

**Gemeente Katwijk
kern Valkenburg**

**Uitwerkingsplan 1
't Duyfrak en Meer**

B^{vught}**ЯО**
adviseurs in
ruimtelijke ordening
economie en
milieu



adviseurs in
ruimtelijke ordening
economie en
milieu

Postbus 68 5260 AB Vught
Taalstraat 36 Vught
www.bro.nl

telefoon 073 658 90 40

fax 073 656 16 65

e-mail: vught@bro.nl

Documentatiepagina

Opdrachtgever: Gemeente Katwijk

Titel rapport: Uitwerkingsplan 1 't Duyfrak en Meer, kern Valkenburg

Rapporttype: Toelichting, voorschriften en plankaarten

Rapportnummer: 211x00458.025758_1

Datum: 5 september 2006

Ontwerp: 5 april 2006

Vaststelling: 5 september 2006

Contactpersoon
opdrachtgever: dhr. I. Slager

Projectleider BRO: Hans van Zitteren

Trefwoorden: Uitwerkingsplan, woongebied

Beknopte inhoud: Het betreft een uitwerkingsplan voor de realisatie van circa 106 woningen ten zuidoosten van het dorp Valkenburg (ZH) op basis van het moederplan 't Duyfrak en Meer.

Toelichting

1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Ligging plangebied	5
1.3 Vigerend bestemmingsplan	5
1.4 Leeswijzer	5

DEEL A – PLANOPZET

2. RUIMTELIJK-STEDENBOUWKUNDIGE PLANOPZET	9
2.1 Inleiding	9
2.2 Stedenbouwkundige hoofdstructuur 't Duyfrak	9
2.3 Ruimtelijke regie	11
2.4 Het stedenbouwkundig plan voor 't Duyfrak fase 1	15

3. JURIDISCHE PLANOPZET	17
3.1 Inleiding	17
3.2 Planvorm	17
3.3 Systematiek van de voorschriften	18
3.3.1 Flexibele wijze van bestemmen	18
3.3.2 Lijst met bedrijfsactiviteiten	19
3.4 Bestemmingsregeling	20
3.5 Procedure uitwerkingsplan	20

DEEL B – VERANTWOORDING

4. BELEIDSKADERS	23
4.1 Inleiding	23
4.2 Rijksbeleid	23
4.3 Provinciaal beleid	24
4.4 Regionaal beleid	25
4.5 Gemeentelijk beleid	26

5. BESTAANDE SITUATIE	29
6. LEEFMILIEU EN BELEMMERINGEN	31
6.1 Inleiding	31
6.2 Bedrijven en milieuzonering	31
6.3 Geluidhinder	31
6.4 Bodem	33
6.5 Waterhuishoudkundige aspecten	35
6.6 Externe veiligheid	37
6.7 Luchtkwaliteit	38
6.8 Duurzaamheid, afval en energie	39
6.9 Natuur en ecologie	41
6.10 Archeologie en cultuurhistorie	44
6.11 Welstand en beeldkwaliteit	44
7. UITVOERBAARHEID	45
8. PROCEDURE	47

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Ten zuidoosten van het dorp Valkenburg (ZH), gemeente Katwijk, wordt in de bocht van de Oude Rijn de nieuwe woonwijk 't Duyfrak gebouwd. Deze woonwijk zal naar schatting 800 woningen gaan tellen. Tussen het oude dorp en de nieuwe bebouwing van 't Duyfrak zal een parkachtige omgeving gecreëerd worden met daarbinnen ruimte voor groen, water en recreatie. Dit gebied moet gaan fungeren als Dorpsweide voor het gehele dorp.

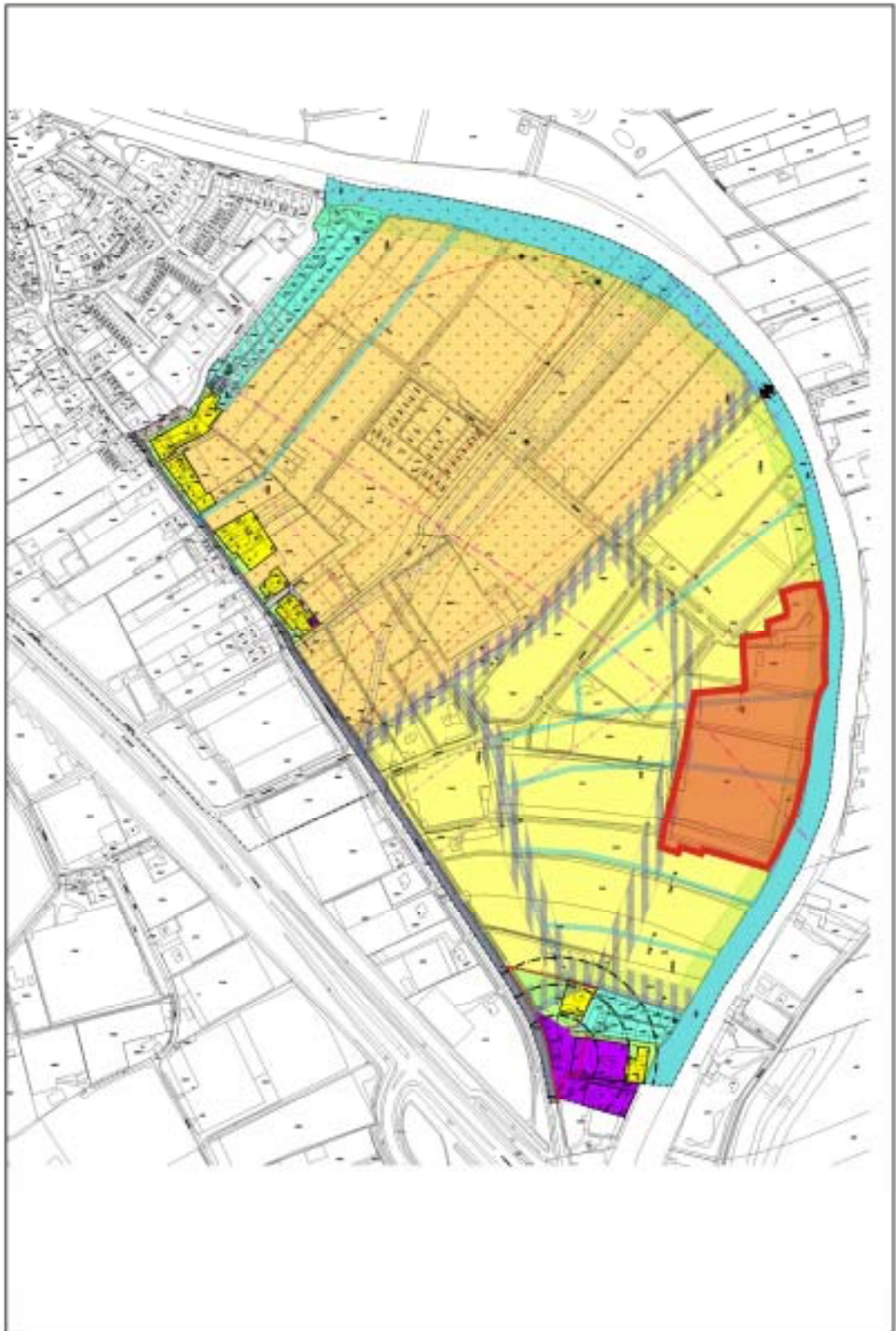
De ontwikkeling van 't Duyfrak tot woongebied is juridisch-planologisch verankerd in het bestemmingsplan "'t Duyfrak en Meer, 't Duyfrak en Tjalmastrook-noord" (vastgesteld op 26 april 2005). Het bestemmingsplan "'t Duyfrak en Meer, 't Duyfrak en Tjalmastrook-noord" bevat globale, uit te werken, bestemmingen,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

In opdracht van de voormalige gemeente Valkenburg heeft de Architecten Cie. op basis van de stedenbouwkundige visie voor de deelgebieden 't Duyfrak en Dorpsweide¹ een Voorlopig Stedenbouwkundig Plan (ontwerp-VOSP) ontwikkeld. Dit plan is vastgesteld door het college van B&W² van de voormalige gemeente Valkenburg en is te beschouwen als stedenbouwkundig raamwerk, waarbij de structuur (water, infrastructuur en groen) is gedefinieerd en de overblijvende bouwvelden nog nader moeten worden uitgewerkt. De uitwerking van de bouwvelden zal parallel lopen aan de planologische uitwerkingen van het bestemmingsplan zoals bedoeld in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO). Voor een gedeelte van het plangebied aan de zijde van de Oude Rijn (zie navolgende pagina) heeft de Architecten Cie. een verkaveling (rekenverkaveling) opgesteld, welke als eerste fase van de woonwijk 't Duyfrak zal worden ontwikkeld. De verkaveling staat bekend onder de projectnaam: 't Duyfrak, fase 1. In dit gebied zullen (circa) 106 woningen gerealiseerd worden.

Met onderhavig uitwerkingsplan is de planologisch-juridische verankering van 't Duyfrak fase 1 voorzien. Bij deze uitwerking zijn de uitwerkingsregels, zoals opgenomen in het bestemmingsplan "'t Duyfrak en Meer" in acht genomen. Het onderhavige plan is daarmee een uitwerking (ex artikel 11 WRO) van een gedeelte van het bestemmingsplan "'t Duyfrak en Meer".

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

² d.d. 8 februari 2005



Uitsnede bestemmingsplan "'t Duyfrak en Meer". In rood is het uit te werken gebied aangegeven

1.2 Ligging plangebied

Het voorliggende bestemmingsplan "Uitwerkingsplan fase 1 't Duyfrak" heeft betrekking op het op nevenstaande pagina aangegeven plangebied. Het plangebied ligt ten zuiden van de bebouwde kom van Valkenburg en ten zuiden van de huidige sportvelden. Het plangebied wordt met de klok mee globaal begrensd door:

- de Oude Rijn;
- een grens dwars door de huidige percelen met kadastrale nummers 368 en 371;
- de nieuw aan te leggen woonstraat door 't Duyfrak;
- een grens dwars door de huidige percelen met kadastrale nummers 3487, 3488 en 2757.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

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

1.4 Leeswijzer

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

In de 'toelichting' worden de keuzes die in het bestemmingsplan worden gemaakt nader gemotiveerd en verantwoord. In dit plan ligt de nadruk op ontwikkeling van het gebied 't Duyfrak fase 1. Er zal in de toelichting tevens beknopt aangegeven worden hoe de ontwikkeling van fase 1 zich verhoudt tot de ontwikkeling van de gehele woonwijk.

De toelichting van dit bestemmingsplan is omwille van de leesbaarheid en de toegankelijkheid in twee delen geknipt: een deel Planopzet (A) en een deel Verantwoording (B). Deel A (planopzet) gaat in op de visie, de doelstellingen en de stedenbouwkundige en juridische opzet van het plan. De mogelijke en gewenste ont-

wikkelingen in het plangebied zijn in dit deel weergegeven. Om een indruk te krijgen van wat met het plan en met de voorschriften wordt beoogd is het lezen van dit deel voldoende. Deel B (verantwoording) omvat de achtergrond, toelichting en motivering op de gemaakte keuzen die uiteindelijk hebben geleid tot de planopzet. Dit deel gaat in op het beleidskader, de milieu- en overige aspecten, onderzoeks- en analyseresultaten en handhaving. De onderzoeksrapportages zijn als separate bijlage bij het bestemmingsplan “t Duyfrak en Meer” gevoegd.

DEEL A – PLANOPZET

Afbeelding stedenbouwkundige planopzet 't Duyfrak totaal



2. RUIMTELIJK-STEDENBOUWKUNDIGE PLANOPZET

2.1 Inleiding

Dit hoofdstuk beschrijft de stedenbouwkundige opzet en achterliggende ruimtelijke en programmatische uitgangspunten van het uitwerkingsplan. Tevens is beknopt ingegaan op de verhouding tussen de gehele te ontwikkelen woonwijk en de nu aan de orde zijnde terreinen. Het programma, de uitgangspunten en de stedenbouwkundige visie voor 't Duyfrak in zijn geheel hebben namelijk de basis gevormd voor het bestemmingsplan "'t Duyfrak en Meer". De uitgangspunten en stedenbouwkundige visie zijn in dat plan waar mogelijk vertaald in concrete uitwerkingsregels en/of aanduidingen op de bestemmingsplankaart. Onderhavige stedenbouwkundige planopzet voor fase 1 vormt een uitwerking van de globale regels zoals vastgelegd in het bestemmingsplan "'t Duyfrak en Meer".

In eerste instantie wordt een algemeen stedenbouwkundig beeld gegeven van 't Duyfrak en vervolgens wordt er ingezoomd op de stedenbouwkundige uitwerking van 't Duyfrak fase 1.

2.2 Stedenbouwkundige hoofdstructuur 't Duyfrak

Onderstaand is een beschrijving gegeven van de stedenbouwkundige hoofdstructuur van 't Duyfrak zoals dit in het Voorlopig Stedenbouwkundig Plan (VOSP) is vastgelegd. Deze structuur vormt de basis voor de verdere uitwerking van 't Duyfrak. De hoofdstructuur van wegen, water en groen is gedefinieerd en de overblijvende bouwvelden zullen de komende jaren uitgewerkt worden.

Voor een uitgebreide beschrijving van de ruimtelijk-functionele visie op hoofdlijnen en het principeprogramma voor 't Duyfrak wordt verwezen naar de toelichting van het bestemmingsplan "'t Duyfrak en Meer".

Waterstructuur

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

Groenstructuur

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

Verkeersstructuur

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

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

Ruimtelijke structuur

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

Woonmilieus

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

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

Verspreid over het plangebied is een fijnkorrelige mix van grondgebonden woningen (vrijstaand en geschakeld) en gestapelde woningen (appartementen) te vinden. Aan de randen zal de bebouwing hoger zijn dan in het binnengebied. De appartementen aan de randen zullen maximaal 6 lagen hoog zijn, in het binnengebied maximaal 4 lagen. In tegenstelling tot de in het plangebied gelegen bebo's (bene-

den- en bovenwoningen) worden voornoemde appartementen duidelijk beschouwd als appartementencomplexen. Gezien hun ruimtelijke uitstraling en omvang worden bebo's niet als zodanig beschouwd.

Om een stevig karakter voor de randen neer te zetten, zullen de grondgebonden woningen daar 3 lagen met kap hoog zijn. De kavels zullen hier smal en aaneengesloten zijn, waarmee het forse karakter van de rand geaccentueerd wordt. In het binnengebied zijn eengezinswoningen tot maximaal 2 lagen met kap te vinden.

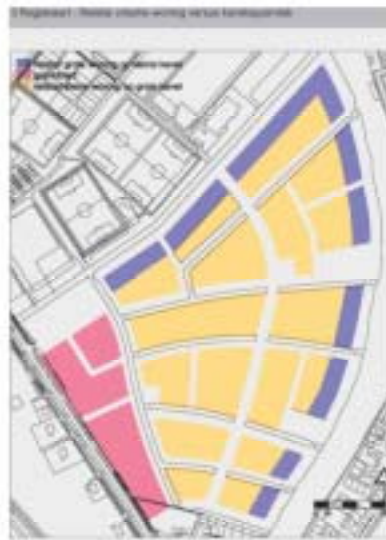
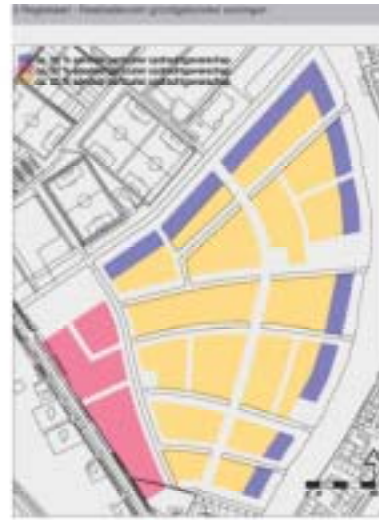
In 't Duyfrak is een grote en uitgekende diversiteit aan landelijke woonvormen te vinden: van "landgoederen", villa's tot rijen en twee-onder-één-kappers. Rijen met woningen zullen niet langer zijn dan maximaal 6 woningen van hetzelfde type. Langs doorgaande routes of de randen van het dorp zal de bebouwing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

Particulier opdrachtgeverschap

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

2.3 Ruimtelijke regie

In navolging van het VOSP is door de Architecten Cie. een VOSP+ opgesteld. Het VOSP+ is te beschouwen als een nadere verdiepingsslag en vormt daarmee de basis voor de uitwerking per deelgebied c.q. bouwveld naar het niveau van een concreet verkavelingsplan met uitgewerkte inrichting van de openbare ruimte. De ruimtelijke regie van 't Duyfrak is gebaseerd op een aantal themakaarten, welke bij de uitvoering als aanvullend toetsingskader worden ingezet. In onderhavig uitwerkingsplan zijn de regiekaarten gebruikt als onderlegger voor de bestemmingsregeling. Onderstaand is beknopt ingegaan op de ruimtelijke regie die voor de gehele wijk 't Duyfrak – en daarmee ook voor het uit te werken gedeelte – wordt voorgestaan.



