

INHOUDSOPGAVE

		Pagina
HOOFDSTUK I	INLEIDENDE BEPALINGEN	3
Artikel 1	Algemene bepaling	3
Artikel 2	Begripsbepalingen	4
HOOFDSTUK II	BESTEMMINGSBEPALINGEN	5
Artikel 3	Woondoeleinden –W-	5
Artikel 4	Verblijfsdoeleinden	8
Artikel 5	Groenvoorzieningen	9
Artikel 6	Water	10
Artikel 7	Algemene bepalingen omtrent belemmeringen	11
HOOFDSTUK III	BIJZONDERE BEPALINGEN	12
Artikel 8	Algemene vrijstellingsbepalingen	12
Artikel 9	Slotbepaling	13

HOOFDSTUK I INLEIDENDE BEPALINGEN

Artikel 1 Algemene bepaling

Voor dit uitwerkingsplan gelden voor zover van toepassing de voorschriften behorende bij het op 26 augustus 1992 door de raad vastgestelde bestemmingsplan “**Zanderij-Westerbaan**”, door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland goedgekeurd bij besluit van 5 april 1994, nr. DRG/ARB 77289, met inachtneming van het besluit van de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 23 juli 1996, waarbij het besluit van Gedeputeerde Staten is vernietigd, voor zover dit betreft het plandeel met de bestemming “Verkeersdoeleinden B (stedelijke hoofdweg)” in het noordwesten van het plangebied.

Artikel 2 Begripsbepalingen

In deze voorschriften worden verstaan onder:

1. plan: het uitwerkingsplan “fase I, deelplan D Zanderij- Westerbaan;
2. plankaart: de kaart met bijbehorende verklaring nr. R-AO-0004, bestaande uit één blad, waarop de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden zijn aangewezen;
3. achtererf: het gedeelte van een bouwperceel, dat ligt achter de achtergevelrooilijn van het hoofdgebouw of het denkbeeldige verlengde daarvan;
4. achtergevel: de van de weg afgekeerde gevel van een gebouw of, indien een perceel meer dan één zijde grenst aan een weg, de als zodanig door burgemeester en wethouders aan te wijzen gevel;
5. achtergevellijn: de lijn, die samenvalt met de achtergevel van een hoofdgebouw en met het denkbeeldige verlengde daarvan;
6. bebouwingspercentage: een op de plankaart of in de voorschriften aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van een bouwperceel c.q. bouwvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;
7. bestemmingsgrens: een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bestemmingsvlak;
8. bouwen: het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;
9. bouwgrens: een op de plankaart aangegeven lijn die de grens vormt van een bouwvlak en die niet door bouwwerken mag worden overschreden, behoudens krachtens deze voorschriften toegelaten afwijkingen;
10. erker: een uitgebouwd gedeelte van een woning aan een gevel, welke gedeelte niet dieper is dan 1.50 meter;
11. tuinhuisje: een niet voor bewoning bestemd gebouwtje voor de opslag van hoofdzakelijk tuinmeubilair en tuingereedschap;
12. voorerf: het gedeelte van een bouwperceel, dat ligt voor de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw of het denkbeeldige verlengde daarvan;
13. voorgevellijn: de lijn, die samenvalt met de voorgevel van een hoofdgebouw en het denkbeeldige verlengde daarvan;
14. woning:
 - vrijstaande woning: een woning die geheel vrijstaat ten opzichte van andere bebouwing;
15. zijbouw: een onderdeel van het hoofdgebouw waarvan de dakhelling gelijk is aan die van het hoofdgebouw.

HOOFDSTUK II BESTEMMINGSBEPALINGEN

Artikel 3 Woondoeleinden –W-

Doeleinden	Lid 1	De gronden op de plankaart aangewezen voor “woondoeleinden” –W- zijn bestemd voor het wonen.
Inrichting	Lid 2	Op de gronden zijn toegelaten: -Wv- vrijstaande woningen; - erkers, uitbouwen, bijgebouwen, tuinhuisjes; - bouwwerken, geen gebouw zijnde; - tuinen en erven.
Bebouwingsbepalingen	Lid 3	Voor het bouwen van de in lid 2 bedoelde woningen gelden de aanduidingen op de kaart, alsmede de volgende bepalingen: - de woningen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen de op de kaart aangewezen bebouwingsgrenzen. De bebouwingsgrens mag maximaal 1,50 meter door ondergeschikte bouwdelen worden overschreden; - voor de woningen geldt de op de kaart aangegeven maximum goothoogte voor de voor- en achtergevel, alsmede de maximum bouwhoogte; - daar waar dit op de kaart is aangegeven is een erker toegestaan met een diepte van maximaal 1.00 meter, een breedte van maximaal 4.00 meter en een hoogte van maximaal 3.00 meter; - daar waar dit op de kaart is aangegeven dient de beganegrondlaag onbebouwd te blijven; - daar waar dit op de kaart is aangegeven is een zijbouw toegestaan, waarvan de dakhelling gelijk dient te zijn aan die van het hoofdgebouw.
	Lid 4	Voor het <u>bouwen van uitbouwen en bijgebouwen</u> gelden de volgende bepalingen: - de uitbouwen en bijgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen de bebouwingsgrenzen en waar dit op de kaart is toegestaan; - bij percelen kleiner dan 300 m² mag het gezamenlijk grondoppervlak van de uitbouwen en / of bijgebouwen bij de in lid 1 bedoelde woningen mag maximaal 25% bedragen van het gehele bijbehorende perceel de bebouwde oppervlakte daarvan inbegrepen, tot een maximum van 50 m² met dien verstande dat ten minste 50% van het achtererf onbebouwd moet blijven;

