

“UITWERKINGSPLAN FASE 3 DEELPLAN A” (GRASLELIE)

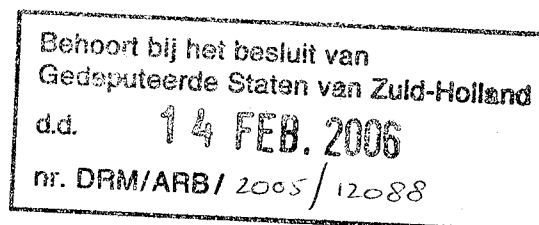
BESTEMMINGSPLAN ZANDERIJ - WESTERBAAN

GEMEENTE KATWIJK

"UITWERKINGSPLAN FASE 3 DEELPLAN A" (GRASLELIE)

BESTEMMINGSPLAN ZANDERIJ - WESTERBAAN

Toelichting en voorschriften



Ontwerp : 26 juli 2005

Vaststelling : 15 november 2005

Goedgekeurd :

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

Pagina

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	1
1.1	Inleiding	1
1.2	Ligging van het gebied Zanderij-Westerbaan	1
1.3	Uitwerking	1
HOOFDSTUK 2	VOORSCHRIFTEN BESTEMMINGSPLAN "ZANDERIJ-WESTERBAAN"	3
2.1	Uit te werken bestemming "Woondoeleinden I"	3
2.2	Uit te werken bestemming "Groenvoorzieningen"	3
HOOFDSTUK 3	PLANTOELICHTING	5
3.1	Plan Duinvallei	5
3.2	Beeldkwaliteit	5
3.3	Bereikbaarheid	6
3.4	Parkeren	6
HOOFDSTUK 4	MILIEUHYGIENE	7
4.1	Geluid	7
4.2	Bodem	7
4.3	Luchtkwaliteit	7
4.4	Afval	8
4.5	Waterparagraaf	8
4.6	Archeologie	9
HOOFDSTUK 5	JURIDISCHE OPZET VAN HET PLAN	11
5.1	Algemeen	11
5.2	Systematiek	11
5.3	Beschrijving per bestemming	12
5.3.1	Woondoeleinden	12
5.3.2	Verblijfsdoeleinden	13

1.1 Inleiding

Het "Uitwerkingsplan fase 3 deelplan A" (Graslelie) van het bestemmingsplan "Zanderij-Westerbaan" is een uitwerking van een gedeelte van het plangebied Zanderij-Westerbaan gelegen ten oosten van de Zandsloot en ten westen van de weg Parnassia.

Het bestemmingsplan "Zanderij-Westerbaan" is door de raad vastgesteld op 26 augustus 1993 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, voorzover 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.

1.2 Ligging van het gebied Zanderij-Westerbaan

De wijk Zanderij-Westerbaan is gelegen aan de zuidkant van de gemeente Katwijk

Het gehele gebied Zanderij-Westerbaan wordt globaal omsloten door de Cantineweg, de N206, het Westerbaanpad en de wijk Koestal. Het woongebied is in ontwikkeling.

Het plangebied fase 3 deelplan A is gelegen aan de oostkant van de wijk. Aan de west- en noordkant wordt fase 3 deelplan A begrensd door de Zandsloot. Aan de oostkant wordt het uit te werken gebied deels begrensd door de weg Parnassia en deels door de volgende uit te werken fase. De zuidkant van het uitwerkingsgebied grenst deels aan het "Uitwerkingsplan fase 1 deelplan A".

1.3 Uitwerking

Aan burgemeester en wethouders is de bevoegdheid gegeven om met toepassing van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening de globale bestemming nader uit te werken.

Deze nadere uitwerking wordt conform de voorschriften van het bestemmingsplan "Zanderij-Westerbaan" uitgevoerd. De totale wijk wordt in fasen gerealiseerd. Het in dit uitwerkingsplan begrepen gebied maakt deel uit van bouwfase zeven.

