

UITWERKINGSPLAN FASE 1D (BAKENS)

BESTEMMINGSPLAN HARINGKADE

GEMEENTE KATWIJK
CONCEPT UITWERKINGSPLAN FASE 1D
BESTEMMINGSPLAN HARINGKADE

Toelichting en voorschriften

Concept: december 1999

Ontwerp: januari 2000

Vaststelling: december 2000

gglk GS : 15 maart 2001 nr. DR44/ARIS/2001/887

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

		Pagina
HOOFDSTUK 1.	INLEIDING	3
HOOFDSTUK 2.	VOORSCHRIFTEN BESTEMMINGSPLAN 'HARING KADE'	
2.1.	Beschrijving in hoofdlijnen, gemeenschappelijk aan alle bestemmingen: artikel 4	4
2.2.	Uit te werken woongebied fase 1: artikel 5	4
HOOFDSTUK 3.	ONTWIKKELINGSVISIE/INRICHTING HARINGKADE	7
HOOFDSTUK 4.	UITWERKING	8
HOOFDSTUK 5.	MILIEUHYGIENE	9

TOELICHTING

BIJ HET UITWERKINGSPLAN "FASE 1D BESTEMMINGSPLAN 'HARINGKADE'"

Hoofdstuk 1. Inleiding.

Het uitwerkingsplan "fase 1D Bestemmingsplan 'Haringkade'" is een uitwerking van het gedeelte van het gebied Haringkade en omgeving, gelegen op de voormalige locatie Ouwehand (Aqua Nova).

In het **bestemmingsplan "Haringkade"**, vastgesteld op 29 oktober 1998 en door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland goedgekeurd bij besluit van 15 juni 1999, nr. DRGG/ARB/160760, is voor dit gebiedsdeel aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om met toepassing van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening de globale bestemming 'uit te werken woongebied, fase 1 (UW1)' nader uit te werken.

Deze nadere uitwerking zal conform de voorschriften van het bestemmingsplan 'Haringkade' plaatsvinden.

Hoofdstuk 2. Voorschriften bestemmingsplan Prins Hendrikkanaal e.o.

Op deze nadere uitwerking zijn van toepassing de voorschriften van het bestemmingsplan 'Haringkade'.

Dit uitwerkingsplan betreft een nadere uitwerking van artikel 5 van deze voorschriften, met inachtneming van de in artikel 4 opgenomen beschrijving in hoofdlijnen.

2.1 Beschrijving in hoofdlijnen, gemeenschappelijk aan alle bestemmingen: artikel 4

In de beschrijving in hoofdlijnen is aangegeven dat ten aanzien van de stedenbouwkundige inrichting wordt beoogd de volgende hoofdstructuur - voor zover voor dit gebiedsdeel van toepassing - te bewerkstelligen: het behoud en waar mogelijk versterking van het groene laanskarakter van de Industrieweg. Met het oog op de gewenste relatie met het water wordt aan de Industrieweg gedacht aan een gevarieerd halfopen bebouwingsopzet. Een nieuwe oriënterende route langs het water die via de entrees van het gebied haaks op de Industrieweg bereikbaar is. Uitgegaan wordt van compacte laagbouw met appartementen op speciale plekken.

Over de stedenbouwkundige/architectonische uitwerking wordt vermeld dat het gebied wordt ontwikkeld in een aantal deelgebieden, waarbij elk deelgebied een eigen identiteit en karakter heeft. In dit uitwerkingsplan ligt het plandeel: **Bakens**. Voor dit nader uit te werken deelgebied wordt aangegeven dat de volgende invulling wordt nagestreefd:

"Bakens"

- De bakens betreffen woningen aan c.q. in het water in de vorm van stadsvilla's, die een open relatie met het water vanuit de promenade mogelijk maken ;
- uitgegaan wordt van drie stadsvilla's die gesitueerd zijn aan de koppen van de lopers;
- de stadsvilla's bestaan uit 4 bouwlagen met een dakopbouw.

2.2 'Uit te werken woongebied fase 1': artikel 5

In artikel 5 van het bestemmingsplan wordt het volgende aangegeven.