- c. bij percelen gelijk of groter dan 300 m² mag het gezamenlijk grondoppervlak van de uitbouwen en bijgebouwen bij de in lid 1 bedoelde woningen maximaal 25% bedragen, de bebouwde oppervlakte daarvan inbegrepen, tot een maximum van 65 m², met dien verstande dat het bebouwde oppervlak van een uitbouw of een bijgebouw als onderdeel van de maximaal mogelijke erfbebouwing niet meer bedraagt dan 50 m² en ten minste 50% van het achtererf onbebouwd dient te blijven;
- d. waar dit op de kaart is aangegeven dienen de uitbouwen of bijgebouwen te zijn voorzien van een plat dak;
- e. de goot- en bouwhoogte van uitbouwen mag maximaal 3.00 meter bedragen;
- f. de goot- en bouwhoogte van bijgebouwen mag maximaal 2.75 meter bedragen.

Lid 5 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende bepalingen:

- a. op de gronden, voor zover gelegen achter de voor-gevellijn, mag de hoogte maximaal 2.00 meter bedragen met uitzondering van verlichtingsarmaturen en vlaggenmasten, waarvan de hoogte maximaal 5.00 meter mag bedragen;
- b. op de gronden, voor zover gelegen voor de voor-gevellijn mag de hoogte van bouwwerken maximaal 1.00 meter bedragen, met uitzondering van vlaggenmasten en verlichtingsarmaturen, waarvan de hoogte maximaal 5.00 meter mag bedragen;
- c. op bebouwing voorzien van een plat dak mag een borstwering worden gerealiseerd met een maximale hoogte van 1.00 meter ten behoeve van een balkon of terras.

Lid 6 Waar dit op de kaart is aangegeven mogen tuinhuisjes worden gebouwd met dien verstande dat:

- a. het oppervlak maximaal 6.25 m² mag bedragen;
- b. de goothoogte maximaal 2.00 meter mag bedragen;
- c. de nokhoogte maximaal 2.50 meter mag bedragen.

Lid 7 Bij de in lid 2 bedoelde woningen mag de oppervlakte van een hellend zijdakvlak aan de (eigen) tuinzijde van het hoofdgebouw maximaal 15% worden doorbroken met dakkapellen, met dien verstande dat daar waar het dakvlak doorloopt over meerdere verdiepingen slechts één dakkapel is toegestaan op het dakvlak ter plaatse van de eerste verdieping.

Vrijstelling van de
bebouwingsbepalingen

Lid 8

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 3, sub d voor het bebouwen van het onbebouwde gedeelte op de begane grond, mits:

1. op het bouwperceel een parkeerplaats met een diepte van ten minste 5.00 meter en/of garageruimte aanwezig is;
2. aan de zijgevel geen uitbouw wordt gerealiseerd.

Artikel 4 Verblijfsdoeleinden

Doeleinden	Lid 1	De gronden op de plankaart aangewezen voor “Verblijfsdoeleinden” zijn bestemd voor: a. wegen met een functie voor verlijf alsmede ter ontsluiting van de aanliggende of nabijgelegen gronden zoals woonstraten, paden en langzaamverkeersvoorzieningen; b. groen- en speelvoorzieningen; c. parkeervoorzieningen.
Inrichting	Lid 2	Op de gronden zijn toegelaten: a. verhardingen; b. groen- en speelvoorzieningen; c. parkeervoorzieningen; d. gebouwen, werken en bouwwerken, geen gebouw zijnde welke passen in de in lid 1 genoemde doeleinden.
Bebouwingsbepalingen	Lid 3	Voor het bouwen van werken geen gebouw zijnde, geldt dat de hoogte ten hoogste 2.00 meter mag bedragen, zulks met uitzondering van speelvoorzieningen, bewegwijzering, verlichtingsarmaturen en vlaggenmasten, waarvan de hoogte maximaal 5.00 meter mag bedragen.

