

UITWERKINGSPLAN FASE 1 DEELPLAN 2A

“VILLAPARK NOORDWEST”

BESTEMMINGSPLAN “ZANDERIJ WESTERBAAN”

Toelichting en voorschriften

GEMEENTE KATWIJK
CONCEPT UITWERKINGSPLAN FASE 1 DEELPLAN 2A
“VILLAPARK NOORDWEST”
BESTEMMINGSPLAN “ZANDERIJ WESTERBAAN”

Toelichting en voorschriften

Concept	:	april 1999
Ontwerp	:	4 januari 2000
Vaststelling	:	23 mei 2000

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE		PAGINA
HOOFDSTUK 1	INLEIDING	1
HOOFDSTUK 2	VOORSCHRIFTEN BESTEMMINGSPLAN "ZANDERIJ WESTERBAAN"	2
HOOFDSTUK 3	BEELDKWALITEITSPLAN	6
HOOFDSTUK 4	UITWERKING	8
HOOFDSTUK 5	MILIEUHYGIENE	10

HOOFDSTUK 1

INLEIDING

Het uitwerkingsplan fase 1 deelplan 2A "Villapark Noordwest" bestemmingsplan "Zanderij Westerbaan" is een uitwerking van het bestemmingsplan "Zanderij Westerbaan" voor 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 Cantineweg.

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 drie 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 1, deel 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 de artikelen 4 en 6 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 en met vrijstelling maximaal 8.50 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 geluidsbelasting 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 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. Het bouwvlak komt in het algemeen overeen met de bestaande situatie.

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

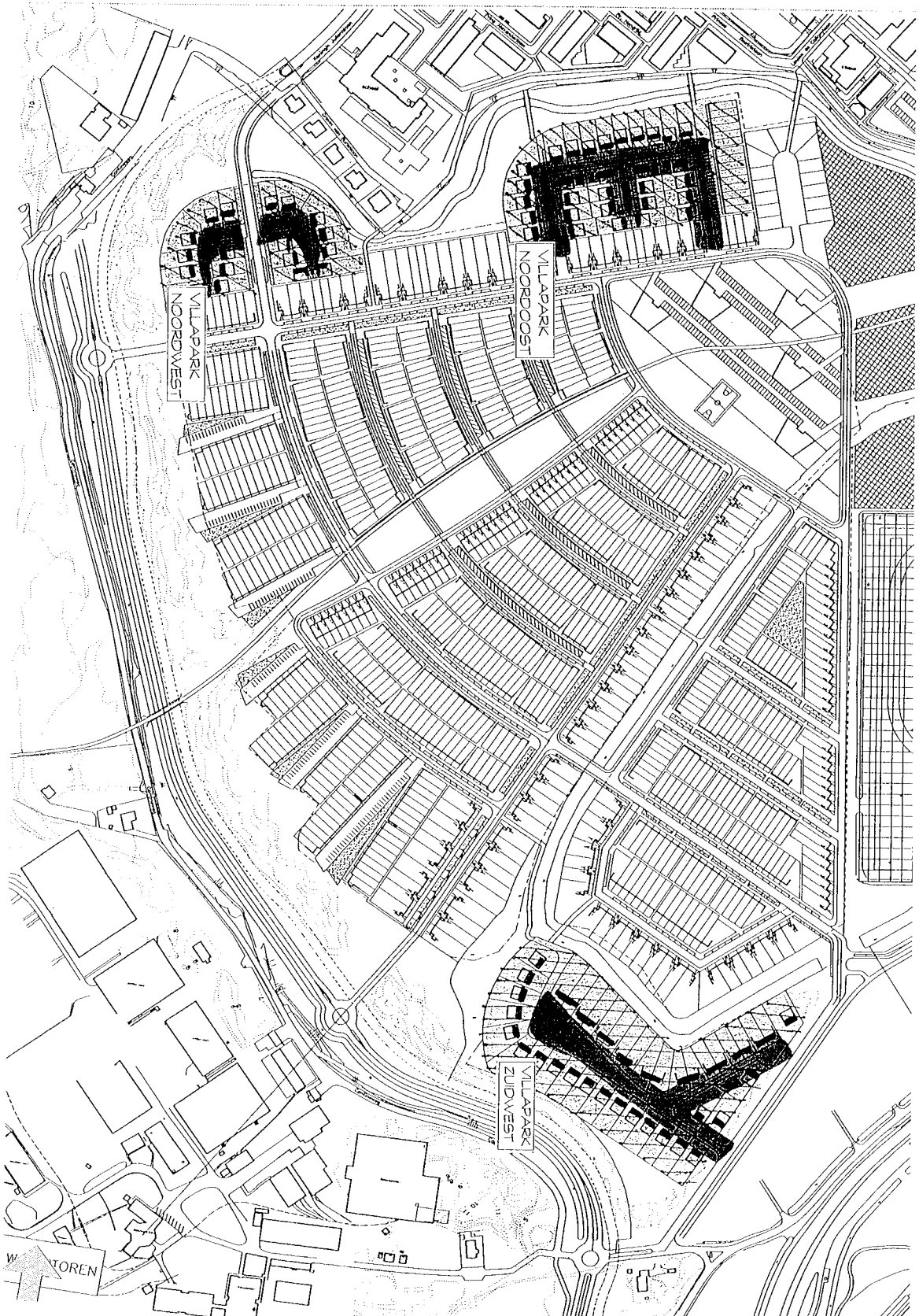
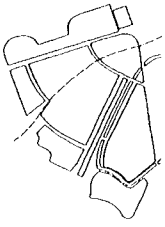
Dakkapel

