

UITWERKINGSPLAN FASE 2 DEELPLAN C

“ZEEWINDE”

BESTEMMINGSPLAN “ZANDERIJ WESTERBAAN”

Toelichting en voorschriften

GEMEENTE KATWIJK
CONCEPT UITWERKINGSPLAN FASE 2 DEELPLAN C
“ZEEWINDE”
BESTEMMINGSPLAN “ZANDERIJ WESTERBAAN”

Toelichting en voorschriften

Concept	:	3 april 2000
Ontwerp	:	
Vaststelling	:	30 mei 2000

INHOUDSOPGAVE

		Pagina
HOOFDSTUK 1	INLEIDING	3
HOOFDSTUK 2	VOORSCHRIFTEN BESTEMMINGSPLAN "ZANDERIJ-WESTERBAAN"	4
HOOFDSTUK 3	BEELDKWALITEITSPLAN	8
HOOFDSTUK 4	UITWERKING	10
HOOFDSTUK 5	MILIEUHYGIENE	11

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

Het uitwerkingsplan fase 2 deelplan C “Zeewinde” bestemmingsplan “Zanderij-Westerbaan” is een uitwerking van een gedeelte van het gebied Zanderij-Westerbaan, tussen de Zeewinde en de Zandsloot.

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 tweede bouwfase ligt in het middengedeelte tussen de Campus en de Zandsloot. 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 bouwfase 2.

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. Met vrijstelling is een goothoogte van maximaal 8.50 meter toegestaan.
- 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 2001 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.

Op grond van artikel 4, lid 2d van de voorschriften van het bestemmingsplan "Zanderij-Westerbaan" is het mogelijk vrijstelling te verlenen van de goothoogte tot 8.50 meter.

De mogelijkheden voor het vergroten van de woon- en bergruimte van de woningen, bijvoorbeeld door een uitbouw of een bijgebouw, een erker, een dakkapel of een tuinhuisje 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.

Bij percelen groter dan 300 m² is het college bevoegd vrijstelling te verlenen voor het bouwen van extra uitbouwen en / of bijgebouwen tot maximaal 65 m², met dien verstande dat:

- de uitbouwen en bijgebouwen alleen binnen de op de plankaart aangegeven arcering toegestaan zijn;
- de 25% regeling van kracht blijft;
- 50% van het achtererf onbebouwd dient te blijven;
- de bebouwde oppervlakte van een uitbouw dan wel een bijgebouw als onderdeel van de maximale bebouwing van 65 m², niet meer mag bedragen dan 50 m².

Deze bebouwingsmogelijkheid wordt nu rechtstreeks 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.

