

UITWERKINGSPLAN FASE 1 DEELPLAN D

“VILLAPARK NOORDOOST”

BESTEMMINGSPLAN “ZANDERIJ WESTERBAAN”

Toelichting en voorschriften

GEMEENTE KATWIJK
CONCEPT UITWERKINGSPLAN FASE 1 DEELPLAN D
“VILLAPARK NOORDOOST”
BESTEMMINGSPLAN “ZANDERIJ WESTERBAAN”

Toelichting en voorschriften

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

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

		Pagina
HOOFDSTUK 1	INLEIDING	3
HOOFDSTUK 2	VOORSCHRIFTEN BESTEMMINGSPLAN "ZANDERIJ-WESTERBAAN"	4
HOOFDSTUK 3	BEELDKWALITEITSPLAN	8
HOOFDSTUK 4	UITWERKING	11
HOOFDSTUK 5	MILIEUHYGIENE	13

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

Het uitwerkingsplan fase I deelplan D “Villapark Noordoost” bestemmingsplan “Zanderij-Westerbaan” is een uitwerking van een gedeelte van het gebied Zanderij-Westerbaan, aan de noordoostzijde 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, 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.

Dakkapel

Voor het aanbrengen van dakkapellen geldt dat deze niet groter mogen zijn dan 15% van het dakvlak. Als het dakvlak zich over twee verdiepingen zich uitstrekt wordt alleen een dakkapel toegestaan op de tweede bouwlaag.

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 meegerkend 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.

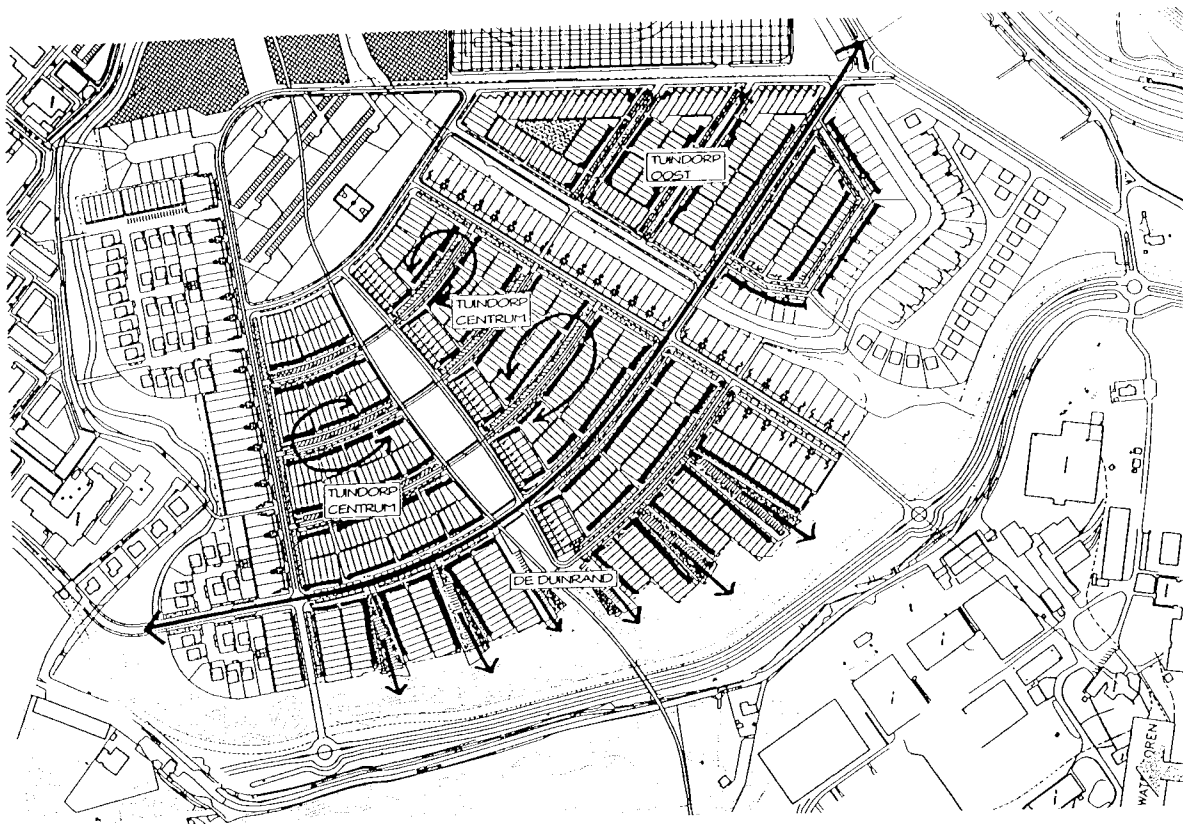
Het vloeroppervlak van een tuinhuisje mag maximaal 6.25 m² bedragen. De goothoogte mag maximaal 2.00 meter bedragen en de nokhoogte maximaal 2.50 meter. De tuinhuisjes moeten worden uitgevoerd in hout en / of glas. De tuinhuisjes moeten worden geplaatst achter de achtergevelrooilijn en tegen of op de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