Op deze nadere uitwerking zijn van toepassing de voorschriften van het bestemmingsplan "Zanderij-Westerbaan". Dit uitwerkingsplan betreft een nadere uitwerking van artikel 4 (Woondoeleinden I) en artikel 6 (Groenvoorzieningen) van deze voorschriften.

2.1 Uit te werken bestemming "Woondoeleinden I" (artikel 4)

In artikel 4 van het bestemmingsplan "Zanderij-Westerbaan" wordt het volgende aangegeven.

De gronden zijn bestemd voor woningen –al dan niet gestapeld– met de 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 geluidswerende 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.
- Ten hoogste 25% van de woningen binnen de bestemming "Woondoeleinden" mag als gestapelde bouw worden gebouwd.
- De goothoogte van eengezinswoningen mag maximaal 6,50 meter bedragen. Met vrijstelling is een goothoogte van maximaal 8,50 meter toegestaan.
- De goothoogte van gestapelde woningen mag maximaal 12,00 meter bedragen.
- De goothoogte van 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, verkeersinstallaties en geluidswerende voorzieningen mag maximaal 2,00 meter zijn.
- De woningen mogen slechts worden gebouwd waar de geluidsbelasting niet meer dan 50 dB(A) bedraagt.
- In acht dient te worden genomen dat in het plangebied minstens 1,4 parkeerplaats per woning aanwezig zal zijn en per woning voor één- of tweepersoonshuishoudens ten minste 1,2 parkeerplaats.
- 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.

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

2.2 Uit te werken bestemming "Groenvoorzieningen" (artikel 6)

In artikel 6 van het bestemmingsplan "Zanderij-Westerbaan" wordt –voor zover voor dit gebiedsdeel van belang– het volgende voorgeschreven.

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

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

- Gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd ten dienste van sportvoorzieningen.
- De hoogte van andere bouwwerken, met uitzondering van lichtmasten, bewegwijzering, speelvoorzieningen en geluidswerende voorzieningen, mag maximaal 2,00 meter 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 meter en maximaal 7.00 meter te bedragen.

Binnen dit "Uitwerkingsplan fase 3 deelplan A" (Graslelie) van het bestemmingsplan "Zanderij - Westerbaan" worden in totaal 77 woningen gebouwd. Aan de oostzijde van de Graslelie worden 42 geschakelde eengezinswoningen gebouwd. Aan de westzijde van de Graslelie worden 34 woningen van het type twee-onder-één-kap gerealiseerd.

3.1 Plan Duinvallei

Bij de uitwerking van bestemmingsplan "Zanderij-Westerbaan" is een verandering opgetreden in de invulling en de visie op het gebied ten oosten van de Zandsloot. Het plan Zanderij-Westerbaan heeft deels plaatsgemaakt voor het plan Duinvallei. In het plan Duinvallei wordt de N206 verlegd en verandert de bestemming "sportvoorzieningen" en "gemengde doeleinden" in de bestemming ten behoeve van woningbouw. Bij het plan Duinvallei is enigszins een andere stedenbouwkundige structuur ontstaan dan in het bestemmingsplan Zanderij-Westerbaan beoogt. De hoofdstructuur van Zanderij-Westerbaan blijft echter wel gehandhaafd. De wijziging van het plan heeft als gevolg dat voor wat betreft deze fase niet voldaan wordt aan het beeldkwaliteitplan Zanderij-Westerbaan, maar wel aan de uitwerkingsregels van het bestemmingsplan "Zanderij-Westerbaan".

3.2 Beeldkwaliteit

Bij de stedenbouwkundige opzet is er voor gekozen om langs de Zandsloot twee-onder-één-kap-woningen te realiseren die met de tuinen grenzen aan de Zandsloot. Het zijn ruime woningen bestaande uit twee lagen en een kap. Tegenover deze woningen komen ruime geschakelde eengezinswoningen te staan, eveneens bestaande uit twee bouwlagen met een kap. De geschakelde eengezinswoningen en de twee-onder-één-kapwoningen vormen in uitstraling een architectonische eenheid. Op de kruisingen van de straten wordt de stedenbouwkundige structuur versterkt door de hoekwoningen te accentueren met een kopgevel.

