



stedebouwkundig plan

voor het Rijnlands Zeehospitium Terrein te Katwijk

september 2004
851.300.30

KuiperCompagnons

Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Architectuur, Landschap
City & Regional Planning, Urban Design, Architecture, Landscape



Inhoud stedenbouwkundigplan

Inleiding	3
- De vraag	3
- De ligging	3
Analyse	5
- Het gebied, flora en fauna & de bestaande bebouwing	5
- Het ruimtelijke ordening beleid	6
- Het VWS-beleid	6
- Het programma	7
Stedenbouwkundig concept	9
Stedenbouwkundig plan	11
- Hoogtes van diverse gebouwen	13
- Stedenbouwkundige uitgangspunten	15
- Verkeer en parkeer	21
- Diverse randvoorwaarden, functies en eisen	25
- Voorzieningen	25
- Wonen en verdeling woningtypes	25
- Fasering	27





Inleiding

In oktober 2002 heeft KuiperCompagnons de opdracht gekregen een stedenbouwkundig plan te ontwikkelen voor het terrein van het Rijnlands Zeehospitium te Katwijk. In nauwe samenspraak met het Rijnlands Zeehospitium (RZH) en de gemeente is een stedenbouwkundig masterplan ontwikkeld voor het bestaande terrein van het RZH. Dit plan heeft een breed draagvlak bij de diverse betrokken partijen. Dit masterplan is verder uitgewerkt in een stedenbouwkundig plan met een beeldkwaliteitplan, welke in deze nota beschreven worden. In het stedenbouwkundig plan worden de precieze rooilijnen, hoogtes en maten aangegeven.

In het beeldkwaliteitplan worden uitgangspunten voor de beeldkwaliteit vastgelegd, bijvoorbeeld voor gevels, daken, goten, details, diverse architectonische uitgangspunten, materialisatie en kleur. Het beeldkwaliteitplan zal een beeld geven van de toekomstige inrichting van het terrein.

Het beeldkwaliteitplan zal het kader vormen voor architecten om gebouwen verder te ontwikkelen en voor de landschapsarchitect om een inrichtingsplan te maken. Tevens is dit plan onderdeel van de exploitatieovereenkomst die zal worden gesloten tussen de gemeente en het RZH.

De vraag

De bestaande bebouwing is volgens de huidige maatstaven niet meer toereikend. Het belangrijkste uitgangspunt bij het ontwerp voor

een nieuw stedenbouwkundig plan voor het terrein van het RZH in Katwijk is 'omgekeerde integratie'. Dat wil zeggen dat het institutionele karakter van het RZH zal verdwijnen. De scheiding tussen het dorp Katwijk en het instituut RZH wordt opgeheven door een menging van functies na te streven en het terrein toegankelijk te maken. Het masterplan biedt woonruimte en voorzieningen voor de huidige bewoners van het RZH en voor Katwijkers.

Naast omgekeerde integratie is de versterking van het duinlandschap het tweede uitgangspunt van het plan. Het terrein kent bijzondere landschappelijke en ecologische kwaliteiten. Deze zijn in het ontwerp zoveel mogelijk behouden en waar mogelijk versterkt.

De ligging

Het RZH is gelegen aan de zuidzijde van Katwijk aan Zee. Het terrein vormt de overgang van bebouwd Katwijk naar de Zuidduinen.

De eerste bebouwing van het terrein van het Rijnlands Zeehospitium dateert van 1906 en is sindsdien als zodanig in gebruik. Het terrein ligt op loopafstand van het centrum en grenst aan de Boulevard van Katwijk (zie ook de kaart).



Analyse

Het gebied, flora en fauna en de bestaande bebouwing

Het gebied kenmerkt zich van oudsher als een zeedorpenlandschap, geoccupeerd terrein met een zekere mate van ongerept duinlandschap. In dit beeld spelen de duinen een belangrijke rol, zij zijn het beeldbepalende element in het gebied.



De flora en fauna in het gebied zijn waardevol. In het gebied komen diverse beschermde plant- en diersoorten voor, zoals de blauwe zeedistel en de duinhagedis. Separaat aan het stedenbouwkundig plan is een natuurwaardenonderzoek door het Natuur

Wetenschappelijk Centrum te Dordrecht gedaan. Op basis van dit onderzoek is een ontheffingsprocedure gestart bij LASER. Intussen is deze ontheffing verkregen. Een belangrijk uitgangspunt voor het stedenbouwkundig plan is de bestaande waarde zoveel als mogelijk intact te laten en daarnaast nieuwe waarden te creëren.

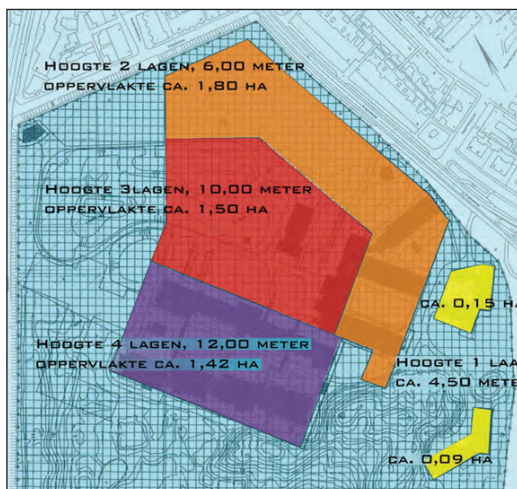
De bestaande bebouwing is gedateerd en voldoet geenszins aan de eisen van deze tijd. De twee gebouwen die als uitgangspunt in het stedenbouwkundig plan meegenomen zijn, zijn markante gebouwen op het terrein, namelijk het hoofdgebouw en de Waaier (het Feyenoord-paviljoen). Het hoofdgebouw is op een prominente plaats gesitueerd. Het is centraal op het hoogste punt van het terrein gelegen, het dak van het gebouw markeert het hoogste punt van het terrein. Het gebouw is duidelijk gericht op de zee (Boulevard). Het gebouw kent een robuuste bouwstructuur van stevig metselwerk, met diepe neggen en veranda en loggia op zee gericht. Op de verdieping wordt vanuit het gebouw een prachtig zicht op de zee, de duinen en Katwijk geboden.