Artikel 5 Groenvoorzieningen

Doeleinden	Lid 1	De gronden op de plankaart aangewezen voor “Groenvoorzieningen” zijn bestemd voor: - de aanleg en instandhouding van groenvoorzieningen en plantsoenen; - de inrichting van speelplaatsen; - de aanleg en instandhouding van wandel- en fietspaden.
Inrichting	Lid 2	Op de gronden zijn toegelaten: - groenvoorzieningen; - speelattributen; - wandel- en fietspaden; - bouwwerken, geen gebouwen zijnde, welke passen in de in lid 1 genoemde doeleinden.
Bebouwingsbepalingen	Lid 3	Voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen: de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 2.00 meter bedragen, met uitzondering van verlichtingsarmaturen, vlaggenmasten en speelattributen, waarvan de hoogte maximaal 5.00 meter mag bedragen.

Artikel 6 Water

Doeleinden	Lid 1	De gronden op de plankaart aangewezen voor “Water” zijn bestemd voor sloten en waterpartijen ten dienste van de waterhuishouding, met daarbij behorende andere bouwwerken.
Inrichting	Lid 2	Op de gronden zijn toegelaten werken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, welke passen in de in lid 1 omschreven doeleinden, zoals bruggen.
Bebouwingsbepalingen	Lid 3	Voor het bouwen van de in lid 2 bedoelde bouwwerken geldt dat de hoogte ten hoogste 2.00 meter mag bedragen.
	Lid 4	De met een aanduiding op de kaart aangegeven plaats van de bruggen is indicatief.

Artikel 7 Algemene bepalingen omtrent belemmeringen

A. Invliegfunnel

Hoogtebeperking in
verband met invliegfunnel

In afwijking van het bepaalde in de voorgaande artikelen geldt de op de kaart aangegeven “invliegfunnel”, die aangeeft het beschermingsgebied van een gedeeltelijke invliegfunnel voor vliegtuigen, een verbod voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde c.q. een hogere bebouwing van de maximum bouwhoogte, die voor elk punt in de invliegfunnel kan worden berekend door lineaire interpolatie van de op de kaart aangegeven hoogten in meters ten opzichte van de + NAP. Deze maximum hoogten mogen ok niet worden overschreden door bouwwerken, zoals dakkapellen, antennes, vlaggenmasten en dergelijke.

HOOFDSTUK III BIJZONDERE BEPALINGEN

Artikel 8 Algemene vrijstellingsbepaling

- Lid 1 Indien niet op grond van een andere bepaling van deze voorschriften vrijstelling kan worden verleend, zijn burgemeester en wethouders bevoegd vrijstelling te verlenen van het plan voor:
- a. geringe wijzigingen in de plaats, richting en / of afmetingen van de bestemmingsgrenzen en bouwgrenzen ten behoeve van een praktische uitvoering van het plan;
 - b. voor het overschrijden van de bouwgrenzen met ondergeschikte bouwdelen. De vrijstelling mag uitsluitend worden verleend indien deze ondergeschikte bouwdelen een diepte van maximaal 1,50 m¹ hebben;
 - c. voor het bouwen van kleine niet voor bewoning bestemde gebouwen, ten behoeve van nutsbedrijven of andere naar doelstelling daarmee vergelijkbare instellingen, zoals een transformatorhuisje, gas-reduceerstation en schakelhuisjes, met dien verstande dat de hoogte niet meer mag bedragen dan 3.00 meter en de oppervlakte niet meer dan 25 m².
- Lid 2 De in lid 1 genoemde vrijstellingen mogen slechts worden verleend indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 9 Slotbepaling

Deze voorschriften worden aangehaald als “Voorschriften Uitwerkingsplan fase I, deelplan D Zanderij - Westerbaan”.

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders der gemeente
Katwijk tot vaststelling van het Uitwerkingsplan I, deelplan D
Zanderij-Westerbaan.

Mij bekend,

de secretaris



Burgemeester en wethouders van Katwijk;

overwegen het volgende:

met inachtneming van het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en van de voorschriften van het globale bestemmingsplan "Zanderij Westerbaan" dienen zij dit globale bestemmingsplan in gedeelten nader uit te werken;

het globale bestemmingsplan "Zanderij Westerbaan" werd vastgesteld op 26 augustus 1993 en door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland goedgekeurd op 5 april 1994;

ter voldoening aan de in artikel 3 van de voorschriften van het globale bestemmingsplan "Zanderij Westerbaan" is voor het gebiedsdeel "Villapark Noord", gelegen aan de noordoostzijde van het plangebied ter hoogte van de wijk Koestel-Overduin tussen de Gravin van Burenlaan en de Louise de Colignylaan, aangeduid als uitwerkingsplan fase 1, deelplan D "Villapark Noordoost";

