

UITWERKINGSPLAN FASE 1 DEELPLAN B

“TUINDORP CENTRUM”

BESTEMMINGSPLAN “ZANDERIJ WESTERBAAN”

Toelichting en voorschriften

GEMEENTE KATWIJK
CONCEPT UITWERKINGSPLAN FASE 1 DEELPLAN B
“TUINDORP CENTRUM”
BESTEMMINGSPLAN “ZANDERIJ WESTERBAAN”

Toelichting en voorschriften

Concept	:	februari 1998
Ontwerp	:	4 januari 2000
Vaststelling	:	23 mei 2000

INHOUDSOPGAVE

		Pagina
HOOFDSTUK 1	INLEIDING	3
HOOFDSTUK 2	VOORSCHRIFTEN BESTEMMINGSPLAN "ZANDERIJ-WESTERBAAN"	4
HOOFDSTUK 3	BEELDKWALITEITSPLAN	7
HOOFDSTUK 4	UITWERKING	9
HOOFDSTUK 5	MILIEUHYGIENE	11

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

Het uitwerkingsplan fase I deelplan B “Tuindorp Centrum” bestemmingsplan “Zanderij-Westerbaan” is een uitwerking van een gedeelte van het gebied Zanderij-Westerbaan, aan de noordwestzijde van het plangebied ter hoogte van de wijk Koestal-Overduin tussen de Gravin van Burenlaan en de Louise de Colignylaan.

Het bestemmingsplan “**Zanderij-Westerbaan**”, is door de raad vastgesteld op 26 augustus 1992 en door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland goedgekeurd bij besluit van 5 april 1994, nr. DRG/ARB 77289. De afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft bij besluit van 23 juli 1996 het besluit van Gedeputeerde Staten vernietigd, voor zover dit betreft het plandeel met de bestemming “verkeersdoeleinden B (stedelijke hoofdweg)” in het noordwesten van het plangebied. Het bestemmingsplan heeft met ingang van 24 juli 1996 onherroepelijke werking verkregen.

In het bestemmingsplan is als uitgangspunt opgenomen dat de bebouwing in fasen zal plaatsvinden. De eerste fase ligt in het noordwestelijk gedeelte tussen Koestal-Overduin en het bestaande Landbouwpad. Voor dit gebiedsdeel is aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om met toepassing van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening de globale bestemming nader uit te werken. Het in dit uitwerkingsplan begrepen gebiedje maakt deel uit van fase I.

Deze nadere uitwerking zal conform de voorschriften van het bestemmingsplan “Zanderij-Westerbaan” plaatsvinden.

HOOFDSTUK 2 VOORSCHRIFTEN BESTEMMINGSPLAN ZANDERIJ-WESTERBAAN

Op deze nadere uitwerking zijn van toepassing de voorschriften van het bestemmingsplan “Zanderij-Westerbaan”.

Dit uitwerkingsplan betreft een nadere uitwerking van artikel 4 van deze voorschriften.

Uit te werken bestemming “Woondoeleinden I”: artikel 4

In artikel 4 van het bestemmingsplan wordt het volgende aangegeven.

De gronden zijn bestemd voor woningen – al dan niet gestapeld – met daarbij behorende uitbouwen en bijgebouwen, andere bouwwerken, tuinen en erven, de in een woonbuurt behorende voorzieningen en met het woongebied verband houdende doeleinden, zoals wegen, nutsvoorzieningen, groen-, speel- en parkeervoorzieningen, waterpartijen en geluidwerende voorzieningen.

Bij de uitwerking gelden – voor zover voor dit uitwerkingsplan van belang – de volgende regels.

