betrekkelijk gematigde Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen aangeeft. Aanvullend op de checklist van het SDB (bestaande uit het NPD) dient een aanvrager van een bouwvergunning daarom voor deze locaties aan een aantal aanvullende voorwaarden duurzaam bouwen te voldoen.

Deze aanvullende voorwaarden bestaan uit twee gedeeltes. Enerzijds een voorgeschreven selectie uit de variabele maatregelen van het Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen. Deze dienen bij het invullen van de checklist van het SDB geselecteerd te worden en mogen meegeteld worden bij het bepalen van de totale meerkosten van de duurzaam bouwen-maatregelen. Daarnaast is een aantal maatregelen voorgeschreven dat niet in het NPD voorkomt. De maatregelen uit het NPD zijn aangegeven met de bijbehorende codering. De voor Veldzicht/Joghtlust toegevoegde maatregelen zijn aangegeven met een "•". De beide soorten maatregelen zijn in het onderstaande overzicht per thema weergegeven. De omschrijving van de maatregelen uit het NPD wijkt op sommige plaatsen af van de oorspronkelijke omschrijving, om deze in milieu-opzicht enigszins aan te scherpen. In die gevallen is de aangescherpte eis uit het onderstaande overzicht van toepassing.

Van indieners van een bouwaanvraag voor de locaties Veldzicht en Joghtlust wordt zowel een ingevulde checklist van het SDB verwacht als een ingevulde aanvulling voor deze locaties. Van alle duurzaam bouwen-maatregelen moet worden gemotiveerd waarom deze eventueel niet worden toegepast.

Voor de maatregelen is het gelijkwaardigheidsbeginsel van toepassing. Dit betekent dat van de eisen afgeweken kan worden, wanneer een indiener kan aantonen een in milieu-opzicht minstens gelijkwaardige oplossing te hebben gevonden. Beoordeling hiervan gebeurt door de afdeling Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente Valkenburg.

Energie

Voorgeschreven variabele maatregelen NPD:

- S019 dubbele kierdichting kozijnen en deuren;
- S036 aansluitpunt warm water voor vaatwasmachine;
- S031 ramen in woon-, slaapkamers en keuken minimaal tot 0,10 m onder plafond;
- S248 flexibele naaddichting (compressieband, gesloten cellenband, stroken minerale wol of pe-folie) voor aansluiting kozijnen, gevel- en dakelementen;
- S003 $EP < 1,0$;
- S007 gesloten trap (geen open trap in woonkamer);
- S009a tochtportaal bij voordeur;
- S029 overdekte wasdroogruimte in of bij woning mee-ontworpen;
- S033 plaatsing zonneboiler (geen elektrische naverwarming);
- S008 gesloten keuken;
- S027 toepassing passieve zonne-energie:
 - oriëntatie woonkamer: tussen zuidoost en zuidwest;
 - relatief veel glas op zuid, weinig op noord gericht;
- S035 voldoende brede vensterbanken (geen opstijgende lucht achter gordijnen);
- S036 aansluitpunt op warmwaternet voor wasmachine;
- S042 leidingisolatie leidingen voor verwarming in onverwarmde ruimten;
- S050/384 leidinglengte van verwarmingsbron tot warmwatertappunt in keuken en badkamer maximaal 8 m.

Extra toegevoegde maatregelen:

- rechtstreekse waterleiding $< \varnothing 10$ mm uitwendig naar keukenkraan;
- bij radiatorenverwarming thermostatische radiatorknoppen in werk-/slaapruimtes;
- onderbreking van koudebrug bij oplegging vloeren (oplegnokken toegestaan);
- hang- en sluitwerk met knevelsluitingen;
- doorgaande tochtprofielen in hoeken van kozijnen en bij hang- en sluitwerk;
- thermostatische mengkraan bij douche.

Water

Voorgeschreven variabele maatregelen NPD:

- S445 opvang en gebruik regenwater via regenton (indien geen andere opvang regenwater wordt toegepast).