Erkers

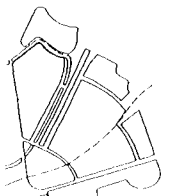
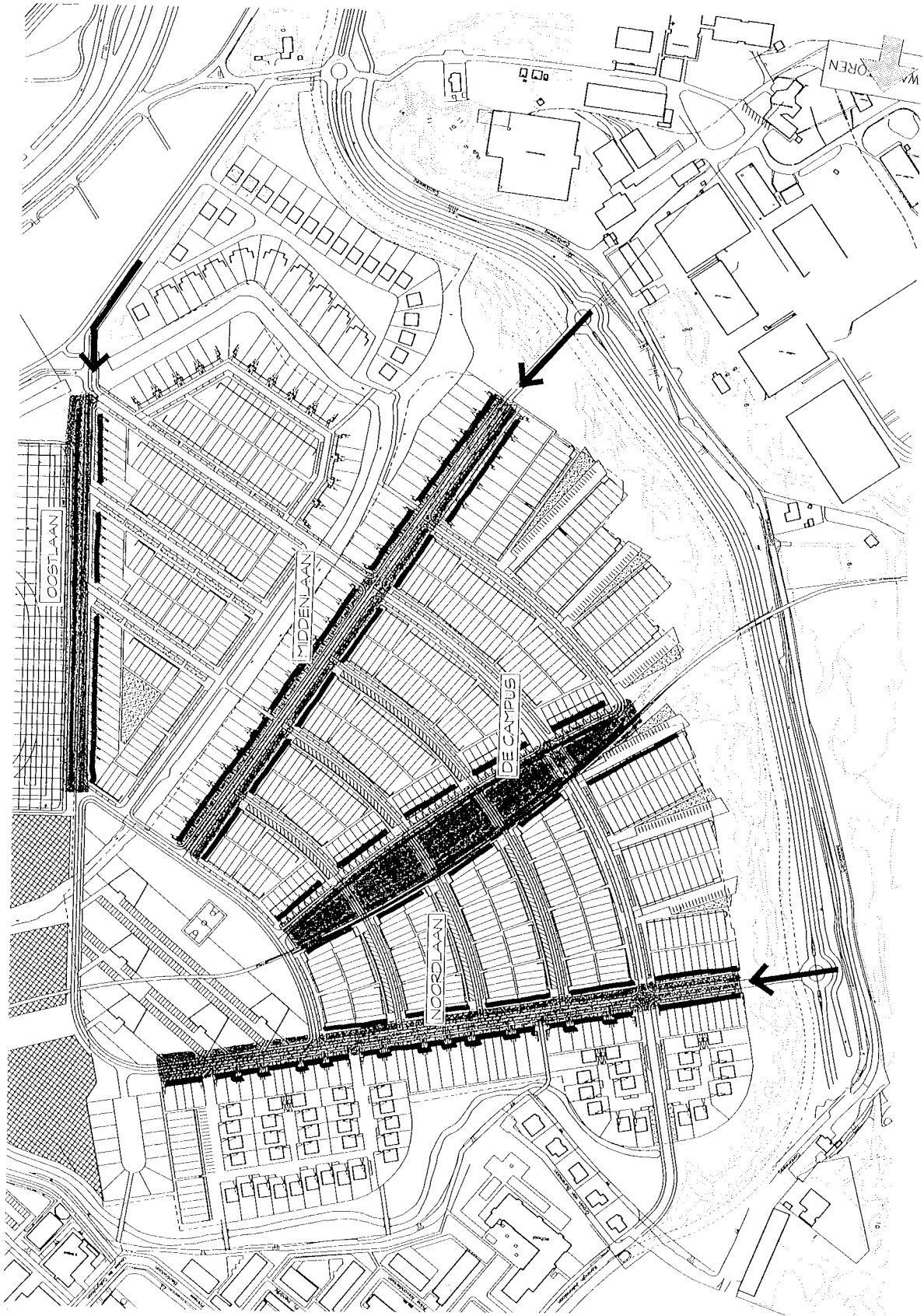
Een erker is een uitgebouwd gedeelte van de begane grondlaag van een woning. Uitsluitend aan de voorgevel mogen de bebouwingsgrenzen worden overschreden met erkers, met dien verstande dat deze erkers slechts mogen worden gebouwd met een breedte van maximaal 4.00 meter. De diepte mag maximaal 1.00 meter bedragen en de hoogte maximaal 3.00 meter.

Tuinhuisjes

Om extra bergruimte te creëren in de tuin, hetgeen met name wenselijk is voor tuinkamerwoningen, wordt het toegestaan tuinhuisjes te plaatsen.

Deze tuinhuisjes worden niet meegerekend voor de 25/50/50-regeling en mogen ook worden geplaatst op het achtererfgedeelte waar geen arcering voor uitbouwen en bijgebouwen is opgenomen op de plankaart. Hiervoor is op de plankaart een aparte arcering voor tuinhuisjes opgenomen.

Het vloeroppervlak van een tuinhuisje mag maximaal 6.25 m² bedragen. De goothoogte mag maximaal 2.00 meter bedragen en de nokhoogte maximaal 2.50 meter. De tuinhuisjes moeten worden uitgevoerd in hout en / of glas. De tuinhuisjes moeten worden geplaatst achter de achtergevelrooilijn en tegen of op de achtererfgrens (bij gemeenschappelijke achterpaden tegen de erfafscheiding).