De Waaier markeert het terrein en heeft een prachtige ligging aan de Boulevard. Het gebouw valt op door zijn detaillering in eenvoudige materialen, baksteen en beton in een adequate vormgeving. De afgeronde hoeken (als door de wind gevormd) zijn heel bijzonder. Het gebouw is aan de lijzijde zoveel mogelijk dicht, loefzijde is open met grote deuren.

Het Ruimtelijke Ordening beleid

In de planvorming is snelheid een belangrijke doelstelling. De huidige situatie van de cliënten van het Rijnlands Zeehospitium is nijpend. Zij dienen zo snel mogelijk nieuwe vervangende woonruimte te krijgen. Hiertoe is een deel van het stedenbouwkundig plan binnen het bestemmingsplan gerealiseerd. Het plan is opgedeeld in drie fases, 1a, 1b en 2. Fase 1a zal grotendeels binnen het bestemmingsplan gerealiseerd worden, fase 1b wordt ten dele binnen het bestemmingsplan gerealiseerd en voor fase 2 is een bestemmingsplanherziening nodig.

Binnen het beeldkwaliteitplan is ruimte gelaten voor de voorgestane ontwikkelingen. In de verdere uitwerkingen zullen de plannen moeten voldoen aan het natuurbeleids- en het groenstructuurplan.



Conform het streekplan, of het omgevingsplan valt het gebied binnen de rode contouren van Katwijk. Dit geeft verder geen beperkingen t.o.v. de ontwikkelingen zoals deze worden voorgesteld.

Met het hoogheemraadschap zijn de eerste schetsen besproken. Het plan voldoet aan de “leggers” van het schap. In de tweede fase zal gesproken moeten worden over de realisatie van het woongebouw langs de Boulevard. In de verdere uitwerking zijn aanlegvergunningen van het Hoogheemraadschap nodig.

Het VWS beleid

Binnen het rijksbeleid heeft integratie de hoogste prioriteit. Doelstelling is om voor alle cliënten een zo normaal mogelijke leefomgeving te creëren. Dit wordt gerealiseerd door cliënten onder te brengen in “normale” woonwijken. Als deze methode niet haalbaar is, wordt omgekeerde integratie voorgesteld. Hierbij wordt de “wijk” naar binnen gehaald. Terreinen worden openbaar, er worden woningen voor een ieder gerealiseerd en bij voorkeur worden diverse openbare functies op het terrein gepositioneerd. Deze verdunning kent een ervaringsnorm van minimaal 1:3 met een voorkeur voor 1:5 (verhouding cliënten zorginstelling en overige bewoners). Dit geeft voor woningen een minimale verhouding van 1:2. Een ander uitgangspunt is om groepen van 6 cliënten bij elkaar te plaatsen.

Programma

De kern van het programma bestaat uit huisvesting van de huidige bewonersgroep, dit zijn 126 woningen. Doelstelling voor het stedenbouwkundig plan is een zo gevarieerd mogelijk aanbod van woningen te realiseren, zowel plekken die rustig gepositioneerd zijn als plekken aan de straatzijde. In de typologieën is gekozen voor twee woninggroottes, namelijk het a-type met een woonoppervlakte van ongeveer 45 m² en een b-type met een woonoppervlakte van ongeveer 65 m². De a-types hebben per 6 woningen een gemeenschappelijke woonkamer, de b-types hebben voor alle woningen een wijkondersteuningspunt. Voor alle woningen geldt dat 76 m² bruto ter beschikking is, dat geeft een totaal van ongeveer 9.650 m². Dit dient nog verder uitgewerkt te worden in architectonische voorstellen. Naast de woningen heeft het Rijnlands Zeehospitium toestemming voor 80 plaatsen dagbesteding op het terrein en 40 plaatsen buiten het terrein, dit komt overeen met 2.120 m² op het terrein. Uitgangspunt is de dagbesteding op goed bereikbare plaatsen en in het zicht gelegen plekken te positioneren. Verder heeft het Rijnlands Zeehospitium voor facilitaire diensten nog ongeveer 2.000 m² nodig, dit is inclusief een plaza met restaurant en winkels. Voor paramedische, medische en psychosociale ondersteuning is 1.400 m² nodig.

Om de omgekeerde integratie vorm te geven is gezocht naar diverse mogelijke andere functies om te participeren in de ontwik-

kelingen van het gebied. Het streven is een gemengde wijk, met jong en oud, mensen met en zonder beperking, etc. Gebleken is dat grote behoefte is aan seniorenwoningen, ongeveer 200 stuks in de diverse prijscategorieën. Tevens is behoefte aan een zorg-hotel (Zotel) van ongeveer 1500 m², een gezondheidscentrum van ongeveer 2.000 m² en een kinderdagverblijf van ongeveer 700 m². De te ontwikkelen woningen dienen levensloopbestendig te zijn en dienen zo flexibel mogelijk te zijn in verband met demografische veranderingen. In dit kader zijn er ook 6 focus woningen op het terrein ingepast. Deze getallen zijn in het stedenbouwkundig plan gebruikt als uitgangspunt en dienen in een later stadium verder uitgewerkt te worden.

concept



Stedenbouwkundig concept



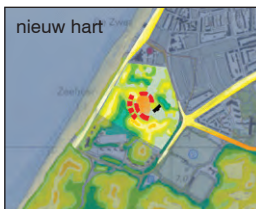
Als uitgangspunt is het hoofdgebouw blijven staan. In de plannen is er van uit gegaan dat het gebouw wordt gerenoveerd en ingedeeld met een nader te bepalen aantal appartementen. Het hoofdgedeelte dat blijft staan wordt ontsloten vanaf de oostzijde zoals het in de oorspronkelijke situatie ook het geval was. Vanwege zijn dominante vorm en institutionele karakter is ervoor gekozen om het hoofdgebouw als een soort relict in het plan vorm te geven.

