

## Inhoud Voorschriften

|                      |                                       |          |
|----------------------|---------------------------------------|----------|
| <b>Hoofdstuk I</b>   | <b>Inleidende bepalingen</b>          | <b>1</b> |
| art. 1               | Begripsbepalingen                     | 1        |
| art. 2               | Wijze van meten                       | 2        |
| <b>Hoofdstuk II</b>  | <b>Bestemmingsbepalingen</b>          | <b>4</b> |
| art. 3               | Woondoeleinden (W)                    | 4        |
| art. 4               | Groenvoorzieningen (G)                | 6        |
| art. 5               | Verkeers- en verblijfsdoeleinden (VV) | 6        |
| art. 6               | Water (WA)                            | 6        |
| <b>Hoofdstuk III</b> | <b>Algemene bepalingen</b>            | <b>7</b> |
| art. 7               | Algemene gebruiksbepaling             | 7        |
| art. 8               | Algemene vrijstellingen               | 7        |
| art. 9               | Overgangsbepaling                     | 7        |
| art. 10              | Strafbepaling                         | 8        |
| art. 11              | Slotbepaling                          | 8        |

# I

## Inleidende bepalingen

### artikel 1 Begripsbepalingen

1. In deze voorschriften wordt verstaan onder:
  - a. **het plan:**  
het uitwerkingsplan "Joghtlust" van de gemeente Valkenburg, bestaande uit de kaart en deze voorschriften;
  - b. **de kaart:**  
de plankaart, met het nummer 101088-0022-01, van het uitwerkingsplan "Joghtlust" met de bijbehorende verklaring waarop de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden zijn aangegeven;
  - c. **bebouwing:**  
één of meer bouwwerken;
  - d. **bebouwingsgrens:**  
een op de kaart aangegeven lijn, welke door gebouwen niet mag worden overschreden, tenzij in de voorschriften anders is bepaald;
  - e. **beroepsuitoefening aan huis:**  
het uitoefenen van een vrij en zelfstandig beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, educatief, kunstzinnig en/of technisch gebied of daarmee gelijk te stellen activiteiten, niet zijnde detailhandel, waarbij de woning in hoofdzaak haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft, die met de woonfunctie in overeenstemming is;
  - f. **bestemmingsgrens:**  
een op de kaart aangegeven lijn, die de grens aanduidt van een bestemmingsvlak;
  - g. **bestemmingsvlak:**  
een op de kaart aangegeven aaneengesloten gebied, geheel door bestemmingsgrenzen omgeven met één bestemming;
  - h. **bijgebouw:**  
een bij een woning behorend gebouw dat geen woonruimte(n) bevat, dat in functioneel en bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan die woning en dat zich daarvan visueel onderscheidt;
  - i. **bouwvlak:**  
een op de kaart aangegeven aaneengesloten gebied, geheel of gedeeltelijk door bebouwingsgrenzen omgeven, waarmee gronden zijn aangeduid waarop gebouwen zijn toegelaten;
  - j. **bouwwerk:**  
elke constructie van enige omvang, van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct, hetzij indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
  - k. **hoofdgebouw:**  
een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen als het belangrijkste bouwwerk valt aan te merken;

**l. peil:**

- a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst:
  - de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst:
  - de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;

**m. 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.

**n. straatmeubilair**

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

**o. voorgevellijn:**

de lijn gevormd door de naar de weg gekeerde gevel.

**p. woning:**

een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één huishouden.

**p. woongebouw:**

een al dan niet aangebouwd hoofdgebouw, dat uit twee of meer geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen bestaat;

2. Waar in dit plan wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen wordt geduid op die wettelijke regelingen zoals die luiden op het moment van het ter inzage leggen van het ontwerp van dit plan.

## **artikel 2 Wijze van meten**

Bij de toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

**1. lengte, breedte en diepte van gebouwen**

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of de harten van scheidsmuren;

**2. oppervlakte en vloeroppervlakte van gebouwen:**

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of de harten van scheidsmuren;

**3. goothoogte van gebouwen:**

van de horizontale snijlijn van elk dakvlak met elk daaronder gelegen gevelvlak of scheidsmuur tot aan het peil;

**4. hoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde:**

vanaf het peil tot aan de bovenkant van het hoogste punt van het bouwwerk, met dien verstande dat antennes, schoorstenen, lichtkappen, liftopbouwen en andere, ondergeschikte, technische installaties niet meegerekend worden.