- De bebouwingsdichtheid voor de woningen zal minimaal 25 en maximaal 50 per hectare van deze bestemming bedragen.
- De goothoogte van eengezinswoningen mag maximaal 6.50 meter bedragen.
- De goothoogte van de uitbouwen en bijgebouwen en de tot een woonbuurt behorende gebouwen mag maximaal 3.00 meter zijn.
- De hoogte van andere bouwwerken, met uitzondering van lichtmasten, mag maximaal 2.00 meter zijn.
- De woningen mogen slechts worden gebouwd, waar de geluidbelasting niet meer bedraagt dan 50 dB(A).
- In acht dient te worden genomen dat in het plangebied per woning minstens 1.4 parkeerplaats aanwezig zal zijn per woning en per woning voor één- of tweepersoonshuishoudens ten minste 1.2 parkeerplaatsen.
- Waar op de kaart de aanduiding “wijkverzamelweg” is aangegeven dient de breedte van de rijbaan van de wijkverzamelweg in deze strook minimaal 5.00 en maximaal 7.00 meter te bedragen.
- Binnen deze bestemming mogen, met inachtneming van de bepalingen van dit plan ten hoogste 1.062 woningen worden gebouwd overeenkomstig de volgende fasering:
 - tot 1 januari 2000 maximaal 761.

Voor de toepassing van deze fasering wordt een woning geacht gebouwd te zijn indien de bouwvergunning is verleend.

Wonen

Voor de eengezinshuizen zijn op de plankaart de bebouwingsgrenzen aangegeven waarin het hoofdgebouw is gesitueerd.

De mogelijkheden voor het vergroten van de woon- en bergruimte van de woningen, bijvoorbeeld door een uitbouw of een bijgebouw worden hierna afzonderlijk toegelicht.

Uitbouwen en bijgebouwen

Voor het uitbouwen van de woningen dan wel het realiseren van bijgebouwen zal in het uitwerkingsplan de zogenaamde 25/50/50-regeling worden opgenomen.

Alvorens op de bepalingen voor uitbouwen en bijgebouwen in te gaan, wordt eerst aangegeven wat onder de 25/50/50-regeling, een uitbouw en een bijgebouw wordt verstaan.

25/50/50-regeling

Deze regeling houdt in dat het gezamenlijk grondoppervlak van de uitbouwen en bijgebouwen per eengezinshuis maximaal 25% mag bedragen van het gehele bijbehorende bouwperceel, de bebouwde oppervlakte daarvan inbegrepen, tot een maximum van 50 m², met dien verstande dat ten minste 50% van het achtererf voor zover gelegen buiten de bebouwingsgrenzen onbebouwd dient te blijven. De uitbouwen en bijgebouwen zijn alleen binnen de op de plankaart aangegeven arcering toegestaan.

