

UITWERKINGSPLAN FASE 1 DEELPLAN C

“NOORDLAAN / PARNASSIA”

BESTEMMINGSPLAN “ZANDERIJ WESTERBAAN”

Toelichting en voorschriften

GEMEENTE KATWIJK
CONCEPT UITWERKINGSPLAN FASE 1 DEELPLAN C
“NOORDLAAN / PARNASSIA”
BESTEMMINGSPLAN “ZANDERIJ WESTERBAAN”

Toelichting en voorschriften

Concept	:	februari 1998
Ontwerp	:	4 januari 2000
Vaststelling	:	23 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	12

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

Het uitwerkingsplan fase I deelplan C “Noordlaan / Parnassia” bestemmingsplan “Zanderij-Westerbaan” is een uitwerking van 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 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

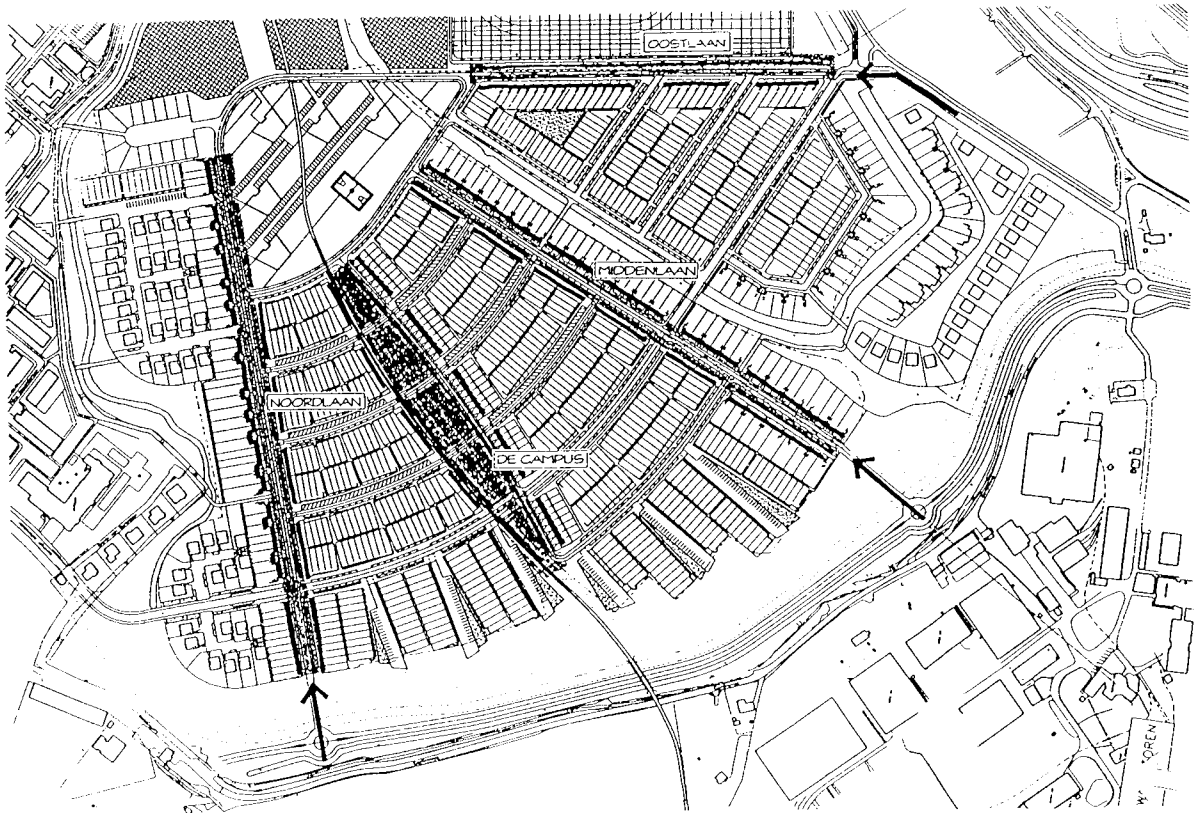
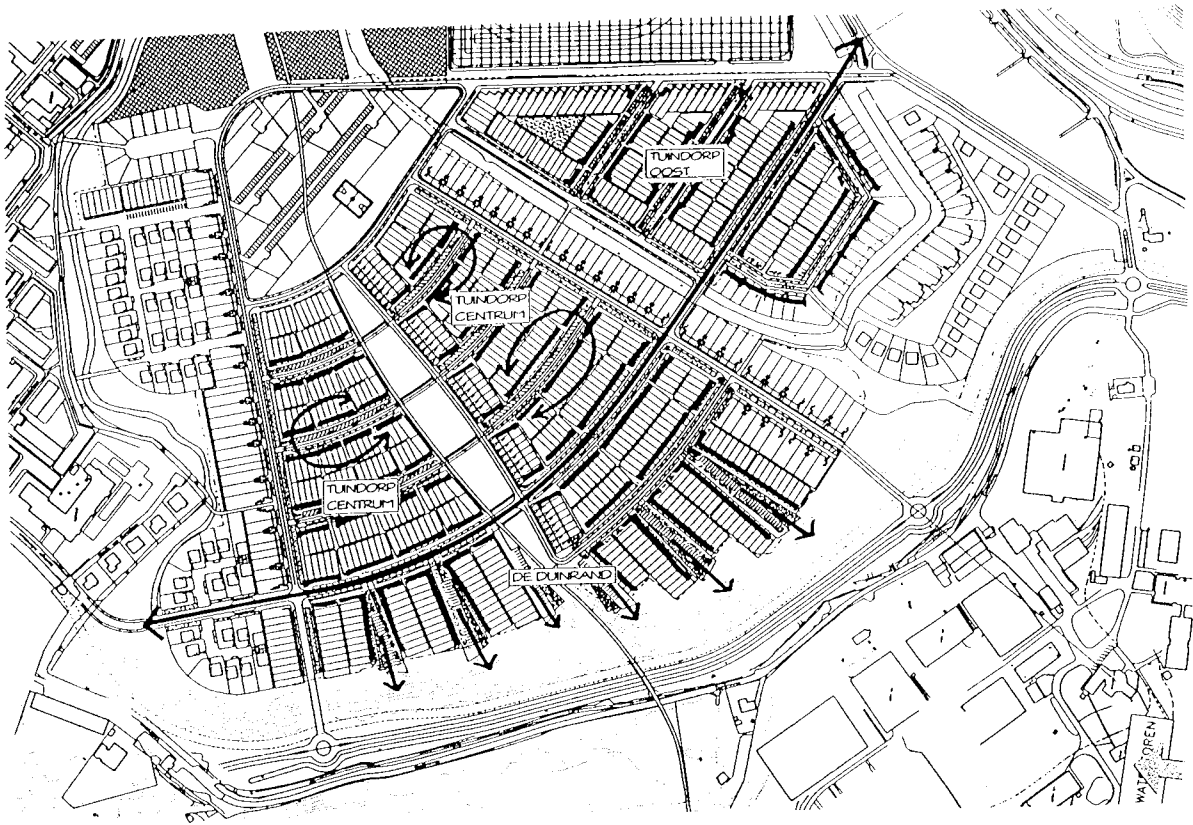
Voor het aanbrengen van dakkapellen geldt dat deze niet groter mogen zijn dan 15% van het dakvlak. De dakkapellen zijn in de ontwerpen meegenomen. Als het dakvlak zich over twee verdiepingen zich uitstrekt wordt alleen een dakkapel toegestaan op de tweede bouwlaag.

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).