Afbeelding Ruimtelijke regiebeelden

1. Randen en binnengebied

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

2. Realisatievorm grondgebonden woningen

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

3. Relatie volume versus kaveloppervlak

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

4. Uitwerking openbare ruimte

De openbare ruimte bestaat uit vier kwaliteitsniveaus:

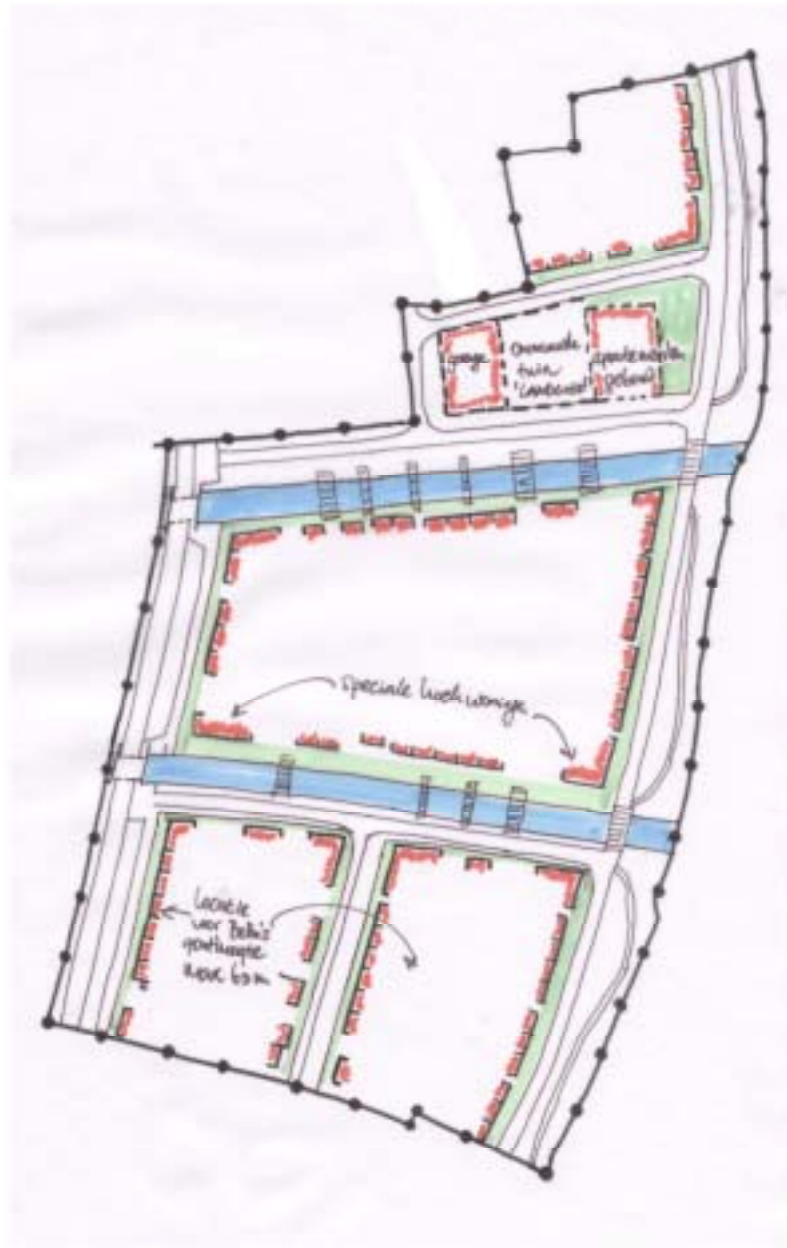
- I. pleinen;
- II. oeverzone van de Oude Rijn;
- III. reguliere straten;
- IV. parkeerstraten.

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

5. Beeldregie

Beeldregie betreft de mate van sturing op de architectonische / bouwkundige uitwerking van een bepaald gebied. In het 'Voorlopig Ontwerp Stedenbouwkundig Plan Plus (VOSP+)' 't Duyfrak³ worden drie gradaties van regie onderscheiden; hoog, midden en laag. Op de zichtlocaties geldt bijvoorbeeld een hoge mate van beeldregie. De particuliere opdrachtgever kan daar rekenen op meer en zwaardere eisen voor wat betreft de stedenbouwkundige uitvoering, terwijl daar waar de beeldregie laag is, bewoners veel meer hun gang kunnen gaan. De verschillende niveaus zijn met name ook een belangrijk uitgangspunt bij de wettelijke toetsing van bouwplannen door welstand.

³ Architecten Cie. in opdracht van voorm. gemeente Valkenburg, juni 2005



Stedenbouwkundige invulling op hoofdlijnen, 't Duyfrak, fase 1

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

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

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

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

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

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

2.4 Het stedenbouwkundig plan voor 't Duyfrak fase 1

Het uit te werken gedeelte 't Duyfrak fase 1, ligt aan de Oude Rijn in het zuidoosten van 't Duyfrak en heeft een omvang van circa 1,9 ha uitgeefbaar gebied. De beeldregieregels zoals omschreven in paragraaf 2.3 zijn toegepast op het uit te werken gebied en dit heeft geleid tot de stedenbouwkundige opzet zoals op nevenstaande pagina is afgebeeld. De belangrijkste uitgangspunten van het plan zijn:

- Drie bouwvelden, van elkaar gescheiden door grachten;
- Onderscheid in 'Binnengebied' en 'Rand' komt onder andere tot uitdrukking in vormgeving en materialisatie en in bouwhoogte (nokhoogte = maximaal 10 meter in het Binnengebied en maximaal 15 meter aan de rand);
- Grachten volgen de oude slagenstructuur;
- De ontsluiting van het gebied is voorzien via nieuw aan te leggen buurtontsluitingswegen die via bruggetjes aansluiten op de Dorpsstraat in het oude dorp.
- Aan de zijde van de Oude Rijn is rekening gehouden met de aanleg van een openbare Rijnsoeverzone;
- Op hoekpunten is bijzondere bebouwing in de vorm van appartementengebouwen voorzien;
- In het binnengebied van het zuidelijke bouwveld zijn gestapelde woningen gesitueerd.

In totaal worden in 't Duyfrak fase 1 circa 106 woningen gerealiseerd, als volgt verdeeld:

- 64 eengezinswoningen, waarvan 5 in particulier opdrachtgeverschap;
- 24 beneden-bovenwoningen;
- 18 appartementen

Door de situering aan de Oude Rijn is er een potentieel voor kavels ontwikkeld in particulier opdrachtgeverschap. De overige woningen worden door de 'markt' ontwikkeld, waarbij zowel goedkope als duurdere koopwoningen en zowel grondgebonden als gestapelde woningen worden gerealiseerd. Deze mix sluit goed aan bij het kwalitatieve woningbouwprogramma voor Valkenburg (zie verder paragrafen 4.3, 4.4 en 4.5).

3. JURIDISCHE PLANOPZET

3.1 Inleiding

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

Met het voorliggende plan geeft het college van burgemeester en wethouders uitvoering aan de uitwerkingsplicht zoals deze is neergelegd in artikel 6 van het bestemmingsplan ‘t Duyfrak en Meer’; het moederplan. De uitwerking heeft betrekking op het plandeel ‘Woongebied (uit te werken)’, dat op de plankaart van het moederplan is aangeduid met -WGU 1-.

Deze globale bestemming moet door Burgemeester en Wethouders nader worden uitgewerkt in een zogeheten uitwerkingsplan. Bij de nadere uitwerking van de bestemming dient het college van Burgemeester en Wethouders zich te houden aan de door de raad vastgestelde regels. Het uitwerkingsplan vormt dan ook geen zelfstandig nieuw bestemmingsplan omdat het beleidskader, de essentiële elementen van het programma, door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Valkenburg reeds is vastgesteld. Bij de uitwerking wordt de “globale” bestemmingregeling vervangen door een uitgewerkte bestemmingsregeling welke de basis vormt voor een directe bouwtitel.

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

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

3.2 Planvorm

Het uitwerkingsplan 1 ‘t Duyfrak en Meer’ bevat het juridisch-planologisch instrumentarium voor de uitwerking van de regeling uit het moederplan ‘t Duyfrak en Meer’ ten behoeve van een nieuw woongebied. Bij de indeling en opzet van het

bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de mogelijkheden die de Wet op de Ruimtelijke Ordening en het Besluit op de ruimtelijke ordening bieden (WRO/Bro '85).

Gekozen is voor het uitwerken van een klein gedeelte van de nieuw te realiseren woonwijk, omdat voor dat gedeelte de randvoorwaarden bekend zijn. Door de uitwerking in het onderhavige plan wordt de eindvorm definitief vastgelegd. Teneinde niet al te sturend op te treden is gekozen voor een zo groot mogelijke flexibiliteit, zowel ten aanzien van de gebruiks- als de bouw mogelijkheden.

3.3 Systematiek van de voorschriften

In deze paragraaf wordt de systematiek van de voorschriften en de wijze waarop de voorschriften gehanteerd dienen te worden, uiteengezet. Voor de meeste bepalingen wordt verwezen naar het moederplan. Deze bepalingen zijn ten behoeve van de leesbaarheid als bijlage bij het bestemmingsplan bijgevoegd.

3.3.1 Flexibele wijze van bestemmen

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

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

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

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

- **de nadere eisenregeling:** ten aanzien van enkele in de voorschriften genoemde bouwmogelijkheden zijn burgemeester en wethouders bevoegd tot het stellen van nadere eisen inzake de situering en/of maatvoering.

3.3.2 Lijst met bedrijfsactiviteiten

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

De lijst met bedrijfsactiviteiten heeft echter de navolgende nadelen:

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

Deze nadelen worden in het onderhavige plan ondervangen door:

1. Een limitatief gebruik van de als bijlage toegevoegde lijst met bedrijfsactiviteiten, in combinatie met in de doeleindenomschrijving van de bestemmingen aangegeven categorieën van bedrijven die zich binnen het plangebied kunnen vestigen, waarbij de als bijlage bij de voorschriften toegevoegde lijst als leidraad fungeert;
2. Een vrijstellingsbevoegdheid voor de vestiging van een bedrijf (c.q. bedrijfsactiviteit) uit de naast hogere categorie van de lijst, maar qua milieubelasting gelijkwaardig geacht kan worden aan de toegestane categorieën alsmede de vestiging van bedrijven c.q. bedrijfsactiviteiten, die weliswaar gelijkwaardig zijn aan de toegestane categorieën maar die niet worden genoemd in de lijst met bedrijfsactiviteiten.

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

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

enige flexibiliteit gewenst. Daarvoor is de hieronder bedoelde vrijstellingsbevoegdheid opgenomen.

Ad 2. Vrijstellingsbevoegdheid voor gelijkwaardige bedrijven:

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

3.4 Bestemmingsregeling

In het plangebied zijn de volgende bestemmingen opgenomen:

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

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

3.5 Procedure uitwerkingsplan

De te volgen procedure voor het uitwerkingsplan luidt als volgt:

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

DEEL B – VERANTWOORDING

4. BELEIDSKADERS

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk vindt de beschrijving van de beleidskaders plaats, toegespitst op het gebied 't Duyfrak fase 1. 't Duyfrak fase 1 vormt een onderdeel van de nieuwe woonwijk in de bocht van de Oude Rijn. Dit gebied bestaat uit drie delen: 't Duyfrak, Dorpsweide en Tjalmastrook-Noord. Onderhavig uitwerkingsplan is een uitwerking voor fase 1 van het deelgebied 't Duyfrak. Voor een volledig overzicht van de inpasbaarheid van fase 1 van 't Duyfrak binnen de relevante beleidskaders wordt in de eerste plaats verwezen naar het moederplan (Bestemmingsplan "t Duyfrak en Meer"). In dit hoofdstuk zijn de meest actuele beleidskaders opgenomen in relatie tot dit uitwerkingsplan.

4.2 Rijksbeleid

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

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

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

4.3 Provinciaal beleid

Streekplan Zuid Holland-West⁴

In het Streekplan Zuid Holland-West zijn zogenaamde rode contouren aangegeven die de grenzen van toekomstige verstedelijking aangeven. Ten zuiden van Valkenburg is deze rode contour komen te liggen op de N206 en langs het Valkenburgse Meer. De voormalige gemeente Valkenburg kreeg met het benoemen van deze verstedelijkingscontour de mogelijkheid om onder andere 't Duyfrak te ontwikkelen. Behalve in het Streekplan is ook een toetsingskader in de Nota Planbeoordeling 2002 neergelegd.

Woonvisie Samenhang en Samenspel Zuid-Holland 2005-2014⁵

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

In de nieuwe woonwijk 't Duyfrak worden woningen gerealiseerd voor diverse bevolkingsgroepen. Er worden woningen ontwikkeld voor zowel hoge als lage inkomens klassen en voor zowel starters als doorstromers. In fase 1 zal eveneens sprake zijn van een gevarieerde mix aan woningtypen. Door de ligging van het gebied aan de Oude Rijn zal een relatief groot gedeelte van de woningen in particulier opdrachtgeverschap gerealiseerd worden.

Beleidsplan Milieu en Water 2000-2004⁶

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

Bij de ontwikkeling van 't Duyfrak fase 1 is met name aandacht besteed aan uitgangspunten 'vitaal stedelijk gebied' en 'mobiliteit en infrastructuur'. Ook aan het zorgdragen van een goede en adequate strategie voor het omgaan met water en milieu is aandacht besteed.

⁴ Streekplan Zuid Holland-West, provincie Zuid Holland, februari 2003.

⁵ Woonvisie Samenhang en Samenspel Zuid-Holland 2005-2014, vastgesteld januari 2005

⁶ Beleidsplan Milieu en Water 2000-2004, Provincie Zuid-Holland, oktober 2000.

4.4 Regionaal beleid

Op regionaal schaalniveau is het ruimtelijk beleid vastgelegd in het Concept Strategisch Masterplan Knoop Leiden-West⁷. In dit Masterplan komt naar voren dat 't Duyfrak en ook de gebieden Tjalmastrook en Voorschoterweg II vooral een rol zouden moeten spelen in het voorzien in de regionale woningbehoefte. In de Stedenbouwkundige visie voor 't Duyfrak c.a. geeft de gemeente aan hoe zij invulling wenst te geven aan de in Knoop Leiden-West verband gemaakte hoofdkeuzes. Voor de uitwerking van het deelgebied 't Duyfrak, fase 1 zijn dit:

- Rekening houden met de historische lijn in het landschap: de Oude Rijn;
- Afstemming op het plan 'Rijnfront' door het introduceren van zichtassen en blauw/groen-verbindingen.

Wonen en volkshuisvesting

Op het gebied van wonen en volkshuisvesting zijn op regionaal niveau het 'Beleidsplan Wonen Katwijk, Rijnsburg en Valkenburg'⁸ en de 'Regionale Woonvisie'⁹ van belang.

Uit het 'Beleidsplan Wonen Katwijk, Rijnsburg en Valkenburg' blijkt onder meer dat de kwalitatieve vraag richt zich op duurdere appartementen, eengezinswoningen in de koopsector en woningen voor senioren. Verder wordt geconstateerd dat de doorstroming beperkt zal blijven indien geen nieuwbouw plaatsvindt. Met de realisatie van 't Duyfrak in het algemeen en fase 1 in het waarin gebouwd wordt voor genoemde doelgroepen, kan de gewenste doorstroming beter op gang komen.

Uit de 'Regionale Woonvisie' blijkt dat in de regio Duin- en Bollenstreek als deel van Holland Rijnland niet alleen sprake is van een kwalitatief, maar ook van een kwantitatief tekort. In deze regionale woonvisie was echter nog geen rekening gehouden met de bebouwingsmogelijkheden van 't Duyfrak. Inmiddels liggen de rode contouren uit het Streekplan zo dat Valkenburg de mogelijkheid heeft gekregen om 't Duyfrak (en ook de gebieden Tjalmastrook en Voorschoterweg II) te ontwikkelen. De ontwikkeling van deze locaties is vooral bedoeld voor de opvang van de regionale woningbehoefte en in mindere mate voor de lokale woningbehoefte. De gemeenteraad van de voormalige gemeente Valkenburg heeft echter het bestemmingsplan "'t Duyfrak en Meer" in april 2005 vastgesteld zonder de Voorschoterweg II hierin te betrekken. Daarnaast heeft zij zich later in 2005 expliciet uitgesproken dat er geen grootschalige nieuwbouw in de Tjalmastrook gewenst is, hoogstens het opvullen van lintbebouwing langs de Voorschoterweg. De deelgebieden Voorschoterweg II en Tjalmastrook spelen zodoende nu geen rol als woningbouwlocatie. De woningen in 't Duyfrak vormen in ieder geval een welkome bijdrage in het voorzien

⁷ Concept Strategisch Masterplan Knoop Leiden-West, juli 2003.