Extra toegevoegde maatregel:

- mogelijkheden voor latere toepassing regenwaterinstallatie (dakvorm, leidingverloop, plaats reservoir).
-

Bouwmaterialen

Voorgeschreven variabele maatregelen NPD:

- S056 verbindingen waar mogelijk demontabel en bereikbaar;
- S56 geen ingestorte leidingen en kanalen;
- S063 geen tropisch hardhout(producten) of western red cedar zonder FSC-certificaat;
- S69 houten montagekozijnen zonder verduurzaming met KOMO-certificaat (vuren, grenen, lariks, oregon);
- S071/323/332 geen PVC (profielen, kozijnen, riolering, goten, HWA, dakbedekking, poedercoating; uitzondering: elektrische leidingen);
- S132 gevel metselwerk en/of hout;
- S183/193 houten binnenkozijnen en deuren (geen THH);
- S 195 geen onderdorpels bij binnendeuren;
- S237 goten polyester, aluminium of naaldhout bekleed met EPDM o.g.;
- S239 hardsteen in plaats van kunststeen dorpels (deur natte cel/voordeur);
- S248 alle naaddichtingen met compriband e.d. in plaats van PUR-schuim uit spuitbus (geen pur-isolatieschuim insitu, mede in verband met sloopfase);
- S267 afwerkvloer rogips anhydriet;
- S291 geen alkydharsverf of acrylaatverf (alternatieven: high-solid of hybride verfsysteem);
- S353 maatvoering afgestemd op handelsmaten;
- S366 geen geplakte dakbedekking;
- S369/• kitvrije detaillering;
- S367 droge beglazingssystemen (dus zonder kit).

Extra toegevoegde maatregelen:

- plat dak houten (doos)constructie of cellenbeton;
- geen zink/ verzinkt staal (uitgezonderd hang- en sluitwerk; uitzondering: galvalume of gepoedercoat);
- geen PUR, PIR, PS isolatie (uitzondering: PS in drukvaste toepassingen);
- geen gelijmde verbindingen (zoals pvc-riolering), tenzij zinvol zoals bij gevingerlaste houtproducten;
- terugnameplicht isolatieresten (via bestek);
- terugname eigen afval door onderaannemers (verplichting in bestek);
- PS-schuim en minerale wol in afsluitbare containers om zwerfvuil te voorkomen;
- geen meerlaagse bitumineuze dakbedekking.

Basispakket afval

Voorgeschreven variabele maatregelen NPD:

- S354 bestekseisen met betrekking tot voorkomen van onnodige verpakking of gebruikmaking van verpakking met statiegeld: containers, statiegeldkragen, statiegeldemmers.

Extra toegevoegde maatregelen:

- centraal gelegen opstelplek binnenshuis voor droog afval (zoals statiegeldflessen, papier e.d.);

- logische "routing" ten behoeve van verzamelen en wegbrengen huishoudelijk afval binnen en buiten de woning;
- lange levensduur woning door goede detaillering (bijvoorbeeld dakoverstekken) en indelingsvarianten;
- voorkomen bouwafval door "heldere vormgeving" (weinig materiaal-sprongen).

Op de bouwplaats

- (S370) gescheiden inzameling van gevaarlijk afval in minstens 4 fracties (verplicht):
 - spuitbussen;
 - lege verontreinigde verpakkingen;
 - verpakkingen of bussen met resten;
 - overig KCA;
- (S370) scheiden van het overige afval (niet-KCA) in minimaal de volgende fracties (verplichting in bestek; overleg met inzameelaar):
 - steenachtig puin (zonder gips, gasbeton of drijfsteen);
 - hout (niet verlijmd);
 - glas;
 - papier en karton;
 - metaal;
 - overig afval brandbaar;
 - overig afval niet brandbaar.