Uit te werken bestemming “Groenvoorzieningen”: artikel 6

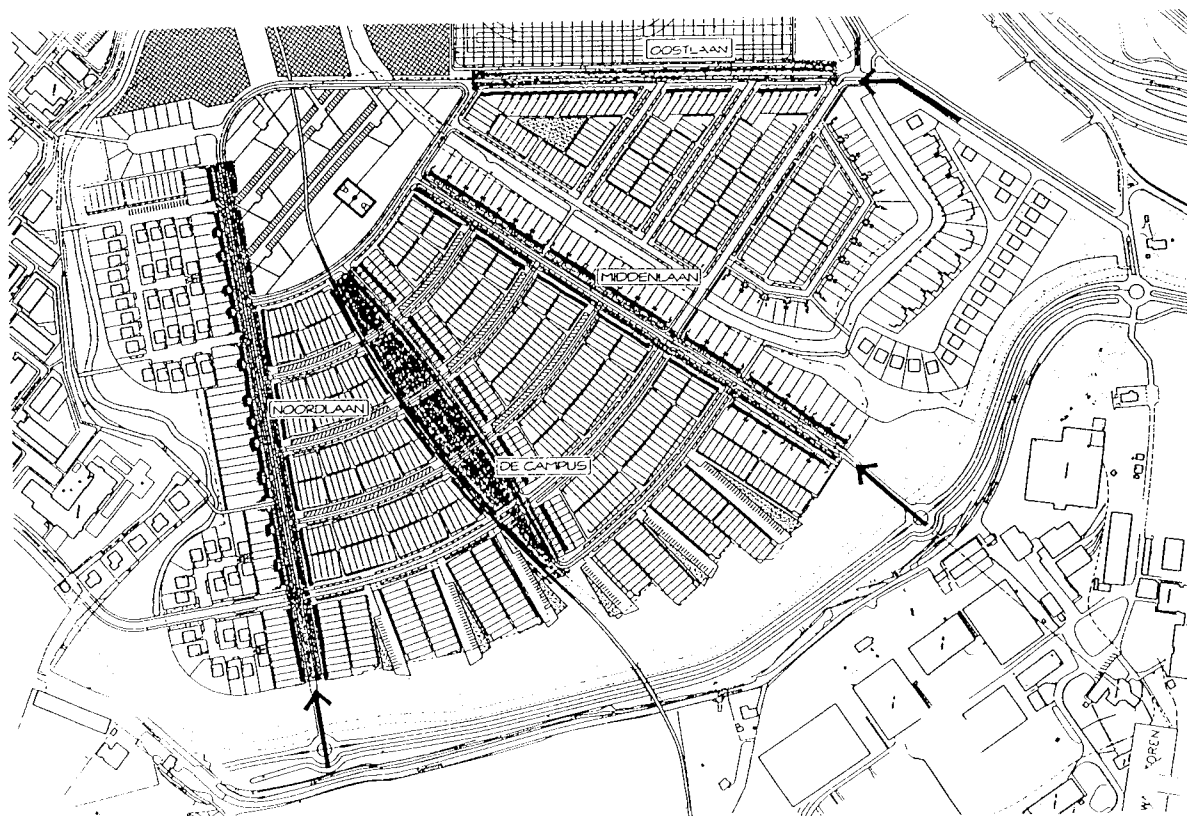
In artikel 6 wordt – voor zover voor dit gebiedsdeel van belang – het volgende voorgeschreven.