HOOFDSTUK 3 BEELDKWALITEITSPLAN

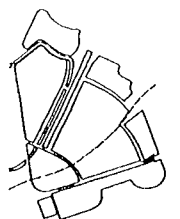
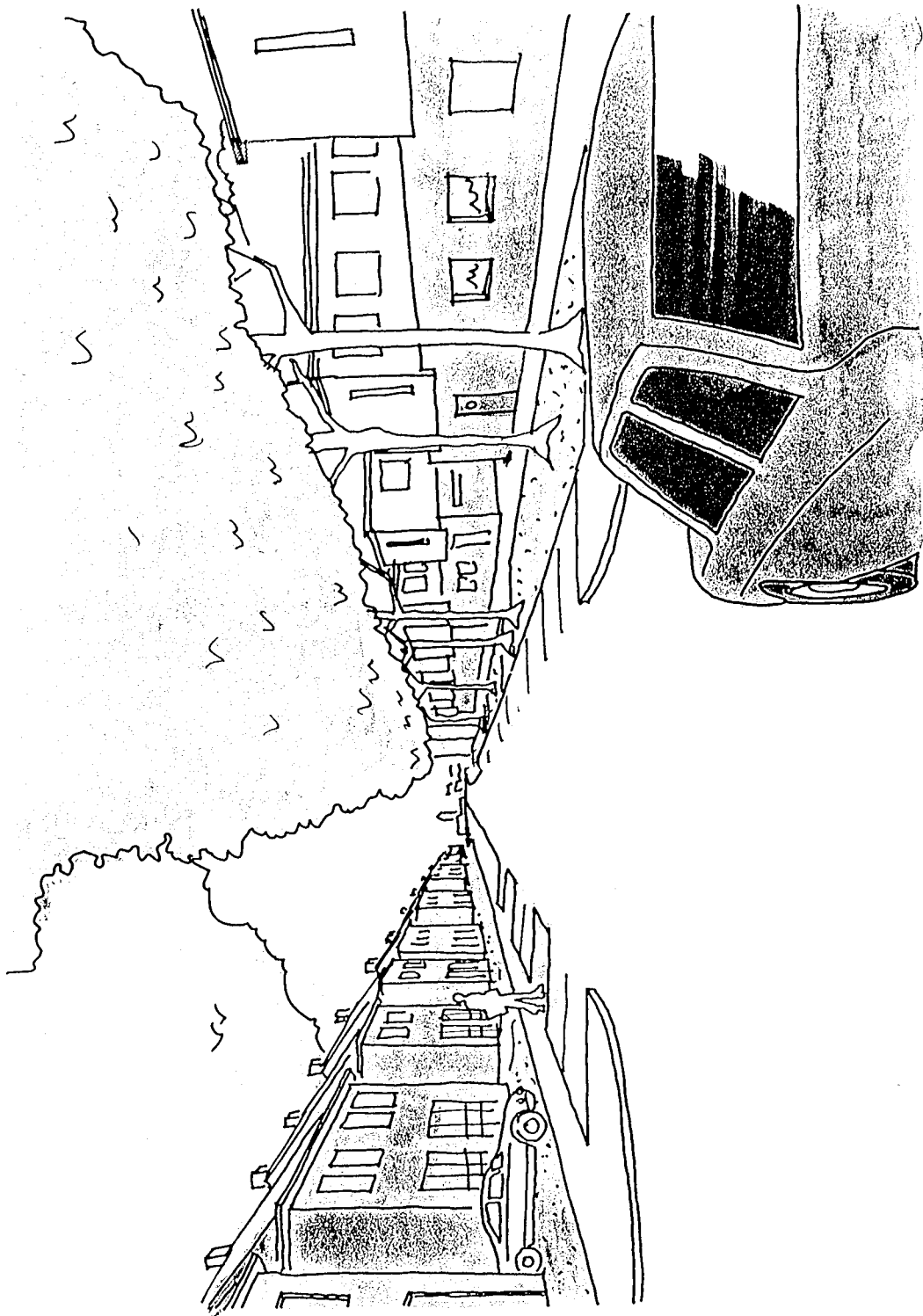
Voor het gebied Zanderij-Westerbaan is een beeldkwaliteitsplan vastgesteld.