in het globale bestemmingsplan Zanderij Westerbaan heeft het betreffende gebiedsdeel de bestemming "woondoeleinden 1";

dit uitwerkingsplan fase 1, deelplan D "Villapark Noordoost" is gericht op de bouw van 30 vrijstaande woningen, die inmiddels zijn gerealiseerd;

het ontwerp-uitwerkingsplan heeft met ingang van 6 september 1999 gedurende twee weken voor een ieder ter inzage gelegen;

deze ter inzage legging, alsmede de mogelijkheid voor belanghebbenden om gedurende de hiervoor genoemde termijn tegen het uitwerkingsplan bedenkingen naar voren te brengen, is op de in de gemeente gebruikelijke wijze en in de Katwijksche Post en het Katwijks Weekblad bekend gemaakt;

van de mogelijkheid tot het indienen van bedenkingen is gebruik gemaakt door:

1. fam. F. Rienks, toekomstige bewoners Dauwbraam 11;
2. J.M. Vooijs, toekomstig bewoners Dauwbraam 6
3. T.D. van der Veen, toekomstige bewoners Dauwbraam 2
4. J. Tijsterman, toekomstige bewoners Dauwbraam 12
5. J. Karreman, toekomstige bewoners Dauwbraam 4
6. Mevrouw Guijt-Vooijs, toekomstige bewoner Dauwbraam 14
7. Mevrouw M. van der Bent en R. van der Meer, toekomstige bewoners Dauwbraam 22
8. C. Filippo, toekomstige bewoners Dauwbraam 24
9. A. Krijgsman, toekomstige bewoners Dauwbraam 20
10. A. Krijgsman, toekomstige bewoners Dauwbraam 20
11. Fam. Van Amerom, toekomstige bewoners Dauwbraam 27
12. Fam. Jansen, toekomstige bewoners Dauwbraam 26
13. J.W. Knigge, toekomstige bewoners Dauwbraam 10

14. J. Heerikhuisen, toekomstige bewoners Dauwbraam 5
15. N. van den Haak, toekomstige bewoners Dauwbraam 25
16. D. Hazenoot, toekomstige bewoners Dauwbraam 16

hierna te noemen reclamanten;

Bedenkingen:

1. Bedenkingen tegen de plaatsing van een garage dan wel stenen berging op de perceelsgrens met een aanliggende kavel (reclamanten 1,2,4,6,7,8,9,10,12,14,15,16)

De ingediende bedenkingen zijn de volgende:

- a. waardevermindering van de woning welke als vrijstaande villa is gekocht;
- b. een beperkte lichtinval in de naastgelegen serres en tuinen;
- c. geen lichtinval in de serres;
- d. een te beperkt dan wel onacceptabel uitzicht vanuit de serres;
- e. afbreuk aan het historisch, natuurlijk schelpenpad en waterpartij waar de achtertuinen van deze kavels aan grenzen;
- f. een rommelig aanzien door het verspringen van losse bijgebouwen;
- g. versterking van het nadelig aaneengesloten karakter van de woningen;
- h. technische haalbaarheid, risico's en problemen gelet op de huidige bouwkundige constructies.

2. De omvang van de tuinhuisjes (reclamanten 2,4,7,8,10,13)

Gelet op de oppervlakte van de percelen is het volgens reclamanten goed te verdedigen dat een groter oppervlakte tuinhuisje zou kunnen worden toegestaan. Hierdoor zou de behoefte aan de realisatie van vrijstaande garages wellicht verminderen.

3. Wijzigen van de arcering voor tuinhuisjes (reclamant 3)

In verband met vermindering van uitzicht wordt gevraagd de arcering voor tuinhuisjes direct achter de aanduiding voor uitbouwen en bijgebouwen te vergroten.

4. Parkeren in de wijk van 1,4 parkeerplaats per woning (reclamant 2)

Het parkeren wordt in de wijk aan de krappe kant bevonden. Verzocht wordt de bestemming van het woonwagencentrum achter de sociale koopwoningen aan Dauwbraam te wijzigen in een parkeerbestemming.

5. Mogelijkheid voor het bouwen van dierenverblijven is in het uitwerkingsplan niet opgenomen (reclamant 2)

In het ontwerp uitwerkingplan wordt het ontbreken van bepalingen voor de bouw van dierenverblijven als een gemis ervaren.

6. Verruiming van de bouwmogelijkheid van enkele garages door het vergroten van de arcering voor uitbouwen en bijgebouwen in de richting van de woning (reclamanten 1,11,14,16)

Ten opzichte van het concept ontwerp uitwerkingsplan is de mogelijkheid ontstaan tot het plaatsen van een bijgebouw tot aan de erker van de aanliggende kavel.