Voor het aanbrengen van dakkapellen geldt dat deze niet groter mogen zijn dan 15% van het dakvlak. Met vrijstelling van het college kan het percentage worden verhoogd tot 25%. Dakkapellen op het dakvlak aan de straatzijde en het zijdakvlak kunnen bepalend zijn voor het straatbeeld. Aan de achterzijde is dit veel minder het geval. De vrijstellingsbepaling voor het voor- en zijdakvlak wordt daarom gehandhaafd en voor het achterdakvlak wordt rechtstreeks 25% toegestaan. 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 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).



Uit te werken bestemming “groenvoorzieningen”: artikel 6

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

De voor groenvoorzieningen aangewezen gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen, waterpartijen, speelvoorzieningen 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 “wijkverzamelweg” is aangegeven dient de breedte van de rijbaan van de wijkverzamelweg in deze strook minimaal 5.00 m1 en maximaal 7.00 m1 te bedragen.

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 zuidwestzijde ligt een natuurlijk en voor recreatie toegankelijk duinlandschap, 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 bestemmingsplangebied is een aantal deelgebieden te onderscheiden. Dit zijn in fase 1, deel 2 (een gedeelte van) het Tuindorp Centrum, het Villapark Noordwest en De Duinrand (gedeeltelijk).

Dit uitwerkingsplan heeft betrekking op het gebied Villapark Noordwest. Het beeldkwaliteitsplan geeft aan dat dit villapark in opzet identiek is aan het Villapark Noordoost. Het is een gebied met woonerven. De voetganger heeft hier voorrang op het autoverkeer. Trottoirs ontbreken dan ook, voetgangers en auto's delen het gebruik van de weg. In het wegprofiel zijn daartoe zoneringen aangebracht. De overgang tussen openbaar en privé dient hier heel informeel te zijn. Lange lijnen in erfscheidingen en rooilijnen zijn hier vermeden. De verdere uitwerking is echter verschillend. Het Villapark Noordwest heeft een situering in de duinrand en een grote alzijdige zichtbaarheid. De woningen dienen in opzet en gevelontwerp hierop te anticiperen, terwijl langs de busbaan hoge eisen dienen te worden gesteld aan de erfafscheidingen. Deze dienen hier dan ook met de woningen mee-ontworpen te worden.