# II

## Bestemmingsbepalingen

### artikel 3 Woondoeleinden (W)

#### Bestemmingsomschrijving

1. De op de plankaart voor "Woondoeleinden" aangewezen gronden zijn bestemd voor woningen met de daarbij behorende bouwwerken,

#### Bouwvoorschriften

2. Voor het bouwen van woningen gelden de volgende bepalingen:
  - a. woningen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen de op de kaart aangegeven bouwvlakken;
  - b. woningen mogen uitsluitend worden gebouwd met inachtneming van het op de plankaart bepaalde.
3. Voor het bouwen van aanbouwen en bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:
  - a. een aanbouw en bijgebouw mogen uitsluitend worden gebouwd op gronden binnen het bestemmingsvlak, niet zijnde "tuinen" (t);
  - b. de gezamenlijke oppervlakte van aanbouwen en bijgebouwen mag per woning niet meer dan 15% van het op de kaart bepaalde tot een maximum van 40 m<sup>2</sup>;
  - c. de hoogte van een bijgebouw mag niet meer dan 3 m bedragen;
4. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:
  - a. de hoogte van een erf- of terreinafscheiding niet meer mag bedragen dan:
    - 1 m op het gedeelte van het erf voor de voorgevellijn van de woning;
    - 2 m op het gedeelte van het erf achter de voorgevellijn van de woning, met uitzondering van balkons waarbij de hoogte van een afscheiding niet meer mag bedragen dan 1 m gemeten vanaf de balkonvloer van de betreffende woning.
  - b. de hoogte van een overig bouwwerk, geen gebouw zijnde, mag niet meer dan 4 m bedragen, met uitzondering van balkons waarbij de hoogte van een overig bouwwerk, geen gebouw zijnde, niet meer mag bedragen dan 1 m gemeten vanaf de balkonvloer van de betreffende woning.

#### Beroepsuitoefening aan huis:

5. Voor het uitoefenen van een beroep en bedrijf aan huis mag ten hoogste 30% van de vloeroppervlakte van de begane grond van de woning en bijgebouwen worden gebruikt met een maximum van 35 m<sup>2</sup>, mits:
  - a. het gebruik geen ernstige c.q. onevenredige hinder voor het woonmilieu oplevert en geen afbreuk doet aan het woonkarakter van de omgeving;
  - b. het gebruik geen nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer en geen onevenredige parkeerdruk veroorzaakt;
  - c. er geen detailhandel of horeca wordt uitgeoefend;
  - d. het geen bedrijven betreft die zijn genoemd in het Inrichtingen- en vergunningbesluit milieubeheer (Stb. 1993, nr. 50).

#### Nadere eisen

6. Burgemeester en wethouders kunnen ter bevordering van de ruimtelijke kwaliteit en de stedenbouwkundige eenheid van de gebouwde omgeving nadere eisen stellen aan:
  - a. plaats, positie en afmeting van bebouwing in het belang van een behoorlijke afstemming op de visuele en functionele kwaliteit en de openbare veiligheid van de aangrenzende openbare ruimte;

- b. plaats, positie en afmeting van bebouwing in het belang van een behoorlijke afstemming op de gebruikswaarde van belendende percelen met betrekking tot bereikbaarheid, zichtbaarheid, uitzicht, belichting, bezonning, privacy en openbare veiligheid.

#### **Gebruiksvoorschriften**

- 7. Tot een gebruik van gronden en bouwwerken strijdig met de bestemming, zoals bedoeld in artikel 7 van deze voorschriften wordt in ieder geval gerekend:
  - a. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken als opslag-, los- of laadplaats voor handelsdoeleinden;
  - b. het bedrijfsmatig verkopen of ten verkoop aanbieden van goederen bestemd en gereed voor onmiddellijk gebruik of verbruik;
  - c. het bedrijfsmatig voor derden vervaardigen of herstellen van goederen;

#### **Vrijstellingen**

- 8. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 3 tot 45% van de vloeroppervlakte van een woning, mits:
  - 1. het gebruik geen ernstige c.q. onevenredige hinder voor het woonmilieu oplevert en geen afbreuk doet aan het woonkarakter van de omgeving;
  - 2. het gebruik geen nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer en geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaakt;
  - 3. geen detailhandel plaatsvindt;
  - 4. het geen bedrijven betreft die zijn genoemd in het Inrichtingen- en Vergunningenbesluit Milieubeheer (Stb. 1993, nr. 50).