⁸ Beleidsplan Wonen Katwijk, Rijnsburg en Valkenburg, Laaglandadvies, Amersfoort, april 2001.

⁹ Regionale Woonvisie, Werken aan toekomstgerichte woonmilieus, Samenwerkingsorgaan Duin- en Bollenstreek/ Companen, oktober 2002.

in de lokale en regionale woningbehoefte. In de Stedenbouwkundige visie voor 't Duyfrak c.a., in het VOSP en het VOSP+ geeft de gemeente aan hoe invulling gegeven is aan het uitgangspunt om zoveel mogelijk de dorpse karakteristieken van het gebied aan te sluiten.

4.5 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Valkenburg¹⁰

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

Beleidsvisie Wonen¹¹

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

Kwalitatief is¹² de woningbehoefte als volgt becijferd:

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

Specifieke aandachtsgroepen zijn de senioren (65+) en starters. In onderhavig uitwerkingsplan is op hoofdlijnen rekening gehouden met deze principeverdeling. Er worden immers zowel eengezins-koopwoningen (68 woningen) als appartementen (18) en beneden-bovenwoningen (24) gebouwd die voornamelijk bedoeld zijn voor senioren en starters. Gelet op de ligging aan de Oude Rijn en het hanteren van de ruimtelijke regieregels uit het VOSP+ is het niet wenselijk dat precies gehouden wordt aan de principeverdeling. Er zal in de eerste fase een licht surplus aan koopwoningen gerealiseerd worden. Dit surplus zal elders in 't Duyfrak worden gecompenseerd. Overigens zal worden gezien of het mogelijk is een beperkte hoeveelheid starterswoningen toe te voegen aan het totale programma voor 't Duyfrak.

¹⁰ Structuurvisie Valkenburg, gemeente Valkenburg/BRO Vught, november 2003.

¹¹ Beleidsvisie Wonen voor 't Duyfrak, Tjalmastrook en Voorschoterweg II, gemeente Valkenburg, februari 2004.

¹² Gebaseerd op: Regionale woonvisie SDB en Leidse Regio.

Duurzaam Veilig: Categorisering wegen¹³

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

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

Aan de hand van deze hoofddeling is de inrichting van de 30 km-gebieden ter hand genomen. Voor 't Duyfrak is eveneens een onderverdeling gemaakt in type wegen. Waarbij de N206 als regionale ontsluitingsweg een verkeersbestemming krijgt en waarbij de wijkontsluiting en de woonstraten, zoals gepland in fase 1, verblijfsgebied zijn.

Groenplan Valkenburg¹⁴

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

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

Bij de uitwerking van de plannen voor 't Duyfrak in het algemeen en het uitwerkingsplan voor fase 1 in het bijzonder is met bovenstaande beleidsdoelen rekening worden gehouden. Concreet gaat het voor de uitwerking van fase 1 om:

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

¹³ Duurzaam Veilig Verkeer; Categoriseringsplan wegen SDB en voorm. gemeente Valkenburg, november 1999.

¹⁴ Groenplan Valkenburg, Gemeente Valkenburg/ Afdeling Ruimtelijke Inrichting West, september 1999.

5. BESTAANDE SITUATIE

't Duyfrak fase 1 ligt in het midden van het gebied 't Duyfrak, direct aan de Oude Rijn. De gronden zijn in gebruik als grasland voor agrarische bedrijven. De situering wordt op nevenstaande pagina weergegeven.

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

Aan de randen van de kern Valkenburg wordt het buitengebied optimaal beleefd. Het sortiment beplanting dat aan de randen wordt gevonden past bij het open landschap: (knot)wilgen, populieren, bosplantsoenen en ruiggras.

6. LEEFMILIEU EN BELEMMERINGEN

6.1 Inleiding

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

Alle benodigde milieuhygiënische onderzoeken zijn in het kader van het bestemmingsplan “t Duyfrak en Meer” uitgevoerd. Voor zover relevant worden deze onderzoeken hier kort samengevat.

6.2 Bedrijven en milieuzonering

De uitwerking van fase 1 betreft een inrichting met een woonfunctie. Om deze woonfunctie te beschermen dient aandacht te worden geschonken aan mogelijk conflicterende bedrijfsbestemmingen. Op basis van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2001) van de VNG is voor de eventueel aanwezige bedrijven de afstanden tot een rustige woonwijk bepaald. Er wordt rekening gehouden met de nog bestaande kassen in het gebied en de minimale afstand van 25 meter.

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

6.3 Geluidhinder

Wegverkeersgeluid

Het te ontwikkelen deelgebied 't Duyfrak fase 1 ligt niet binnen de geluidszones van wegen. Alle wegen in de directe omgeving zullen worden ingericht als 'verblijfsgebied' en er zal een 30 km/uur-regime gelden, waarmee het uitvoeren van akoestisch onderzoek niet noodzakelijk is.

Inrichtingen ex art. 41 Wet geluidhinder

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

Belemmeringen



Nabij het plangebied is het voormalige Vliegveld Valkenburg aanwezig. Het plangebied ligt echter buiten de geluidszone. Tevens is de vliegbasis per 1 januari 2006 gesloten waarmee de geluidsproducerende activiteiten, zoals het proefdraaien van de motoren niet meer plaatsvinden. Hierdoor zal de geluidszone zoals hierboven genoemd is daarmee verdwenen en er is geen geluidhinder veroorzaakt door inrichtingen zoals genoemd in artikel 41 van de Wet geluidhinder meer aanwezig.

Invliegfunnel

Het plangebied ligt buiten de invliegfunnel van Vliegveld Valkenburg. Daarom hoeft geen rekening worden gehouden met de geluidsproductie van vliegtuigen.

6.4 Bodem

Ten behoeve van de planvorming zijn voor het gehele deelgebied 't Duyfrak vooruitlopend op de bodemonderzoeken per te verwerven perceel drie belangrijke algemene aspecten onderzocht. Deze drie aspecten zijn:

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

Daarnaast is onderzoek gedaan naar bodemopbouw.

Bodemopbouw

Op basis van de uitgevoerde sonderingen¹⁵ en de door de voormalige gemeente Valkenburg beschikbaar gestelde sonderingen is een globale beschrijving van de ondergrond opgesteld.

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

¹⁵ Sonderingen uitgevoerd door MOS Grondmechanica met opdrachtnummer 147503.

Tabel. Globale grondopbouw

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

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

Tabel. Globale grondopbouw met geulvorming

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

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

Waterbodems¹⁶

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

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

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

¹⁶ Rapport Milieukundig waterbodemonderzoek watergangen gebied 't Duyfrak te Valkenburg, DDS BV Milieu en Techniek, maart 2004.

Onderzoek dammetjes¹⁷

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

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

Bodemkwaliteit 't Duyfrak, fase 1

Er heeft bodemonderzoek plaatsgevonden. Hieruit blijkt dat een puinpad is aangetroffen. Er heeft in november 2005 sanering van dit puinpad plaatsgevonden.

6.5 Waterhuishoudkundige aspecten

In het kader van het bestemmingsplan "'t Duyfrak en Meer" is een watertoets¹⁸ uitgevoerd. Daarbij heeft overleg en afstemming plaatsgevonden met de betrokken waterbeheerders: het Hoogheemraadschap van Rijnland (Boezemland) en waterkwaliteitsbeheer in de Ommelandsepolder en Het Waterschap De Oude Rijnstromen (waterkwantiteitsbeheer in de Ommelandsepolder).

De watertoets biedt inzicht in:

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

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

In de stedenbouwkundige opzet voor het deelgebied 't Duyfrak, fase 1 is rekening gehouden met de volgende aanbevelingen vanuit het oogpunt van de waterhuishouding:

¹⁷ Asbestonderzoek dammetjes gebied 't Duyfrak te Valkenburg, IDDS BV Milieu en Techniek, maart 2004.

¹⁸ Watertoets 't Duyfrak, Witteveen + Bos, Breda, november 2004.

Inrichting

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

riolering

- De gemeente heeft zich voorgenomen om een groot oppervlak af te koppelen. Het is verboden om de hemelwaterafvoer aan te sluiten op de vuilwaterriolering.
- De afvoer van het regenwater dient bij voorkeur oppervlakkig middels goten plaats te vinden, zodat de waterafvoer zichtbaar is.
- Het afkoppelen, de riolering, de aansluiting op de rwzi en een mogelijk grijswatercircuit dienen nog uitgewerkt te worden in concrete plannen.

berging en afvoer

- In de stedenbouwkundige visie voor het gehele gebied 't Duyfrak is 2,05 ha (10,2%) open water opgenomen en 9,73 ha verhard oppervlak (48,6%);
- Verhard oppervlak op de kavels dient onder afschot af te wateren op de openbare verharding.
- Voor hemelwater van de openbare verhardingen is een zuiverende voorziening vereist in de vorm van een berminfiltratie of doorlatend verhardingssysteem.
- Hemelwater op de daken dient rechtstreeks afgevoerd te worden op het oppervlaktewater middels een traditionele buizensysteem.
- In de Dorpsweide dient minimaal 1,15 ha open water (6,1%) gerealiseerd te worden, zodat de waterberging in het deelgebied 't Duyfrak gelijk is met die in de bestaande situatie.

drooglegging

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

waterkwaliteit en ecologie

- Het is voor de waterkwaliteit belangrijk om duurzame bouwmaterialen toe te passen, waarbij uitloogbare bouwmaterialen vermeden worden.
- Het is ongewenst om gebruik van bestrijdingsmiddelen en bemesting bij beheer en onderhoud van (openbare) groenvoorzieningen toe te passen.

onderhoud

- Vooralsnog wordt uitgegaan van varend onderhoud;
- Er dient een in- en uitlaatplaats voor (onderhouds)boten gerealiseerd te worden (dit speelt vooral op niveau van 't Duyfrak en minder op deelplanniveau).
- Onderhoud van primaire boezemwatergangen vindt plaats door het hoogheemraadschap, onderhoud van de overige watergangen vindt meestal plaats door de eigenaren of gemeenten.
- Er dienen nog afspraken met het Hoogheemraadschap gemaakt te worden over de taakverdeling (beheer en onderhoud).
- Er dient onderhoudsarme beschoeiing toegepast te worden.

In een notitie zijn bovengenoemde technische eisen en randvoorwaarden ten behoeve van de koopovereenkomst vastgelegd. Deze eisen en randvoorwaarden met betrekking tot de waterhuishouding dienen door kopers van percelen in 't Duyfrak in acht genomen te worden.

6.6 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om het beheersen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten met gevaarlijke stoffen. Het vigerende beleid is vastgelegd in het Besluit Externe Veiligheid van Inrichtingen (BEVI). De risico's mogen een bepaald niveau niet te boven gaan. Voor het transport van gevaarlijke stoffen is die risiconormering verwoord in de 'Nota Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen' (RNVGS¹⁹). Bij ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de vastgestelde risiconormeringen ten aanzien van de externe veiligheid.

In het kader van het bestemmingsplan "'t Duyfrak en Meer" zijn voor twee objecten externe veiligheidsberekeningen uitgevoerd:

¹⁹ RNVGS: Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen; Kamerstuk II, 1996, 24611, nrs. 1-2.

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

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

Het plangebied 't Duyfrak, fase 1 ligt buiten de beschermingszone van de gastransportleiding en het LPG-tankstation waardoor er geen sprake is van een risicobelemmering in de zin van externe veiligheid.

6.7 Luchtkwaliteit

Burgemeester en wethouders hebben op 24 augustus 2004 de rapportage voor de luchtkwaliteit in de voormalige gemeente Valkenburg vastgesteld²⁰. Dit rapport betreft de rapportage over de luchtkwaliteit van de voormalige gemeente Valkenburg in de provincie Zuid-Holland voor het jaar 2003 conform het Besluit luchtkwaliteit (Stb. 2001, 269) van 11 juni 2001. Daaruit blijkt dat binnen het plangebied geen overschrijdingen plaatsvinden van de normen die in het Besluit luchtkwaliteit zijn gesteld, met uitzondering van fijn stof (PM_{10}). De norm voor fijn stof wordt in vrijwel het gehele land overschreden. Omdat zich binnen het plangebied geen industriële bronnen voor fijn stof bevinden, wordt voor de aanpak van de normoverschrijding het Rijksbeleid gevolgd. Nagegaan is of er sprake is van overschrijdingen van de wettelijke luchtkwaliteitsnormen in het Besluit luchtkwaliteit voor de luchtverontreinigende stoffen: stikstofdioxide (NO_2), koolmonoxide (CO), fijn stof (PM_{10}), en benzeen (C_6H_6). Behoudens daar waar anders wordt aangegeven is overal in de gemeente voldaan aan de luchtkwaliteitsnormen. Ten opzichte van 2001 is de luchtkwaliteit verslechterd. De oorzaak voor deze verslechtering voor zowel NO_2 als PM_{10} is te vinden in de slechte meteorologische omstandigheden in 2003.

Inmiddels is op 5 augustus 2005 het nieuwe Besluit luchtkwaliteit 2005 (Blk 2005) in werking getreden. De belangrijkste punten uit het Blk 2005 zijn:

- de verplichting aandacht te schenken aan luchtkwaliteit in ruimtelijke plannen blijft bestaan;
- natuurlijke, niet schadelijke bronnen hoeven niet meer meegenomen te worden in de toets;
- er wordt een salderingsmethode geïntroduceerd: als voor een groter gebied de situatie hetzelfde blijft of verbetert kan de ontwikkeling doorgaan, ook als lokaal verslechtering optreedt;
- bij bepaling van de concentraties fijn stof hoeft zeezout in de lucht niet meegeteld te worden;

²⁰ Rapport luchtkwaliteit 2003, Gemeente Valkenburg, augustus 2004.

- bij herstructurering in het binnenstedelijk gebied moet het aantal mensen dat wordt blootgesteld aan luchtverontreiniging verminderen.

Inmiddels zijn er verschillende wijzigingen voor het berekenen van de Luchtkwaliteit. De belangrijkste zijn:

- het Besluit Luchtkwaliteit 2005 is van kracht gegaan. Onderdeel hierbij is het nieuwe meetvoorschrift waarbij een reductie voor natuurlijk fijn stof is opgenomen. Voor de gemeente Valkenburg geldt een reductie van 6 µg/m³ voor de jaargemiddelde concentratie PM₁₀ en een reductie van 6 dagen voor het aantal dagen overschrijding van de 24-uurgemiddelde.
- een nieuwe versie van CAR II is uitgekomen (versie 4). Hierin zijn vernieuwde waarden voor de emissieparameters opgenomen alsmede waarden voor 2004.

Deze wijzigingen leiden ertoe dat de eerder uitgevoerde berekeningen niet meer actueel zijn. In de eerdere berekening is een overschrijding van het aantal keer dat de 24-uursgemiddelde waarden van PM₁₀ wordt overschreden geconstateerd. Voor de afname van de overschrijdingen zijn een aantal redenen:

- Het jaar 2004 is meteorologisch gunstiger dan 2003. 2003 is een uitzonderlijke warme, windstille zomer geweest met weinig regen. 2004 is daarentegen voor de luchtkwaliteit een gunstig jaar geweest.
- In het nieuwe CAR II versie 4 wordt voor de toekomst een lagere achtergrondconcentratie aangehouden;
- Met het nieuwe Besluit Luchtkwaliteit is tevens de aftrek voor de natuurlijke bijdrage van fijn stof van toepassing geworden. Deze reductie van 6 dagen is zodanig dat hiermee de overschrijding rondom het Duyfrak tenietgedaan wordt.

Uit de herberekening²¹ blijkt dat op basis van de nieuwe inzichten en uitgangpunten voor het Duyfrak geen overschrijding plaatsvindt van de normen voor luchtkwaliteit.

6.8 Duurzaamheid, afval en energie

De gemeente heeft de ambitie het nieuwbouwplan 't Duyfrak op een duurzame en energiezuinige wijze uit te voeren. Hierbij streeft de gemeente naar een ambitieniveau waarin plaats is voor innovatieve ontwikkelingen die realiseerbaar zijn binnen de voorgestelde fasering en binnen financieel aanvaardbare bandbreedtes. De stedenbouwkundige visie vindt haar onderbouwing deels in de energie- en duurzaamheidsvisie²². Deze is als separate bijlage bij het moederplan, het bestemmingsplan "t Duyfrak en Meer" gevoegd.