Papier en karton en glas moeten al op de bouwplaats apart gehouden worden in verband met het voorkomen van vervuiling. Hout en steenachtig puin mogen, indien technisch mogelijk achteraf door de afvalsorteerder gescheiden worden.
- Tijdens uitvoering containers buiten werktijden ('s avonds en in week-einde) verwijderen of afsluiten (verplichting in bestek).

Bodem en ecologie

Voorgeschreven variabele maatregelen NPD:

- S395* erfscheiding met hagen, wilgentenen, etc.

Extra toegevoegde maatregelen:

- voorzieningen gevelbegroeiing door bewoners mee-ontwerpen;
- kruipruimteloze bouwwijze.

Gezondheid/veiligheid

Voorgeschreven variabele maatregelen NPD:

- S418 plattegrond met indelings-/gebruiksvarianten;
- S437 inbraakwerende ramen en deuren;
- S425 rechte steektrap.

8 september 1997



provincie **HOLLAND**
ZUID

DIRECTIE RUIMTE, GROEN EN
GEMEENTEN
afdeling Ruimtelijk Beheer

CONTACTPERSOON
mw. J.M. Goudswaard
DOORKIESNUMMER
070 - 441 72 15
E-MAIL
goudsw@pzh.nl

PROVINCIEHUIS
Zuid-Hollandplein 1
Postbus 90602
2509 LP Den Haag

TELEFOON
070 - 441 69 19
FAX
070 - 441 78 36
WEBSITE
www.pzh.nl

Tram 1 en 9 en bus 18, 67,
88 en 90 stoppen
bij het provinciehuis
Vanaf station Den Haag CS
is het tien minuten lopen
De parkeer ruimte voor
auto's is beperkt

De raad van de gemeente
VALKENBURG

ONS KENMERK	UW KENMERK	BIJLAGEN	DATUM
DRGG/ARB/2000/8138A	-	-	

5 SEP. 2000

BESLUIT VAN GEDEPUTEERDE STATEN VAN ZUID-HOLLAND MET BETREKKING TOT HET
BESTEMMINGSPLAN "TWEË WOONPLEKKEN 1997" VAN DE GEMEENTE VALKENBURG

I. Inleiding

In haar uitspraak van 13 maart 2000, inzake nummer Eo1.98.0325, heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State ons besluit van 21 april 1998, kenmerk RGG/ARB/142271A, tot goedkeuring van het bestemmingsplan "Twee Woonplekken 1997" van de gemeente Valkenburg, voorzover daarbij goedkeuring is verleend aan het plandeel dat betrekking heeft op de locatie "Veldzicht", vernietigd. Als gevolg van deze vernietiging zijn wij gehouden opnieuw te beslissen omtrent goedkeuring van het onderhavige plan wat betreft de locatie "Veldzicht". Met inachtneming van de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State nemen wij thans opnieuw een besluit.

II. Inhoud

De locatie "Veldzicht" is gelegen aan de zuidrand van het dorp. Met het plan wordt beoogd ter plaatse circa honderd woningen te bouwen.

III. Beoordeling plan

Behoudens hetgeen wij onder V. ten aanzien van de naar voren gebrachte bedenkingen overwegen, constateren wij dat tegen het plan uit een oogpunt van rijks- en provinciaal beleid geen bezwaren bestaan. Hierbij merken wij op dat reeds 103 woningen in het plangebied zijn gebouwd en verkocht. Dit overigens met inachtneming van de uitspraak van de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 27 augustus 1998, waarbij ons besluit tot goedkeuring is geschorst, voorzover woningbouw is mogelijk gemaakt op een afstand van minder dan 30 meter. De behoefte aan de woningen en de financiële uitvoerbaarheid zijn derhalve aangetoond.

IV. Bedenkingen

Gelet op de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van 13 maart 2000, dienen wij opnieuw te beslissen over de bedenkingen van mr. E. van Lent, Teekens advocaten, namens J. van der Nagel, Postbus 1144, 2302 BC Leiden.