De volgende twee stappen zijn bedoeld om het terrein toegankelijk te maken. Twee nieuwe wegen zullen het gebied toegankelijk maken vanaf het oosten en het noorden. Aan de Park/Sportlaan komt in de toekomst een rotonde waar de toekomstige randweg van Katwijk op aan zal sluiten. In de ontsluiting van Katwijk aan Zee zal dit een belangrijke schakel zijn. Vanaf deze rotonde wordt een ontsluiting van het gebied voorgesteld. De andere ontsluiting geeft een directe verbinding met het centrum van Katwijk aan Zee.

De volgende twee stappen zijn bedoeld om het terrein toegankelijk te maken. Twee nieuwe wegen zullen het gebied toegankelijk maken vanaf het oosten en het noorden. Aan de Park/Sportlaan komt in de toekomst een rotonde waar de toekomstige randweg van Katwijk op aan zal sluiten. In de ontsluiting van Katwijk aan Zee zal dit een belangrijke schakel zijn. Vanaf deze rotonde wordt een ontsluiting van het gebied voorgesteld. De andere ontsluiting geeft een directe verbinding met het centrum van Katwijk aan Zee.



Dit is voor de gebruikers van het terrein een belangrijke verbinding.



Het terrein krijgt in de toekomst een nieuw hart met een nieuw plein. Om dit plein heen worden diverse functies geplaatst om het levendig te maken. Beide wegen komen uit op dit plein.

De entree aan de rotonde wordt gemarkeerd door middel van een slank appartementengebouw dat zich qua uitstraling en hoogte zal onderscheiden van zijn omgeving. Aan de Boulevardzijde van het terrein wordt ook een slank gebouw voorgesteld, dat het terrein vanaf de Boulevard markeert. Tevens wordt een doorgang in de duinen gemaakt die een rechtstreekse verbinding geeft met de Boulevard.

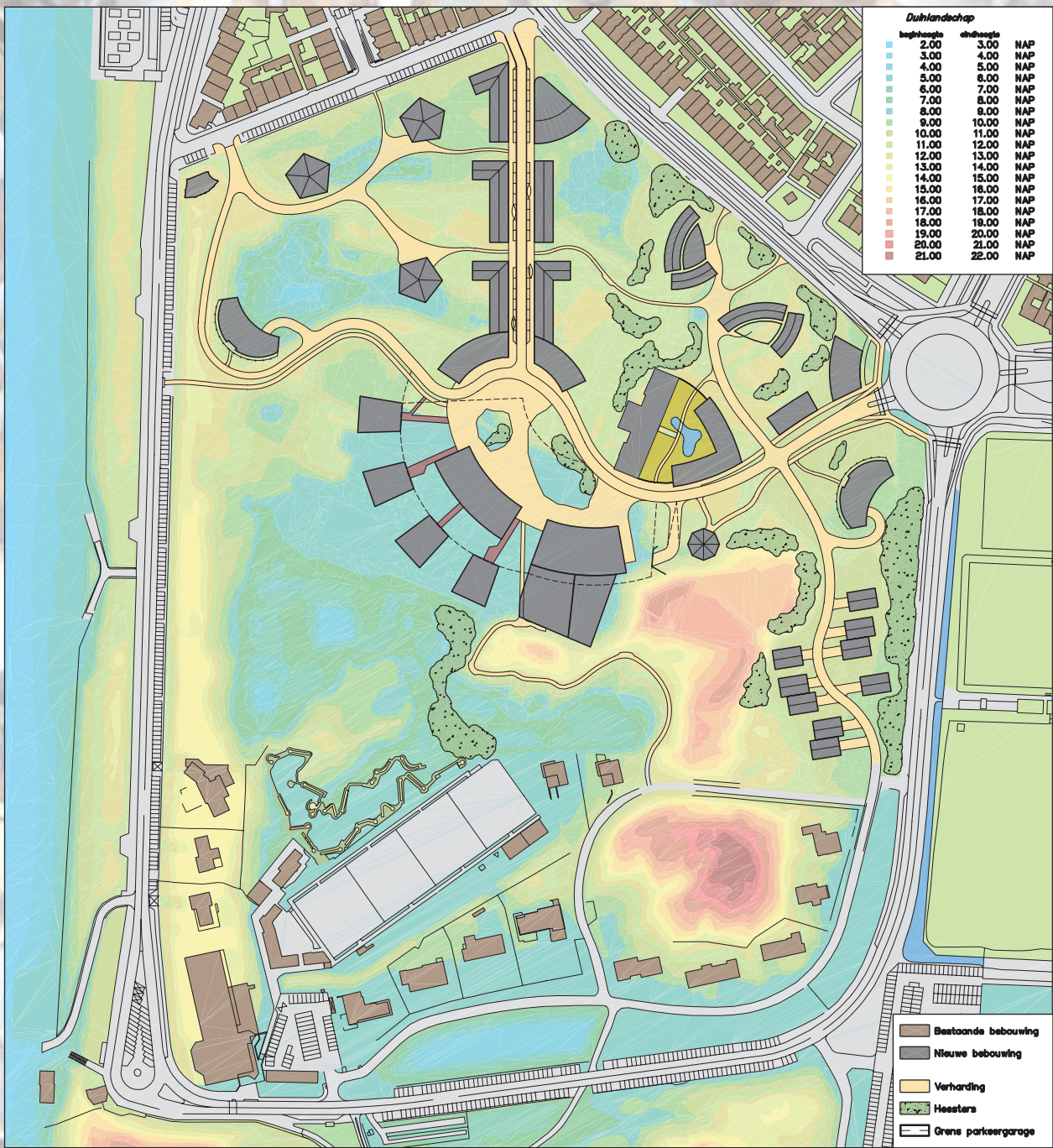


De entree aan de rotonde wordt gemarkeerd door middel van een slank appartementengebouw dat zich qua uitstraling en hoogte zal onderscheiden van zijn omgeving. Aan de Boulevardzijde van het terrein wordt ook een slank gebouw voorgesteld, dat het terrein vanaf de Boulevard markeert. Tevens wordt een doorgang in de duinen gemaakt die een rechtstreekse verbinding geeft met de Boulevard.

