

# **GEMEENTE GENEMUIDEN**

**bestemmingsplan**

**Kamperzeedijk, uitwerkingsplan 2e fase**

TOELICHTING

juni 1996

## INHOUD

bladzijde:

### **1. ALGEMENE ASPECTEN**

|      |                                         |   |
|------|-----------------------------------------|---|
| 1.1. | De ligging van het plangebied .....     | 1 |
| 1.2. | Aard en doel van het plan .....         | 1 |
| 1.3. | De bij het plan behorende stukken ..... | 1 |

### **2. OPZET VAN HET PLAN**

|      |                                       |   |
|------|---------------------------------------|---|
| 2.1. | Bestemmingsplan "Kamperzeedijk" ..... | 3 |
| 2.2. | Stedebouwkundige opzet .....          | 3 |
| 2.3. | Beschrijving van de plankaart .....   | 4 |
| 2.4. | Bevolking en woningbouw .....         | 4 |

### **3. MILIEU- EN REALISATIE-ASPECTEN**

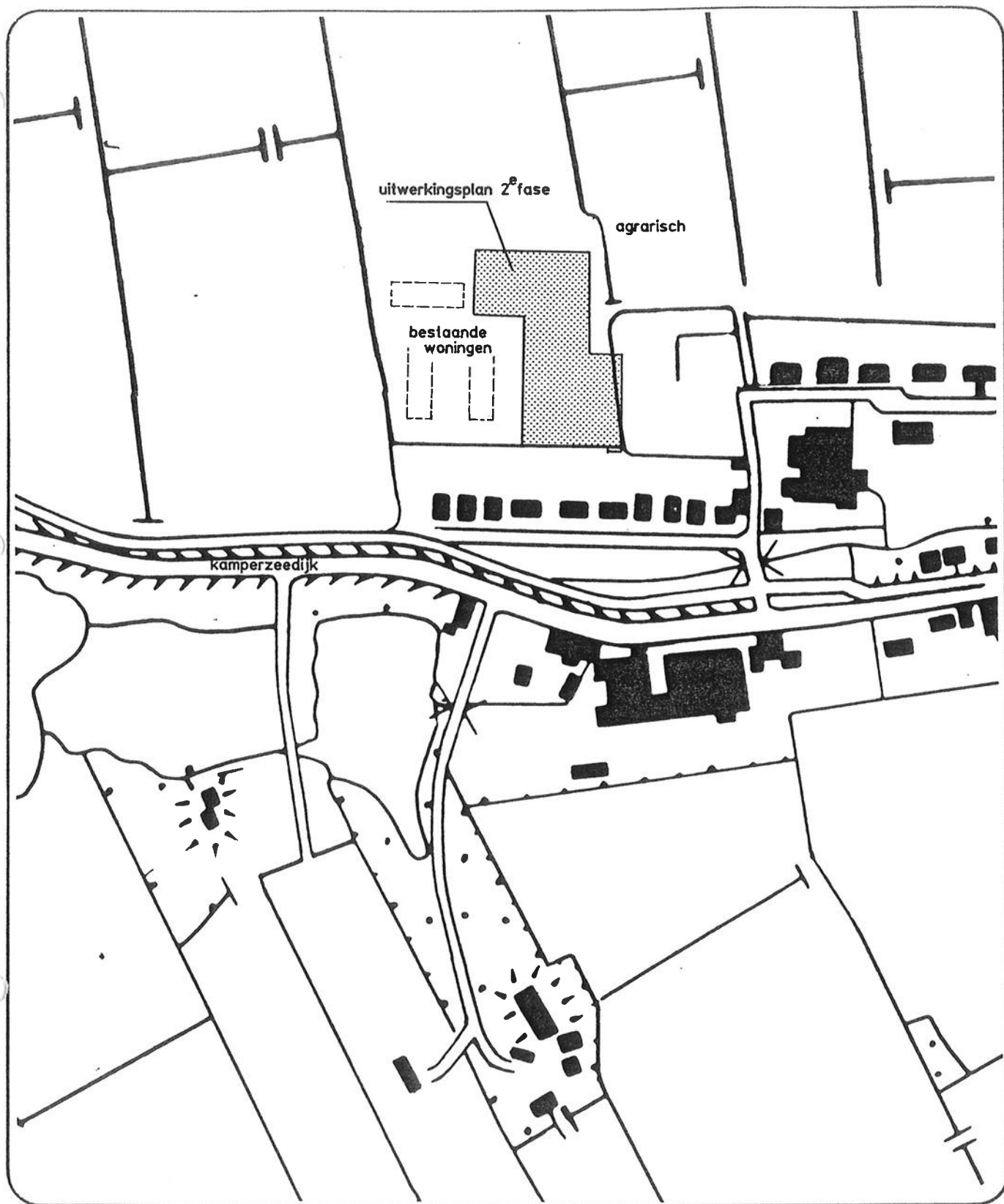
|      |                                                        |   |
|------|--------------------------------------------------------|---|
| 3.1. | Transportbedrijf .....                                 | 5 |
| 3.2. | Wet geluidhinder .....                                 | 5 |
| 3.3. | Hinder in verband met (agrarische) bedrijvigheid ..... | 5 |
| 3.4. | Bodem en grondwater .....                              | 5 |