Argumenten tegen een verruiming van de bouwmogelijkheid voor uitbouwen en bijgebouwen zijn:

- a. waardevermindering van de woning omdat deze niet meer als vrijstaand kan worden aangemerkt;
- b. beperking van de lichtinval in de serre en naastgelegen tuinen en terrassen;
- c. onacceptabel uitzicht vanuit de serre;
- d. versterking van het nadelig aaneengesloten karakter van de woningen;
- e. technische haalbaarheid, risico's en problemen gelet op de huidige bouwkundige constructies.

7. Verplaatsen van de bouwvlek voor bijgebouwen (reclamant 13)

Reclamant verzoekt de bouwmogelijkheid voor een garage te verplaatsen om het inrijden te vergemakkelijken, een vanuit de woonkamer gezien esthetischer oplossing en een logischer indeling van de tuin

De reclamanten zijn in de gelegenheid gesteld hun bedenkingen ten overstaan van de hoorcommissie op 2 november 1999 mondeling toe te lichten;

Constateren:

Dat de ingediende bedenkingen tijdig zijn ingediend en dat reclamanten in hun bedenkingen kunnen worden ontvangen;

Dat over de ingediende bedenkingen het volgende kan worden opgemerkt:

Reactie bedenkingen nr 1.

Naast het feit dat door een aantal reclamanten bezwaar bestaat tegen de bouw van een uit- of bijgebouw is er tevens bezwaar tegen de voorgestelde plaats.

Ad a. Waardevermindering

Reclamanten spreken van waardevermindering van hun woning omdat deze niet meer als vrijstaand kan worden aangemerkt. In het bestemmingsplan worden de woningen inderdaad bestemd als vrijstaande woningen, omdat het begrip vrijstaande woning in een bestemmingsplan anders wordt geïnterpreteerd dan toekomstig bewoners uit de gegevens van de makelaar hebben opgemaakt. In het bestemmingsplan wordt met vrijstaande woning bedoeld dat het hoofdgebouw vrijstaand is gebouwd, hetgeen wel een aanbouw van een bijgebouw aan de zijgevel mogelijk maakt. In die zin is er bestemmingsplantechnisch nog steeds sprake van een vrijstaande woning, dus ook als tussen de woningen een bijgebouw wordt gerealiseerd.

Ad b. en c. Lichtinval.

De situering van de bebouwing is zodanig dat de garages in het verlengde van de zijgevel van de aangrenzende woning komt te staan. Aan de achtergevel van de woningen is standaard een uitbouw ontworpen die op ca. 1.20 meter van de zijdelingse terreinscheiding is gesitueerd. Als de aangrenzende woning een bijgebouw op de erfgrens realiseert komt deze dus op een afstand van ca. 1.20 meter van de uitbouw. De lichtinval zowel in de tuin als in de serres zal daardoor wijzigen.

Ter voorkoming van een beperking van de lichtinval is door reclamanten voorgesteld de mogelijkheid voor de bouw een bijgebouw te verplaatsen naar de achterzijde van de tuin, waar in het ontwerp uitwerkingsplan een strook voor tuinhuisjes is aangegeven.

De hoofdopzet van het plan is geweest om woningen te realiseren met een inpandige garage/berging. In de uitwerking van de bouwplannen is gebleken dat de ruimte in de woning beperkt was en dat een optie voor een bijgebouw buiten de woning zou worden meegenomen. In verband met de gewenste openheid aan de achterzijde van de woningen grenzend aan het openbaar groen gebied (zie bedenking 1 f) is de plaats van bijgebouwen zo dicht mogelijk bij de woning bepaald en achter de achtergevelbouwgrens van het hoofdgebouw (exclusief de uitbouw) van de aangrenzende woning. Dit probleem zoals hier geschetst door reclamanten zou alleen oplosbaar zijn als een andere plaats voor het bijgebouw wordt bepaald al dan niet in combinatie met een geringere goothoogte.

Ad d. Uitzicht vanuit de serres.

Als gevolg van de korte afstand tussen de aan de achtergevel aangebouwde serre en de te realiseren garage zal het zicht vanuit de serre over een maximale lengte van 9.00 meter inderdaad kunnen wijzigen. Ook de plaatsing van een erfscheiding met een hoogte van 2.00 meter zal van invloed zijn op het zicht vanuit de serre. De maximale bouwhoogte van een bijgebouw bedraagt echter 3.00 meter. De hinder zal dus groter zijn dan van een erfscheiding.

Dit probleem is oplosbaar door het bijgebouw te verplaatsen in de richting van de achterste terreinscheiding of beperking van de goothoogte.

Ad e. Afbreuk aan het openbaar groengebied achter de woningen.