Om enigszins variatie in de gevels te krijgen en een strakke voorgevelwand te voorkomen is er voor gekozen om bij één van de twee-onder-één-kapwoningen aan de voorzijde een uitbouw met balkon toe te staan. Deze uitbouw mag bij de andere woning aan de achterzijde gebouwd worden. De garages staan los van de woning en zijn ver naar achteren geplaatst. Op deze wijze wordt het ruimtelijke effect van de twee-onder-één-kapwoningen versterkt.

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.

3.3 Bereikbaarheid

De woningen zijn gesitueerd langs de Graslelie. Deze straat wordt ontsloten via de Zilver schoon en de Parnassia en zijn vanaf deze straten bereikbaar. De Graslelie sluit via de Zilver schoon en de

Parnassia aan op de hoofdontsluiting langs de duinrand van de wijk Zanderij-Westerbaan (Westerbaan genaamd).

3.4 Parkeren

Voor de geschakelde eengezinswoningen is aan één zijde van de straat een langsparkeerstrook gesitueerd. Aan de andere zijde, voor de twee-onder-één-kapwoningen, is voor de woning een parkeerplaats gesitueerd. De twee-onder-één-kapwoningen zijn voorzien van een garage en van een lange opstelstrook. In zijn totaliteit kunnen er maximaal 3 auto's op deze opstelstrook opgesteld worden. Als parkeernorm is 1,6 parkeerplaats per woning gehanteerd. Voor de opstelstrook en de garage is een rekennorm van 1,3 parkeerplaats per woning gehanteerd. Voor bezoekers is 0,3 parkeerplaatsen per twee-onder-één-kapwoningen in de openbare ruimte gesitueerd. Ten opzichte van de norm van 1,4 parkeerplaats per woning in het bestemmingsplan "Zanderij-Westerbaan" zijn er in dit gebied voldoende parkeerplaatsen.

4.1 Geluid

Voor dit deelplangebied is geen hogere grenswaarde voor geluid verleend. Het verkeersgeluid vanwege de Westerbaan zal op al de te bouwen woningen lager zijn dan 50 dB(A). Ook valt het plangebied buiten de 50 dB-contour langs de N206. De wegen binnen het plangebied worden aangewezen als 30-kilometergebied.

Het uitwerkingsgebied ligt nu nog buiten de 50 dB(A)-contour van de N206. Maar de mogelijke omlegging van die weg (plan Duinvallei) leidt tot verschuiving van die contour. Als die omlegging leidt tot een toename van 2 dB of meer, dan is dat een reconstructie in de zin van de Wet geluidhinder die moet leiden tot maatregelen of voorzieningen ter beperking van de geluidsbelasting.

4.2 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.

Toch 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 zijn 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 wordt door dit onderzoek onderschreven. Bij het bouwrijp 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.

4.3 Luchtkwaliteit

Ingevolge het Besluit luchtkwaliteit nemen bestuursorganen bij de uitoefening van hun bevoegdheden de grenswaarden voor luchtkwaliteit in acht. Natuurlijk zijn de woonbestemming en het aantal woningen per hectare al vastgesteld. Omdat de uitwerking van het gebied feitelijk plaatsvindt moet alsnog aandacht worden besteed aan het aspect lucht.

Relevant voor dit uitwerkingsgebied zijn de doorgaande wegen in de omgeving, te weten de N206 en de Westerbaan. Verder is binnen het plangebied de Zilverschoon van belang, omdat over die dwarsverbinding door de wijk een busroute ligt.

Met behulp van het programma CAR-II zijn berekeningen uitgevoerd. Daarbij zijn verkeersgegevens ingevoerd die zijn gerelateerd aan de prognoses voor deze woonwijk. Uit de berekeningen blijkt dat de grenswaarden in het plangebied niet worden overschreden.