²¹ Goudappel Coffeng, 3 september 2005: Luchtkwaliteit Duyfrak, herziening van de berekeningen, VKB004/Lnc.

²² Energie- en duurzaam bouwenvisie 't Duyfrak, Witteveen en Bos, Bodegraven, maart 2004.

Op grond van een globale verkenning, die in het kader van de energie- en duurzaamheidsvisie is uitgevoerd, worden enkele aanbevelingen gedaan voor 't Duyfrak.

Energie

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

Water

Om een duurzaam systeem voor afvalwaterberging te realiseren is samenwerking tussen verschillende betrokkenen en nadere uitwerking in de volgende planfasen noodzakelijk. Voor het oppervlaktewater wordt uitgegaan van de volgende (duurzame) uitgangspunten:

- 1,7 ha open water in de wijk 't Duyfrak;
- een open verbinding met de Oude Rijn;
- voldoende ruimte op/langs watergangen voor recreatievaart en een plasberm;
- drooglegging door middel van grondophoping;
- zo veel mogelijk afkoppelen op oppervlaktewater;
- toepassen van bruggen bij kruising van wegen;
- toepassen van niet uitlogbare bouwmaterialen.

Bouwrijp maken

Vanuit het duurzaamheidsperspectief hebben gefaseerd ophogen, voorbelasten en de cunettenmethode de voorkeur boven integraal ophogen. Bouwen zonder kruipruimtes heeft voor duurzaamheid de voorkeur boven bouwrijp maken met kruipruimtes.

Ecologie

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

Afval

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

plangebied worden hiertoe zgn. metrocontainers voor GFT- en voor restafval geplaatst.

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

Afvalwater

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

6.9 Natuur en ecologie

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

In het kader van het opstellen van het bestemmingsplan "t Duyfrak en Meer" is nagegaan in hoeverre de voorgenomen ontwikkeling van het gebied effecten heeft op natuurwaarden die op grond van de Flora- en faunawet en/of Vogel- en Habitatrichtlijn zijn beschermd. Hiertoe is een ecologisch onderzoek uitgevoerd²³. Dit onderzoek bestond uit een algemeen inventariserend onderzoek en een meer uitgebreid onderzoek specifiek gericht op het voorkomen van vleermuizen. Hieronder worden de belangrijkste resultaten van het ecologisch onderzoek samengevat.

Ecologische waarden van het plangebied

- Er komen in het plangebied een aantal beschermde diersoorten voor. Dit betreft in alle gevallen in Nederland algemeen voorkomende soorten, met uitzondering van enkele soorten vleermuizen.

²³ Bestemmingsplan 't Duyfrak en Meer, toetsing aan de Flora- en faunawet, Witeveen+Bos, Deventer, september 2004.

- Beschermde plantensoorten zijn niet in het gebied aangetroffen. Wel is in een sloot Brede waterpest aanwezig, die vermeld staat op de Rode lijst (gevoelig);
- Beschermde ongewervelden (vlinder, libellen en dergelijke) zijn in het plangebied niet aanwezig, wel de Vroege glazenmaker, een libel die vermeld staat op de Rode lijst;
- Er zijn geen beschermde vissoorten aangetroffen;
- Verspreid door het plangebied zijn de beschermde amfibieënsoorten Grote groene kikker, Bruine kikker, Gewone pad en Kleine watersalamander aangetroffen. Deze soorten komen in het plangebied, maar ook in Nederland algemeen voor;
- Het plangebied is een geschikt broedgebied voor verschillende soorten algemene (maar beschermde) zang- en watervogels. Voor meer kritische soorten, zoals weidevogels, is het plangebied ongeschikt. Ook voor winter- en trekvogels is het plangebied van weinig waarde;
- Op grond van bestaande verspreidingsgegevens is te verwachten dat de beschermde soorten Haas, Egel, Gewone bosspitsmuis, Mol, Wezel, Bunzing, Rosse woelmuis, Veldmuis en Bosmuis in het plangebied voorkomen.
- In totaal zijn in het plangebied zes soorten vleermuizen aangetroffen: Laatvlieger, Gewone dwergvleermuis, Ruige dwergvleermuis, Rosse vleermuis, Watervleermuis en Meervleermuis. Van geen van deze soorten zijn kolonies of vaste verblijfplaatsen aangetroffen. Laatvlieger, Gewone dwergvleermuis en Ruige dwergvleermuis foerageren in het plangebied, Rosse vleermuis komt in het plangebied alleen voor op doortocht. Watervleermuis en Meervleermuis gebruiken de Oude Rijn als jachtgebied en als doortrekroute van hun dagverblijven naar de jachtgebieden (bijvoorbeeld het Valkenburgse meer). Alle soorten vleermuizen worden beschermd door de Flora- en faunawet en zijn daarnaast opgenomen op bijlage IV van de Habitatrichtlijn. De Meervleermuis is daarnaast opgenomen op bijlage II van de Habitatrichtlijn. De waargenomen vleermuizen worden thans niet bedreigd.

Gevolgen voor aanwezige natuurwaarden

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

amfibieën

De in het deelgebied 't Duyfrak aangetroffen amfibieën zijn gebonden aan de natte habitats in het deelgebied: de sloten en slootbermen. Doordat (een groot deel van) deze sloten zullen worden gedempt, gaat habitat voor deze soorten verloren. De aan te leggen groenzones in het gebied vormen echter vervangend habitat. De verwachting is dat soorten zich in het gebied kunnen handhaven.

vogels

Doordat een relatief groot deel van het deelgebied 't Duyfrak ook in de huidige situatie bebouwd is, zijn de aanwezige vogels weinig kritisch. De meeste soorten kunnen zich naar verwachting in de groenzones en in tuinen ook na herinrichting van het gebied handhaven.

zoogdieren

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

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

Ontheffingen Flora- en faunawet

Voor een aantal in het gebied aanwezige soorten zal ontheffing van de Flora- en faunawet worden aangevraagd. Het betreft hier de voorkomende amfibieën en grondgebonden zoogdieren. Het gaat om algemeen voorkomende soorten en soorten die zich in het gebied of naaste omgeving kunnen handhaven. Daarnaast voorziet de sinds februari 2005 in werking getreden nieuwe AmvB in een wijziging van het 'Besluit beschermde dier- en plantsoorten'. Met de inwerkingtreding van dit besluit is een algemene vrijstelling van in Nederland algemeen voorkomende soorten afgegeven. Voor deze soorten is geen ontheffing van de artikelen 8 tot en met 12 van de Flora- en faunawet meer nodig.

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

Aangezien geen kolonies of verblijfplaatsen van vleermuizen zijn aangetroffen, hoeft voor de voorkomende vleermuizen geen ontheffing van de Flora- en faunawet te worden aangevraagd. Met name voor de Meervleermuis en ook de Watervleermuis heeft de Oude Rijn echter een wezenlijke functie als trekroute en jachtgebied.

Hieraan wordt bij de inrichting aandacht besteed, zodat de functie van de Oude Rijn als trekroute kan worden gehandhaafd.

6.10 Archeologie en cultuurhistorie

Met behulp van de Archeologische Monumentenkaart (AMK) en de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) kan worden nagegaan of de gronden binnen het plangebied archeologisch van betekenis zijn. Op de AMK zijn alle bekende archeologische terreinen (monumenten) aangegeven. Terreinen waar de archeologische waarden nog onbekend zijn, worden op de IKAW kaart in drie categorieën ingedeeld: gebieden met een hoge, gemiddelde en lage indicatieve (verwachtings)waarde. Dit zijn gebieden waar de kans respectievelijk groot, gemiddeld of klein is dat er archeologische waarden in de grond zitten.

Archeologische waarde

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

In het kader van het bestemmingsplan “'t Duyfrak en Meer” is voor het gehele bestemmingsplangebied (inclusief Tjalmastrook en Voorschoterweg II) verkennend archeologisch onderzoek uitgevoerd²⁴. Uit dit onderzoek komt naar voren dat op enkele plekken archeologische indicatoren zijn aangetroffen. Het gaat hierbij met name om Romeinse en Middeleeuwse vondsten. Voor enkele locaties binnen het 't Duyfrak is vervolgonderzoek noodzakelijk. Geen enkel van deze locaties bevinden zich in onderhavig deelplangebied 't Duyfrak, fase 1.

6.11 Welstand en beeldkwaliteit

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

²⁴ Een inventariserend archeologisch onderzoek, Plangebieden 't Duyfrak, Tjalmastrook en Voorschoterweg II, , RAAP, Amsterdam, juni 2004 (rapportnr. 1043).

7. UITVOERBAARHEID

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

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

Voor het uit te werken gedeelte (fase 1) is in alle vertrouwelijkheid een exploitatieplan opgesteld waaruit blijkt dat het plan financieel haalbaar is. De opbrengsten worden bepaald door het programma van de te realiseren bestemmingen binnen de deellootatie (woningen).

8. PROCEDURE

De te volgen procedure voor het uitwerkingsplan luidt als volgt:

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

Voorschriften

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDENDE BEPALINGEN	3
Artikel 1 - Begripsbepalingen	3
Artikel 2 - Wijze van meten en berekenen	4
Artikel 3 - Overige toepassingen	5
2. BESTEMMINGEN	7
Artikel 4 - Woondoeleinden -W-	7
Artikel 5 - Tuin -T-	11
Artikel 6 - Verkeers- en verblijfsdoeleinden -VV-	12
Artikel 7 - Water -WA-	13
Artikel 8 - Groenvoorzieningen -G-	14
3. BIJZONDERE BEPALINGEN	15
Artikel 9 - Nadere eisen	15
Artikel 10 - Vrijstellingsbevoegdheden	16
Artikel 11 - Wijzigingsbevoegdheid	17
Artikel 12 - Procedurebepalingen	18
4. SLOTBEPALING	19
Artikel 13 - Slotbepaling	19

BIJLAGE

Voorschriften bestemmingsplan “’t Duyfrak en Meer”
d.d. 26 april 2005

Plankaart
nr. 211x00458-pk01

1. INLEIDENDE BEPALINGEN

Artikel 1 - Begripsbepalingen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

1. appartementen: boven dan wel beneden en/of naast elkaar gesitueerde woningen waarbij per woning een zelfstandige toegankelijkheid, al dan niet direct vanaf het voetgangersniveau, gewaarborgd is;
2. bebo's: boven dan wel beneden en/of naast elkaar gesitueerde woningen in maximaal twee bouwlagen, waarbij per woning een zelfstandige toegankelijkheid, al dan niet direct vanaf het voetgangersniveau, gewaarborgd is, niet zijnde een appartementencomplex;
3. bestemmingsplan: het bestemmingsplan 't Duyfrak en Meer' (nummer 150x00035.010027_1) van de gemeente Katwijk;
4. appartementencomplex: een vanuit ruimtelijk opzicht duidelijk bij elkaar behorend samenstel van appartementen over meer dan twee bouwlagen van een zekere omvang;
5. differentiatie-lijn: een op de plankaart aangegeven lijn, die de scheiding vormt tussen de gedeelten van een bestemmingsvlak waarop verschillende hoogten, woningtypen, bebouwingspercentages en/of een verschillende omvang van bouwpercelen zijn toegestaan;
6. langzaamverkeersroute: een route ten behoeve van ongemotoriseerd verkeer, waaronder in ieder geval voetgangers en fietsers;
7. plankaart: de plankaarten behorende bij het 'Uitwerkingsplan 1 't Duyfrak en Meer', met nr.: 211x00458-pk01, alsmede de bijbehorende legenda;
8. uitwerkingsplan: het 'Uitwerkingsplan 1 't Duyfrak en Meer', (nummer: 211x00458.025758_1).

Artikel 2 - Wijze van meten en berekenen

Bij toepassing van de voorschriften wordt gemeten overeenkomstig het bepaalde in hoofdstuk 1, artikel 2 van het bestemmingsplan ‘t Duyfrak en Meer’.

Artikel 3 - Overige toepassingen

Voor de overige toepassingen wordt verwezen naar hoofdstuk 1, artikel 3 van bestemmingsplan 't Duyfrak en Meer'.

2. BESTEMMINGEN

Artikel 4 - Woondoeleinden -W-

Algemene
doeleinden

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

- a. woningen, waaronder begrepen vrijstaande, halfvrijstaande, geschakelde en aaneengesloten woningen;
- b. uitsluitend ter plaatse van de nadere aanduiding op de plankaart zijn tevens appartementen toegestaan;
- c. uitsluitend ter plaatse van de nadere aanduiding op de plankaart zijn tevens bebo's toegestaan;
- d. ter plaatse van de nadere aanduiding op de plankaart is een ontsluitingsweg toegestaan met een maximale breedte van 5,5 m¹;
- e. tuinen / (open) erven, in- en uitritten;
- f. open terreinen, waaronder parkeervoorzieningen;
- g. de uitoefening van aan huis gebonden beroepsmatige activiteiten door de hoofdbewoner(s) van het hoofdgebouw tot ten hoogste 40% van het oppervlak van hoofd- en bijgebouwen tot een maximum van:
 - 45 m²;
 - 60 m² in het geval het oppervlak van het bouwperceel groter is dan 750 m², maar niet groter dan 1.250 m²;
 - 75 m² in het geval het oppervlak van het bouwperceel groter is dan 1.250 m²;
- h. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- i. parkeervoorzieningen;
- j. nutsvoorzieningen;
met de daarbij behorende:
- k. bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Bouw-
voorschriften
Algemeen

Lid 2. Voor het bouwen gelden de volgende algemene bepalingen:

- a. de aanduidingen op de plankaart zijn van toepassing;
- b. op de in lid 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de genoemde doeleinden worden gebouwd;
- c. er mogen maximaal 6 dezelfde woningtypen in één rij

- gebouwd worden;
- d. hoofdgebouwen dienen in of maximaal 3 m¹ achter de naar de weg toegekeerde voorgevelbouwgrens te worden gebouwd;
 - e. de hoofdgebouwen moeten van een kap worden voorzien, waarvan de minimale kaphelling 35° dient te zijn;
 - f. de minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt voor halfvrijstaande woningen 2,5 m¹ aan één zijde en voor vrijstaande woningen 2,5 m¹ aan beide zijden;
 - g. voor de maximale inhoud van het hoofdgebouw gelden de maatvoeringseisen zoals opgenomen in onderstaande tabel:

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

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

Bijgebouwen

- Lid 3. Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:
- a. de goot- respectievelijk bouwhoogte van een bijgebouw bedraagt ten hoogste de goot- respectievelijk bouwhoogte van het aangrenzende deel van de woning, met dien verstande dat de goot- en bouwhoogte maximaal 4,5 m¹ mag bedragen, met uitzondering van een vrijstaand bijgebouw waarvoor een maximale goothoogte van 3 m¹ geldt;
 - b. de minimale afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrens bedraagt 3 m¹;
 - c. de maximale oppervlakte van een bijgebouw bedraagt 20 m²;
 - d. de gronden gelegen achter de voorgevellijn mogen

Vóór de
voorgevellijn

Achter de
voorgevellijn

Gebouwen t.b.v.
(openbare)
nutsvoorzieningen

Bouwwerken, geen
gebouwen zijnde

- e. de gronden gelegen achter de achtergevellijn mogen ten hoogste voor 35% met bijgebouwen bebouwd worden, met inachtneming van het bepaalde in sub d en het bepaalde in lid 2, sub f;
- f. bijgebouwen mogen uitsluitend achter de voorgevellijn worden gebouwd;
- g. in afwijking van het bepaalde in sub f geldt dat één aanbouw, zoals een portiek of erker, vóór de voorgevellijn mag worden gebouwd, met dien verstande dat:
 - de maximale diepte 1,5 m¹ bedraagt;
 - de maximale breedte 60% van de breedte van de desbetreffende gevel van de woning bedraagt;
- h. de minimale afstand van een aan- of uitbouw of een aangebouwd bijgebouw tot de voorgevellijn bedraagt:
 - 1,5 m¹, indien de aan- of uitbouw of het aangebouwde bijgebouw niet breder is dan 1,5 m¹;
 - 3 m¹, indien de aan- of uitbouw of het aangebouwde bijgebouw breder is dan 1,5 m¹;
- i. de minimale afstand van een vrijstaand bijgebouw tot de voorgevellijn bedraagt 6 m¹.