De voor groenvoorzieningen aangewezen gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen, waterpartijen, speelvoorzieningen, parkeervoorzieningen en geluidwerende voorzieningen met de daarbij behorende gebouwen en andere bouwwerken en paden.

- De hoogte van andere bouwwerken, met uitzondering van lichtmasten, verkeersregelininstallaties, geluidwerende voorzieningen en speelvoorzieningen, mag maximaal 2.00 m¹ zijn.
- Waar op de kaart de aanduiding “langzaamverkeersroute” is aangegeven dient de breedte van de route in deze strook minimaal 3.00 m¹ te bedragen.



10



12

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 Villapark Noordoost. Het beeldkwaliteitsplan geeft aan dat dit een gebied met woonerven is. De voetganger heeft hier voorrang op het autoverkeer. Trottoirs ontbreken dan ook, voetgangers en auto's delen het gebruik van de weg. De overgang tussen openbaar en privé dient informeel te zijn. Lange lijnen en erfscheidingen en rooilijnen zijn hier vermeden.

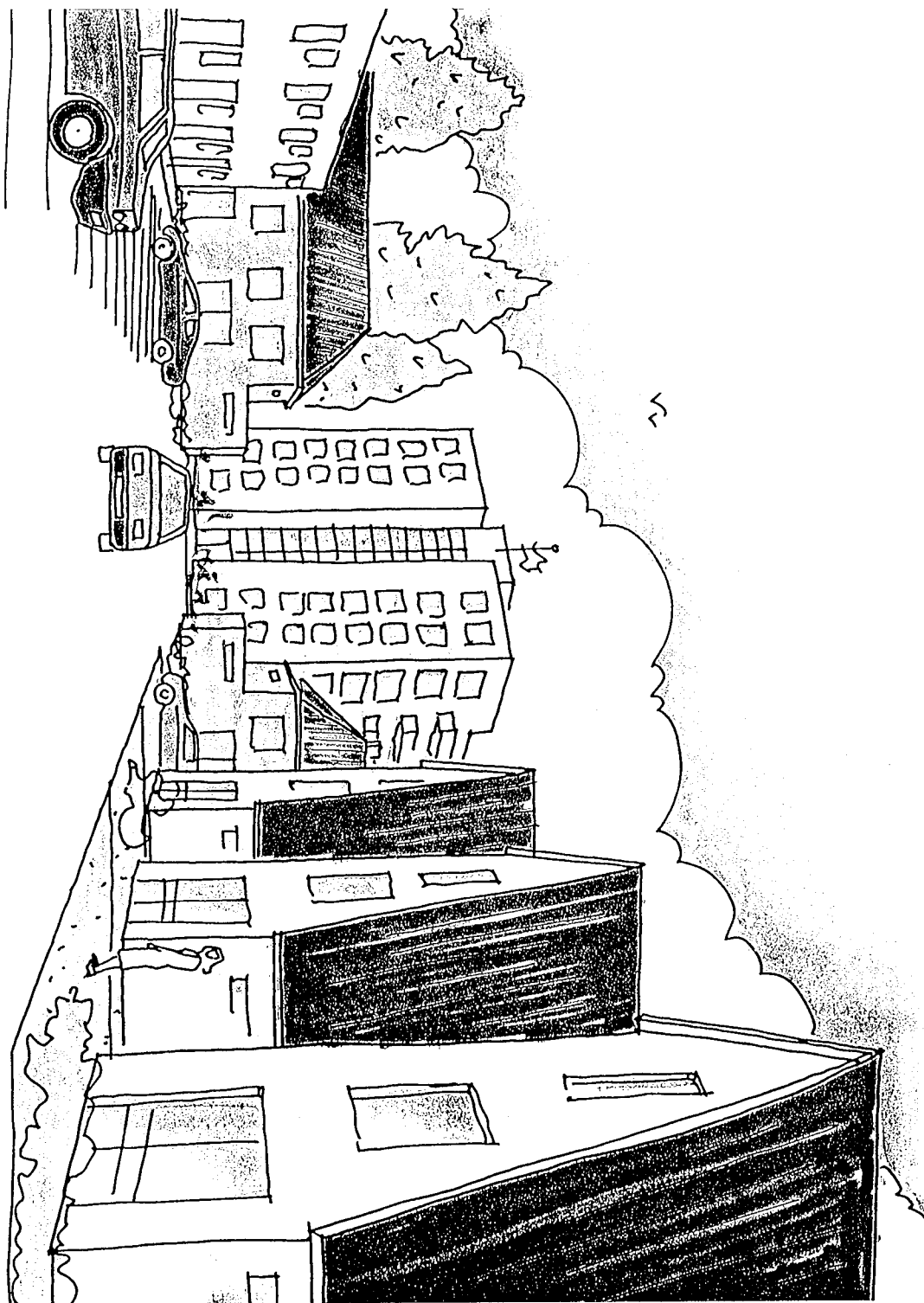
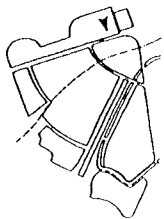
De woningen zijn vrijstaand, doch staan dicht naast elkaar. De woningen staan op de erfgrans teneinde versnippering van de zij-erven te voorkomen. Het is van belang dat de woningen harmoniërend zijn ontworpen. Variaties zijn denkbaar, maar dan wel met een hoge