Op diverse plekken worden paviljoens in de duinen voorgesteld. Deze spelen in op de ondergrond zoals die aanwezig is en geven verschillende woonmilieus in het gebied.



Op diverse plekken worden paviljoens in de duinen voorgesteld. Deze spelen in op de ondergrond zoals die aanwezig is en geven verschillende woonmilieus in het gebied.



Stedenbouwkundig plan

Het stedenbouwkundig ontwerp voor het terrein van het Rijnlands Zeehospitium te Katwijk omvat een integraal ruimtelijk plan waarin wonen, zorg, omgekeerde integratie en landschappelijke inpassing op een innovatieve manier samenkomen. Het credo voor de woningbouw is “gewoon als het kan en bijzonder als het moet”.

In de vormgeving is gekozen voor een moderne, landschappelijke hoofdropzet. Deze plooit en nestelt zich als het ware vanzelf in en om het landschap heen. Het landschap is de drager. Het belangrijkste duin in het gebied is altijd markant in het zicht. Vanaf de rotonde rijdt men langs het duin het plein op en vanaf de andere zijde rijdt men recht op het duin aan. Hier wordt het zicht door een gat in de bebouwing gefocust op het duin. Het gebied krijgt een sterke eenheid. Dit wordt ook verder vormgegeven in het beeldkwaliteitplan. Zo zullen hellende daken, “blonde” muren en lichtvoetige architectuur de smaak bepalen.

Om het gebied te ontsluiten is een doorgaande route aangelegd, die deels door een rechte straat voert. Deze bestaat uit lineaire bebouwing, waar het duinlandschap doorheen loopt. De rechte straat eindigt aan een ‘duinplein’ waaraan zich zowel voorzieningen voor het Rijnlands Zeehospitium als de overige voorzieningen en woningen bevinden. Het plein heeft een besloten vorm gekregen maar heeft aan verschillende zijden open stukken, waardoor de relatie met het duin behouden

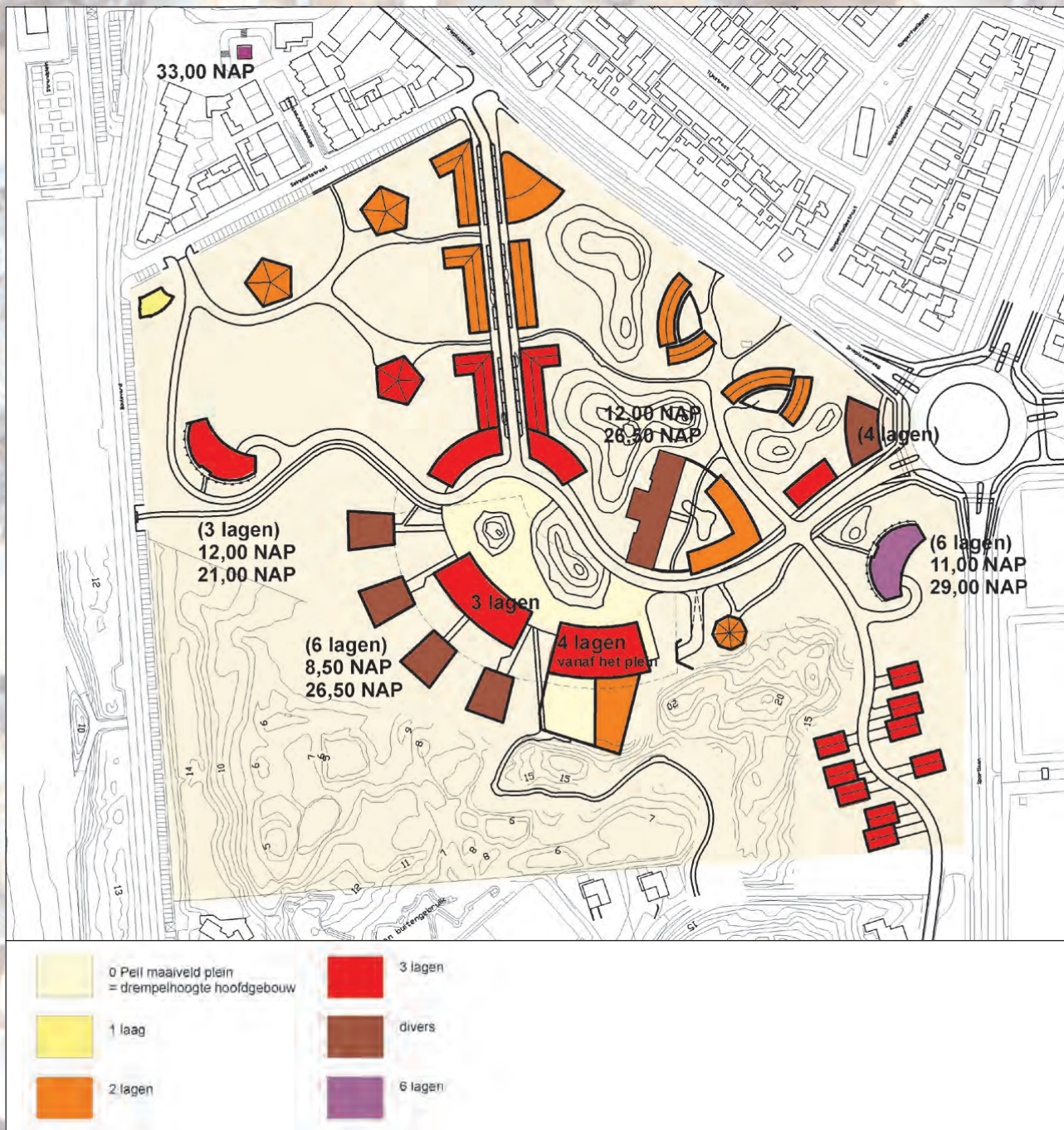


blijft. Onder het plein wordt op het huidige maaiveldniveau geparkeerd. Het doorgaande pad vanaf de rotonde tot aan de Boulevard is een wandelpad dat tevens geschikt is als fietsdoorgang.