HOOFDSTUK 3 BEELDKWALITEITSPLAN

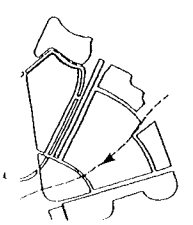
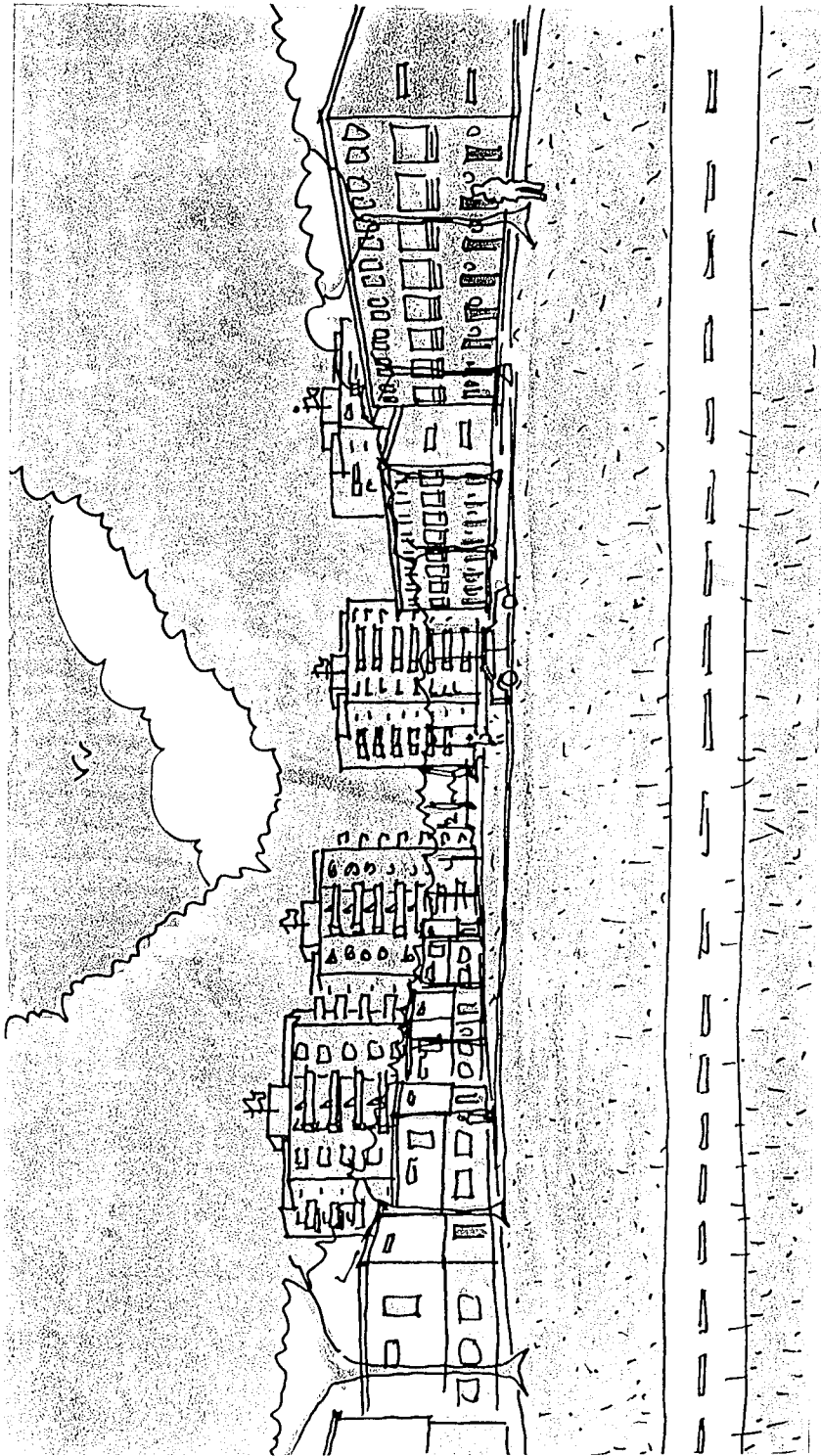
Voor het gebied Zanderij-Westerbaan is een beeldkwaliteitsplan vastgesteld.

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 2 (een gedeelte van) het Tuindorp Centrum, de Duinrand en woningen aan de Zandsloot. Als stedenbouwkundige ruimte met eigen identiteit in het Tuindorp Centrum is onderscheiden: de Campus. Deze doorsnijdt in het midden het Tuindorp Centrum.