V. Samenvatting en beoordeling bedenkingen

Het tuinbouwbedrijf van reclamant is gevestigd op een afstand van 15 meter van het woongebied. Reclamant heeft zich, kort weergegeven, op het standpunt gesteld dat had moeten worden voorzien in een grotere afstand van zijn kas tot de woningbouwlocatie Veldzicht. Hij vreest dat zijn bedrijfsvoering in de knel zal komen, onder meer vanwege mogelijke klachten van bewoners over geluidhinder, het gebruik van bestrijdingsmiddelen en assimilatiebelichting.

In haar genoemde uitspraak van 13 maart 2000 heeft de Afdeling wat betreft de geluidhinder geoordeeld dat wij om deze reden geen goedkeuring aan het plan behoeften te onthouden. Wat betreft de mogelijke gevolgen van het gebruik van bestrijdingsmiddelen heeft de Afdeling ons standpunt, onder verwijzing naar de Nota Planbeoordeling, dat het in dit geval uit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening voldoende is dat de in het Besluit tuinbouwbedrijven bedekte teelt genoemde afstand van 10 meter in acht wordt genomen, niet onderschreven. In haar uitspraak van 23 juli 1999, nummer E03.95.1762, M en R 2000/1, nummer 5 heeft de Afdeling overwogen dat uit de passages van de nota van toelichting op het Besluit tuinbouwbedrijven met bedekte teelt milieubeheer blijkt dat bij gebrek aan noodzakelijk vervolgonderzoek niet vaststaat of bij afstanden kleiner dan 25 meter tot woningen van derden verantwoord gebruik kan worden gemaakt van bestrijdingsmiddelen in kassen. Onder verwijzing naar deze uitspraak heeft de Afdeling onze argumentatie bij de beoordeling van dit plandeel niet toereikend geacht.

Wij merken op dat met inachtneming van een afstand van 25 meter tussen de kas en de woonbebouwing zowel de belangen van de bewoners bij een goed woon- en leefklimaat als de bedrijfsbelangen van reclamant zijn gewaarborgd. Wij sluiten aan bij het standpunt van de Afdeling bestuursrechtspraak dat, zolang nog geen vervolgonderzoek is afgerond waaruit blijkt dat bij afstanden kleiner dan 25 meter tot woningen verantwoord gebruik kan worden gemaakt van bestrijdingsmiddelen in kassen, woonbebouwing binnen een afstand van 25 meter van de kassen van reclamant niet toelaatbaar is. Onder gegrondverklaring van de bedenkingen, onthouden wij goedkeuring aan een strook van 25 meter met de bestemming "Woongebied (Wa)", met rood omlijnd op de plankaart.

VI. Besluit

Gezien het voorgaande en gelet op de Wet op de Ruimtelijke Ordening besluiten wij:

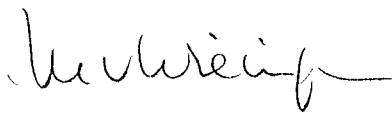
1. de bedenkingen gegrond te verklaren;
2. goedkeuring te onthouden aan het bestemmingsplan "Twee Woonplekken 1997" van de gemeente Valkenburg, wat betreft een strook van 25 meter met de bestemming "Woongebied (Wa)", met rood omlijnd op de plankaart;
3. het plan voor het overige goed te keuren;

ONS KENMERK
DRGG/ARB/2000/8138A
PAGINA 3/3

4. wat betreft het beroep tegen dit besluit te wijzen op het gestelde in artikel 28 van die wet;
5. dit besluit te zenden aan:
 - a. Burgemeester en Wethouders van Valkenburg;
 - b. de raad van de gemeente Valkenburg;
 - c. reclamant;
 - d. de Provinciale Planologische Commissie in Zuid-Holland;
 - e. de inspecteur van de Ruimtelijke Ordening, inspectie West, Postbus 1160, 2001 BD Haarlem.

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,
griffier,

voorzitter,



M.H.J. van Wieringen-Wagenaar



J. Franssen

VERZONDEN:

VERZONDEN 11 SEP. 2000