De uitstraling van een bijgebouw naar het openbaar groen gebied achter de woningen is het kleinst als de bijgebouwen zo dicht mogelijk bij de woningen worden gesitueerd. Dit is één van de uitgangspunten geweest bij de bepaling van de plaats voor bijgebouwen zoals die in het ontwerp uitwerkingsplan is aangegeven. Het voorstel van reclamanten nrs. 4, 6, 7, 8, 10, 12 en 16 om de om de bouwvlek bij de woning te laten vervallen en vervangen door een groter tuinhuis of berging van 12 m² op de achtererfgrans wijkt hiervan af.

Ad f. Rommelig karakter door verspringen van de bijgebouwen.

Alle te realiseren bouwwerken zoals erfafscheidingen, tuinhuisjes en bijgebouwen en zelfs de inrichting van de tuin geven een grote diversiteit aan een gebied. In een uitwerkingsplan worden uitsluitend de mogelijkheden aangegeven die al dan niet kunnen worden benut. Dit zal altijd aanleiding geven tot een afwisselend beeld. Zo zijn er in het gebied eigenaren die de standaard-uitbouw hebben gekozen terwijl anderen direct een uitbreiding hebben laten realiseren. Maar als die verschillen op een goede wijze worden uitgevoerd kan die diversiteit zelfs als heel positief worden ervaren. Enerzijds wordt een grote mate van flexibiliteit binnen een bestemmingsplan gevraagd terwijl aan de andere kant een heel eenduidige uitvoering en beperking wordt voorgesteld. Ook de wetgeving is er op gericht de mate van flexibiliteit en bouw mogelijkheden te vergroten door een aantal bouwwerken vergunningvrij toe te staan (zoals bijvoorbeeld erfafscheidingen achter de voorgevel met een hoogte tot 2.00 meter).

Het al dan niet creëren van een rommelig karakter is voor een groot deel de verantwoording van de bewoners.

Ad g. Versterking van aaneengesloten karakter van de woning

Mede ter voorkoming van een te aaneengesloten karakter in het gebied is ten opzichte van het concept in het ontwerp uitwerkingsplan de voorgevellijn van de aanduiding voor bijgebouwen naar achter verplaatst. Uitgangspunt daarbij is geweest dat een garage of berging niet voorbij de achtergevel van het hoofdgebouw van de aangrenzende kavel mag komen (en daarmee dus aangebouwd aan de woning).

Ad h. Technische haalbaarheid.

Over de technische haalbaarheid van een eventueel bijgebouw dient de eigenaar met de aannemer afspraken te maken. Door dakoverstekken van de basiswoning alsmede van de bijgebouwen zal een goede bouwtechnische oplossing nodig zijn. Dit zijn ook zaken die vooraf bekend zijn geweest. Een dergelijk technisch probleem is oplosbaar.

Conclusie.

Enerzijds dient een oplossing te worden gevonden voor de door de toekomstige bewoners gesignaleerde overlast en anderzijds is de ruimtelijke opzet van het plan en de daarin gemaakt keuzes uitgangspunt. Verplaatsing van de bouwvlek in de richting van de achterste terreinscheiding is ruimtelijk inpasbaar. In het ontwerp uitwerkingsplan van september 1999 is er al voor gekozen om de bijgebouwen meer naar achteren te situeren op tenminste 1.00 meter achter de uitbouw mogelijkheid van de aangrenzende woning. Hiermee kon worden bereikt dat de overlast als gevolg van het bijgebouw zoveel mogelijk zou worden beperkt en toch een zekere openheid vanaf het openbaar groen kon worden behouden. De consequentie van deze keuze was dat het bij 4 kavels niet mogelijk zou zijn om het bijgebouw op de achterste perceelsgrens te plaatsen.

Twee van deze toekomstige bewoners hebben gebruik gemaakt van het spreekrecht bij de commissie VROM en hebben er voor gepleit ook op hun kavels en eventueel bijgebouw op de achtererfgrans te mogen bouwen. Omdat er ook al een mogelijkheid is voor plaatsing van een tuinhuisje op de achtererfgrans, is - om tot een oplossing te komen - ook voor deze percelen een verplaatsing van de bouwvlek voor bijgebouwen acceptabel.

Om het uitgangspunt tot handhaving van het open karakter, grenzend aan het openbaar groen zoveel mogelijk te behouden dient de maximale bouwhoogte van de bijgebouwen niet 3.00 meter, maar 2,75 meter te bedragen.

Mede door deze verplaatsing van de bouw mogelijkheid is de gevraagde verruiming van de regeling van de oppervlakte voor tuinhuisjes ongewenst. Dit zou kunnen leiden tot volledige bebouwing van het de achterzijde van het perceel.

Reactie bedenkingen 2.