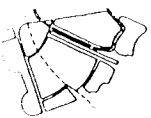
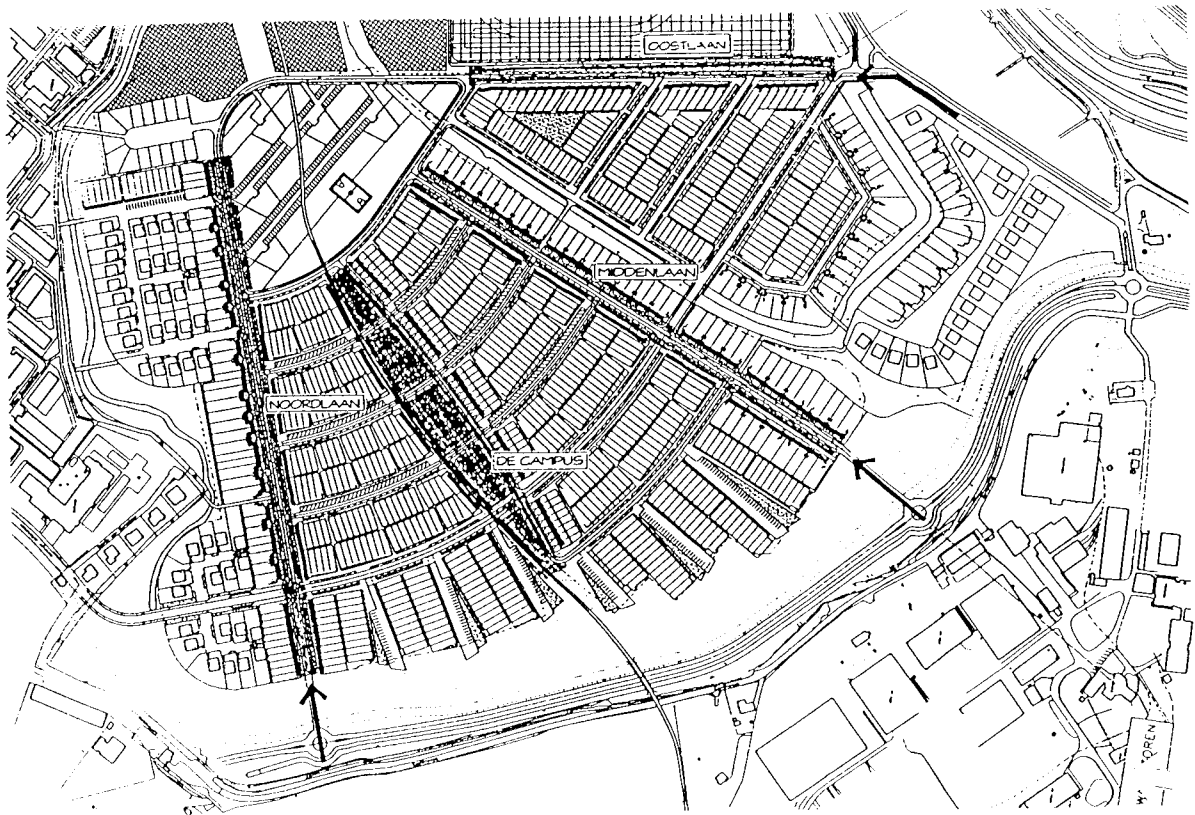
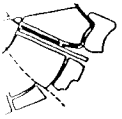
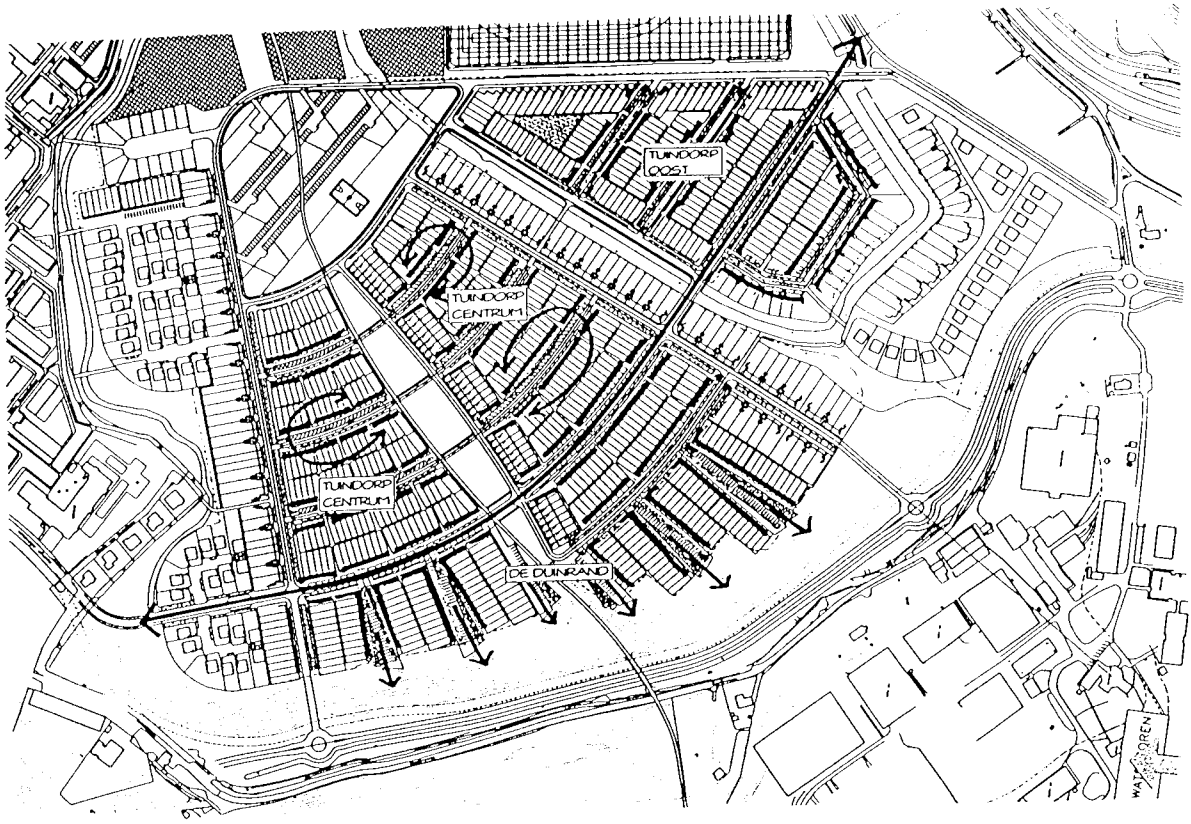
Bijgebouw