### **4. TOELICHTING OP DE VOORSCHRIFTEN .....**

6

### **5. UITVOERBAARHEID .....**

7



afbeelding 1

SITUERING PLANGEBIED



schaal 1 : 2500

## 1. ALGEMENE ASPECTEN

### 1.1. De ligging van het plangebied

Het plangebied maakt deel uit van de nieuwbouwlocatie in het gebied Kamperzeedijk-oost en sluit aan op de Oostermaat.

Deze uitwerking vormt de tweede fase van het nieuwe woongebied (zie afbeelding 1). Het heeft betrekking op het gebied met de globale bestemming "woondoeleinden" van het bestemmingsplan "Kamperzeedijk". De exacte begrenzing is op de plankaart aangegeven met de aanduiding "grens van het plan". De situering ervan heeft de volgende samenhang met het bestemmingsplan.

- *de noordgrens volgt de bestemmingsgrens van de bestemming "bos c.q. beplantingsstrook";*
- *de oostgrens volgt de bestemmingsgrens van de bestemming "manifestatieterrein/groen";*
- *de zuidgrens komt overeen met achterperceelsgrenzen van woningen aan de Kamperzeedijk, tevens bestemmingsgrens van de gedetailleerde bestemming "woondoeleinden";*
- *de westgrens sluit aan bij de 1e fase van het woongebied en volgt de bestemmingsgrenzen van de gedetailleerde bestemmingen "openbaar erf" en "woondoeleinden".*

### 1.2. Aard en doel van het plan

Het onderhavige plan vormt een uitwerkingsplan (als bedoeld in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening) van het bestemmingsplan "Kamperzeedijk" (vastgesteld op 15 juli 1993). Gedeputeerde Staten hebben gedeeltelijk goedkeuring onthouden aan dit bestemmingsplan. Het betreft met name onderdelen van de voorschriften. Deze gedeeltelijke onthouding van goedkeuring vormt géén belemmering voor dit uitwerkingsplan. De bouwmogelijkheden zijn in het bestemmingsplan "Kamperzeedijk" niet gedetailleerd aangegeven; zij zijn opgenomen in de globale bestemming "woondoeleinden". Alvorens de woonbebouwing kan worden gerealiseerd, dienen burgemeester en wethouders het plan uit te werken met inachtneming van wat daarover in het bestemmingsplan is bepaald.

Dit plan heeft tot doel de tweede fase van de realisering van het nieuwe woongebied Kamperzeedijk-oost in juridisch planologische zin mogelijk te maken. Het plan beoogt een directe bouwtitel te geven voor op korte termijn te bouwen woningen. Het plan geeft tevens inzicht in de te realiseren verkavelingsopzet.

### 1.3. De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "Kamperzeedijk, uitwerkingsplan 2e fase" is vervat in:

- *een plankaart, schaal 1:1.000 (tek.no. Gnm-94);*
- *voorschriften.*

Op de plankaart zijn de bestemmingen van de in het plangebied gelegen gronden en (te bouwen) opstellen weergegeven. In de voorschriften zijn bepalingen opgenomen over de inhoud van de bestemmingen en bepalingen omtrent het gebruik van de gronden en de toelaatbaar-

heid van bebouwing. Het uitwerkingsplan vormt in juridisch opzicht een onderdeel van het bestemmingsplan "Kamperzeedijk". Dit betekent dat de algemene voorschriften van laatstgenoemd bestemmingsplan zoals deze in de paragrafen I en III zijn opgenomen ook op het uitwerkingsplan van toepassing zijn.