Dit uitwerkingsplan heeft betrekking op het gebied aan de noordwestzijde van de Zandsloot (Zeewinde). Het beeldkwaliteitsplan geeft de volgende karakteristiek voor dit gebied: de woningen aan de Middenlaan zijn geschakelde twee-onder-een-kap woningen. De architectuur heeft een klassieke strakke uitstraling, welke equivalent is aan die van de Noordlaan (Parnassia), maar plat afgedekt. De Haagse School stijl zou als referentie kunnen dienen. De hoofdmassa is tweelaags, waar boven een gedeeltelijke derde verdieping met eventueel dakterras. De architectuur is horizontaal gelaagd, met een verrijking door de toepassing van geprononceerde banden en denkbaar luifels en erkers, welke voor een differentiatie zorgen van begane grond en raamopeningen en eventueel serres worden gerealiseerd. Daar waar de woningen aan de Zandsloot grenzen is de wijze van beëindiging van de tuin aan de waterzijde van groot belang. In het landschapsontwerp is een overgangszone gecreëerd tussen de tuinen en de waterrand door middel van niveauverschillen en beschoeiingen. Deze overgangszone dient de visuele kwaliteit van de waterrand te waarborgen. In de overgangszone mogen geen bouwwerken in welke zin dan ook worden gerealiseerd.



HOOFDSTUK 4 UITWERKING

Binnen dit uitwerkingsplan fase 2 deelplan C “Zeewinde” bestemmingsplan “Zanderij- Westerbaan” worden langs de Zeewinde 28 eengezinswoningen gebouwd in de vorm van twee-onder-een-kap woningen.

Vormgeving

Zoals hiervoor al vermeld is gekozen voor twee-onder-een-kap woningen.

De eengezinswoningen hebben een plattegrond met tuinkamerwoning en keuken aan de straatzijde. Aan de zijgevel is een garage / berging gesitueerd die rechtstreekse verbinding mogelijk maakt van de voorzijde van de woning naar de achterzijde.

De architectuur sluit geheel aan bij hetgeen hierover in het beeldkwaliteitsplan is aangegeven. De garages, die aan elkaar worden gekoppeld, worden plak afgedekt. De woning bestaat uit 2 bouwlagen met een terugliggende 3^e bouwlaag. Hierdoor is aan de straatzijde een dakterras mogelijk.

Bereikbaarheid

De woningen zijn gesitueerd aan de Zeewinde en vanaf die zijde ook bereikbaar. De Zeewinde sluit aan op de hoofdontsluiting langs de duinrand van de wijk Zanderij- Westerbaan (Westerbaan genaamd). Deze weg sluit ook aan op de centrale ringvormige ontsluitingsweg (straatnaam Zilverschoon) – tevens busroute – die de verbinding vormt met de Koningin Julianalaan richting Bosplein (Koestal – Overduin). De straten Parnassia en Zilverschoon zijn tevens bedoeld voor fietsverkeer.

Parkeren

Alle woningen zijn voorzien van een garage, waarvoor kan worden geparkeerd. Voorts komen langs de straat langspaarkeerplaatsen. Voor de garages (met opstelplaats) geldt een rekennorm van 0.8. Ten opzichte van de norm van 1.4 parkeerplaats per woning (dat wil zeggen dat ± 40 parkeerplaatsen zijn vereist) zijn er ruim voldoende parkeerplaatsen.

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.

De kopgevel van de meest westelijk geprojecteerde woning ligt binnen de zone van een gezoneerde weg ingevolge de Wet geluidhinder. Onder andere voor deze woning is bij besluit van 26 april 1993, kenmerk DWM/51317A door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland een hogere grenswaarde verleend tot 58 dB(A).

Aan dit besluit zijn de volgende voorwaarden verbonden:

- de buitenruimten, zoals tuinen, balkons en terrassen, dienen zoveel mogelijk te worden gesitueerd aan de geluidluwe zijde van de woningen;
- indien de balkons toch aan de geluidsbelaste zijde van de woningen worden gesitueerd en de geluidsbelasting hier hoger is dan 55 dB(A), dienen deze afsluitbaar te worden gemaakt, zodat toekomstige bewoners een keuze hebben ten aanzien van het te ontvangen geluid;
- bij de verkaveling van het woongebied dient wat betreft de woningen, waarvoor een hogere grenswaarde is verzocht, sprake te zijn van een doelmatige akoestische afscherming van andere woningen.

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.