Doeleinden

De gronden zijn bestemd voor woongebied met aanvullende voorzieningen en met het woongebied verband houdende doeleinden, zoals wegen, nutsvoorzieningen en al dan niet gebouwde parkeervoorzieningen.

Functionele uitwerking

Bij de functionele uitwerking gelden de volgende regels voor woningen. Een kwalitatief hoogwaardig woongebied wordt nagestreefd, overwegend bestaande uit gestapelde woningen/appartementen, waarbij wordt uitgegaan van het volgende programma;

- * circa 200 woningen;
- * verhouding grondgebonden eengezinswoningen - appartementen 25% - 75%.
- * bebouwingsdichtheid circa 75 woningen per hectare.

Deze aantallen te bouwen woningen gelden als indicatie. Indien bij de uitwerking wordt gekozen voor een andere stedenbouwkundige opzet, mag hiervan worden afgeweken met ten hoogste 10%, mits dit in overeenstemming is met het hierna genoemde woningbouwprogramma. De eerste fase wordt gerealiseerd in de periode 1997 t/m 2000. Voor de realisatie van het aantal woningen tot en met 1999 zal het extra aan Katwijk toegekende contingent worden gebruikt van 143 woningen.

Ruimtelijke uitwerking

Bij de ruimtelijke uitwerking gelden de volgende regels.

Wat betreft de hoogten gelden de aanwijzingen op de kaart. Deze zijn:

- maximale goothoogte 12.00 meter;
- maximale bouwhoogte 15.00 meter;

Op grond van artikel 12, lid 1, sub a van de voorschriften van het bestemmingsplan "Haringkade" is het mogelijk vrijstelling te verlenen van de desbetreffende bepalingen van het plan voor het afwijken van de in het plan voorgeschreven maatvoering met ten hoogste 10% onder de voorwaarden dat uit het bouwplan blijkt:

- dat de afwijking noodzakelijk is uit een oogpunt van een efficiënt gebruik van het bouwperceel of de bouwpercelen;
- dat de verkeersveiligheid, brandveiligheid c.q. brand- en rampenbestrijding zijn gewaarborgd.

De ontsluitingswegen, langzaamverkeerroutes en groenvoorzieningen worden zoveel mogelijk afgestemd op de inrichting van de aangrenzende gebieden.

Voor het parkeren geldt de norm van 1.1 (appartementen) tot 1.25 parkeerplaats per (grondgebonden) woning. Deze parkeerplaatsen worden gedeeltelijk in een parkeergarage gerealiseerd.

Hoofdstuk 3. Ontwikkelingsvisie/inrichting Haringkade.

Ontwikkelingsvisie

In de ontwikkelingsvisie wordt aangegeven dat het gebied – in ruimer verband gezien – wordt gekenmerkt door een geheel open karakter met enkele losse gebouwen. Uitgangspunt is dit karakter ook in de toekomstige planopzet te onderstrepen als contrast met de aanliggende, meer besloten bebouwingssfeer.

Als één van de structurele hoofdelementen wordt genoemd dat specifieke woonvormen in, aan of met het water bij uitstek denkbaar zijn rond de zone van de Berghaven.

Over de ontsluiting van het gebied wordt vermeld dat de oostelijke entree in beginsel in het verlengde van de J. Evertsenlaan zou dienen te worden getraceerd.

Aangegeven is dat binnen het bebouwingsconcept, dat voor een belangrijk deel wordt bepaald door de woonfunctie, als een concrete mogelijkheid voor bedrijvigheid wordt gezien het inpassen van een strook langs de Industrieweg, geïntegreerd in de woonbebouwing, die in het teken staat van gemengde woon- en werkfuncties. Daarbij valt te denken aan een bandbreedte van woningen annex praktijkruimten tot en met kleine kantoren en ambachtelijke bedrijfjes (bedrijfsklasse 1 en 2). Het wonen vindt hier plaats in gestapelde woningen aan het water in de vorm van stadsvilla's, die een open relatie met het water vanuit de promenade garanderen, maar ook een zekere beslotenheid mogelijk maken. Slanke gebouwen in 4 à 5 bouwlagen.

Inrichtingsschets

In de stedenbouwkundige visie/inrichtingsplan wordt over dit gebiedsdeel het volgende gemeld.

Planthema

In de visie zijn enkele elementen genoemd die in de planopzet als thema zijn verankerd.