Het uitwerkingsplan gaat vergezeld van deze toelichting. Hierin wordt de opzet van het plan beschreven en zijn de aan het plan ten grondslag liggende gedachten vermeld, alsmede de resultaten van inventarisatie en onderzoek.

## 2. OPZET VAN HET PLAN

### 2.1. Bestemmingsplan "Kamperzeedijk"

In hoofdstuk 3 van het bestemmingsplan "Kamperzeedijk", lokatiekeuze toekomstig woongebied, is uiteengezet welke motieven ten grondslag hebben gelegen aan de lokatiekeuze van het woongebied waar deze uitwerking deel van uitmaakt. Met name stedenbouwkundig-ruimtelijke overwegingen en de mogelijkheid om gedurende de bestemmingsplanperiode in de woningbehoefte te kunnen voorzien hebben de keuze bepaald.

Uit de beschrijving in dit bestemmingsplan komt naar voren dat school en buurthuis centraal in het woongebied komen te liggen en dat verdere uitbreiding van het woongebied in de toekomst mogelijk blijft. De betreffende lokatie omvat de gronden van een transportbedrijf en de direct daaraan aansluitende gronden.

Binnen de bestemmingsregelingen is rekening gehouden met een gefaseerde uitwerking in verband met het pas op termijn verplaatsen van dit bedrijf. Vanwege geluidhinder dient een afstand van 44 meter, zo blijkt uit onderzoek, in acht te worden genomen. Derhalve is het meest westelijke deel, de 1e fase van de verkavelingsopzet, reeds gedetailleerd opgenomen. Het centrale deel is voorzien van een globale, uit te werken bestemming "woondoeleinden" en de gronden van het bedrijf zelf zijn bestemd als "manifestatieterrein/groen". Ondanks dat het bedrijf is wegbestemd dient er in de planvorming rekening mee te worden gehouden. De geluidhinderlijke activiteiten bestaan met name uit aan- en afrijden van vrachtverkeer en onderhoudswerkzaamheden aan de transportmiddelen. Dit vormt de hoofdactiviteit. Daarnaast worden ter plaatse administratieve werkzaamheden verricht. Zodra de hoofdactiviteiten gestaakt zijn kan in het plangebied worden gebouwd. Overigens heeft het bedrijf thans reeds een plek op het bedrijfsterrein. Het is de wens van de ondernemer om het 10-jarig bestaan van het bedrijf op de huidige lokatie te vieren. Gelet op de verplaatsing van het bedrijf naar elders speelt het hinderaspect ten opzichte van de geprojecteerde woningen geen rol van betekenis meer. Het toekomstige woongebied zal door het manifestatieterrein annex groengebied verbonden worden met de school en het buurthuis.

Rondom het nieuwe woongebied ligt een beplantingsstrook. Deze is in het kader van de ruilverkaveling aangelegd waardoor een afscherming ten opzichte van de omgeving plaatsvindt.

### 2.2. Stedenbouwkundige opzet

De verkavelingsopzet van dit uitwerkingsplan is gebaseerd op een door de gemeente opgestelde basisverkaveling voor het gehele woongebied. Afbeelding 2 geeft een beeld van het verkavelingsplan. Het uit te werken gedeelte beslaat het centrale gebied van dat verkavelingsplan. Twee oostwest gerichte stroken waarin ruimte is voor vier respectievelijk twee woningen (twee-onder-een-kap of een rij van maximaal vier woningen in de noordelijke strook) sluiten logisch aan bij de eerste fase. Het gaat hier dus om maximaal zes woningen. Dit in verband met de toegestane dichtheid van het uit te werken woongebied. Ook het openbaar erf sluit aan bij het wegenpatroon van de eerste fase. Parkeren geschiedt ten dele op eigen erf en centraal in het openbare gebied aansluitend aan de groenvoorzieningen. Het bebouwings- en wegenpatroon is zodanig geprojecteerd dat een logische aansluiting van een derde fase mogelijk is. Ten behoeve van een logische aansluiting is in de zuidoosthoek een groenvoorziening opgenomen. Hiervoor is te zijner tijd een partiële herziening nodig van de bestemming "manifestatieterrein/groen". Aan de noordzijde is direct achter de achtertuinen van de noordelijke strook wo-

ningen de beplantingsstrook ter afscherming van de omgeving gelegen.