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 aan de zuidzijde van de Noordlaan. Het beeldkwaliteitsplan geeft de volgende karakteristiek voor dit gebied: een laan met statige herenhuizen met klassieke uitstraling van het karakter twee-onder-een-kap en vier-onder-een-kap. De hoofdmassa is tweelaags; de kap is een zadeldak met eindschilden en is dominant met een overstek en heeft een hellingshoek welke ligt tussen de 35° en 40°. De architectuur is horizontaal gelaagd en rijk van karakter. Toevoegingen als erkers en luifels c.q. banden zijn denkbaar. Voor de kappen worden als uitgangspunt voor latere realisatie standaard dakkapellen in de ontwerpen meegenomen, welke een horizontaal karakter dragen.



HOOFDSTUK 4 UITWERKING

Binnen dit uitwerkingsplan fase 1 deelplan C “Noordlaan / Parnassia” bestemmingsplan “Zanderij- Westerbaan” worden langs de Noordlaan 40 eengezinswoningen gebouwd in de vorm van negen keer twee-onder-een-kap, zes keer drie-onder-een-kap en één keer vier-onder-een-kap woningen.

Vormgeving

Zoals hiervoor al vermeld is gekozen voor een mengvorm van twee-onder-een-kap en drie-onder-een-kap woningen, afgesloten door een blokje van vier woningen. Bij deze opzet is een bepaalde ritmiek gehanteerd zodat per onderdeel zoveel mogelijk een symmetrisch geheel ontstaat. Het eerste deel is met een volgorde van drie-twee-twee-drie-twee niet geheel symmetrisch. De volgende blokken krijgen de volgorde twee-drie-twee-drie-twee en zijn dus wel symmetrisch.

Het blokje van vier woningen is bestemd voor de huisvesting van twee keer zes verstandelijk gehandicapte personen (kinderen), als dependance van Willem van de Bergh te Noordwijk.

De eengezinswoningen hebben een plattegrond die een mengvorm is tussen een tuinkamerwoning en een doorzonwoning. In alle gevallen ligt de keuken aan de straatzijde. Bij de hoekwoningen is er naast de keuken nog een woongedeelte aan de straatzijde. Bij de tussenwoningen is dat niet het geval, maar is de mogelijkheid aanwezig om de keuken aan de achterzijde te situeren.

De hoekwoningen zijn voorzien van een garage / berging waarbij de entree tot de woningen onder een luifel voor de garage aan de zijgevel is gesitueerd.

De architectuur sluit geheel aan bij hetgeen hierover in het beeldkwaliteitsplan is aangegeven. De garages, die aan elkaar worden gekoppeld, worden plak afgedekt. Hierdoor worden de grote kappen van de woningen, die een forse overstek hebben, extra geaccentueerd. De kappen zijn voorzien van eindschilden.

Bereikbaarheid

De woningen zijn gesitueerd aan de Noordlaan (Parnassia) en vanaf die zijde ook bereikbaar. 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 Zilverdijk) – tevens busroute – die de verbinding vormt met de Koningin Julianalaan richting Bosplein (Koestel – Overduin). De straten Parnassia en Zilverdijk zijn tevens bedoeld voor fietsverkeer.

Via het toekomstige woonwagenveld (aan de oostzijde van Villapark Noordoost) zal een fietsverbinding naar Koestel – Overduin worden gemaakt (hoek Prinses Beatrixlaan / Louise de Coligny). In de parkstrook annex recreatie- zone tussen de Koestel – Overduin en de te realiseren woningen komen informele voetpaden te liggen. De smalle doorgang tussen de woningen geeft een verbinding vanuit de wijk met deze parkstrook en met de Gravin van Burenlaan. De twee bredere doorgangen tussen de woningen vormen de ontsluiting van het Villapark Noordoost.

Parkeren

Alle hoekwoningen zijn voorzien van een garage, waarvoor kan worden geparkeerd. Voorts komen langs de straat langspaarkeerplaatsen. Voorzien zijn 37 parkeerplaatsen. Voor de garages geldt een rekennorm van 0.8. Het rekengetal aan parkeerplaatsen komt hiermee op 32, zodat het totaal aantal 69 bedraagt. Ten opzichte van de norm van 1.4 parkeerplaats per woning (dat wil zeggen dat 56 parkeerplaatsen zijn vereist) zijn er dus 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.