4.4 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.

4.5 Waterparagraaf

Beleidskaders

Nota Regels voor Ruimte

In de nota Regels voor Ruimte zijn kwaliteit- en kwantiteitscriteria opgenomen waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen. Bestemmingsplannen dienen een waterparagraaf te bevatten waarin aangegeven staat op welke wijze in het bestemmingsplan rekening is gehouden met relevante aspecten van duurzaam waterbeheer. De waterbeheerder dient hier in een vroeg stadium betrokken bij te worden.

Waterbeheersplan 2000-2004

Dijkgraaf en Hoogheemraden van het Hoogheemraadschap van Rijnland hebben beleid omschreven in het Waterbeheersplan 2000. Op basis daarvan is beleid ontwikkeld over planvormingen en uitvoering in samenhang met ruimtelijke ordening.

Nota Waterneutraal Bouwen

De nota Waterneutraal Bouwen betreft het vasthouden, bergen of afvoeren van water bij transformatie van onverhard naar verhard gebied in boezemland. Waterneutraal Bouwen is (ook) gemeentelijk beleid.

Taakverdeling

Het Hoogheemraadschap van Rijnland bewaakt de waterkwaliteit en waterkwantiteit en beheert het boezempeil. Het Hoogheemraadschap van Rijnland heeft een taak voor wat betreft de afvoer van hemelwater in het bestemmingsplan. De gemeente heeft de taak voor de afvoer van het hemelwater en het beheer van de gemeentelijke riolering in het gebied.

Karakterisering watersysteem

Grondwater

Vanuit het duingebied treedt kwel op richting de wijk Zanderij-Westerbaan. Hiervoor is langs de duinzoom een kwelscherm met een drainage aangebracht die is aangesloten op de daarachter gelegen bermsloot van de Westerbaan.

In het woongebied is ook een drainagesysteem aanwezig. Het maaiveld in het uitwerkingsplan ligt op circa 0,50 meter +NAP en zal met zand worden opgehoogd tot circa 1,00 meter +NAP. Op circa 1,00 meter -NAP is een kleilaag aanwezig. In het te bebouwen gebied treden hoge grondwaterstanden op van circa 0,50 meter onder het maaiveld. Voor de woningen in het uitwerkingsplan geldt ten aanzien van grondwater dat maatregelen noodzakelijk zijn voor drooglegging. In het plan komt een drainagesysteem dat aansluit op de Zandsloot.

Oppervlaktewater

Het uitwerkingsplan is gelegen langs de Zandsloot welke een peil heeft van 0,60 meter -NAP. Dit plan is een uitwerking van het bestemmingsplan "Zanderij-Westerbaan". Dit plan voorziet in circa 6% wateroppervlak van het totale planoppervlak. Volgens de nota Waterneutraal Bouwen geldt momenteel dat 15% van het extra verharde oppervlak gecompenseerd wordt in water. Uitgangspunt voor het ontwerp van dit uitwerkingsplan is het inpassen van het plan in het in ontwikkeling zijnde plan Duinvallei gelegen tussen de Zanderij-Westerbaan en Katwijk aan den Rijn. Het benodigde wateroppervlak voor de toename van het verharde oppervlak zal in het plan Duinvallei worden opgenomen.

Riolering

De waterketen omvat de productie en distributie van drinkwater, het afvoeren van afvalwater en regenwater via de riolering en de zuivering van het afvalwater. Het gezuiverde afvalwater komt terug in het watersysteem.

In het uitwerkingsplan is een gescheiden / verbeterd gescheiden rioolstelsel gepland. In een nog uit te voeren onderzoek zal worden aangegeven hoe de droogweerafvoer wordt aangesloten op het bestaande rioleringsysteem en waar aansluitingen van het gescheiden / verbeterd gescheiden riool op het oppervlaktewater worden gerealiseerd.