### **2.3. Beschrijving van de plankaart**

Het toekomstige woongebiedje ten noorden van de bestaande woningen aan de Kamperzeedijk is bestemd tot de gedetailleerde bestemming "woondoeleinden" en "tuinen". De aangegeven oppervlakte bedraagt circa 3,3 hectare. Hier kan in de woningbehoefte tot 2000 worden voorzien.

De gedetailleerde bestemming "woondoeleinden" is afgestemd op de regeling voor bestaande woonbebouwing in het bestemmingsplan "Kamperzeedijk". Door middel van aanduidingen op de kaart zijn van de hoofdregel afwijkende goothoogtes en maximaal aaneen te bouwen woningen mogelijk.

De gronden ter ontsluiting van de aanliggende erven zijn bestemd tot "openbaar erf". Voorts zijn gronden ten dienste van groenvoorzieningen als zodanig bestemd.

### **2.4. Bevolking en woningbouw**

Het dorp Kamperzeedijk (oost en west tezamen) groeide in de afgelopen tien jaren van 398 inwoners naar 422 per 01-01-1996. In dezelfde periode nam de woningvoorraad toe met 29 woningen tot 142 per 01-01-1996. Hierdoor daalde gemiddelde woningbezetting van 3,52 per 01-01-1986 naar 2,97 per 01-01-1996. De woningen die de laatste jaren zijn gebouwd zijn alleen bewoond door mensen met een binding aan Kamperzeedijk. In de eerste periode van 5 jaar nam de woningvoorraad toe met 14 woningen en de laatste vijf jaar met 15 woningen, waarvan 13 in het afgelopen jaar. Dit laatste moet als een soort inhaalslag worden beschouwd.

Op dit moment zijn er geen bouwmogelijkheden meer aanwezig in Kamperzeedijk. De onderhavige uitwerking met een capaciteit van zes woningen biedt thans enige ruimte.

Vorig jaar is er een zogenaamde meerjarenafspraak woningbouw gemaakt tussen de gemeente en de provincie. De gemeente kan in de jaren 1995 tot en met 1999 de woningvoorraad uitbreiden met 260 woningen. Hiervan is 5% voor Kamperzeedijk bedoeld (13 woningen).

Zoals gezegd zijn er in 1995 al 13 woningen in Kamperzeedijk bijgekomen, voor een deel als gevolg van het feit dat de vier jaren ervoor er slechts twee woningen zijn bijgekomen. De 13 woningen van 1995 moeten dus voor minstens de helft worden toegerekend naar de jaren ervoor. Met de zes woningen in de onderhavige uitwerking moet Kamperzeedijk naar verwachting dan ook tot het jaar 2000 in de woningbehoefte kunnen voorzien.

### **3. MILIEU- EN REALISATIE-ASPECTEN**

#### **3.1. Transportbedrijf**

In het bestemmingsplan "Kamperzeedijk" is reeds aangegeven dat ten aanzien van het transportbedrijf dat direct ten westen van de Oostermaat is gelegen wordt uitgegaan van verplaatsing naar het bedrijfsterrein in Genemuiden. Alhoewel het bedrijf feitelijk nog niet is verplaatst ligt het in de bedoeling het bedrijf daadwerkelijk op afzienbare termijn te verplaatsen (eind 1996).

Uit milieuhygiënisch oogpunt vraagt realisatie van woningbouw binnen een vanwege geluidhinder in acht te nemen afstand om aandacht. Het betreft hier een tijdelijke situatie. Realisatie van woningbouw wacht vooralsnog op verplaatsing van de hoofdactiviteit van het bedrijf.

#### **3.2. Wet geluidhinder**

In het thans vigerende plan is reeds uitvoerig aandacht besteed aan geluidaspecten onder andere met betrekking tot deze lokatie.

Ter bepaling van de geluidsoverlast vanwege de ten zuiden van het plangebied gelegen Kamperzeedijk en de in verband daarmee in acht te nemen afstand tot de rijlijn is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Daarbij is de nachtsituatie bepalend geweest, hetgeen betekent dat de 50+5 dB(A)-contour is berekend. Gebleken is dat deze gelegen is op 37,5 meter uit de as van de weg (zonder maatregelen). De geprojecteerde woningbouw ligt op meer dan 70 meter uit de as van de weg zodat geen akoestische problemen te verwachten zijn. Bedoeld akoestisch onderzoek is als bijlage in het moederplan opgenomen.