#### **artikel 4 Groenvoorzieningen (G)**

##### **Bestemmingsomschrijving**

1. De op de plankaart voor "Groenvoorzieningen" aangewezen gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen, voet- en fietspaden, water met de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde en uitsluitend waar dat op de kaart nader is aangegeven door middel van een "S", voor speelvoorzieningen met de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder speeltoestellen alsmede uitsluitend waar dat nader op de kaart is aangegeven door middel van een "K" voor kunstwerken.

##### **Bouwvoorschriften**

2. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de hoogte van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, niet meer dan 3 m mag bedragen, met uitzondering van lichtmasten, waarvan de hoogte niet meer dan 10 m mag bedragen.

#### **artikel 5 Verkeers- en verblijfsdoeleinden (VV)**

##### **Bestemmingsomschrijving**

1. De op de plankaart voor "Verkeers- en verblijfsdoeleinden" aangewezen gronden zijn bestemd voor wegen, met inbegrip van de daarbij behorende voet en fietspaden, parkeerstroken, bermen en openbaarvervoershals met de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde waaronder straatmeubilair en huisvuilcontaineropstelplaatsen, water met uitzondering van verkooppunten voor motorbrandstoffen.

##### **Bouwvoorschriften**

- 2.a. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de hoogte van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, niet meer dan 10 m mag bedragen.
- 2.b. Voor huisvuilcontainers geldt dat deze zowel bovengronds als ondergronds gebouwd mogen worden.

#### **artikel 6 Water (WA)**

##### **Bestemmingsomschrijving**

1. De op de plankaart voor "Water" aangewezen gronden zijn bestemd voor water met de voor de waterhuishouding noodzakelijke bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder bruggen dammen en/of duikers.

##### **Bouwvoorschriften**

- 2.a. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.
- 2.b. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer dan 1,5 m bedragen.

# III

## Algemene bepalingen

### artikel 7 Algemene gebruiksbeplating

1. Het is verboden de in dit plan begrepen gronden en de daarop voorkomende bouwwerken te doen en laten gebruiken voor een doel of op een wijze strijdig met het in dit plan, behoudens in artikel 9, bepaalde.
2. Onder verboden gebruik wordt in ieder geval verstaan het gebruik of het laten gebruiken van de grond en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting en voorts het gebruik of laten gebruiken van onbebouwde gronden als seksinrichting.
3. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in het lid 1, indien strikte toepassing leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

### artikel 8 Algemene vrijstellingen

1. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van de bepalingen in dit plan bepaalde voor:
  - a. de bouw van utilitaire bouwwerken waaronder transformatorhuisjes, gemalen, gasdrukregel- en meetstations, telecommunicatievoorzieningen, huisvuilcontaineropstelplaatsen en een centrale antenne-inrichting, met dien verstande, dat de oppervlakte van een gebouw niet meer dan 10 m<sup>2</sup> mag bedragen en de goothoogte niet meer dan 3,5 m mag bedragen;
  - b. het plaatsen van kunstwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, in alle openbare ruimten, met dien verstande dat de hoogte van kunstwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer dan 3 m mag bedragen. Met uitzondering van lichtmasten waarvan de hoogte niet meer dan 8 m mag bedragen;
  - c. het met ten hoogste 2 m afwijken van een vastgesteld onderdeel van een grens of richting van een straat, de vorm van een plein en van de dienovereenkomstig vastgestelde vorm van een bouwvlak, indien bij definitieve meting blijkt, dat een afwijking in het belang van een behoorlijke bebouwing is;
  - d. het afwijken van de voorgeschreven goothoogte, nokhoogte en voorgevelbreedte van een woning met ten hoogste 0,5 m.

### artikel 9 Overgangsbepaling

#### Bouwen

1. Een bouwwerk dat afwijkt van dit plan en dat hetzij op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan is of wordt opgericht, hetzij na dit tijdstip is of wordt opgericht met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, mag, mits de bestaande afwijkingen naar hun aard niet worden vergroot en behoudens onteigening:
  - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, mits dit geen algehele vernieuwing of verandering van het in de aanhef bedoelde bouwwerk tot gevolg heeft;
  - b. uitsluitend indien het bouwwerk door een calamiteit is tenietgegaan, geheel worden vernieuwd of veranderd, met inachtneming van de grenzen welke ten aanzien van het bouwen ter plaatse bij het plan - behoudens in dit artikellid - zijn bepaald tenzij herbouw daardoor niet zou zijn toegestaan, mits de bouwaanvraag is ingediend binnen 18 maanden nadat het bouwwerk is tenietgegaan;
  - c. tot niet meer dan 15% van de oppervlakte van het in de aanhef bedoeld bouwwerk worden uitgebreid, met inachtneming van de grenzen welke ten aanzien van het bouwen ter plaatse bij het plan - behoudens in dit artikellid - zijn bepaald.