Planthema in dit gebiedsdeel zijn "**Bakens**".

Bakens

- * Een 3-tal stadsvilla's begeleidt de promenade aan de waterkant; Een verhoogde begane grondlaag (+ 1.30) maakt het mogelijk om pal aan het water een tussenlaag te benutten voor bergingen, botenhuis of extra woonruimte.
- * Situering aan de Lopers versterkt de samenhang met de aanliggende straten. Basisopzet gaat uit van 4 lagen met dakopbouw. Met 2 appartementen per laag presenteren de gebouwen met de ranke kant naar de promenade. Voor alle woningen zijn parkeerplaatsen opgenomen in de parkeerkelder onder de promenadewoningen.

Hoofdstuk 4. Uitwerking

Binnen dit uitwerkingsplan worden gerealiseerd : De Bakens, zijnde woningen aan c.q. in het water in de vorm van stadsvilla's, die een open relatie met het water vanuit de promenade garanderen. Er worden 3 stadsvilla's in 4 lagen met een dakopbouw gebouwd. Een stadsvilla bestaat uit 9 appartementen (twee appartementen per laag en één topappartement). In totaal worden er 27 appartementen gebouwd.

Op grond van artikel 12, lid 1, sub a van de voorschriften van het bestemmingsplan "Haringkade" is het mogelijk vrijstelling te verlenen van de desbetreffende bepalingen van het plan voor het afwijken van de in het plan voorgeschreven maatvoering met ten hoogste 10% onder de voorwaarden dat uit het bouwplan blijkt:

- dat de afwijking noodzakelijk is uit een oogpunt van een efficiënt gebruik van het bouwperceel of de bouwpercelen;
- dat de verkeersveiligheid, brandveiligheid c.q. brand- en rampenbestrijding zijn gewaarborgd.

Van deze mogelijkheid is gebruik gemaakt om de maximale goot- en bouwhoogte van 12 en 15 meter iets te vergroten naar 13 en 16.50 meter.

Bereikbaarheid

De ontsluiting van fase 1D vindt plaats vanaf de inrit gelegen aan de Industrieweg in het verlengde van de Jan Evertsenlaan. De woningen zijn voor alle verkeer direct bereikbaar via deze weg die uitkomt op en doorloopt via de Haringkade.

Parkeren

De parkeersituatie dient voor het gebied in totaliteit te worden gezien. Het parkeren geschiedt voor de stadsvilla's in de parkeerkelder onder de promenadewoningen. In deze parkeerkelder worden voldoende plaatsen gerealiseerd om aan de norm van 1.1 voor appartementen en 1.25 parkeerplaats per grondgebonden woning te kunnen voldoen. Bezoekers en 'tweede' auto's zullen op de openbare weg dienen te parkeren. Het parkeercijfer komt uit op 1.32 parkeerplaats per woning.

Hoofdstuk 5. Milieuhygiëne.

Bodem

In het bestemmingsplan 'Haringkade' is met betrekking tot onderhavige gebiedsdeel gesteld dat ten behoeve van het uitwerkingsplan nader onderzoek zal worden verricht en zonodig een saneringsplan in overleg met de Dienst Water en Milieu van de provincie zal worden opgesteld en worden uitgevoerd.

Op basis van een nader onderzoek is vastgesteld dat bodemsanering nodig is teneinde woningbouw ter plaatse te kunnen realiseren. Het betreffen geen ernstige gevallen van verontreiniging ingevolge de Wet bodembescherming. De aangetroffen oliespots zijn inmiddels gesaneerd.

Geluid

Bij nieuwbouw van woningen dient aandacht te worden geschonken aan de gevelbelasting vanwege het wegverkeerslawaaï. Op grond van de Wet geluidhinder zijn alle wegen zoneplichtig met uitzondering van 30 km/h gebieden en woonerven. Dit gebied is niet zoneplichtig, aangezien dit gebied wordt aangewezen als een 30 km/h gebied en woonerf.

Afval

Het huishoudelijk afval wordt door middel van zogenaamde minicontainers gescheiden ingezameld. Bij gestapelde woningen dient derhalve in pandig een opslagruimte te worden opgenomen waarin meerdere containers kunnen worden geplaatst.