#### **3.3. Hinder in verband met (agrarische) bedrijvigheid**

In het moederplan is reeds uitvoerig op dit aspect ingegaan. Kortheidshalve wordt hier volstaan met een aantal constatering. Er is nagegaan of zich in de nabijheid van de nieuw geprojecteerde woningen (agrarische) bedrijven voordoen en welke bedrijfsvorm wordt uitgeoefend. Gesteld wordt dat, vanuit deze inventarisatie, ten aanzien van dit aspect geen problemen aanwezig zijn.

#### **3.4. Bodem en grondwater**

In het bestemmingsplan "Kamperzeedijk" is vermeld dat indicatief bodemonderzoek heeft plaatsgevonden. Conclusie van het onderzoek is dat de grond en het grondwater niet verontreinigd is en derhalve geschikt is voor woningbouw.

#### 4. TOELICHTING OP DE VOORSCHRIFTEN

Zoals hiervoor is vermeld betreft het onderhavige plan een uitwerking van de in het bestemmingsplan "Kamperzeedijk" opgenomen globale bestemming "woondoeleinden". Om deze reden behoeven bij dit plan slechts voorschriften te worden opgenomen die op dit plan betrekking hebben en blijven voor het overige de (algemene) voorschriften van het bestemmingsplan "Kamperzeedijk" van toepassing.

De bij het uitwerkingsplan behorende voorschriften bevatten derhalve uitsluitend voorschriften die de aangegeven bestemmingen regelen. De begripsbepalingen, voor zover niet specifiek betrekking hebbend op dit uitwerkingsplan, alsmede een dubbelbestemming en de algemene bepalingen zoals de algemene vrijstellingsbevoegdheden en de gebruiksbepalingen van het bestemmingsplan "Kamperzeedijk", zijn op dit uitwerkingsplan van toepassing.

Hierna zal de bestemming "woondoeleinden" nader worden toegelicht. De overige bestemmingen worden voldoende duidelijk geacht en derhalve niet nader toegelicht.

De bestemming "woondoeleinden" omvat de zes geprojecteerde woningen in het onderhavige plangebied. Voor de regeling daarvan is - vanwege de uniformiteit - gebruik gemaakt van de voorschriften zoals deze gelden voor het bestemmingsplan "Kamperzeedijk". Daarin is bepaald dat de woningen uitsluitend binnen het bebouwingsvlak mogen worden opgericht. Daarnaast geven de voorschriften aan dat de woningen uitsluitend vrijstaand dan wel twee aaneen mogen worden gebouwd, tenzij anders op de kaart staat aangegeven. Het geprojecteerde woningblokje van vier woningen aaneen is derhalve nader aangeduid. Tevens wordt in de voorschriften een regeling gegeven ten aanzien van de dakhelling en de breedte van een woning. De toegestane goothoogte is middels een aanduiding op de kaart weergegeven en bedraagt ten hoogste 5,50 meter.

Bij de woning mogen bijgebouwen worden opgericht. De bijgebouwen mogen geen grotere oppervlakte bezitten dan 30 m<sup>2</sup>. Bij het bepalen van deze maat worden de (gedeelten) van bijgebouwen die gelegen zijn binnen het bebouwingsvlak en het verlengde van de zijgevels van de woningen niet meegerekend. Via vrijstelling kan uitbreiding van een woonhuis buiten het bebouwingsvlak worden toegestaan. Tevens is er een vrijstellingsmogelijkheid opgenomen om te komen tot een maximale oppervlakte van de bijgebouwen buiten het bebouwingsvlak tot 50 m<sup>2</sup>.

## 5. UITVOERBAARHEID

Volgens artikel 9 van het Bro '85 dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan ondermeer een onderzoek te worden ingesteld naar de uitvoerbaarheid van het plan. Ten aanzien van de maatschappelijke uitvoerbaarheid kan worden gesteld dat deze, omdat het hier om een uitwerkingsplan ex artikel 11 van de WRO gaat, geacht is te zijn aangetoond bij de voorbereiding en de verdere procedure van het "moederplan", het bestemmingsplan "Kamperzeedijk". De economische uitvoerbaarheid is weergegeven in de globale exploitatieopzet van het plan-gebied Kamperzeedijk en kan op grond daarvan gewaarborgd worden geacht.

juni 1996.