Een bijgebouw is een al dan niet vrijstaand, niet voor bewoning bestemd gebouw, zoals een garage en een schuur, dat een functionele eenheid vormt met het hoofdgebouw.

Uitbouw

Een uitbouw is een uitgebouwd gedeelte van de begane grondlaag van het hoofdgebouw, naar constructie en inrichting bestemd voor uitbreiding en / of aanvulling van de functie van de begane grondlaag van het hoofdgebouw.

Op de plankaart, behorende bij het uitwerkingsplan, wordt door middel van een arcering aangegeven waar de uitbouwen en bijgebouwen bij een woning mogen worden gerealiseerd. Daarbij is vooral het type woning van belang en de situering ten opzichte van andere woningen dan wel openbaar groen of water.



HOOFDSTUK 3 BEELDKWALITEITSPLAN

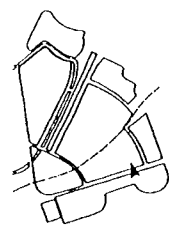
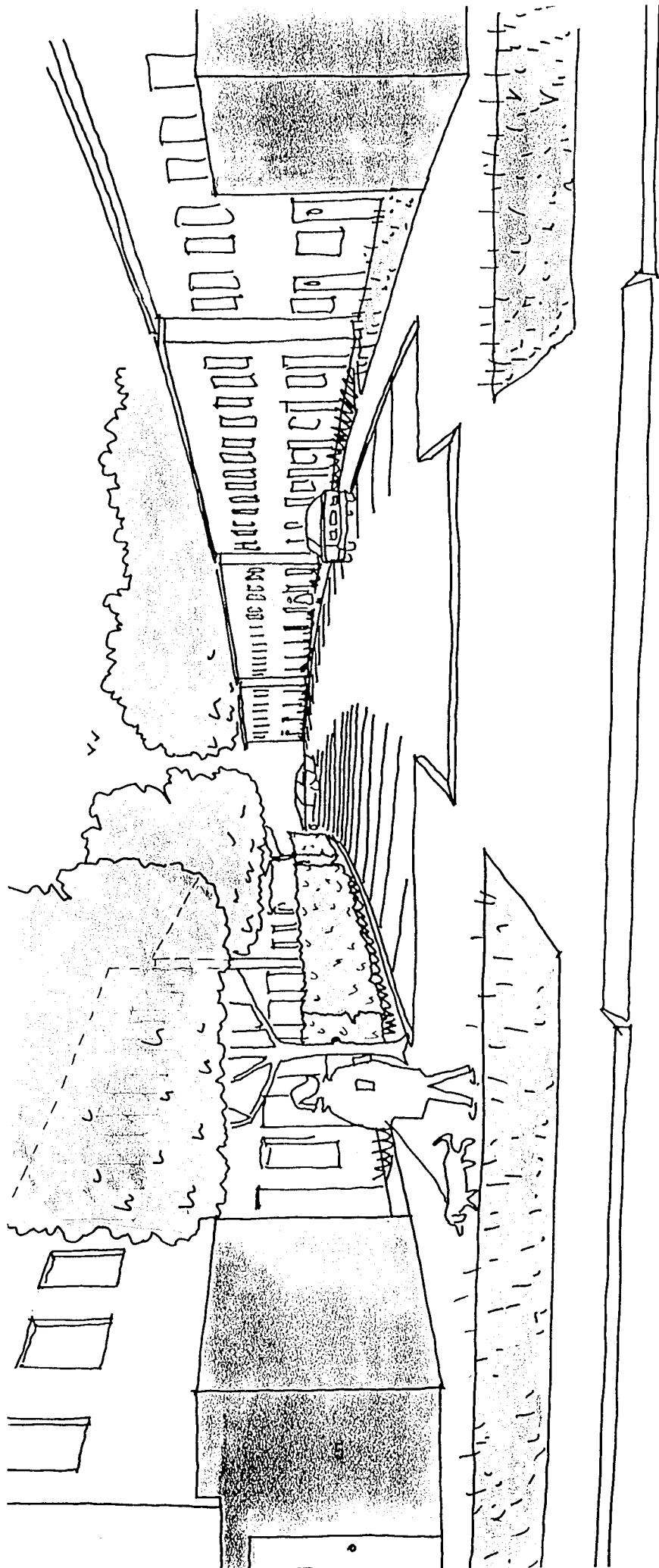
Voor het gebied Zanderij-Westerbaan is een beeldkwaliteitsplan vastgesteld.