Lid 4. Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van (openbare) nutsvoorzieningen gelden de volgende maatvoeringseisen:

Gebouwen t.b.v. (openbare) nutsvoorzieningen	Eis
maximale oppervlakte	15 m ²
maximale bouwhoogte	3 m ¹

Lid 5. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde moeten voldoen aan de maatvoeringseisen, zoals aangegeven in onderstaand schema:

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

overige bouwwerken	2 m ¹
--------------------	------------------

Artikel 5 - Tuin -T-

Algemene doeleinden

- Lid 1. De gronden op de plankaart aangewezen als 'Tuin -T-' zijn bestemd voor:
- a. de aanleg, instandhouding en het onderhoud van tuinen en erven;
 - b. in- en uitritten;
 - c. ter plaatse van de nadere aanduiding op de plankaart is een ontsluitingsweg toegestaan met een minimale breedte van 5,5 m¹;
 - d. de aanleg en instandhouding van voorzieningen van algemeen nut;
met de bij sub a t/m sub d behorende voorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde waaronder begrepen kunstwerken, vlonders, beschoeiingen en keerwanden.

Bouwvoorschriften

- Lid 2. Voor het bouwen gelden de volgende bepalingen:
- a. uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn toegestaan;
 - b. de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, moeten voldoen aan de maatvoeringseisen, zoals aangegeven in onderstaand schema:

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

Artikel 6 - Verkeers- en verblijfsdoeleinden -VV-

Algemene doeleinden

- Lid 1. De gronden op de plankaart aangewezen als 'Verkeers en verblijfsdoeleinden -VV-' zijn bestemd voor:
- woonstraten en perceelsontsluitingswegen;
 - plantsoenen en groenstroken;
 - voet- en rijwielpaden;
 - in- en uitritten;
 - parkeervoorzieningen;
 - voorzieningen van algemeen nut;
 - waterhuishoudkundige voorzieningen;
 - kunstwerken;
 - (ondergrondse) afvalcontainers;
 - voorzieningen van beeldende kunst;
- met de in sub a tot en met sub j behorende bouwwerken en voorzieningen.

Bouwvoorschriften

- Lid 2. Voor het bouwen gelden de volgende bepalingen:
- toegestaan zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
 - toegestaan zijn uitsluitend gebouwen van algemeen nut;
 - de bouwwerken moeten voldoen aan de maatvoeringseisen zoals aangegeven in onderstaand schema:

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

Artikel 7 - Water -WA-

Algemene doeleinden

- Lid 1. De gronden op de plankaart aangewezen als 'Water -WA-' zijn bestemd voor:
- de aanleg en instandhouding van waterhuishoudkundige voorzieningen ten behoeve van het ontvangen, bergen en/of afvoeren van water;
 - de aanleg en instandhouding van waterstaatkundige voorzieningen;
 - oevers met de daarbij behorende groenvoorzieningen;
 - oeververbindingen;
 - de aanleg en instandhouding van voorzieningen van algemeen nut;
met de bij sub a t/m sub e behorende voorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde waaronder begrepen kunstwerken, vlonders, beschoeiingen en keerwanden.

Bouwvoorschriften

- Lid 2. Voor het bouwen gelden de volgende bepalingen:
- op en boven deze gronden mag slechts worden gebouwd, indien en voor zover zulks voor de waterbeheersing, de verbinding van de oevers, voorzieningen van openbaar nut of het verkeer te water nodig is;
 - uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn toegestaan;
 - de bouwwerken moeten voldoen aan de maatvoeringseisen zoals aangegeven in onderstaand schema:

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

Artikel 8 - Groenvoorzieningen -G-

- | | |
|---------------------|---|
| Algemene doeleinden | <p>Lid 1. De gronden die op de plankaart aangewezen zijn als 'Groenvoorzieningen -G-' zijn bestemd voor:</p> <ul style="list-style-type: none">a. de aanleg en instandhouding van groenvoorzieningen;b. ter plaatse van de nadere aanduiding op de plankaart is de aanleg en instandhouding van een (recreatieve) langzaamverkeerverbinding toegestaan;c. parkeervoorzieningen, met dien verstande dat er maximaal 5 parkeerplaatsen binnen het bestemmingsvlak zijn toegestaan;d. speelvoorzieningen;e. voet- en rijwielpaden;f. bouwwerken ten behoeve van beeldende kunst;g. de aanleg en instandhouding van voorzieningen van algemeen nut;h. oeververbindingen;i. ontsluitingen;j. (ondergrondse) afvalcontainers; <p>met de bij sub a t/m sub h behorende voorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.</p> |
| Bouwvoorschriften | <p>Lid 2. Voor het bouwen gelden de volgende bepalingen:</p> <ul style="list-style-type: none">a. er zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan;b. in afwijking van het bepaalde in sub a mogen gebouwen ten behoeve van algemeen nut gebouwd worden, met een maximale oppervlakte van 20 m² en een maximale bouwhoogte van 3 m¹;c. de maximale bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt 2 m¹, met uitzondering van verlichting, bouwwerken ten behoeve van beeldende kunst, bewegwijzering en geluidwerende voorzieningen, waarvan de maximale hoogte 6 m¹ bedraagt. |

3. BIJZONDERE BEPALINGEN

Artikel 9 - Nadere eisen

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

Artikel 10 - Vrijstellingsbevoegdheden

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

Artikel 11 - Wijzigingsbevoegdheid

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

Artikel 12 - Procedurebepalingen

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

4. SLOTBEPALING

Artikel 13 - Slotbepaling

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald als:
'Voorschriften "Uitwerkingsplan 1 't Duyfrak en Meer"'.
De afmetingen van de afbeelding zijn 100 x 100 mm.

Behoort bij het besluit van het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Katwijk d.d. 5 september 2006 tot vaststelling van het "Uitwerkingsplan 1 't Duyfrak en Meer".

Mij bekend,

de secretaris.

september 2006

BRO
Taalstraat 36
Postbus 68
5260 AB Vught

BIJLAGE

**Voorschriften bestemmingsplan “’t Duyfrak en Meer”
d.d. 26 april 2005**

Toelichting op bijlage

In deze bijlage zijn de relevante voorschriften van het bestemmingsplan 't Duyfrak en Meer' (nr. 150x00035.010027_1) opgenomen. Dit is gedaan om de leesbaarheid te bevorderen. Het uitwerkingsplan maakt immers deel uit van voornoemd bestemmingsplan en de voorschriften van beide plannen dienen dan ook in samenhang met elkaar gelezen te worden. Teneinde een nog leesbaarder document te krijgen, is ervoor gekozen om de bepalingen waarnaar in het uitwerkingsplan specifiek verwezen wordt dan wel die nodig zijn om de bepalingen van het uitwerkingsplan goed te interpreteren, grijs te markeren.

Artikel 1 - Begripsbepalingen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

1. aaneengesloten woning: een woning die onderdeel uitmaakt van een blok van meer dan twee aangegebouwde woningen, niet zijnde gestapelde woningen;
2. aanvliegroute: een denkbeeldig door vlakken gevormde ruimte, die aansluit op en ligt in het verlengde van de startbaan van het vliegveld Valkenburg en die geprojecteerd op het aardoppervlak een bepaald gebied beslaat waarboven de start- en landingsprocedures nog veilig kunnen worden uitgevoerd. Genoemde vlakken zijn op de plankaart aangegeven met (bouwhoogte)lijnen.
De door deze lijnen getrokken vlakken mogen nergens door enige bebouwing worden doorstoken;
3. achtergevel: een van weg afgekeerde gevel van een hoofdgebouw die parallel of nagenoeg parallel loopt aan de voorgevel;
4. achtergevel-bouwgrens: de op de plankaart aangegeven lijn (bouwgrens) aan de van de weg gekeerde zijde van het perceel, die niet door hoofdgebouwen mag worden overschreden, behoudens krachtens deze voorschriften toegelaten afwijkingen;
5. achtergevellijn: denkbeeldige lijn die strak loopt langs de achtergevel van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen;
6. afvalcontainer: een container voor het inzamelen van huishoudelijke afvalstoffen als bedoeld in artikel 1.1, eerste lid van de Wet milieubeheer;
7. ambachtelijk bedrijf: een bedrijf, dat is gericht op het geheel of overwegend door middel van handwerk vervaardigen, bewerken of herstellen van goederen;
8. bebouwing: één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
9. bebouwingspercentage: een in de voorschriften aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van een bouwperceel c.q. bouwvlak of bestemmingsvlak aangeeft dat minimaal dan wel maximaal mag worden bebouwd; hierbij worden ondergrondse

- bouwwerken die zichtbaar zijn boven peil meegerekend, met uitzondering van ondergeschikte bouwdelen;
10. **bedrijfsmatige activiteiten in een woning:** het bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, geheel of overwegend door middel van handwerk, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend;
11. **bedrijfsvloeropervlak:** de totale vloeroppervlakte van kantoren, winkels of bedrijven met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige dienstruimten;
12. **bedrijfsgebouw:** een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;
13. **bedrijfs-woning:** een woning in of bij een gebouw of op dan wel bij een terrein, dienend voor de huisvesting van een persoon (en diens huishouden), wiens huisvesting ter plaatse, gelet op de bedrijfsvoering, noodzakelijk is;
14. **beroepsmatige activiteiten in een woning:** een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebieden dat door zijn beperkte omvang in woning en daarbij behorende bijgebouwen met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend;
15. **bestaand bouwwerk:** een bouwwerk, dat:
- op het moment van het ter inzage leggen van het ontwerp van dit plan bestaat of in uitvoering is;
 - na dat tijdstip is of mag worden gebouwd krachtens of bij de woningwet;
16. **bestemmingsgrens:** een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bestemmingsvlak;
17. **bestemmingsvlak:** een op de plankaart aangegeven vlak met eenzelfde bestemming;
18. **bijgebouw:** hieronder worden begrepen:
- **aanbouw:** een met het hoofdgebouw verbonden grondgebonden bouwwerk van één bouwlaag een geheel vormend met het hoofdgebouw, dat door zijn verschijningsvorm in bouwkundig, (constructie), architectonisch en/of ruimtelijk visueel opzicht (ligging, maatvoering, kapvorm, dakhelling) ondergeschikt is aan en in een directe verbinding staat met het hoofdgebouw en een toevoeging van een afzonderlijke ruimte inhoudt;
 - **aangebouwd bijgebouw:** een met het hoofdgebouw verbonden grondgebonden bouwwerk van één bouwlaag een geheel vormend met het hoofdgebouw, dat door zijn verschijningsvorm in bouwkundig, (construc-

- tie), architectonisch en/of ruimtelijk visueel opzicht (ligging, maatvoering, kapvorm, dakhelling) ondergeschikt is aan en niet in een directe verbinding staat met het hoofdgebouw en een toevoeging van een afzonderlijke ruimte inhoudt;
- **uitbouw:** een met het hoofdgebouw verbonden grondgebonden bouwwerk van één bouwlaag een geheel vormend met het hoofdgebouw, dat door zijn verschijningsvorm in bouwkundig (constructie), architectonisch en/of ruimtelijk visueel opzicht (ligging, maatvoering, kapvorm, dakhelling) ondergeschikt is aan en in een directe verbinding staat met het hoofdgebouw en een vergroting van een bestaande ruimte inhoudt;
 - **vrijstaand bijgebouw:** een vrijstaand gebouw dat zowel in bouwkundig (constructie) architectonisch en/of ruimtelijk visueel opzicht (ligging, maatvoering, kapvorm, dakhelling) als in functioneel opzicht ondergeschikt is aan het op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;
19. **bouwen:** het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;
20. **bouwgrens:** een op de plankaart aangegeven lijn die niet door gebouwen mag overschreden, behoudens krachtens deze voorschriften toegelaten afwijkingen;
21. **bouwperceel:** een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar horende bebouwing is toegelaten;
22. **bouwvlak:** een op de plankaart aangegeven vlak dat door bouwgrenzen omsloten is en waarop gebouwen zijn toegelaten;
23. **bouwwerk:** elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
24. **bruto-vloeroppervlak:** de totale vloeroppervlakte van horecagelegenheden, kantoren, winkels, bedrijven of instellingen met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige dienstruimten;
25. **café:** een zelfstandig, niet geheel of gedeeltelijk deel uitmakend van een hotel, restaurant of zaalaccommodatie voorkomend horecabedrijf, niet zijnde een discotheek/bar-dancing, dat in hoofdzaak bestaat uit het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische drank voor gebruik ter plaatse en waarbij het verstrekken van maaltijden (daaraan) ondergeschikt is;
26. **cafeteria/snackbar:** een horecabedrijf dat in hoofdzaak bestaat uit het verstrekken van al dan niet voor gebruik ter plaatse bereide etenswaren, en waarbij het verstrekken van niet-alcoholische en zwak-alcoholische dranken (daaraan) ondergeschikt is;

27. consumenten: personen die diensten afnemen of goederen kopen voor gebruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsmatige activiteit;
28. dagrecreatie voorzieningen: voorzieningen ten behoeve van vormen van recreatie, die in principe plaatsvinden tussen zonsopgang en zonsondergang en niet gericht zijn op het verstrekken van nachtverblijf;
29. detailhandel: het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen, die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, alsmede anders dan voor verbruik ter plaatse;
30. dienstverlening: het bedrijfsmatig verlenen van diensten;
31. differentiatie-lijn: een op de plankaart aangegeven lijn, die de scheiding vormt tussen de gedeelten van een bestemmingsvlak waarop verschillende hoogten, bebouwingspercentages en/of een verschillende omvang van bouwpercelen zijn toegestaan;
32. discotheek/bar-dancing: een horecabedrijf dat in hoofdzaak bestaat uit het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken voor gebruik ter plaatse, waarbij het doen beluisteren van overwegend mechanische muziek en het gelegenheid geven tot dansen een wezenlijk onderdeel vormen;
33. erfafscheiding: schuttingen, muren, terrasschermen en andere gebouwde verticale afscheidingen welke al dan niet op de erfgrens zijn geplaatst;
34. extensieve recreatie: die vormen van recreatie die in hoofdzaak zijn gericht op natuur- en landschapsbeleving;
35. garageboxen: een zelfstandig gebouw of complex van gebouwen, geschikt en bestemd voor de stalling van vervoermiddelen alsmede voor opslag- en bergingsdoeleinden van huishoudelijke aard;
36. gebouw: elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
37. gebouw van algemeen nut: gebouw ten behoeve van een op het openbare net aangesloten nutsvoorziening, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer of het wegverkeer;
38. geluids-gevoelige functie: functies, zoals genoemd in artikel 82, lid 2 van de Wet geluidhinder juncto artikel 4, lid 2 van het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen, zijnde wonen, scholen voor basisonderwijs, scholen voor voortgezet onderwijs, instellingen voor hoger beroepsonderwijs, algemene, categorale en academische ziekenhuizen, alsmede gezondheidszorggebouwen, niet zijnde huisartsenpraktijken;
39. geluidszone- een inrichting, zoals bedoeld in artikel 2.4 van het inrichtin-

ringsplichtige inrichting:	gen- en vergunningenbesluit milieubeheer (stb. 1993, nr. 50), bij welke ingevolge van de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een geluidzone moet worden vastgesteld;
40. geschakelde woning:	woning, waarvan het hoofdgebouw door middel van een bijgebouw verbonden is aan een ander hoofdgebouw en waarbij één zijgevel van het hoofdgebouw in de zijdelingse perceelsgrens wordt gebouwd;
41. gestapelde woningen:	boven dan wel beneden en/of naast elkaar gesitueerde woningen waarbij per woning een zelfstandige toegankelijkheid, al dan niet direct vanaf het voetgangersniveau, gewaarborgd is;
42. grondgebonden woning:	alle woningtypen, met uitzondering van gestapelde woningbouw;
43. halfvrijstaande woning:	een woning die onderdeel uitmaakt van een blok van maximaal twee aaneengebouwde woningen;
44. handelsbedrijf:	een bedrijf dat bedrijfsmatig goederen ten verkoop uitstalt, te koop aanbiedt, verkoopt of levert;
45. hoekperceel:	een bouwperceel dat zowel aan de zijde van de voorgevel als aan één zijdelingse zijde grenst aan de weg of het openbaar groen;
46. hoofdgebouw:	een gebouw dat, gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt;
47. horecabedrijf:	een bedrijf dat tot doel heeft het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf en/of ter plaatse nuttigen van voedsel en dranken en/of het exploiteren van een zaalaccommodatie, een en ander gepaard gaande met dienstverlening;
48. horecabedrijf, categorie I:	een horecabedrijf, die qua exploitatievorm aansluit bij winkelveorzieningen en waar naast overwegend niet ter plaatse bereide kleinere etenswaren en in hoofdzaak alcoholvrije drank worden verstrekt. bij de openingstijden wordt aangesloten op de openingstijden van de winkels;
49. horecabedrijf, categorie II:	een horecabedrijf waar in hoofdzaak bedrijfsmatig overwegend ter plaatse bereide maaltijden worden verstrekt, al dan niet in combinatie met het bedrijfsmatig verstrekken van alcoholhoudende dranken, en die in het algemeen gedurende de avonduren zijn geopend;
50. horecabedrijf, categorie III:	een horecabedrijf waar in hoofdzaak bedrijfsmatige alcoholhoudende dranken worden verstrekt, al dan niet in combinatie met het bedrijfsmatig verstrekken van kleinere etenswaren en/of (al dan niet mechanische) muziek ten ge-