Infiltreren van regenwater wordt gezien de grondwaterproblematiek niet in het plan opgenomen.

Waterkwaliteit

In het uitwerkingsplan is geen ruimte voor ecologische oevers. Deze zullen in het totale plan Duinvallei worden meegenomen.

4.6 Archeologie

De Zanderij-Westerbaan wordt in de Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland aangeduid als een 'terrein van hoge archeologische waarden'.

Op 13 juli 1993 heeft het gemeentebestuur besloten om een verkennend onderzoek uit te laten voeren in de Zanderij-Westerbaan. Het onderzoek is destijds door RAAP uitgevoerd die het onderzoek op 20 december 1994 heeft afgerond. De conclusie van het onderzoek is dat er een groot aantal archeologische vindplaatsen zijn in de Zanderij. Deze conclusie is in een brief van 10 januari 1995 door de Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek bevestigd.

Besloten is tot het uitvoeren van een vervolgonderzoek. De Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek heeft het vervolgonderzoek uitgevoerd.

In 2003 is door de provincie de conclusie getrokken dat het archeologisch onderzoek onvoldoende is uitgevoerd, omdat het gedane onderzoek niet voldoet aan de huidige eisen en het grote archeologisch belang van de Zanderij.

Er is besloten een nieuw verkennend onderzoek uit te laten voeren door het archeologisch bureau "BILAN". Dit onderzoek is in juli 2004 afgerond. In het rapport wordt geadviseerd om een vervolgonderzoek uit te voeren.

In oktober 2004 heeft de gemeente het rapport "Archeologisch onderzoek op de Zanderij-Westerbaan te Katwijk, Een voorlopig verslag", conceptrapport, Bunschoten (2001) ontvangen. Het betreft een voorlopig verslag van de in 1996 en 1997 gedane opgravingen in de Zanderij-Westerbaan. Aan het rapport ligt een grondig onderzoek ten grondslag, maar nog niet alle gegevens zijn in het rapport verwerkt. Zo zijn in het noordelijke gedeelte van de Zanderij-Westerbaan bij aanvullend archeologisch onderzoek (proefsleuven en opgravingen) huisplattegronden, bijgebouwen, spiekers, perceleringsgreppels, waterputten en een begraafplaats opgegraven.

5.1 Algemeen

Het uitwerkingsplan bestaat uit de voorschriften, een plankaart en de toelichting. De voorschriften bevatten het nadere juridische instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, de bepalingen over de toegelaten bebouwing en de regeling betreffende aanwezige en / of op te richten bouwwerken. De voorschriften zijn onderverdeeld in 3 hoofdstukken. Per hoofdstuk worden de diverse voorschriften artikelsgewijs besproken.

De plankaart heeft een ondersteunende rol voor de toepassing van de voorschriften, alsmede de functie van de visualisering van de bestemmingen. De plankaart vormt samen met de voorschriften het juridisch bindende karakter van het uitwerkingsplan. De toelichting heeft geen bindende werking; de toelichting maakt juridisch ook geen deel uit van het plan, maar heeft wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en soms ook de uitleg van de bepaalde bestemmingen en voorschriften.

5.2 Systematiek

Het uitwerkingsplan bevat gedetailleerde bestemmingen. Met mogelijke en gewenste ontwikkelingen is binnen de grenzen van het globale bestemmingsplan "Zanderij-Westerbaan" zoveel mogelijk rekening gehouden, zodat op eventuele initiatieven van derden kan worden ingespeeld. Naargelang het meer of minder ingrijpende karakter is er in de regeling gekozen voor:

- een positieve bestemming: de ontwikkeling is mogelijk nadat door het college een bouwvergunning is verleend. De bouwvergunning wordt verleend indien deze voldoet aan het gestelde in het uitwerkingsplan, de Bouwverordening en het Bouwbesluit;
- een vrijstellingsprocedure: deze geldt voor die ontwikkeling, die ruimtelijk-functioneel past in de desbetreffende bestemming, maar waarvan de aard en / of omvang de kwaliteit van het milieu in de omgeving kan aantasten. De vrijstellingsprocedure biedt voor het college de mogelijkheid tot een afweging van de noodzaak van een dergelijke ontwikkeling ten opzichte van het stedenbouwkundige en / of milieuhygiënische belang. Tevens schept deze procedure voor belanghebbenden de gelegenheid tot het indienen van zienswijzen;
- nadere eisen: ten aanzien van enkele in de voorschriften genoemde ontwikkelingen is het college bevoegd tot het stellen van nadere eisen inzake de situering, vormgeving en / of maatvoering. De objectivering wordt door kwalitatieve criteria verkregen.

Hoofdstuk I Inleidende bepalingen

Dit hoofdstuk omvat drie artikelen: een artikel met de algemene bepalingen en een artikel met omschrijvingen van in het plan voorkomende begrippen. In het derde artikel is een wijze van meten opgenomen.

Hoofdstuk II Bestemmingsbepalingen

In dit hoofdstuk komen diverse bestemmingen aan de orde. Per bestemming wordt in de meeste gevallen het volgende stramien gevolgd.

- Een omschrijving van de doeleinden van de bestemming.
- De inrichting: de toegelaten werken en bouwwerken.
- De bouwvoorschriften / regels over de hoogte, bebouwingsdichtheid, et cetera.

- Een aanvullend stelsel van nadere eisen, die het college kan stellen.
- Een vrijstellingsbevoegdheid van het college met betrekking tot de bouwvoorschriften.
- Een verbod tot gebruik in strijd met de bestemming.

Hoofdstuk III Algemene bepalingen

Dit hoofdstuk omvat onder andere bepalingen betrekking hebbende op een algemene vrijstellingsbevoegdheid voor het college: het gaat hierbij onder meer om een afwijkmogelijkheid van de in de voorschriften gegeven maten en normen met betrekking tot het bouwen.

In dit hoofdstuk zijn verder nog procedurevoorschriften, overgangsbepalingen, een strafrechtelijke bepaling en een slotbepaling opgenomen.

5.3 Beschrijving per bestemming

Hieronder worden de bestemmingen woondoeleinden, groenvoorzieningen en verblijfsdoeleinden nader toegelicht.

5.3.1 Woondoeleinden

De woningen in het plangebied hebben de bestemming woondoeleinden. Voor de verschillende functies zijn in de voorschriften nadere bepalingen opgenomen die navolgend worden behandeld.

Wonen

Voor de woningen 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 een uitbouw, bijgebouw of een dakkapel worden hierna afzonderlijk toegelicht.

Uitbouwen en bijgebouwen

Voor het uitbouwen van de woningen dan wel het realiseren van bijgebouwen is de zogenaamde 25/50/50-regeling 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 gezamenlijke grondoppervlak van de uitbouwen en bijgebouwen per eengezinswoning maximaal 25% mag bedragen van het gehele bijbehorende bouwperceel, de bebouwde oppervlakte daarvan inbegrepen, tot een maximum van 50m², 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.

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.

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.

Overige bepalingen

Voor uitbouwen en bijgebouwen geldt een maximale goot- en bouwhoogte van 3,00 meter.

Voor mindervalide personen kan om medische redenen vrijstelling worden verleend voor extra uitbouwen of bijgebouwen, zodanig buiten de voor uitbouwen en bijgebouwen op de plankaart aangegeven arcering, tot een maximum van 30 m². De noodzaak moet blijken uit een verklaring van de Gemeenschappelijke Gezondheids Dienst of de (gemeente-)arts.

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 maximaal 25%.

5.3.2 Verblifsdoeleinden

Het openbare gebied heeft de bestemming verblifsdoeleinden. Binnen deze bestemming prevaleert de verblifsfunctie boven de verkeersfunctie.