Op markante punten aan de randen van het gebied zijn bijzondere gebouwen geplaatst: een slank woongebouw aan de rotonde bij de hoofdweg van Katwijk, een verzamelgebouw bij de toegang van de rechte straat en een markant woongebouw aan de zeezijde. De overige bebouwing bestaat uit paviljoens die verspreid in het landschap liggen. Het bijzondere duingebied met een hoge natuurwaarde achter het huidige hoofdgebouw is vrijgehouden van bebouwing. Aan de andere zijde van het hoofdgebouw komt een omsloten hof met een woongebouw als afronding van de hof. Dit zal een eigen, bijzondere plek vormen in het duingebied.

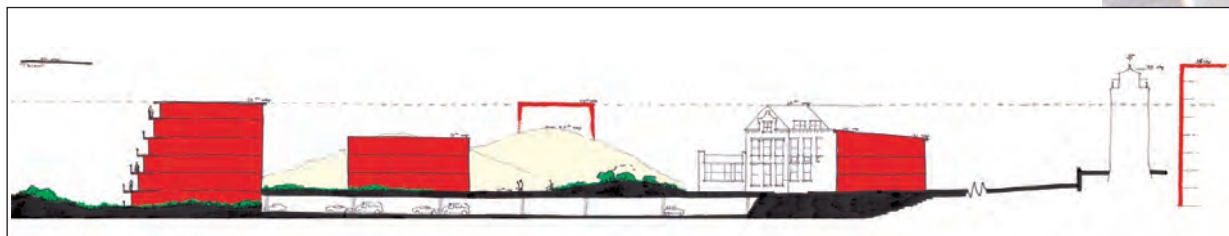
Het gebied zal ingericht worden als duin, met duinvegetatie. De paden en wegen worden uitgevoerd in een zandkleurige klinker met details van kinderkoppen. Dit vormt een eenheid met “blonde” architectuur en groene daken.