De plaatsing van een tuinhuisje is bedoeld voor de opslag van tuinmeubilair en tuingereedschap en is ook op die manier in de bestemmingsplannen gedefinieerd. Het is niet bedoeld als vergroting van de oppervlakte aan bijgebouwen. Wat kenmerkend is voor tuinhuisjes is de maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 2.00 en 2.50 meter. Een tuinhuisje dient te worden gezien als aanvulling op de regeling voor bijgebouwen.

In het uitwerkingsplan is bepaald dat maximaal 50 m² aan bijgebouwen is toegestaan indien het perceel kleiner is dan 300 m² en maximaal 65 m² indien het perceel groter is dan 300 m². De oppervlakte is ruim voldoende voor de bouw van een garage en een berging. De gemiddelde garage heeft een oppervlakte van 18 m² en een berging van 8-10 m². Bij de woning is een optie voor een uitbouw van maximaal 27 m². Resteert na gebruik van de optie een oppervlakte van 23 of 38 m² voor bijgebouwen. In het woningontwerp is overigens een inpandige garage/berging opgenomen, zodat de oppervlakte aan bijgebouwen meer dan voldoende is. De enige reden om mee te werken aan een vergroting van de oppervlakte van een tuinhuisje zou kunnen zijn dat hier sprake is van meer dan gemiddelde perceelgrootte. De oppervlakte aan bijgebouwen is al gerelateerd aan de omvang van het perceel, het tuinhuisje dient te worden beschouwd als toevoeging.

Conclusie.

De suggestie om de oppervlakte voor tuinhuisjes te vergroten als compensatie voor een beperking van de ruimte voor bijgebouwen is geen goede ontwikkeling, omdat een tuinhuisje een andere functie heeft. De onderliggende reden, namelijk het verminderen van de overlast voor de aangrenzende kavel kan, zoals hiervoor al aangegeven worden verminderd door de bouwvlek voor bijgebouwen te verplaatsen. De oppervlakte van tuinhuisjes dient daarbij niet te worden verruimd.

Reactie bedenkingen 3.

Reclamant heeft bedenkingen tegen de in het uitwerkingsplan voorgestelde strook waarbinnen tuinhuisjes mogen worden gerealiseerd, omdat tussen deze strook en de plaats die is aangegeven voor de bouw van een bijgebouw, een klein gedeelte onbebouwbaar erf resteert.

Zoals ook al eerder is beschreven is een tuinhuisje bedoeld voor opslag van tuinmeubilair en tuingereedschap. Een tuinhuisje dient niet te worden gezien als een verruiming van de oppervlakte aan uit- en bijgebouwen, daarom is het ook gewenst dat deze in beginsel vrij in de ruimte kan worden gesitueerd en niet aansluitend aan een bijgebouw. Het argument van reclamant dat het zicht vanuit de woning optimaal is als het tuinhuisje achter het bijgebouw kan worden gerealiseerd is op zich goed te verdedigen. Ruimtelijk bestaat er geen bezwaar om de strook voor tuinhuisjes aan te sluiten op de arcering voor uit- en bijgebouwen. Op enkele percelen is dit ook in het ontwerp-uitwerkingsplan al aangegeven. Voorwaarde dient te zijn dat tuinhuisjes niet mogen aangebouwd aan bebouwing op het perceel.

Conclusie.

Naar aanleiding van eerdere bedenkingen is het te verdedigen dat de bouwvlek voor bijgebouwen wordt verruimd tot op de achterste terreinscheiding. Dit betekent dat op die manier al aan de wens van reclamant wordt tegemoet gekomen.

Reactie bedenkingen 4.

In het bestemmingsplan Zanderij-Westerbaan alsmede in het uitwerkingsplan is bepaald dat de parkeernorm voor deze eengezinswoningen 1,4 parkeerplaats per woning bedraagt. De aanwezigheid van een garage bij de woning en al dan niet daarvoor een opstelplaats wordt voor een deel meegeteld. De garage wordt dus niet geteld als een volledige parkeerplaats, enerzijds omdat rekening dient te worden gehouden met een aantal *openbare* parkeerplaatsen en anderzijds omdat een garage niet altijd als zodanig in gebruik is.

Uitbreiding van het aantal parkeerplaatsen op de openbare weg is niet mogelijk. De door reclamant voorgestelde locatie van het woonwagencentrum is op dit moment zeker niet aan de orde. Mocht te zijner tijd besloten worden dat wordt afgezien van de realisatie van een woonwagencentrum dan kan het voorstel van reclamant wellicht als aandachtspunt worden meegenomen.

Conclusie.

