

UITWERKINGSPLAN FASE 1 DEELPLAN 2B

“DE DUINRAND”

BESTEMMINGSPLAN “ZANDERIJ WESTERBAAN”

Toelichting en voorschriften

GEMEENTE KATWIJK
CONCEPT UITWERKINGSPLAN FASE 1 DEELPLAN 2B
“DE DUINRAND”
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

Het uitwerkingsplan fase 1 deelplan 2B “De Duinrand” 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 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. 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.

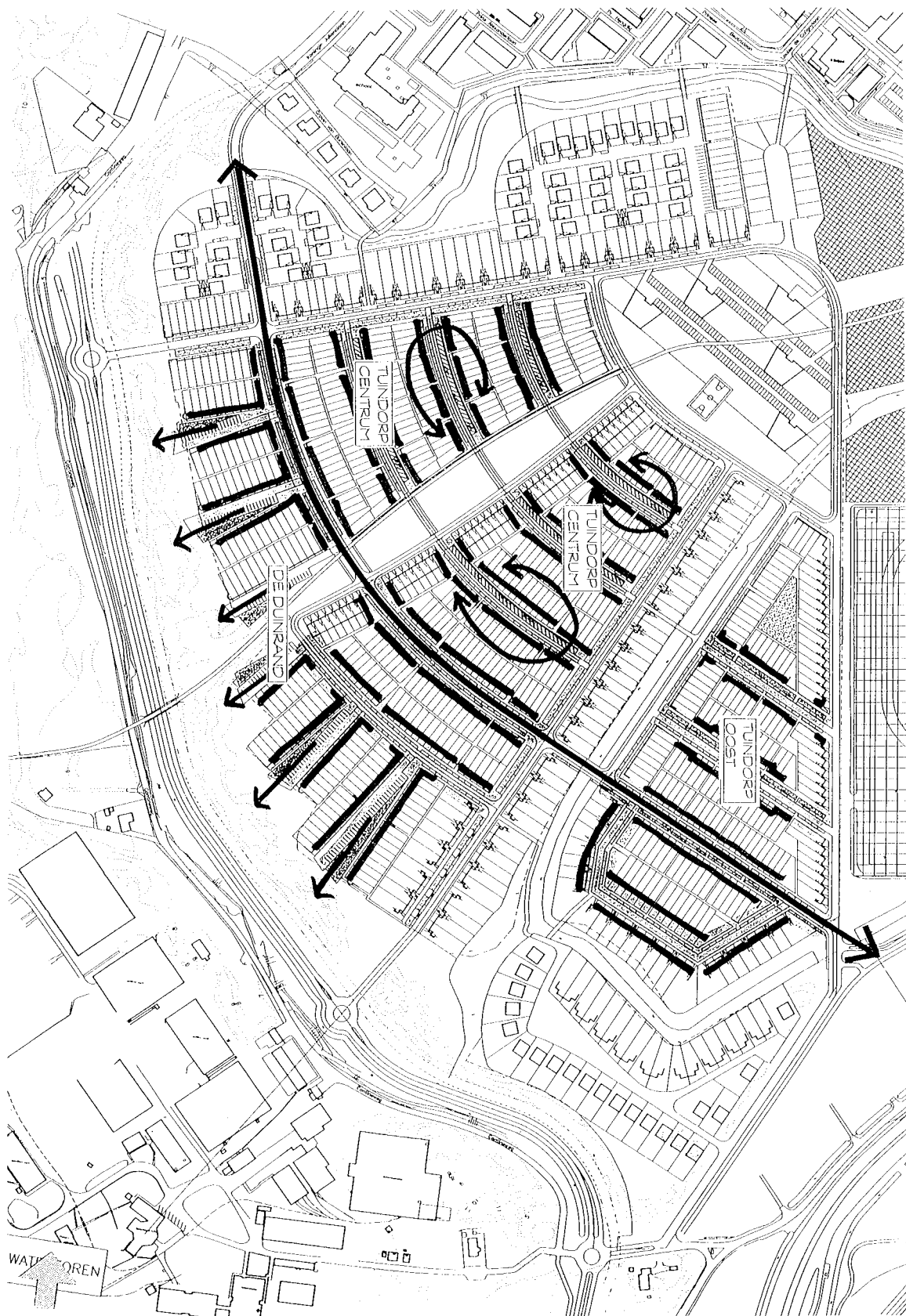
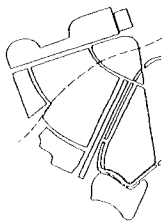
Dakkapel

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 “langzaamverkeersroute” is aangegeven dient de breedte van de route in deze strook minimaal 3.00 m1 te bedragen.
- 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).