mate van onderlinge afstemming. Gedacht kan worden aan eenduidige kapvormen met identieke dakhellingen en verbijzonderingen in de gevels in de vorm van uitbouwen, erkers, serres, luifels, etc. Vanwege de compacte bouwstructuur wordt hier een lage goothoogte voorgesteld: op de erfscheiding op het niveau van de eerste verdiepingvloer (bij uitsnijdingen in de bouwmassa kan deze hoger zijn). Een combinatie van langs en dwarskappen is mogelijk, waarbij de nokhoogten niet noodzakelijkerwijs hetzelfde zijn. De dakhelling is stijl. Garages zijn zoveel mogelijk in de bouwmassa geïntegreerd.

Landschapsplan

Voor de Zanderij-Westerbaan is in het beeldkwaliteitsplan ook opgenomen een landschapsplan. Hierin wordt ingegaan op de landschappelijke inpassing en aankleding. Langs de randen van het plangebied liggen langgerekte zones die de overgang markeren tussen de wijk en het omliggend stedelijk en natuurlijk landschap.

Doel van het landschapsplan is deze zones zo in te richten dat de nieuwe woonwijk als vanzelfsprekend in zijn omgeving is ingebed en dat deze zones ook een betekenis krijgen voor de Zanderij-Westerbaan, niet alleen uit ruimtelijk oogpunt, maar ook in functionele zin. De recreatieve druk op de duinen (die de situering van deze nieuwe wijk tegen het duinlandschap aan teweeg kan brengen) wordt daarmee beperkt.