Dit beeldkwaliteitsplan stelt dat in het stedenbouwkundig plan de nieuwe woonwijk Zanderij-Westerbaan vormgegeven is als een vrijliggende enclave. De enclave wordt omringd door een aantal gebieden met een geheel eigen karakter.

Aan de zuidzijde ligt een natuurlijk en voor recreatie toegankelijk gebied, aan de oostzijde wordt de nieuw te ontwikkelen woonwijk begrensd door de Provinciale Weg en aan de noordzijde grenst een woonwijk, welke dateert uit de jaren zestig. De verschillende karakters van de aansluitende gebieden zijn aanleiding om in het bestemmingsplangebied verschillende identiteiten te realiseren. Zonder de onderlinge samenhang te verliezen dienen deze identiteiten een logische aansluiting te realiseren op de omliggende gebieden.

In het bestemmingsplan is een aantal deelgebieden te onderscheiden. Dit zijn in fase 1 (een gedeelte van) het Tuindorp Centrum, het Villapark Noordoost en De Brink (gedeeltelijk). Als stedenbouwkundige ruimte met eigen identiteit in het Tuindorp Centrum is onderscheiden: de Campus. Deze doorsnijdt in het midden het Tuindorp Centrum. Het Tuindorp Centrum is aan de noordzijde gescheiden van het Villapark Noordoost door de Noordlaan.

Dit uitwerkingsplan heeft betrekking op het gebied aan de zuidzijde van de Noordlaan (straatnaam Parnassia): Tuindorp Centrum en een klein gedeelte van het gebiedje Villapark Noordoost. Het beeldkwaliteitsplan geeft de volgende karakteristiek voor het Tuindorp Centrum. Aangegeven wordt dat dit het letterlijke centrumgebied van de Zanderij-Westerbaan is. Het Tuindorp kenmerkt zich door de kleinschaligheid en samenhangende vormgeving van de woningen. De woningen zijn voornamelijk van een goedkopere categorie en daarmee van compacte afmetingen. De massa is tweelaags en plat afgedekt. Op de koppen van het Tuindorp vlechten de langsblokken zich in een eenlaags plint langs onder meer de Noordlaan. De wisselend twee- en drielaagse koppen zijn eenduidig mee ontworpen en vormen op hun beurt weer een langsstructuur langs de dwarslanen. Tuinmuren maken hier een geïntegreerd onderdeel uit van de bouwmassa en zijn hoog gesloten met de mogelijkheden van openingen. De straten kenmerken zich door een grote mate van samenhang. De architectuur heeft een sterk horizontaal karakter. Begane grond en verdieping zijn onderscheidenlijk vorm gegeven. De continuïteit van de hoogte dient over de gehele straatlengte gewaarborgd te worden.



HOOFDSTUK 4 UITWERKING

Binnen dit uitwerkingsplan fase I deelplan B “Tuindorp Centrum” bestemmingsplan Zanderij-Westerbaan worden 111 eengezinswoningen gebouwd bestaande uit blokken van 5 tot 9 woningen. Deze woningen worden gerealiseerd in verschillende financieringscategorieën: sociale huur en koop, beleggingshuur en goedkope vrije sectorwoningen.