De parkeernorm zoals die voor de gehele wijk Zanderij wordt gehanteerd is een zeer reële norm. De totale verkaveling is daarop afgestemd en biedt geen ruimte voor aanleg van extra openbare

parkeerplaatsen. Het is dus mede voor verantwoording van de bewoners dat geen parkeerprobleem ontstaat door ook op eigen terrein te parkeren zoals de opzet van het plan is.

Reactie bedenkingen 5.

In het uitwerkingsplan is de mogelijkheid om dierenverblijven te realiseren niet meegenomen omdat dit soort bouwwerken past binnen de uitbouwen en bijgebouwenregeling

Reactie bedenkingen 6.

Naar aanleiding van een bouwvergunningsaanvraag voor de bouw van een garage van een van de toekomstige bewoners om de voorgevellijn van de garage ca. 0.80 meter in de richting van de woning te verplaatsen zijn de ruimtelijke aspecten en consequenties nader beoordeeld. Tegen een verruiming van de bouwmogelijkheid voor 8 bijgebouwen bij de woningen binnen het gebied kavel 15 tot en met 30 bestond geen ruimtelijk bezwaar.

Tegen de aanvraag bouwvergunning en de verruiming in het ontwerp uitwerkingsplan zijn bedenkingen ingediend. Bij enkele van de kavels (15 t/m 30) in het binnengebied is al een situatie aanwezig waarbij de arcering voor uit- en bijgebouwen tot voorbij de achtergevel van de aangebouwde serre van de aangrenzende woning gaat. Reclamanten maken bezwaar tegen de extra verruiming met 0.80 meter bij kavel 16, 17, 18, 20, 21, 25, 27 en 29. Als argument worden een vermindering van de lichtinval, van bezonning zowel in de serre als in de tuin en zicht op een lange blinde gevel genoemd.

Kenmerkend voor deze kavels is de, in vergelijking met de kavels aan het groengebied, geringe tuindiepte achter de uitbouw aan de woningen variërend van ca. 6-8 meter.

De afmetingen van de garage die als optie is aangegeven en waarvoor al bij enkele woningen bouwvergunning is verleend bedraagt 3.20 x 6.80 meter met een hoogte van 2.70 meter. De uitbreiding met 0.80 meter zou tot een totale gevallengte van 7.60 meter leiden.

Naar aanleiding van de behandeling van het ontwerp uitwerkingsplan in de commissie VROM kan het volgende worden geconcludeerd.

Hoewel vanuit ruimtelijk oogpunt op zich geen bezwaar bestaat tegen een vergroting van de garage met 0.80 meter bestaat er geen bezwaar tegen het wijzigen van de plankaat ten gunste van reclamant nr. 1 en tegemoetkomend aan het standpunt van de commissie VROM. Overigens is dit met instemming van de toekomstige bewoner van het aangrenzende perceel die een bouwaanvraag had ingediend voor een grotere garage in overeenstemming met het ontwerp uitwerkingsplan. Dit betekent dat de plankaat zal worden aangepast en de bouwvlek van de garage zal worden beperkt.

Reactie bedenkingen 7.

Reclamant nr. 13 wil de plaats voor de garage (waarvoor overigens al bouwvergunning is verleend) verplaatsen naar de perceelgrens, zodat het inrijden ten opzichte van voorgestelde situatie kan worden verbeterd. In aansluiting op de hiervoor beschreven mogelijkheid voor de andere percelen om het bijgebouw te verplaatsen is dat in dit geval ook te verdedigen.

Conclusie.

In aansluiting op hetgeen voor de andere kavels is aangegeven is verplaatsing van de garage tot de perceelgrens acceptabel. Ook hier geldt dat de maximale bouwhoogte 2.75 meter mag bedragen.

Zijn van mening:

dat de ingediende bedenkingen ad 1 (deels), 6 van reclamanten dan ook gegrond zijn en de ingediende bedenkingen ad 2, 3 en 4 van reclamanten ongegrond zijn;

Gezien het advies van de hoorcommissie d.d. 4 januari 2000;

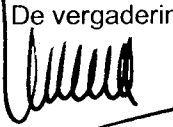
gelet op artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, juncto artikel 3 van de voorschriften van het globale bestemmingsplan Zanderij Westerbaan;

besluiten:

1. reclamanten in hun bedenkingen te ontvangen;
2. de bedenkingen ad 1 (deels), 6 van reclamanten gegrond te verklaren;
3. de bedenkingen ad 2, 3 en 4 van reclamanten ongegrond te verklaren
4. het uitwerkingsplan fase 1, deelplan D "Villapark Noordoost", bestaande uit de bij dit besluit behorende gewaarmerkte bestemmingskaart en de daarbij behorende voorschriften en toelichting, aangepast vast te stellen.

Aldus vastgesteld door burgemeester en wethouders in
De vergadering van

23 MEI 2000


de secretaris,


de burgemeester,