- hore wordt gebracht. Deze bedrijven hebben een in het algemeen hoge bezoekersfrequentie gedurende de avond en de nacht;
51. horecabedrijf, categorie IV: een horecabedrijf dat in hoofdzaak bestaat uit het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken voor gebruik ter plaatse, waarbij het doen beluisteren van overwegend mechanische muziek en het gelegenheid geven tot dansen een wezenlijk onderdeel vormen, zoals discotheken, dancings en jongerencentra;
52. horecabedrijf, categorie V: een horecabedrijf waar in hoofdzaak bedrijfsmatig gelegenheid van nachtverblijf wordt verstrekt al dan niet in combinatie met het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse bereide maaltijden en alcoholhoudende) dranken;
53. hotel: een horecabedrijf, dat in hoofdzaak bestaat uit het verstrekken van nachtverblijf en/of exploiteren van zaalaccommodatie en waarbij het verstrekken van voedsel en dranken (daaraan) ondergeschikt is;
54. intensieve recreatie: vormen van recreatie die niet worden begrepen onder 'extensieve recreatie';
55. jachthaven: haven met de daarbij behorende grond waar overwegend gelegenheid wordt gegeven voor het aanleggen, afmeren of afgemeerd houden van pleziervaartuigen;
56. kantoor: een gebouw of een gedeelte van een gebouw, dat door zijn indeling en inrichting kennelijk is bestemd voor het verlenen van diensten en/of het uitvoeren c.q. verrichten van handelingen, die een administratief karakter hebben dan wel handelingen die een administratieve voorbereiding of uitwerking behoeven, al dan niet in rechtstreekse aanraking met het publiek;
57. ligplaats: een gedeelte van het openbaar water, bestemd of geschikt om door een woonschip met bijbehorende voorzieningen te worden ingenomen;
58. ligplaats pleziervaartuig: een gedeelte van het openbaar water dat door een pleziervaartuig met bijbehorende voorzieningen, zoals een aanlegsteiger of meerpalen, mag worden ingenomen;
59. lijst van bedrijfsactiviteiten: de lijst van bedrijven bevattende basisinformatie voor milieuzonering zoals die lijst is opgenomen in de bijlage behorende bij deze voorschriften;
60. maatschappelijke voorzieningen: voorzieningen op het gebied van:
- openbaar bestuur en overheidsdiensten;
 - levensbeschouwelijke organisaties;
 - onderwijs;
 - gezondheidszorg, veterinaire diensten en welzijnszorg;
 - uitvaartverzorging, crematoria, mortuaria en begraafplaatsen;

61. netto-vloeroppervlak: de voor het publiek zichtbare en toegankelijke (besloten) vloeroppervlakte van horecagelegenheden, kantoren, winkels, bedrijven of instellingen zonder inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige dienstruimten;
62. niet-publiekgerichte dienstverlening: een bedrijfsmatige activiteit uitsluitend of overwegend gericht op het verlenen van administratieve diensten en/of het uitvoeren van handelingen die een administratieve voorbereiding of uitwerking behoeven zonder een rechtstreeks contact met het publiek;
63. ondergeschikt bouwdeel: een buiten de gevel of dakvlakken uitstekend ondergeschikt deel van een bouwwerk met uitzondering van een uitgebouwd gedeelte van een gebouw dat dient ter uitbreiding van het oppervlak;
64. ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden: werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden die onder peil plaatsvinden;
65. ondergronds bouwwerk: een (gedeelte van een) bouwwerk, waarvan de vloer is gelegen op minimaal 1,75 m¹ onder peil;
66. onderkomens: voor verblijf geschikte, al dan niet aan hun bestemming onttrokken voer- of vaartuigen, arken, kampeermiddelen en soortgelijke verblijfsmiddelen, voor zover deze niet als bouwwerken zijn aan te merken;
67. parkeer-voorzieningen: elke al dan niet overdekte stallingsgelegenheid ten behoeve van gemotoriseerd verkeer;
68. parkeren: het laten stilstaan van een voertuig anders dan gedurende de tijd die nodig is voor en gebruikt wordt tot het onmiddellijk in- of uitstappen van passagiers of voor het onmiddellijk laden en lossen van goederen;
69. perceelsgrens: grens van een bouwperceel;
70. perifere detailhandel: detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke stoffen en goederen, auto's, boten en caravans, tuincentra, bouwmarkten, detailhandel in grove bouwmaterialen, keukens en sanitair alsmede woninginrichting waaronder meubels, die vanwege de omvang en aard van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig hebben voor de uitstalling;
71. plan: het bestemmingsplan 't Duyfrak en Meer' (nr. 150x00035.010027_1) van de gemeente Valkenburg;
72. plankaarten: de plankaarten behorende bij het bestemmingsplan 't Duyfrak en Meer', met de volgende nrs.: 005.010028_01, plankaart A en plankaart B, alsmede de legenda met nr. 005.010028_01, legenda;
73. pleziervaartuig: elk vaartuig, dat hoofdzakelijk wordt gebruikt voor de recreatie, niet zijnde een passagiersschip;

74. productie-gebonden detailhandel: detailhandel in goederen, die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie;
75. publiekgerichte dienstverlening: een bedrijfsmatige activiteit uitsluitend of overwegend gericht op het verlenen van diensten aan consumenten met een rechtstreeks contact met het publiek, niet zijnde detailhandel, horeca en/of seksuele dienstverlening;
76. recreatieve voorzieningen: een inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het bieden van gelegenheid voor vrijetijdsbesteding en ontspanning;
77. seksinrichting: de voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof het bedrijfsmatig is, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting wordt in elk geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub of een prostitutiebedrijf, waaronder tevens begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;
78. seksuele dienstverlening: een bedrijfsmatige activiteit gericht op het verrichten van seksuele handelingen en/of het verrichten van erotisch/pornografische vertoningen;
79. speeltoestel: een speeltoestel als bedoeld in artikel 1, onderdeel c, van het besluit veiligheid attractie- en speeltoestellen;
80. stedenbouwkundige kwaliteit: de aan een gebied toegekende waarde in verband met stedenbouwkundige elementen, zoals situatie en infrastructuur alsmede de ligging van bouwwerken in dat gebied;
81. tussenperceel: een bouwperceel dat aan geen van de zijdelingse zijden grenst aan de weg of het openbaar groen;
82. verblijfsrecreatievoorzieningen: voorzieningen ten behoeve van vormen van recreatie die mede gericht zijn op verstrekken van nachtverblijf;
83. verkoopvloeroppervlak: de voor het publiek zichtbare en toegankelijke (besloten) winkelruimte, inclusief etalageruimte(n), bestemd en gebruikt voor het verkopen en leveren van roerende goederen, welke niet ter plaatse worden geconsumeerd of gebruikt;
84. volkstuin: perceel grond dat zich niet in de onmiddellijke nabijheid van de woning van de gebruiker bevindt, waarop de gebruiker gewassen teelt voor eigen gebruik;
85. volkstuinencomplex: terrein met een oppervlakte van tenminste 1000 m² waarop zich twee of meer volkstuinen bevinden;
86. voorgevel: de op weg georiënteerde gevel van een hoofdgebouw dat maximaal één voorgevel heeft;
87. voorgevel- de lijn, waar de voorgevel van een hoofdgebouw op moet

bouwgrens:	zijn georiënteerd, die niet door gebouwen mag worden overschreden, behoudens krachtens deze voorschriften toegelaten afwijkingen;
88. voorgevellijn:	denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen;
89. voorgevelrooilijn:	<u>bestaand gebied</u> : de langs de weg gelegen lijn, welke zoveel mogelijk een regelmatige of nagenoeg regelmatige ligging heeft ten opzichte van de voorgevels van de bestaande hoofdgebouwen op de naastgelegen bouwpercelen; <u>nieuw gebied</u> : de langs de weg gelegen lijn, welke zoveel mogelijk een regelmatige of nagenoegd regelmatige ligging heeft en evenwijdig of nagenoeg evenwijdig loopt met de as van de weg;
90. voorzieningen van algemeen nut:	voorzieningen ten behoeve van het op het openbare net aangesloten nutsvoorziening, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer en/of het wegverkeer;
91. vrijetijdsvoorzieningen:	voorzieningen ten behoeve van de besteding van de vrije tijd, niet zijnde horeca;
92. vrijstaande woning:	een woning die hoogstens door middel van de bijgebouwen met een andere woning verbonden is en waarvan geen van beide zijgevels in de zijdelingse perceelgrens staan;
93. weg:	een voor het openbaar verkeer openstaande weg of pad, met inbegrip van de daarin liggen bruggen en duikers en de tot die wegen behorende paden en bermen of zijkanten;
94. wet/wettelijke regelingen:	indien en voor zover in deze voorschriften wordt verwezen naar wettelijke regelingen c.q. verordeningen e.d. dienen deze regelingen te worden gelezen, zoals deze luiden op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan tenzij anders bepaald;
95. winkel:	een gebouw, dat dient voor de uitoefening van detailhandel, inclusief het gebruik voor ambachtelijke bedrijvigheid, voor zover dat gebruik in verband staat en essentieel onderdeel is van de ter plaatse uitgeoefende detailhandel, zoals bijvoorbeeld onderhoud, reparatie en installatie;
96. woning:	een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de zelfstandige huisvesting van maximaal één huishouden;
97. woonschip:	elk vaartuig, dat uitsluitend of in hoofdzaak wordt gebruikt als, of te beoordelen naar zijn constructie of inrichting, uitsluitend of in hoofdzaak bestemd is tot dag- of nachtverblijf van één of meer personen;
98. woonwagen:	voor bewoning bestemd gebouw dat is geplaatst op een standplaats en dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst;
99. zijgevel:	een van weg afgekeerde gevel van een hoofdgebouw, niet zijnde de achtergevel of voorgevel;

100. zijgevellijn:

denkbeeldige lijn die strak loopt langs de zijgevel van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen.

Artikel 2 - Wijze van meten en berekenen

Bij toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten en berekend:

1. afstand tot de (zijdelingse) perceelsgrens: de kortste afstand van enig punt van een gebouw tot de (zijdelingse) perceelsscheiding van het bouwperceel;
2. afstand tussen gebouwen: de kortste afstand tussen de buitenwerkse gevelvlakken van de gebouwen;
3. bruto-vloeroppervlak: de som van de binnenwerks gemeten vloeroppervlakten van alle in gebruik zijnde ruimten (op alle bouwlagen), inclusief entrees, toilet-, bad en doucheruimten, garderobes, keukens, magazijnen en overige dienstruimten;
4. goothoogte van een bouwwerk: de horizontale snijlijn van elk dakvlak met het daaronder gelegen buitenwerks gevelvlak tot aan het peil; optie: vanaf het peil tot de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeiboord of daarmee gelijk te stellen constructiedeel;
5. grondoppervlak van een bouwwerk: tussen (de buitenste verticale projecties van) de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van gemeenschappelijke scheidsmuren);
6. (bouw)hoogte van een bouwwerk: vanaf het peil tot het hoogste punt van het bouwwerk, voor wat gebouwen betreft worden ondergeschikte bouwdelen niet meegerekend;
7. inhoud van een gebouw: boven peil tussen de bovenzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de gemeenschappelijke scheidsmuren) en de buitenzijde van daken dit met inbegrip van aangebouwde bijgebouwen en dakkapellen;
8. lengte, breedte en diepte bouwwerk: tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de gemeenschappelijke scheidsmuren);
9. netto-vloeroppervlak: de som van de binnenwerks gemeten vloeroppervlakten van de ruimten (op alle bouwlagen) welke rechtstreeks ten dienste staan van de detailhandelsactiviteiten en voor publiek toegankelijk zijn, inclusief etalageruimte, men de ruimte achter de toonbank en exclusief kantoren, magazijnen en overige dienstruimten;
10. ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk: vanaf het peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend;
11. peil: - voor gebouwen waarvan de toegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van de kruin van de weg ter

plaatsse van de hoofdtoegang;

- in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het bestaande aansluitende afgewerkte maaiveld.

Artikel 3 - Overige toepassingen

Anti-dubbeltel-
bepaling

Lid 1. Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij de verlening van een bouwvergunning, waaraan uitvoering is of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Ondergeschikte
bouwdelen

Lid 2. Bouwgrenzen mogen worden overschreden door ondergeschikte bouwdelen tot maximaal 1 m¹ alsmede door liftkoker(s), trappenhuizen en galerijen.

Ondergronds
bouwen

Lid 3. Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden, behoudens in deze voorschriften opgenomen afwijkingen, de volgende bepalingen:

a. ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan binnen de bouwvlakken, met uitzondering van ondergeschikte bouwdelen die ook buiten de bouwvlakken zijn toegestaan;

b. binnen de bestemming 'Woondoeleinden -W-' zijn ondergrondse bouwwerken toegestaan:

(1) binnen de zone waar hoofdgebouwen zijn toegestaan, conform artikel 5, lid 8 van deze voorschriften;

(2) onder bijgebouwen, voor zover deze zijn toegestaan conform artikel 5, lid 9 van deze voorschriften;

c. binnen de bestemming 'Woondoeleinden -W-' is maximaal 1 niet overdekt zwembad per woning toegestaan onder de volgende voorwaarden:

(1) het zwembad dient te worden gebouwd achter de achtergevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan en op een afstand van ten minste 1 m¹ van de zijdelingse en achterste perceelsgrens;

(2) het zwembad mag uitsluitend voor hobbymatig gebruik worden benut;

d. de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 3 m¹ onder peil;

e. bij het berekenen van de blijkens deze voorschriften geldende bebouwingspercentages, of van het in de voorschriften maximaal te bebouwen oppervlak, wordt de oppervlakte van ondergrondse gebouwen mede in aanmerking genomen.

Tot ondergrondse gebouwen worden voor de berekening van deze percentages niet gerekend de van de

Bijzondere
bepalingen

bovengrondse gebouwen deel uitmakende ondergrondse ruimten, voor zover deze gelegen zijn tussen de buitenwerkse gevelvlakken van het bovengrondse gebouw.

Lid 4. Voor het stellen van nadere eisen door burgemeester en wethouders is het bepaalde in artikel 20 van toepassing.

Lid 5. Voor het verlenen van vrijstelling door burgemeester en wethouders is het bepaalde in artikel 21, lid 3 van toepassing.

Artikel 6 - Woongebied (uit te werken) -WGU 1/2-

Algemene
doeleinden

Lid 1. De gronden op de plankaart aangewezen als 'Woon-
gebied (uit te werken) -WGU 1-' zijn bestemd voor:

a. woningen, waaronder begrepen vrijstaande, halfvrij-
staande, geschakelde, patiowoningen, appartementen,
gestapelde en aaneengesloten woningen:

(1) met de daarbij behorende bijgebouwen en
bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tuinen /
(open) erven, brandgangen, in- en uitritten;

(2) alsmede de uitoefening van aan huis gebonden
beroepsmatige activiteiten door de hoofdbewo-
ner(s) van het hoofdgebouw tot ten hoogste 40%
van het oppervlak van hoofd- en bijgebouwen tot
een maximum van:

- 45 m²;
- 60 m² in het geval het oppervlak van het bouw-
perceel groter is dan 750 m², maar niet groter
dan 1.250 m²;
- 75 m² in het geval het oppervlak van het bouw-
perceel groter is dan 1.250 m².

b. maatschappelijke voorzieningen;

c. toegangs- en (hoofd)ontsluitingswegen en langzaam-
verkeerspaden/-wegen;

d. watergangen en waterpartijen;

e. parkeervoorzieningen;

f. groen- en speelvoorzieningen;

g. kunstwerken/-objecten;

h. voorzieningen van algemeen nut;

i. waterstaatkundige voorzieningen;

j. waterhuishoudkundige voorzieningen;

k. geluidwerende voorzieningen.

Lid 2. De gronden op de plankaart aangewezen als 'Woon-
gebied (uit te werken) -WGU 2-' zijn bestemd voor:

a. uitsluitend vrijstaande en halfvrijstaande woningen:

(1) met de daarbij behorende bijgebouwen en
bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tuinen /
(open) erven, brandgangen, in- en uitritten;

(2) alsmede de uitoefening van aan huis gebonden
beroepsmatige activiteiten door de hoofdbewo-
ner(s) van het hoofdgebouw tot ten hoogste 40%
van het oppervlak van hoofd- en bijgebouwen tot
een maximum van:

- 45 m²;

- 60 m² in het geval het oppervlak van het bouwperceel groter is dan 750 m², maar niet groter dan 1.250 m²;
- 75 m² in het geval het oppervlak van het bouwperceel groter is dan 1.250 m²;
- b. toegangs- en ontsluitingswegen en langzaamverkeerspaden/-wegen;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. groen- en speelvoorzieningen;
- e. kunstwerken/-objecten;
- f. voorzieningen van algemeen nut.