Vormgeving

Zoals hiervoor vermeld bestaan deze woningen uit twee lagen met een plat dak. De woningen hebben een horizontale gelaagdheid gekregen door begane grond en verdieping onderscheidenlijk vorm te geven. Tussen begane grond en verdieping wordt een rand aangebracht, terwijl ook de verdieping wordt beëindigd met een duidelijke dakrand.

De straten zijn licht gekromd. De woningen in de buitenbocht volgen bloksgewijs deze kromming en zijn voorzien van een kleine voortuin. De woningen aan de andere zijde van de straat staan per blokje verspringend ten opzichte van elkaar en zijn deels voorzien van een wat grotere voortuin. Hierdoor ontstaan bij benadering van verschillende zijden verschillende beelden.

De woningen bestaan uit verschillende typen. Het onderscheid is voornamelijk terug te vinden in de diepte van de woningen en een aantal verschillen in de indeling. Uitwendig is verschil gemaakt in de entreepartij. De voordeur ligt óf in de voorgevellijn met een luifel er boven, óf ligt terug ten opzichte van de voorgevel zonder luifel.

De hoekverdraaiingen zijn opgelost door een aantal woningen een scheve plattegrond te geven.

De woningen aan de zijde van de Campus hebben door een verschil in resterende maten verschillende bijzondere plattegronden gekregen. De verdieping van enkele van deze woningen is losgekoppeld van de aansluitende woningen.

Het voorste gedeelte van de verdieping van de hoekwoningen aan de Campuszijde is een meter opgehoogd. Mede door de terugliggende voorgevel ten opzichte van de er naast gelegen woningen ontstaat hierdoor een verzelfstandiging van de hoekwoningen en een verwijding van de straat naar de Campus. De tuinen aan de zijde van de Campus worden voorzien van een tuinmuur met daar boven een rasterwerk. Hierdoor krijgt de wand aan de zijde van de Campus een eigen uitstraling.

Aan de andere zijde van dit tuindorpgedeelte hebben de hoekwoningen eveneens een verbijzondering gekregen. Ten opzichte van de naast gelegen woningen ligt de voorgevel op de begane grond naar voren, zodat een vernauwing van de straat optreedt. Het voorste deel van de woning is voorzien van een derde verdieping.

Mede door de gevelbehandeling ontstaan hierdoor op de hoeken duidelijke verticale elementen. De tuinen aan deze zijde zijn eveneens voorzien van een tuinmuur met daarboven een hekwerk, dat aan deze zijde onderbroken is door kolommen. De gevelwand aan deze straat krijgt hierdoor eveneens een eigen uitstraling, zodat deze straat in combinatie met de woningen aan de overzijde (zie deelplan C, fase 1) duidelijk een eigen karakter krijgt.

Tot dit deelplan behoren ook een aantal woningen aansluitend aan de woningen van het Villapark Noordoost (zie deelplan D, fase 1). Zij vormen de overgang tussen de vrijstaande woningen en het gereserveerde terrein voor woonwagens.

Bereikbaarheid

In de straten in dit gebied wordt eenrichtingsverkeer ingesteld met de rijrichting vanaf de Noordlaan (Parnassia) richting Campus. Deze straat sluit aan op de hoofdontsluiting langs de duinrand van de wijk Zanderij-Westerbaan (Westerbaan genaamd) en op de centrale ringvormige ontsluitingsweg (straatnaam Zilverschoon) – tevens busroute – die de verbinding vormt met de Koningin Julianalaan richting Bosplein. Langs de Campus staan de straten in dit gedeelte van het tuindorp weer in verbinding met deze ringvormige ontsluitingsweg.

Alle straten zijn tevens bedoeld voor fietsverkeer. Langs de Campus aan de zijde van de in dit plandeel te realiseren woningen komt een fietsroute die de verbinding vormt tussen de Cantineweg en het tunneltje onder de Provinciale Weg naar Katwijk aan den Rijn. Vanaf deze route is via het toekomstige woonwagenkamp een fietsverbinding met Koestal-Overduin bereikbaar.

De parkstrook annex recreatiezone tussen Koestal-Overduin en de Zanderij-Westerbaan is vanuit de middelste straat in het tuindorpgedeelte via een doorgang tussen de woning aan de noordzijde van de Noordlaan (Parnassia) bereikbaar. Dit geeft tevens een verbinding met de Gravin van Burenlaan. Via het Villaparkje Noordoost is deze parkzone eveneens bereikbaar.