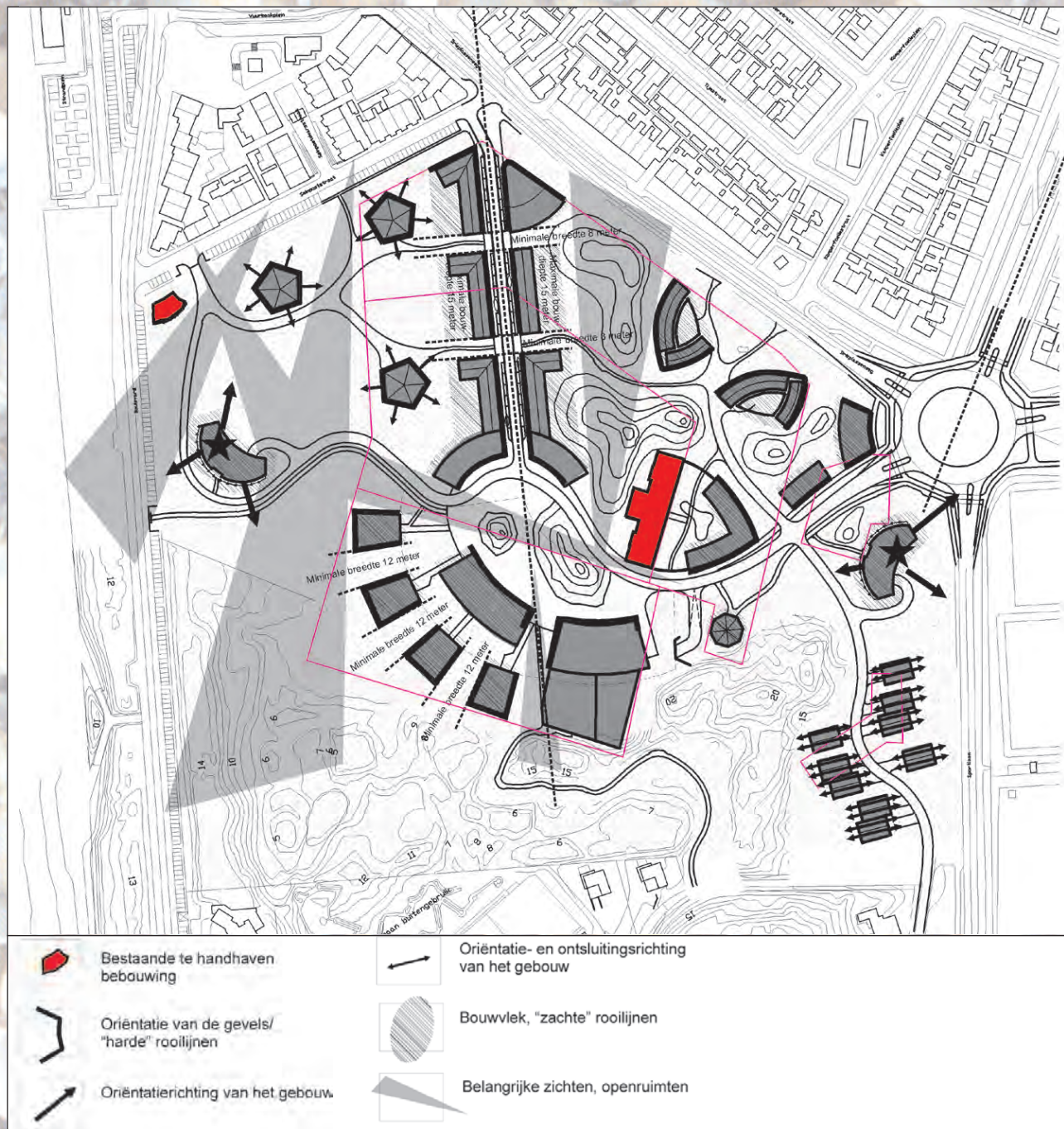




Hoogtes van de diverse gebouwen

De hoogtes van de gebouwen zijn in de 1e fase sterk gerelateerd aan het bestemmingsplan. De kaart met hoogtes geeft de hoogte in lagen gerelateerd aan het hoofdgebouw weer. Zodat de hoogte niet een abstract begrip in lagen wordt, maar concreet in meters t.o.v. het bestaande hoofdgebouw. Het huidige hoofdgebouw is 14,50 meter (+26,50 nap) hoog. Voor de rechte straat geldt dat de blokken twee (6 m) en drie (9 m) lagen hoog worden. Dit geldt ook voor de Vijfhoeken. De Schelpen worden 2 lagen hoog. De bebouwing die direct aan het plein grenst wordt drie (9 m) lagen hoog, de bebouwing die daar achter gelegen is wordt 6 (18 m) lagen hoog. De bebouwing langs de weg tussen de rotonde en het plein loopt af van 4 (12 m) lagen, via 3 (9 m) lagen, tot 2 (6 m) lagen hoog vanaf de rotonde gezien. Het wijkje in de duinen wordt 3 (9 m) lagen hoog. De markante toren aan de rotonde 6 (18 m) lagen en het markante gebouw aan de Boulevard 3 (12 m) lagen hoog. Enkele referentiepunten in het gebied zijn het woongebouw "Triton" dat zijn hoogste punt heeft op ruim +31.00 nap en de vuurbaak op ongeveer +33.00 nap.



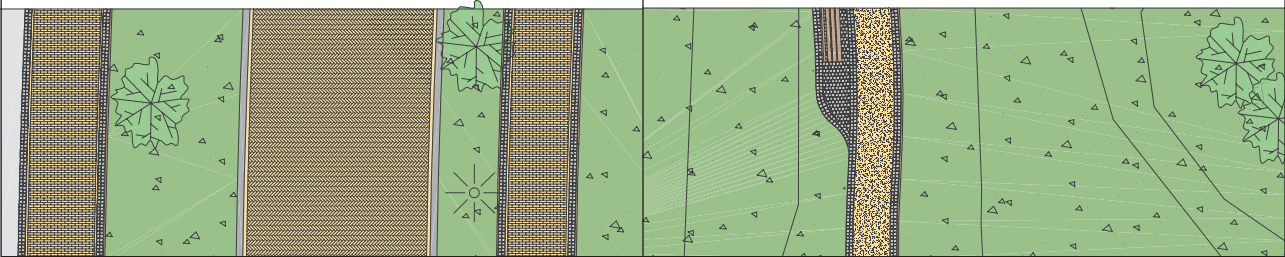
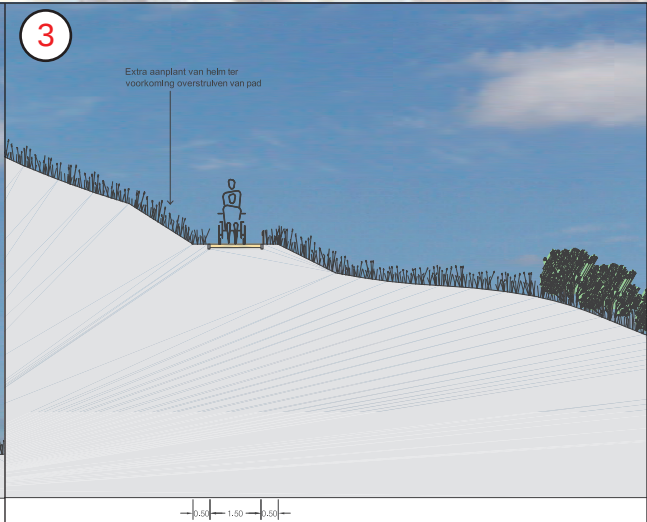
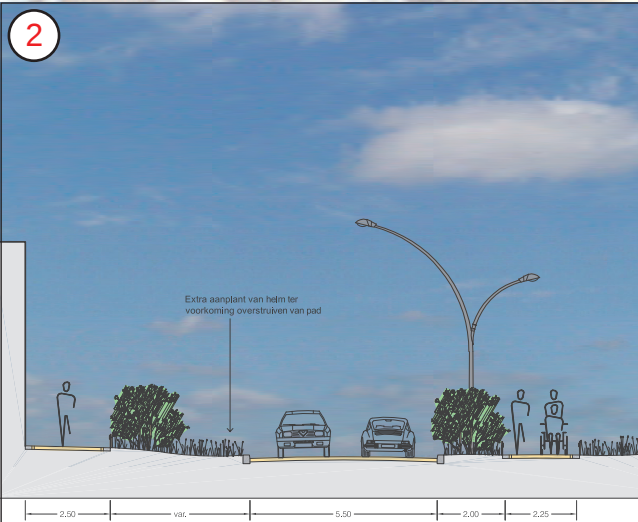


Stedenbouwkundige uitgangspunten

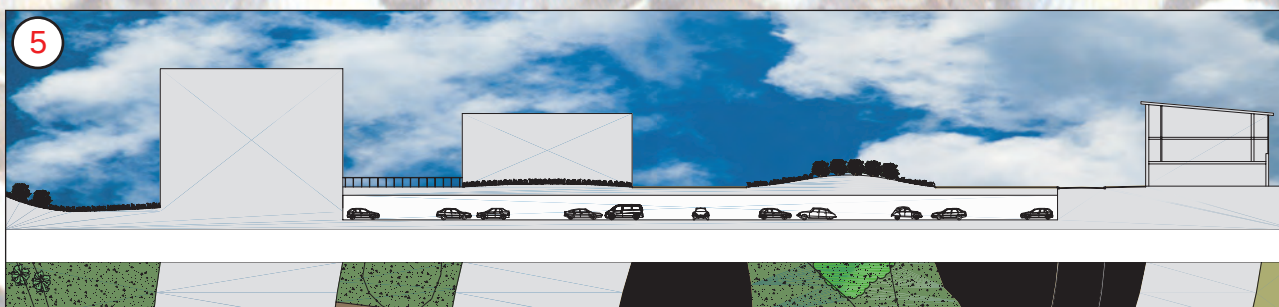
In het plan zijn een aantal lijnen als belangrijke lijnen en dus grenzen aangemerkt. De overige lijnen vormen de speling voor verdere uitwerking. Deze speling is aangegeven in een vlek. Het is verstandig in een dergelijk plan die speling in te bouwen, zodat in een verdere fase en uitwerking geen problemen ontstaan. Van belang is de totale oppervlakte bebouwing gelijk te houden in relatie tot de ontheffings-procedure. Tevens is aangegeven wat vaste breedtes zijn en hoe de bebouwing georiënteerd is.