Dubbel-
bestemming

- Lid 3. Uitsluitend op de als -WGU1- aangewezen gronden zijn tevens de volgende dubbelbestemmingen van toepassing:
- a. Aanvliegroute;
 - b. Leidingenzone;
 - c. Geluidszone.

Strijdig gebruik

- Lid 4. Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, zoals bedoeld in artikel 26, lid 1 wordt in elk geval gerekend het volgende gebruik:
- a. de uitoefening van handel (inclusief detailhandel), nijverheid en dienstverlening , met uitzondering van het bepaalde in lid 1, sub a, onder (2) en lid 2, sub a, onder (2) ten aanzien van aan huis gebonden beroepsmatige activiteiten;
 - b. als seksinrichting;
 - c. het wonen in vrijstaande bijgebouwen;
 - d. de uitoefening van aan huis gebonden bedrijfsmatige activiteiten in hoofd- en bijgebouwen;
 - e. het opslaan of bergen van gebruikte, afgedankte c.q. aan de bestemming onttrokken goederen, voorwerpen of materialen, behoudens voor zover noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden;
 - f. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen, behoudens voor zover dat noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden;
 - g. het gebruik als opslag-, laad- en/of losplaats ten behoeve van handelsdoeleinden;
 - h. het bedrijfsmatig verkopen of te verkoop aanbieden van goederen bestemd en gereed voor onmiddellijk gebruik of verbruik;

- i. het bedrijfsmatig ten behoeve van derden vervaardigen of herstellen van goederen;
- j. het plaatsen of geplaatst houden van onderkomens.

Lid 5. Het bepaalde in lid 4, sub e en sub f is niet van toepassing voor zover het betreft:

- a. tijdelijke opslag van materialen en werktuigen, welke nodig zijn voor de realisering en/of handhaving van de in het plan aangewezen bestemming;
- b. opslag in het kader van het normale onderhoud van de gronden.

Bouwregeling/
Aanleg-
werkzaamheden

Lid 6. Op de gronden mogen bouwwerken uitsluitend worden gebouwd alsmede werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden worden uitgevoerd in overeenstemming met een door burgemeester en wethouders uitgewerkt plan dat rechtskracht heeft.

Anticipatie
bouwen

Lid 7. Zolang het uitwerkingsplan of een gedeelte daarvan nog niet onherroepelijk is, kan worden gebouwd overeenkomstig het ontwerp uitwerkingsplan dat ter visie heeft gelegen, mits vooraf van gedeputeerde staten 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 ter visie legging geen zienswijzen tegen het ontwerp uitwerkingsplan zijn ingediend.

Lid 8. Zolang en voor zover het uitwerkingsplan of een gedeelte daarvan nog niet onherroepelijk is, mogen werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden welke zijn gericht op realisering van de bestemming uitsluitend worden uitgevoerd onder de voorwaarden, dat:

- a. deze werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden in overeenstemming zullen zijn met, dan wel op verantwoorde wijze kunnen worden ingepast in een daarvoor opgesteld ontwerp uitwerkingsplan, dat ter visie heeft gelegen, en;
- b. vooraf van gedeputeerde staten 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 ter visie legging geen zienswijzen tegen het ont-

werp uitwerkingsplan zijn ingediend.

Uitwerking

Algemeen

Lid 9. Burgemeester en wethouders werken de bestemming uit overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijk Ordening en met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. bij de uitwerking van de stedenbouwkundige opzet wordt aangesloten bij het bepaalde in de beschrijving in hoofdlijnen (artikel 4);
- b. alvorens tot uitwerking kan worden overgegaan dient getoetst te worden aan de criteria zoals opgenomen in artikel 4.

Dit betekent onder meer dat milieuhygiënische belemmeringen ten gevolge van binnen en buiten het plangebied aanwezige milieubelastende functies, op grond waarvan milieubelemmeringen zijn bepaald, genoegzaam dienen te zijn weggenomen en/of de voorwaarden in acht zijn genomen zoals neergelegd in de toepasselijke wet- en regelgeving aangaande relevante milieuaspecten (o.a. bodembescherming en wegverkeerslawaaï, luchtverkeerslawaaï, externe veiligheid);

- c. de ontsluitingswegen, woonstraten en de inrichting van het openbaar gebied worden afgestemd op de omgeving;
- d. de parkeervoorzieningen dienen te worden gerealiseerd op eigen terrein, tenzij kan worden aangetoond dat in het openbaar gebied voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid.
- e. binnen de 50 dB(A) contour van de hoofdontsluitingsweg is geen geluidsgevoelige bebouwing toegestaan, tenzij besloten wordt tot het instellen van een 30 km-regime voor deze weg of ontheffing van de voorkeurgrenswaarde is verleend;
- f. voorafgaand aan de uitwerking van een deelgebied dient te worden aangetoond dat de geluidsbelasting op de gevel van geluidsgevoelige bestemmingen de 50 dB(A) niet overschrijdt.

**Uit te werken
woongebied 1**

't Duyfrak

Lid 10. Bij de uitwerking in 'Woongebied (uit te werken) – WGU 1-' worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- a. er mogen maximaal 825 woningen gebouwd worden;
- b. het bebouwingspercentage per bouwperceel bedraagt maximaal 70%;

- c. met betrekking tot het parkeren wordt gestreefd naar de aanleg van 1,6 parkeerplaatsen per woning, waarbij ten minste 1 parkeerplaats per woning op niet-openbaar terrein gerealiseerd dient te worden, met dien verstande dat voor kavels met een oppervlakte van 300 m² of meer uitgegaan wordt van een minimum van 2 parkeerplaatsen per woning op privaat terrein;
- d. maatschappelijke voorzieningen zijn uitsluitend toegestaan op bouwpercelen die gesitueerd zijn aan de op de plankaart aangegeven stedenbouwkundige drager of wijkontsluitingswegen;
- e. de hoofdgebouwen moeten worden gebouwd in of achter de voorgevelrooilijn;
- f. met inachtneming van het bepaalde in sub e dienen de hoofdgebouwen te worden gebouwd in of maximaal 7 m¹ uit de naar de openbare weg of het openbare water toegekeerde perceelsgrens.
- g. op de gronden zijn toegestaan vrijstaande, halfvrijstaande, geschakelde en aaneengebouwde woningen en patiowoningen, met dien verstande dat uitsluitend langs de stedenbouwkundige dragers gestapelde bebouwing in de vorm van een appartementencomplex is toegestaan;
- h. in het uitwerkingsplan worden de minimale en/of maximale bouwhoogten, de bebouwingspercentages de maatvoering en de situering van de op te richten gebouwen vastgelegd met dien verstande dat wordt voldaan aan de uitgangspunten zoals verwoord in artikel 4 alsmede de navolgende bepaling: de bebouwing mag worden opgericht in maximaal 4 bouwlagen al dan niet met kap en :
 - (1) gestapelde woningbouw langs de stedenbouwkundige dragers 6 bouwlagen;
 - (2) gestapelde woningbouw langs de Voorschoterweg / Hoofdstraat 6 bouwlagen;
 - (3) gestapelde woningbouw langs de Oude Rijn 6 bouwlagen;
- i. in het uitwerkingsplan wordt onderscheid gemaakt in gebieden met een 'zware' en met een 'lichte' regie. Waar bebouwing opvallend in beeld is vanuit de openbare ruimte (langs de hoofdontsluitingsroute), zullen strikte randvoorwaarden aan de architectuur en stedenbouw worden gesteld, zoals de in acht te nemen afstand tot de voorgevel, de maximale bouw-

- hoogte, de (aan- en) bijgebouwenregeling. Daarnaast worden aparte regels opgesteld met betrekking tot beeldkwaliteit;
- j. ter plaatse of binnen een afstand van 50 m¹ ter weerszijden van de op de plankaart aangegeven indicatieve aanduiding 'Hoofdwegenstructuur' wordt de hoofdontsluiting voor het gebied aangelegd;
 - k. met betrekking tot de indeling van de wegen en de situering van de bebouwing gelden zoveel mogelijk de indicatief op de profielenkaart opgenomen dwarsprofielen, waarbij voor de breedte van de Rijnsoeverzone in ieder geval een minimum geldt van 20 m¹;
 - l. ter plaatse of binnen een afstand van 50 m¹ van de indicatieve aanduiding 'Waterstructuur' dient een watergang met een doorgaande functie te worden aangelegd;
 - m. in het uitwerkingsplan kan worden bepaald dat burgemeester en wethouders bevoegd zijn vrijstelling te verlenen van het bepaalde in sub h voor het toestaan van een grotere hoogte voor nader als bijzonder aan te merken bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
 - n. in het uitwerkingsplan wordt de ligging van de ontsluitingswegen vastgelegd;
 - o. voorzieningen van algemeen nut zijn toegelaten tot een bouwhoogte van maximaal 4 m¹ en een oppervlak per gebouw van maximaal 40 m²;
 - p. voor het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde bij woningen gelden de maatvoeringseisen zoals opgenomen in artikel 5, lid 11.
Voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt een maximale bouwhoogte van 12 m¹, met dien verstande dat steigers over watergangen niet toegestaan zijn;
 - q. in het uitwerkingsplan kan worden bepaald dat burgemeester en wethouders bevoegd zijn vrijstelling te verlenen van het bepaalde in sub p voor het toestaan van een grotere hoogte voor nader als bijzonder aan te merken bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
 - r. in afwijking van het bepaalde in sub p geldt dat in het uitwerkingsplan de exacte hoogte en situering van geluidwerende voorzieningen wordt vastgelegd op basis van het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï;
 - s. voor zover de gronden zijn gelegen binnen de op de plankaart met 'Milieucirkel LPG' aangeduide gronden,

mag geen bebouwing als bedoeld in bijlage 2 worden opgericht, welke niet voldoet aan de afstandsnormen, zoals deze zijn opgenomen in bijlage 2 bij deze voorschriften.

Uit te werken
woongebied 2
Veldzicht

Lid 11. Bij de uitwerking in 'Woongebied (uit te werken) - WGU 2-' worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- a. er mag uitsluitend gebouwd worden indien de milieubelemmeringen als bedoeld in artikel 4, lid 3 zijn opgeheven;
- b. er zijn maximaal 7 woningen toegestaan;
- c. er mogen uitsluitend vrijstaande of halfvrijstaande woningen worden gebouwd;
- d. woningen mogen de op de plankaart aangegeven 'grens woonbebouwing' niet overschrijden;
- e. de maximale bouwhoogte bedraagt 10 m¹;
- f. de maximale goothoogte bedraagt 3,5 m¹, met dien verstande dat voor aan de Hoofdstraat gelegen woningen een maximale goothoogte van 6 m¹ is toegestaan;
- g. de minimale afstand van vrijstaande woningen tot de perceelsgrens bedraagt 2,5 m¹;
- h. vrijstaande woningen dienen met hun voorgevel ten minste 1,5 m¹ achter de naar de weg toegekeerde bebouwingsgrens te worden gebouwd;
- i. 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.

Procedure

Lid 12. Bij toepassing van de uitwerking als bedoeld in dit artikel zijn de procedurevoorschriften zoals opgenomen in artikel 25, lid 5 van toepassing.

Artikel 20 - Nadere eisen

Verwijziging algemeen toetsingskader	Lid 1.	Voor de aspecten waarmee rekening gehouden moet worden bij toetsing van de gehanteerde begrippen, wordt verwezen naar artikel 24.
Nadere eisen Algemeen	Lid 2.	Burgemeester en wethouders kunnen, voor zover in de bestemmingsvoorschriften als bedoeld in hoofdstuk 2 basiseisen zijn geformuleerd, nadere eisen stellen aan: a. de bouwhoogte en/of de goothoogte van gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde; b. de situering van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde; c. de aanleg en omvang van parkeergelegenheid.
Voorwaarden	Lid 3.	De nadere eisen als bedoeld in dit artikel mogen slechts worden gesteld indien dit noodzakelijk is ter voorkoming van een onevenredige aantasting van een of meerdere van de hieronder opgenomen items: a. de uitgangspunten zoals deze beschreven zijn in de beschrijving in hoofdlijnen (artikel 4); b. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken; c. de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de directe omgeving; d. de milieukwaliteit; e. de verkeersveiligheid; f. de sociale veiligheid; g. de brandveiligheid en rampenbestrijding; h. het woon- en leefklimaat.
Procedure	Lid 4.	Bij toepassing van de bevoegdheden als bedoeld in dit artikel zijn de procedurevoorschriften zoals opgenomen in artikel 25, lid 1 van toepassing.

Artikel 21 - Vrijstellingsbevoegdheden

Verwijziging
algemeen
toetsingskader

Lid 1. Voor de aspecten waarmee rekening gehouden moet worden bij toetsing van de gehanteerde begrippen, wordt verwezen naar artikel 24.

Vrijstelling
Algemeen

Lid 2. Indien niet op grond van een andere bepaling van de voorschriften vrijstelling kan worden verleend, kunnen burgemeester en wethouders vrijstelling verlenen van de desbetreffende bepalingen van het plan voor:

- (1) het afwijken van de in het plan voorgeschreven maatvoeringseisen met ten hoogste 10%;
- (2) voor overschrijding van de in het plan voorgeschreven situeringseisen met ten hoogste 10%;
- (3) voor het bouwen buiten het bouwvlak van ten hoogste 10% van de gezamenlijke oppervlakte van de bouwwerken;

met dien verstande dat:

- a. er rekening gehouden moet worden met het bepaalde in artikel 4;
- b. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - de stedenbouwkundige en beeldkwaliteit;
 - de milieukwaliteit;
 - de verkeersveiligheid;
 - de sociale veiligheid;
 - de brandveiligheid en openbare veiligheid;
 - het woon- en leefklimaat.

Vrijstelling
'Ondergronds
bouwen'

Lid 3. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in artikel 3, lid 4, sub d voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken met een ondergrondse bouwdiepte van maximaal 10 m¹ onder peil onder de voorwaarde dat:

- de waterhuishouding niet wordt verstoord;
- geen afbreuk wordt gedaan aan archeologische waarden.

Vrijstelling
bestemmingen
'Woondoeleinden
-W-'

Lid 4. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in artikel 5, lid 4, sub d voor de uitoefening van bedrijfsmatige activiteiten in het hoofd- of bijgebouw, met dien verstande dat:

- a. de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft;
- b. bedoeld gebruik geen hinder voor het woonmilieu mag opleveren en geen onevenredige afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt. Dat

	wil zeggen dat geen vrijstelling wordt verleend voor het uitoefenen van bedrijvigheid, die vergunningsplichtige of meldingsplichtig is in het kader van de Wet milieubeheer, tenzij het betreffende gebruik door het stellen van voorwaarden verantwoord is; c. het gebruik naar aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming moet zijn; d. het gebruik de woonfunctie dient te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in het hoofdgebouw of bijgebouw uitvoert, tevens de gebruiker van het hoofdgebouw is; e. het niet betreft zodanig verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimten; f. geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop in het klein in verband met bedrijfsmatige activiteiten in of bij het hoofdgebouw; g. maximaal 40% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw en de daarbij behorende bijgebouwen ten behoeve van beroepsmatige en/of bedrijfsmatige activiteiten in gebruik mag zijn, zulks met een absoluut maximum van 45 m².
Vrijstelling 'Tuin -T-'	Lid 5. In afwijking van het bepaalde in artikel 8, lid 6, sub a, mag de voorgevelbouwgrens worden overschreden voor de bouw van aanbouwen, luifels en balkons aan de voorgevel van een woning met dien verstande dat: 1. de overschrijding voor aanbouwen niet meer dan 1 m¹ mag bedragen; 2. de overschrijding voor luifels en balkons niet meer dan 1,5 m¹ mag bedragen; 3. de afstand tot de naar de openbare weg toegekeerde perceelsgrens, ten minste 3 m¹ dient te bedragen; 4. de oppervlakte van de woninguitbreidingen, niet meer dan 15% van de gronden met de bestemming 'Tuin -T-' mag bedragen;
Vrijstelling 'Bedrijfsdoeleinden -B-'	Lid 6. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in artikel 11, lid 1, sub a ten behoeve van: (1) de vestiging c.q. uitoefening van een bedrijf dat is opgenomen milieucategorie 3.1 van de Lijst van

bedrijfsactiviteiten indien deze naar aard en invloed op de omgeving geacht kan worden te behoren tot de milieucategorieën die ingevolge artikel 11, lid 1, sub a zijn toegestaan;

- (2) de vestiging c.q. uitoefening van een bedrijf dat hoewel gelijkwaardig is aan de milieucategorieën die ingevolge artikel 11, lid 1, sub a zijn toegestaan, niet in de Lijst van bedrijfsactiviteiten wordt genoemd;

Bij de beoordeling van de aard en invloed van de milieubelasting van een bedrijf dienen de volgende milieubelastingcomponenten mede in de beoordeling te worden betrokken: geluid, geurproductie, stofuitworp en gevaar, waarbij tevens kan worden gekeken naar de verontreiniging van lucht en bodem, de diversiteit en het al dan niet continue karakter van het bedrijf en de visuele hinder en verkeersaantrekkende werking

Vrijstelling
'Waterkering'

- Lid 7. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in artikel 17, lid 2 voor bouwwerken welke gebouwd mogen worden ten behoeve van andere voor deze gronden geldende bestemming(en).