Parkeren

In dit deelplan dient het parkeren op de openbare weg plaats te vinden. Daartoe worden in de tuindorpstraatjes aan één zijde langspaarkeerplaatsen aangelegd (de buitenbocht) en aan de andere zijde schuingestoken parkeerplaatsen (de binnenbocht).

Inclusief langspaarkeerplaatsen aan deze zijde van de Noordlaan kunnen er 126 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Ten opzichte van de norm van 1.4 parkeerplaats per woning (dat wil zeggen dat voor 96 woningen 134 parkeerplaatsen zijn vereist) is er een klein tekort. Aan de andere zijde van de Noordlaan is er echter een overschot van 13 parkeerplaatsen zodat dit weer wordt gecompenseerd.

HOOFDSTUK 5 MILIEUHYGIENE

Bodem

In de toelichting van het bestemmingsplan Zanderij-Westerbaan is met betrekking tot dit gebiedsdeel vermeld dat de Keuringsdienst van Waren in april 1986 onderzoek heeft verricht naar eventuele bodemverontreinigingen. Op basis van dit (globale) onderzoek is vastgesteld dat de locatie geschikt is voor het beoogde doel. In de tussenliggende periode is het gebruik van de gronden niet gewijzigd c.q. heeft een eventuele verdere aantasting door de beëindiging van het gebruik niet kunnen plaatsvinden.

Desalniettemin heeft een actualisering van de gegevens met betrekking tot de kwaliteit van de grond en het grondwater voor de gedetailleerde woonbebouwing plaatsgevonden.

Dit nader onderzoek is uitgevoerd door het Centraal Bodemkundig Bureau Deventer-Breda B.V. De onderzoeksresultaten zijn neergelegd in het rapport "Geïntegreerd milieukundig bodemonderzoek Zanderij-Westerbaan / oktober 1995" en met de Dienst Water en Milieu van de provincie besproken. Er zijn geen saneringsmaatregelen noodzakelijk met betrekking tot de verhoogde gehalten arseen in het grondwater. De interventiewaarden voor DDT en chloordaan worden in enkele gevallen net overschreden. Het betreft hier geen ernstig geval van verontreiniging. Gemiddeld is er geen overschrijding vastgesteld. Het eerder ingenomen standpunt dat het plangebied geschikt is voor het beoogde gebruik is door dit onderzoek onderschreven. Bij het bouw- dan wel woonrijp maken van het terrein zullen wel de verontreinigingen op een zodanige wijze binnen het plangebied dienen te worden verplaatst dat de daarvoor gevoelige functies nog beter geschikt worden voor het beoogde gebruik. De verontreinigde grond (DDT, chloordaan) zal worden toegepast onder wegen en / of de aan te leggen geluidswal.

Geluid

De uitwerking dient zo plaats te vinden dat geluidsgevoelige bestemmingen zodanig worden geprojecteerd dat de 50 dB(A)-contour vanwege de Verlengde Laan van Nieuw Zuid zal worden gerespecteerd. Verder zullen alle wegen binnen het woongebied als een 30 km/uur-zone moeten worden ingericht.

Afval

Het huishoudelijk afval wordt door middel van zogenaamde minicontainers gescheiden ingezameld. Deze minicontainers moeten zodanig zijn opgesteld, dat deze niet vanaf de openbare weg zichtbaar zijn. Dit betekent dat in een goede voorziening op en een adequate ontsluiting van de achtererven dient te worden voorzien.

Voor minicontainers, die toch aan de voorgevel dienen te worden opgesteld, dient een bouwkundige constructie te worden gecreëerd, waardoor zij aan het zicht kunnen worden onttrokken.

De voorzieningen dienen verder te voldoen aan de "Richtlijnen Gescheiden Afvalinzameling" maart 1997.

Er is op wijkniveau ook een centrale inzamelmogelijkheid voor glas, papier, kleding en dergelijke voorzien. De trend is om dit ondergronds te realiseren. Hiermee wordt in deze uitwerking binnen de bestemming verkeersdoeleinden rekening gehouden.