Hoofdontsluiting, tweerichtingsverkeer



Ontsluiting, tweerichtingsverkeer



Ontsluiting, eenrichtingsverkeer



Voetpaden



Bevoorrading



Afvalverzamelplek



Ondergronds milieupark

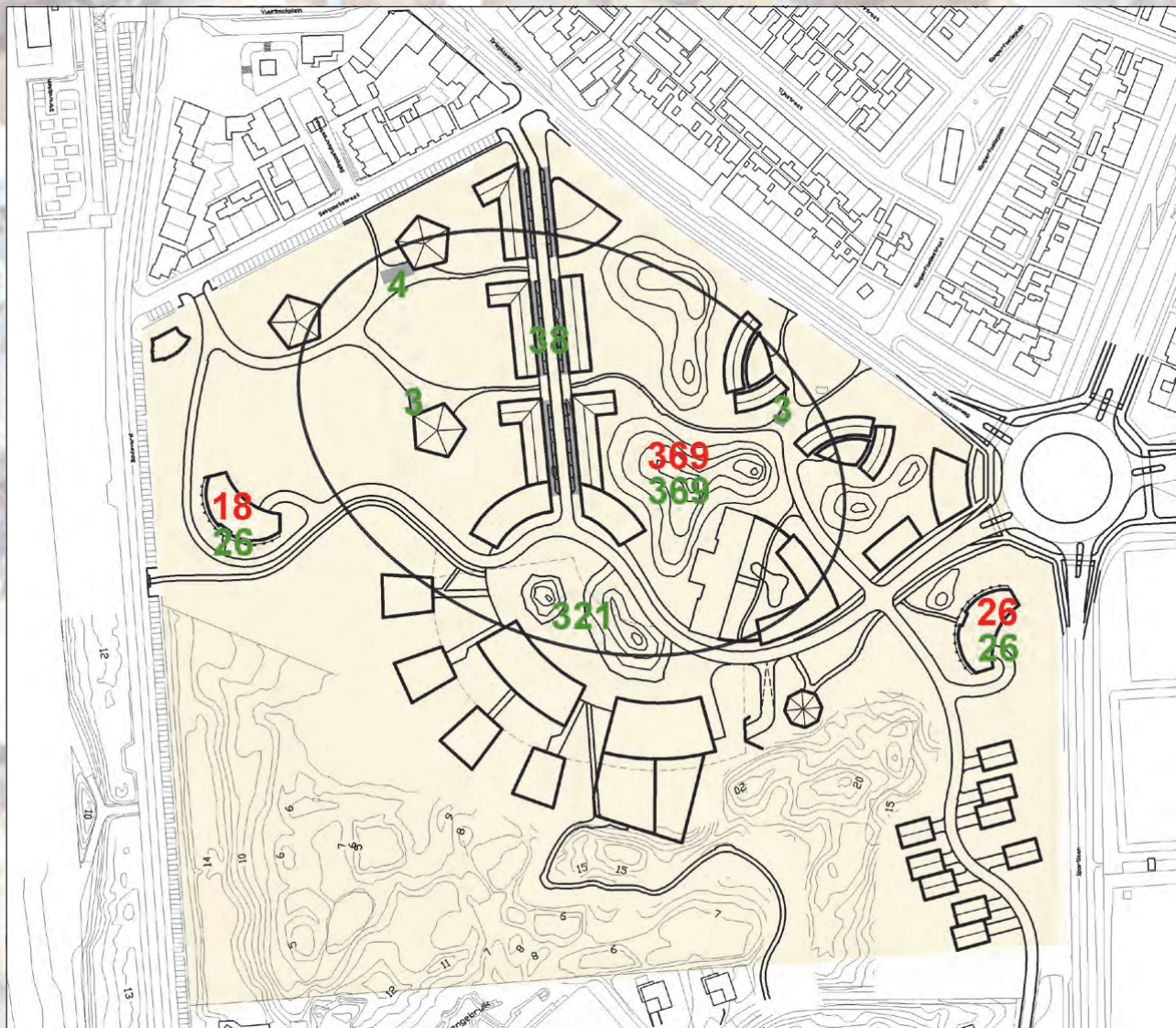
Verkeer en parkeren

Om het gebied bereikbaar te maken zijn drie toegangen voor de auto ontworpen, vanaf de kruising van de Drieplassenweg en de Sportlaan, vanaf de kruising van de Drieplassenweg en de Seinpoststraat en vanaf de Seinpoststraat ter hoogte van het Feyenoord-paviljoen. Vanaf de kruising van de Drieplassenweg en de Sportlaan, welke kruising in de toekomst een rotonde wordt, komt een doorgaand voet- en fietspad naar de Boulevard. De rijweg vanaf de rotonde richting het plein wordt de hoofdontsluiting van het terrein. Deze zal ook uitkomen op de parkeergarage. In de routing zijn de entree van de garage en de rijweg zo vormgegeven dat deze ontsluitingsroute de meest logische is om te gebruiken. Deze weg kent tevens een doorgaande route die uitkomt op de kruising met de Drieplassenweg en de Seinpoststraat. De gehele route is tweerichtingsverkeer, met dit onderscheid dat het eerste deel van de rotonde tot aan het plein met trottoirbanden is vormgegeven en het tweede deel a-niveau is vormgegeven. Hierdoor ontstaat in het tweede deel een “verblijfsklimaat”, terwijl in het eerste deel meer het accent ligt op het “doorgaande” verkeer. Vanaf het plein is ook een weg via het markante gebouw aan de Boulevard naar de Seinpoststraat. Deze route zal vanaf de Seinpoststraat richting het plein eenrichtingsverkeer worden.

In de vormgeving zullen de overige wegen in het gebied zich onderscheiden ten opzichte van de hiervoor genoemde wegen. Deze

wegen zijn deels doodlopend en enkel bedoeld voor bestemmingsverkeer. Deze wegen zullen ingericht worden als woonstraten met een molgoot in het midden van het profiel.