### **Gebruik**

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

### **artikel 10 Strafbepaling**

Een strafbaar feit als bedoeld in artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening is elke overtreding van het bepaalde in de artikelen 7 eerste lid en 9 eerste lid met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken.

### **artikel 11 Slotbepaling**

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald onder de titel:  
"Voorschriften uitwerkingsplan Joghtlust".



provincie **HOLLAND**  
**ZUID**

zie verzendlijst

DIRECTIE RUIMTE EN MOBILITEIT  
afdeling Ruimtelijk Beheer

CONTACTPERSOON

mw. M. Breet

DOORKIESNUMMER

070 - 441 61 99

E-MAIL

breet@pzh.nl

PROVINCIEHUIS

Zuid-Hollandplein 1

Postbus 90602

2509 LP Den Haag

TELEFOON

070 - 441 66 11

FAX

070 - 441 78 63

WEBSITE

www.zuid-holland.nl

ONS KENMERK

DRM/ARB/04/9205B

UW KENMERK

-

BIJLAGEN

1

- 2 NOV. 2004

ONDERWERP

Uitwerkingsplan Joghtflust ex artikel 11 van de WRO, bestemmingsplan "Twee Woonplekken 1997".

Geachte heer/mevrouw,

Bij besluit van heden, kenmerk DRM/ARB/04/9205A, hebben wij goedkeuring verleend aan het besluit van de gemeente Valkenburg tot uitwerking van het bestemmingsplan "Twee Woonplekken 1997". Een afschrift van ons besluit treft u hierbij ter kennisneming aan.

Wij attenderen u daarnaast op het volgende.

Op grond van artikel 54 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) kan een belanghebbende tegen dit besluit beroep instellen bij de Afdeling bestuursrecht-spraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA Den Haag. De beroepstermijn bedraagt ingevolge artikel 6 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) zes weken en vangt aan met ingang van de dag waarop Burgemeester en Wethouders dit besluit conform artikel 11, lid 5, van de WRO (terinzagelegging ter gemeente-secretarie) bekendmaken.

Op grond van artikel 3:40 van de Awb treedt ons besluit in werking nadat het is bekendgemaakt. Indien gedurende de beroepstermijn, naast het indienen van een beroep, tevens bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrecht-spraak van de Raad van State een verzoek om een voorlopige voorziening wordt gedaan (artikel 56b,

Tram 9 en

bus 65 en 88 stoppen

bij het provinciehuis.

Vanaf station Den Haag CS

is het tien minuten lopen.

De parkeerruimte voor

auto's is beperkt.

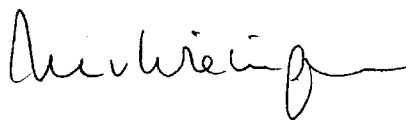
ONS KENMERK  
DRM/ARB/04/9205B  
PAGINA 2/2

lid 1, van de WRO, artikel 36 van de Wet op de Raad van State en artikel 8:81 van de Awb) treedt ons besluit niet in werking voordat op dat verzoek is beslist.

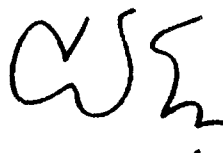
Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,  
secretaris,

voorzitter,



M.H.J. van Wieringen-Wagenaar



J. Franssen

AFSCHRIJF AAN

– de raad van de gemeente Valkenburg.

VERZONDEN - 8 NOV. 2004

VERZENDLIJST

| NAAM                       | ADRES                         | PC + WOONPLAATS    | AANHEF             |
|----------------------------|-------------------------------|--------------------|--------------------|
| Familie Hoek               | Prof.dr. W. Glasbergenlaan 15 | 2235 BP VALKENBURG | heer/mevrouw Hoek  |
| De heer P. Plokker         | Burg. Van 't Woutlaan 1       | 2235 DC VALKENBURG | heer Plokker       |
| De heer J.W. van der Schee | Burg. Van 't Woutlaan 3       | 2235 DC VALKENBURG | heer Van der Schee |
| De heer E.R. Smittenaar    | Burg. Van 't Woutlaan 5       | 2235 DC VALKENBURG | heer Smittenaar    |
| De heer A.J. Sieval        | Burg. Van 't Woutlaan 7       | 2235 DC VALKENBURG | heer Sieval        |
| De heer R.C. Zuyderduyn    | Burg. Van 't Woutlaan 9       | 2235 DC VALKENBURG | heer Zuyderduyn    |