Vrijstelling wordt verleend, indien het belang van de waterkering hierdoor niet onevenredig wordt geschaad.

Alvorens omtrent het verlenen van vrijstelling te beslissen, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de beheerder van de waterkering.

Vrijstelling
'Leidingenzone'

- Lid 8.a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in artikel 18, lid 2 voor het bouwen van tijdelijke gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- b. de in sub a genoemde vrijstelling mag uitsluitend worden verleend indien daarmee geen afbreuk wordt gedaan aan de in artikel 18, lid 1 genoemde doeleinden;
- c. alvorens te beslissen omtrent het verlenen van vrijstelling wordt advies ingewonnen bij de betreffende beheerder.

Vrijstelling
'Archeologisch
waardevol'

- Lid 9. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in artikel 19, lid 2 voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen

gebied'

gebouwen zijnde, mits:

- in overeenstemming met de ter plaatse geldende basisbestemming zoals opgenomen in hoofdstuk 2 van deze voorschriften;
- met de bouw geen afbreuk wordt gedaan aan de in artikel 19, lid 1 genoemde doeleinden.

Alvorens te beslissen omtrent een vrijstelling stellen burgemeester en wethouders de Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek of het Provincie bureau Cultuur in kennis van ingediende aanvragen om bouwvergunning, teneinde deze in de gelegenheid te stellen advies uit te brengen om te komen tot een passende vorm van archeologische begeleiding van de werkzaamheden.

Procedure

Lid 10. Bij toepassing van de bevoegdheden als bedoeld in dit artikel zijn de procedurevoorschriften zoals opgenomen in artikel 25, lid 2 van toepassing.

Artikel 22 - Wijzigingsbevoegdheid

Verwijziging
algemeen
toetsingskader

Lid 1. Voor de aspecten waarmee rekening gehouden moet worden bij toetsing van de gehanteerde begrippen, wordt verwezen naar artikel 24.

Wijzigings-
bevoegdheid
Algemeen

Lid 2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, het plan te wijzigen ten aanzien van:

- a. het aanbrengen van wijzigingen in de plaats, richting en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen ten behoeve van de praktische uitvoering van het plan met dien verstande dat de afwijking ten hoogste 5 m¹ mag bedragen, mits het wijzigingen betreft waarbij geen belangen van derden worden geschaad, dan wel ter correctie van afwijkingen of onnauwkeurigheden op de plankaart;
- b. een andere situering en/of begrenzing van de bouwpercelen, dan wel bouwvlakken, bouwzones, bouwgrenzen en/of differentiatievlakken/differentiatiegrenzen, indien bij de uitvoering van het plan mocht blijken, dat de verschuivingen in verband met de ingekomen bouw aanvragen nodig zijn ter uitvoering van een bouwplan, mits de oppervlakte van het betreffende bouwperceel, dan wel bebouwingsvlak met niet meer dan 10% zal worden gewijzigd;
- c. het oprichten van transformatorgebouwen, gemaalgebouwen en ander nutsgebouwen met een inhoud van ten hoogste 100 m³ en een bouwhoogte van ten hoogste 5 m¹, welke in het kader van de nutsvoorzieningen nodig zijn en welke op grond van het bepaalde in de voorafgaande artikelen niet kunnen worden gebouwd;
- d. het aanpassen van opgenomen bepalingen in de voorafgaande artikelen, waarbij verwezen wordt naar bepalingen in wettelijke regelingen, indien deze wettelijke regelingen na het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerp van het plan, worden gewijzigd;
- e. de lijst van bedrijfsactiviteiten zoals opgenomen in bijlage 1 te wijzigen, indien technologische ontwikkelingen of vernieuwde inzichten hiertoe aanleiding geven;
- f. de in acht te nemen afstandsnorm LPG zoals weergegeven in bijlage 2 te wijzigen, indien technologische ontwikkelingen of vernieuwde inzichten aanleiding geven tot nieuwe regelgeving;
- g. het verwijderen van op de plankaart opgenomen mili-

eucirkels na sanering van de bedrijfsactiviteiten die bepalend zijn voor deze milieucirkels.

*Gebied met
wijzigings
bevoegdheid*

- Lid 3. Burgemeester en wethouders kunnen de binnen het op de plankaart aangegeven 'Gebied met wijzigingsbevoegdheid' opgenomen of voorkomende bestemmingen 'Woondoeleinden -W-', 'Tuin -T-' en 'Bedrijfsdoeleinden -B-' wijzigen in de bestemming 'Verkeersdoeleinden -V-' en 'Woondoeleinden (uit te werken) -WGU1-' onder de navolgende voorwaarden:
- a. de wijziging mag uitsluitend plaatsvinden ten behoeve van maximaal 1 vrijstaande woning;
 - b. de voorgevelbouwgrens dient te worden geïntendeerd op de Voorschoterweg;
 - c. de wijziging mag pas plaatsvinden nadat de belemmering ingevolge de milieucirkel LPG is opgeheven;
 - d. er mogen geen bezwaren op het gebied van geluidhinder tegen de wijziging bestaan;
 - e. de wijziging vindt pas plaats indien er geen bezwaren vanuit milieukwaliteit tegen de wijziging bestaan;
 - f. bij de wijziging ten behoeve van verkeersdoeleinden dient aangetoond te worden dat er door de wijziging geen afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de nabijgelegen geluidsgevoelige functies;
 - g. bij de wijziging in de bestemming 'Verkeersdoeleinden -V-' is het bepaalde in artikel 13 zoveel mogelijk van toepassing;
 - h. bij de wijziging in de bestemming 'Woondoeleinden (uit te werken) -WGU1-' is het bepaalde in artikel 6 zoveel mogelijk van toepassing.

*Geluidszone
luchtverkeers-
lawaaï*

- Lid 4. Burgemeester en wethouders kunnen de plankaart wijzigen door het verwijderen van de aanduiding 'Kosten-eenheden contour' indien vliegveld Valkenburg niet meer in gebruik is ten behoeve van de luchtvaart.

*Geluidszone
industrielawaai*

- Lid 5. Burgemeester en wethouders kunnen de plankaart wijzigen door het verwijderen van de aanduiding '50 dB(A) contour industrielawaai' indien:
- de betreffende geluidzoneringsplichtige inrichting zijn bedrijfswerkzaamheden als zodanig zijn opgeheven, ofwel;
 - de inrichting is verplaatst of is gesaneerd en;
 - ter plaatse geen nieuwe geluidzoneringsplichtige inrichting gerealiseerd wordt.

<i>Aanvliegroute</i>	Lid 6. Burgemeester en wethouders kunnen de plankaart wijzigen door het verwijderen van de dubbelbestemming 'Aanvliegroute' en artikel 16 van deze voorschriften, indien vliegveld Valkenburg niet meer in gebruik is ten behoeve van de luchtvaart.
<i>Milieucirkel LPG</i>	Lid 7. Burgemeester en wethouders kunnen de plankaart wijzigen door het verwijderen van de aanduiding 'Milieucirkel LPG', indien: - het bedrijf waarop de milieucirkel LPG betrekking heeft is verplaatst of is gesaneerd; - het LPG-vulpunt is verplaatst of de LPG (verkoop)activiteiten ter plaatse zijn opgeheven.
<i>dB(A) contourlijnen</i>	Lid 8. Burgemeester en wethouders kunnen de plankaart wijzigen door het verwijderen van de opgenomen dB(A) contourlijnen wegverkeerslawaaï en het projecteren van nieuwe dB(A) contourlijnen wegverkeerslawaaï indien op basis van uitgevoerd en goedgekeurd onderzoek vast is komen te staan dat de contourlijnen binnen het plangebied anders gesitueerd dienen te worden.
Procedure	Lid 9. Bij toepassing van de bevoegdheden als bedoeld in dit artikel zijn de procedurevoorschriften zoals opgenomen in artikel 25, lid 3 van toepassing.

Artikel 24 - Algemeen toetsingskader bijzondere bepalingen

Functie	Lid 1.	De in dit artikel genoemde criteria gelden in ieder geval als (mede)toetsingskader voor het stellen van nadere eisen, het verlenen van vrijstelling en het wijzigen van het plan.
Stedenbouwkundige en beeldkwaliteit	Lid 2.	Ten aanzien van de stedenbouwkundige en beeldkwaliteit kan rekening gehouden worden met de volgende aspecten: a. de verhouding tussen bouwmassa en open ruimte; b. de verhouding tussen de hoogte en de breedte van de gebouwen; c. de samenhang van de bouwvorm, bouwmassa, hoogte en breedte van gebouwen met de directe omgeving; d. de situering van de gebouwen op het bouwperceel.
Milieu-kwaliteit	Lid 3.	Ten aanzien van de milieukwaliteit kan rekening gehouden worden met de volgende aspecten: a. de mate van hinder voor de omliggende functies; b. de gevolgen voor de externe veiligheid; hieronder wordt verstaan het overlijdensrisico als gevolg van activiteiten met gevaarlijk stoffen; c. de gevolgen van de aanwezigheid van gevoelige functies voor de hinderlijke functies; d. de gevolgen voor flora en fauna in relatie met de omgeving; e. de gevolgen voor de bodem- en grondwaterkwaliteit.
Verkeersveiligheid	Lid 4.	Ten aanzien van de verkeersveiligheid kan rekening gehouden worden met de volgende aspecten: a. de mate van toename van de verkeersintensiteit als gevolg van het gebruik van de gronden; b. de aansluiting van in- en uitritten op de openbare weg; c. de gevolgen voor het zicht op de openbare weg c.q. fiets- en voetpaden; d. de aanwezigheid van voldoende laad- en losruimte.
Sociale veiligheid	Lid 5.	Ten aanzien van de sociale veiligheid kan rekening gehouden worden met de volgende aspecten: a. de mogelijkheden voor de verbetering van toezicht op en de overzichtelijkheid en toegankelijkheid van een sociaal onveilige plek; b. de mate waarin de toezicht op en de overzichtelijkheid en toegankelijkheid van een openbare ruimte wordt

		ingeperkt.
Brandveiligheid en rampen- bestrijding	Lid 6.	Ten aanzien van de brandveiligheid en rampenbestrijding kan rekening gehouden worden met de volgende aspecten: a. de aanwezigheid van vluchtwegen; b. de bereikbaarheid van de bouwwerken; c. de beschikbaarheid en bereikbaarheid van adequate blusmiddelen.
Woon- en leefklimaat	Lid 7.	Ten aanzien van het woon- en leefklimaat kan rekening gehouden worden met de volgende aspecten: a. de toename van het verkeer en de parkeerbehoefte; b. overlast door lawaai, stank en/of trillingen; c. de bezonning; d. het uitzicht; e. privacy.

Artikel 25 - Procedurebepalingen

Nadere eisen	Lid 1. Bij toepassing van de nadere eisenregeling, als bedoeld in: - artikel 20; is op de voorbereiding van een besluit de in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht opgenomen procedure, met een termijn van ter inzage legging van 4 weken, van toepassing.
Vrijstelling	Lid 2. Bij het verlenen van de vrijstelling, als bedoeld in: - artikel 21; - artikel 26, lid 5; is op de voorbereiding van een besluit de in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht opgenomen procedure, met een termijn van ter inzage legging van 4 weken, van toepassing.
Wijziging	Lid 3. Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheden, als bedoeld in: - artikel 22; is op de voorbereiding van een besluit de in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht opgenomen procedure, met een termijn van ter inzage legging van 4 weken, van toepassing.
Aanlegvergunning	Lid 4. Bij het verlenen van een aanlegvergunning als bedoeld in: - artikel 23; geldt de procedure zoals vervat in de artikelen 44 e.v. van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.
Uitwerking	Lid 5. Bij toepassing van de uitwerking als bedoeld in: - artikel 6; - artikel 9; - artikel 10; is op de voorbereiding van een besluit de in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht opgenomen procedure, met een termijn van ter inzage legging van 4 weken, van toepassing.

Artikel 26 - Algemene bepalingen met betrekking tot het bouwen en het gebruik van gronden en bouwwerken

Verbod ander gebruik

Lid 1. Het is verboden de in de artikelen 5 t/m 14 en artikel 16 t/m 19 bedoelde gronden en bouwwerken te gebruiken en/of te doen en/of laten gebruiken en/of in gebruik te geven op een wijze of tot een doel strijdig met de aan de grond gegeven bestemming, zoals die nader is aangeduid in de doeleinden.

Lid 2. Onder strijdig gebruik als bedoeld in de artikelen:

- artikel 5, lid 4;
- artikel 6, lid 4;
- artikel 7, lid 4;
- artikel 8, lid 4;
- artikel 9, lid 3;
- artikel 10, lid 3;
- artikel 11, lid 4;
- artikel 12, lid 4;
- artikel 13, lid 3;
- artikel 14, lid 3;

wordt tevens verstaan:

- a. het doen gebruiken van gronden en bouwwerken;
- b. het laten gebruiken van gronden en bouwwerken;
- c. het in gebruik geven van gronden en bouwwerken.

Geluidszone
luchtverkeers-
lawaai

Lid 3. Het is verboden op de gronden binnen de op de plankaart aangegeven geluidbelastingszones van vliegbasis Valkenburg (35-40 KE) woningen en overige geluidgevoelige bebouwing te bouwen.

Geluidszone
industriela-
waaï

Lid 4. Het is verboden op de gronden binnen de op de plankaart aangegeven 50dB(A) contourlijn industrielawaai woningen en overige geluidgevoelige bebouwing te bouwen.

Vrijstelling

Lid 5. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 1, indien strikte toepassing zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Procedure

Lid 6. Bij toepassing van de vrijstellingsbevoegdheid als bedoeld in lid 5 geldt de procedure zoals vervat in artikel 25, lid 2.

Artikel 27 - Overgangsbepaling

Bouwwerken

- Lid 1. Bouwwerken, die bestaan op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerp van het plan, dan wel na dien nog kunnen worden opgericht met in achtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet en die afwijken van het plan, mogen op voorwaarde dat de bestaande afwijking van het plan naar aard noch omvang wordt vergroot en behoudens onteigening:
- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b. na calamiteit worden herbouwd, mits de betreffende bouwvergunning bij burgemeester en wethouders is aangevraagd binnen twee jaren na de datum van de calamiteit.

- Lid 2. Bouwwerken, die bestaan op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerp van het plan, dan wel na dien nog kunnen worden opgericht met in achtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet en die afwijken van het plan, mogen op voorwaarde dat de bestaande afwijking van het plan naar aard noch omvang wordt vergroot en behoudens onteigening eenmalig worden uitgebreid met een maximum van 10% van de op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerp van het plan bestaande inhoud.

Gebruik

- Lid 3. Het gebruik van gronden anders dan voor bebouwing alsmede het gebruik van zich op die gronden bevindende bouwwerken, dat in strijd is met het in artikel 26, lid 1 en lid 2 bepaalde en dat reeds plaatsvond vóór de datum, waarop het plan onherroepelijk is geworden, mag worden voortgezet.

- Lid 4. Het bepaalde in lid 3 is niet van toepassing op gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen, tot die datum geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan en waartegen wordt of alsnog kan worden opgetreden.

Verbod strijdig gebruik

- Lid 5. Het is verboden het met het plan strijdige gebruik van de gronden en opstallen te wijzigen, tenzij door wijziging van het gebruik de afwijking van het plan niet wordt vergroot.

Artikel 28 - Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in:

- artikel 17, lid 3;
- artikel 18, lid 3;
- artikel 19, lid 3;
- artikel 23, lid 1;
- artikel 26, lid 1;
- artikel 27, lid 5;

wordt aangemerkt als een strafbaar feit als bedoeld in artikel 1a, sub 2° van de Wet op de Economische Delicten.