In de zone tussen de Zanderij-Westerbaan en de aanliggende wijk Koestel-Overduin ligt het natte milieu. Juist om tegenstellingen in de woonomgeving te maken, maar ook om het aanwezige hoogteverschil te accentueren en een ecologisch interessante en voor kinderen uitdagende omgeving te realiseren, komt hier een waterrijk moerasmilieu met open water afgewisseld door hoge rietkragen. Aan weersijden ligt een pad dat tevens gebruikt kan worden voor het noodzakelijke onderhoud. Het niveauverschil tussen tuinen en waterland wordt opgevangen door beschoeiingen met wilgentenen.



HOOFDSTUK 4 UITWERKING

Binnen dit uitwerkingsplan fase 1 deelplan D “Villapark Noordoost” bestemmingsplan “Zanderij-Westerbaan” worden 30 vrijstaande woningen gebouwd.

Vormgeving

De vrijstaande woningen bestaan uit een hoofdbouwmassa van 9 x 10 meter, bestaande uit een begane grondlaag met daarboven een steile kap waarin zich de slaapverdieping en de zolder bevinden. De garage is in principe inpandig met daarvoor een parkeermogelijkheid. Het dak is voorzien van grote overstekken die doorlopen in de voor- en achtergevel. Aan de achtergevel is standaard een uitbouw opgenomen van circa 2.3 x 6.3 meter. Vier woningen die met zijgevel aan het verbindingsstuk tussen beide toegangsweggetjes zijn gesitueerd worden aan die zijgevel voorzien van een uitbouw met daarboven een topgevel en een garage in de achtertuin. Ook de twee woningen langs de doorgang naar de parkzone zijn voorzien van genoemde uitbouw met topgevel. Bij de twee woningen in het midden aan de zijde van de Noordlaan worden tussen de woningen 2 garages gebouwd. Alle woningen hebben de mogelijkheid van de bouw van een erker aan de voorgevel en een uitbouw op de begane grond aan de zijgevel. Ook de uitbouw aan de achtergevel kan worden vergroot. In de tuin is voorts de bouw van een garage mogelijk. Gezien de breedte van de doorgang is dan echter geen uitbouw aan de zijgevel mogelijk.

Het grootste deel van de woningen heeft de nokrichting in oost-west richting. De woningen aan de noordzijde hebben de nokrichting in noord-zuid richting.

Op deze wijze ontstaat toch in zekere mate een gevarieerd beeld terwijl de eenheid van het totaal wordt bewaard.

Het in het beeldkwaliteitsplan geschetste beeld wordt hiermee bereikt.

Bereikbaarheid

De woningen in het Villadorp Noordoost (straatnaam Dauwbraam) zijn bereikbaar via twee doorgangen aan de Noordlaan (Parnassia). De Noordlaan 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 Zilver schoon) – tevens busroute – die de verbinding vormt met de Koningin Julianalaan richting Bosplein (Koestal – Overduin). De straten Parnassia en Zilver schoon zijn tevens bedoeld voor fietsverkeer.

Via het toekomstige woonwagenveld (aan de oostzijde van Villapark Noordoost) zal een fietsverbinding naar Koestal – Overduin (hoek Prinses Beatrixlaan / Louise de Coligny laan) worden gemaakt.

In de parkstrook annex recreatiezone tussen de Koestal – Overduin en de Zanderij-Westerbaan komen informele voetpaden te liggen. Vanuit dit deelplan is deze parkzone op twee plaatsen bereikbaar. Van daaruit is tevens weer de Koestal bereikbaar.

Parkeren

Alle woningen zijn voorzien van een garage, waarvoor kan worden geparkeerd. Voor deze garages geldt een rekennorm van 0.8. Het rekengetal aan parkeerplaatsen komt hiermee op 24. Voor de berekening van de parkeernorm (1.4 parkeerplaats per woning) dienen ook de 15 eengezinswoningen van deelplan C fase 1 te worden meegenomen, zodat in totaal 63 parkeerplaatsen nodig zijn. Voorzien is in 20 parkeerplaatsen bij de eengezinswoningen en 18 langsparkeerplaatsen bij de vrijstaande woningen zodat nagenoeg aan de parkeernorm wordt voldaan.

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.