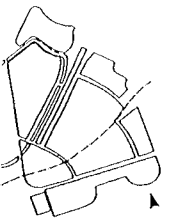
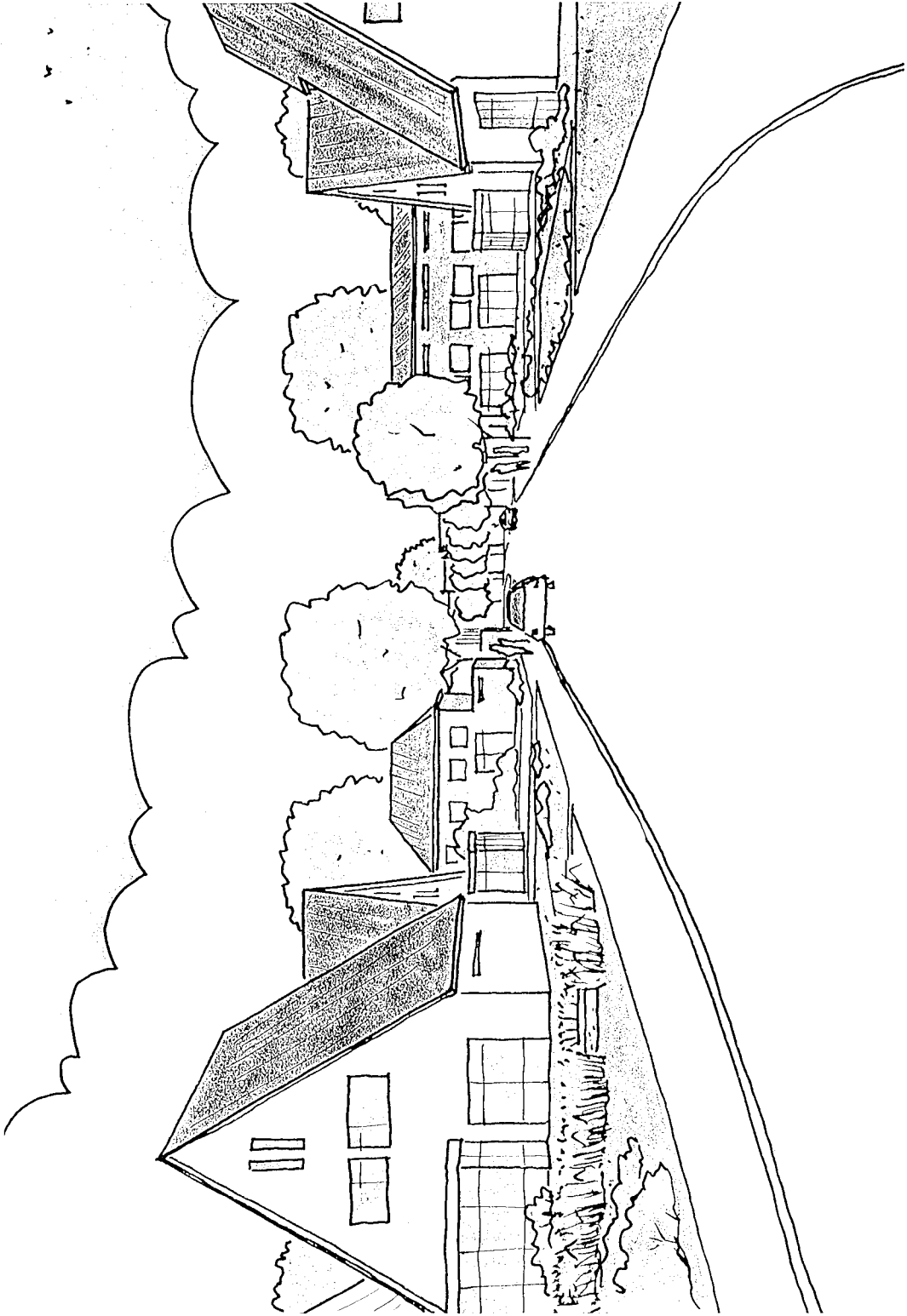
De woningen zijn vrijstaand en van het type twee onder één kap. Het is van belang dat de woningen harmoniërend zijn ontworpen. Variaties zijn denkbaar, maar dan wel met een hoge mate van onderlinge afstemming. Gedacht kan worden aan eenduidige kapvormen met identieke dakhellingen en verbijzonderingen in de gevels in de vorm van uitbouwen, erkers, serres, luifels, etc. De garages zijn zoveel mogelijk aan de woningen gebouwd.

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. In de buitenzone tussen de wijk en de Cantineweg komt de hoofdontsluitingsweg van de wijk (de Westerbaan), met daarlangs een reservering voor de sneltram. De rest van de zone wordt een verhoogd plateau om het geluid van de weg (en later de tram) te weren. De randen worden stevig aangezet in de vorm van wanden van gestapelde korven met puin.