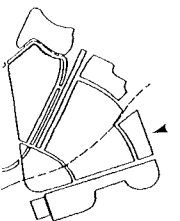
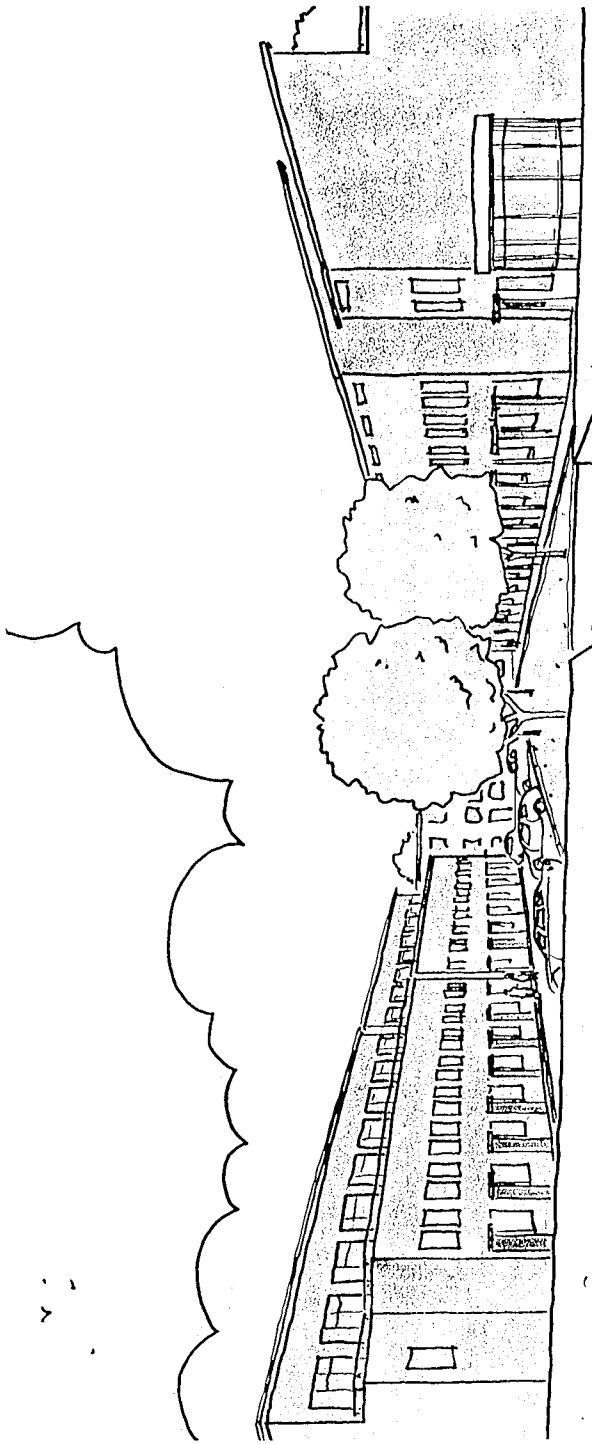
Dit uitwerkingsplan heeft betrekking op het gebied aan de oostzijde van de Westerbaan. Het beeldkwaliteitsplan geeft de volgende karakteristiek voor dit gebied. De bebouwing in de Duinrand vormt de overgang tussen de duinen en het plangebied. De korte doodlopende straten zijn trechtersvormig met de grootste opening aan de duinzijde. Aan de beide zijden van de straten zijn woningen gesitueerd, maar voor de oriëntatie op het duinlandschap is een strokenstructuur van belang, waarbij de koppen van de bouwblokken zich identiek en in eenduidig ritme naar de duinen manifesteren. De kopwoningen aan de duinzijde zijn de eerste confrontatie vanaf de Westerbaan met de wijk. De woningen hebben dakterrassen aan de zuidelijke zijde, per bouwblok behalve afwisselend aan straat- en tuinzijde. Op de koppen is een hoger profiel mogelijk. De koppen langs de Busbaan hebben voldoende daglichtopeningen, terwijl de tuinen aan deze zijde met een mee-ontworpen erfscheiding worden gescheiden van de straat. De straten zijn verkeersluw, de gevel van de beganegrond mag hierop anticiperen door toepassing van grotere daglichtopeningen, waardoor de binding tussen woningen en straten versterkt wordt en een grotere mate van levendigheid in de straten wordt bevorderd.

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 hoofdonsluitingsweg 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 weerszijde 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 2B “De Duinrand” bestemmingsplan “Zanderij Westerbaan” worden 82 eengezinswoningen gebouwd in de vorm van geschakelde eengezinswoningen in bouwblokken van 10-14 woningen. De woningen zijn gesitueerd aan korte tapsvormige doodlopende straten (Geelhartje, Duinaveruit en Duinviooltje). Twee bouwblokken liggen aan weerszijde van de Parnassia.

Vormgeving

Bij het ontwerp is gekozen voor een strokenverkaveling met eengezinswoningen. In de woningplattegrond is rekening gehouden met de bezonning door toepassing van een zgn. doorzontype met open keuken. Bij alle woningen is het woongedeelte aan de straatkant gesitueerd. De woning bestaat uit twee bouwlagen met een halve kap (lessenaarsdak) en een op het zuiden gelegen dakterras. De hoekwoningen aan het eind van de straten nabij de Westerbaan zijn versprongen van de rest van het bouwblok. Deze woningen zijn afwijkend vormgegeven door verspringing ten opzichte van de andere aangrenzende woningen en een halfronde aanbouw in één bouwlaag aan de zijgevel met daarop een terras. Alleen bij de hoekwoningen aan weerszijden van Parnassia is boven het gehele terras op de aanbouw een luifel voorzien.

Met de architectuurinvulling is gekozen om de toch relatief grote lengte van de bouwblokken enigszins visueel te verkorten. Vanaf de weg Zilverschoon heeft de gevel een meer horizontale invulling tot ongeveer halverwege het bouwblok. Daarna is de gevelindeling gewijzigd in een meer verticale richting. De kopgevels van de hoekwoningen langs Zilverschoon hebben een meer open structuur. In het plan is de tuinmuur bij deze woningen in het ontwerp meegenomen.

De achterpaden worden aan de zijde van de Westerbaan afgesloten door de tuinen van de eindwoningen.

De architectuur sluit aan bij hetgeen hierover in het beeldkwaliteitsplan is aangegeven.

Het parkeren is gesitueerd in de woonstraten door aan één zijde haaks te parkeren. In combinatie met langsparkeren aan Zilverschoon is er voldoende parkeerruimte voor dit deelgebied.

Bereikbaarheid

De woningen zijn gesitueerd aan de straten Geelhartje, Duinaveruit, Duinviooltje en Parnassia en vanaf die zijde ook bereikbaar. 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). De straten Parnassia en Zilverschoon zijn tevens bedoeld voor fietsverkeer. Vanaf Zilverschoon zijn de doodlopende woonstraten Geelhartje, Duinaveruiten en Duinviooltje bereikbaar. In de parkstrook annex recreatiezone tussen de Koestal-Overduin en de te realiseren woningen komen informele voetpaden te liggen.

Parkeren

Het parkeren voor alle woningen is gesitueerd op de openbare weg in door van 1 strook haaks parkeren per twee bouwblokken. Het aantal parkeerplaatsen is verschillend per straat. Het totale aantal benodigde parkeerplaatsen op basis van de norm van 1.4 pp/woning kan worden gerealiseerd in de woonstraten en deels langs de doorgaande weg Zilver schoon.

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 Verlengde Laan van Nieuw-Zuid zal worden gerespecteerd. Verdere 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 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 e.d. voorzien. De trend is om dit ondergronds te realiseren. Hiermee wordt in deze uitwerking binnen de bestemmingen verblijfsdoeleinden en verkeersdoeleinden rekening gehouden.