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 Koestal-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 de kinderen uitdagende omgeving te realiseren, komt hier een waterrijk moerasmilieu met open water afgewisseld door hoge rietkragen. Aan weerszijden 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 2A “Villapark Noordwest” bestemmingsplan “Zanderij Westerbaan” worden 6 vrijstaande woningen en 12 woningen van het type twee onder één kap gebouwd.

Vormgeving

In tegenstelling tot de verkaveling in het Villapark Noordoost is hier gekozen voor een verkaveling met meer openheid door twee onder één kap woningen op te nemen gecombineerd met enkele vrijstaande woningen. Door een combinatie van twee typen woningen wordt het gebied minder versnipperd en ontstaat een grotere openheid tussen de woningen.

De woningen bestaan uit een hoofdbouwmassa van 6 x 10 m in twee bouwlagen en een aanbouw van ca. 39 m² in één bouwlaag. In de aanbouw is de garage/berging opgenomen met daarvoor een parkeermogelijkheid. Aan de voorzijde van de dubbele woningen is een erker opgenomen en bij de vrijstaande woningen is deze gesitueerd aan de zijgevel. Aan het eind van elk van de woonstraten is een vrijstaande dubbele garage gesitueerd met kap. In vier van de woningen is de inpandige garage dus niet opgenomen.

De situering van de woningen is verschillend waardoor een gevarieerd beeld ontstaat. De onderlinge eenheid van het gebied blijft in stand door een eenduidige architectuur. De vrijstaande woningen vertonen een zeer grote verwantschap met de dubbele woningen.

Door de ligging aan de doorgaande weg naar het Bosplein is er sprake van een geheel eigen identiteit. De ruime verkaveling en de toepassing van twee onder één kap woningen dragen bij aan een goede inpassing van een grotere goothoogte. Daarbij is de oppervlakte van de hoofdmassa in twee lagen is echter beperkt.

Het in het beeldkwaliteitsplan geschetste beeld wordt hiermee bereikt.

Bereikbaarheid

De woningen in het Villapark Noordwest (Koningskaars en Toorts) zijn bereikbaar vanaf de weg Zilverschoon die aansluit op de Kon. Julianalaan/Parnassia. De Parnassia 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 Kon. Julianalaan richting Bosplein (Koestal-Overduin). Alle straten, behalve de Westerbaan, zijn tevens bedoeld voor fietsverkeer.

In de parkstrook annex recreatiezone tussen de Koestal-Overduin en de Zanderij Westerbaan komen informele voetpaden te liggen.

Parkeren

Alle woningen zijn voorzien van een aangebouwde inpandige garage met opstelplaats daarvoor. Voor deze garages geldt een rekennorm van 1.0. In totaal worden in dit plandeel 18 woningen gerealiseerd. Uitgaande van een parkeernorm van 1.4 pp/per woning zijn in totaal 25 pp benodigd. Op eigen terrein kunnen dus in elk geval 18 pp worden gerealiseerd de overige pp zullen op de openbare weg worden aangelegd.

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 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 Bodemkundige 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 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 Westerbaan zal worden gerespecteerd. Verder zullen alle wegen binnen dit woongebied als een 30 km/uur-zone moeten worden ingericht.

De ontsluitingswegen (Zilverschoon, Parnassia) betreffen gezoneerde wegen ingevolge de Wet geluidhinder. Hiervoor 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 buitenruimte, 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.

Waterwingebied

Een gedeelte van het plangebied heeft mede de bestemming "waterwingebied". Inmiddels is de begrenzing van het Milieubeschermingsgebied voor grondwater waar het "waterwingebied" deel van uitmaakt door de Provincie in de Provinciale Milieuverordening aangepast. Dit heeft tot gevolg dat het plangebied van het bestemmingsplan "Zanderij Westerbaan" niet langer in genoemd waterwingebied ligt.

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 e.d. voorzien. De trend is om dit ondergronds te realiseren. Hiermee wordt in deze uitwerking binnen de bestemmingen verblijfsdoeleinden en verkeersdoeleinden rekening gehouden.