Naast het doorgaande wandelpad van rotonde tot Boulevard, zullen in het gebied nog verschillende wandelpaden aangelegd worden, deze worden allen rolstoeltoegankelijk uitgevoerd. Tevens is het mogelijk van de rotonde over de weg en deels langs het wandelpad naar de Boulevard te fietsen. De bevoorrading van het Voorzieningengebouw vindt plaats aan de oostzijde van het gebouw op het plein-niveau.



12 Parkeerbehoefte in aantallen
parkeerplaatsen

12 Aanwezige parkeerplaatsen

Uitwerking parkeergarage



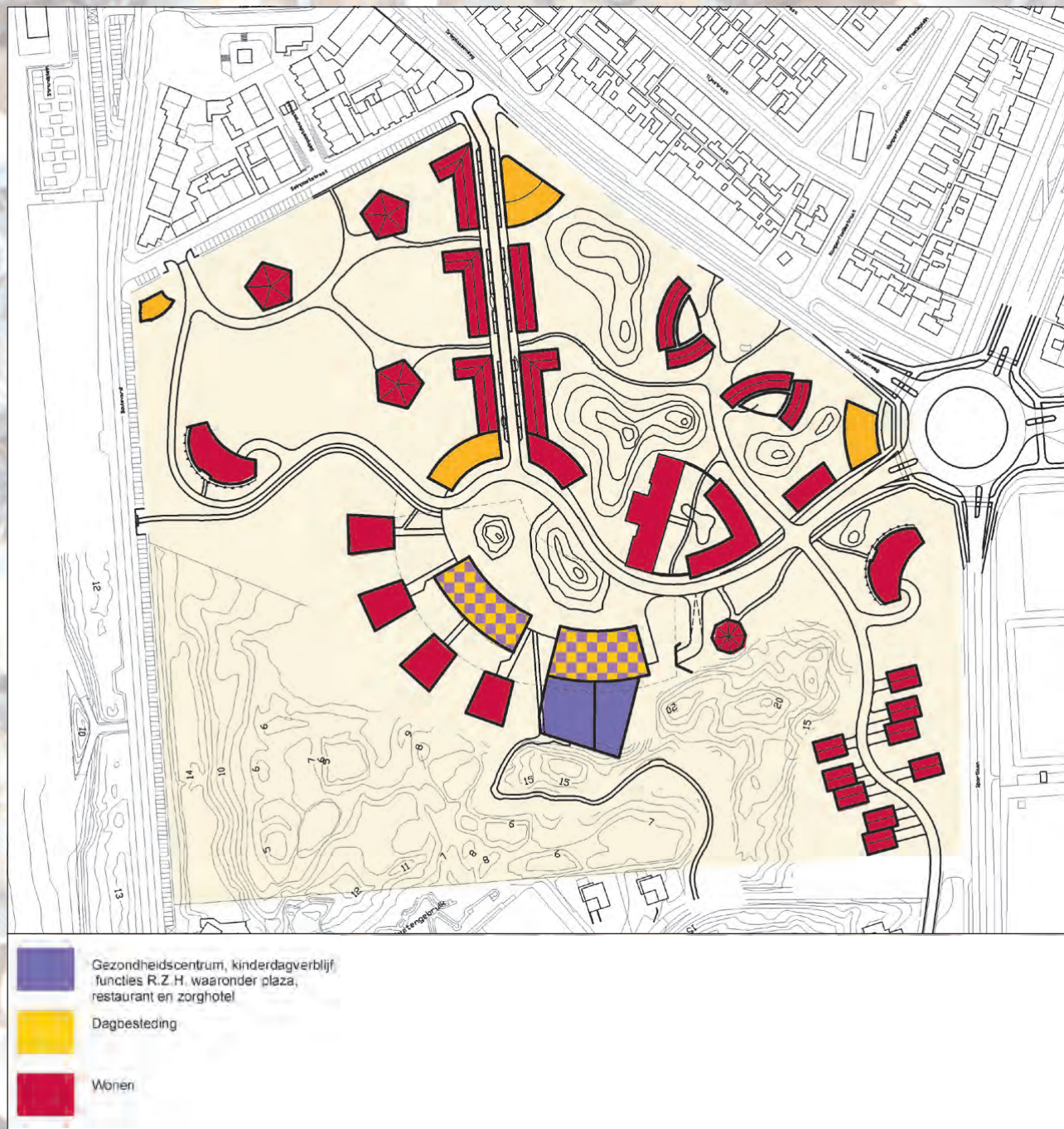
Uitgangspunten conform NEN 2443:200

- Rijbanen 6 meter breed;
- Parkeervakken 5 meter diep;
- Parkeervakken 2.50 meter breed;
- 1,5 % parkeren invalide;
- Maximale afstand nooduitgangen 30 meter;
- Maximale loopafstand uitgang 100 meter;
- In de toekomst ruimte voor extra rijbaan entree;
- 10 meter vlakke opstelruimte bij entree;
- Hellingbaan entree 1:10
- Deze schets geeft ruimte aan maximaal 360 parkeerplaatsen

Onder het duinplein bevindt zich, onttrokken aan het zicht, een grote centrale parkeervoorziening van minimaal 321 plaatsen die gebruikt gaat worden door gebruikers van het gehele gebied. Hieronder vallen ook van het totale terrein, de bezoekers en het personeel van de diverse functies die zijn gelegen op het terrein. De twee woontorens hebben ieder een parkeergarage voor ongeveer 25 auto's. Het

wijkje met duinwoningen heeft een inpandige parkeergelegenheid en opstelplaatsen op de inrit, de bezoekers parkeren in de centrale parkeervoorziening. Langs de rechte straat zijn 38 langspaarplaatsen opgenomen. Op termijn zullen twee paviljoens gebruikt gaan worden voor ouderenhuisvesting, hiertoe zijn enkele parkeerplaatsen voor personeel en mensen die slecht ter been zijn nabij de paviljoens gepland.

In de balans blijkt het plan te voldoen aan de normen die gesteld zijn door de gemeente Katwijk. In de gehele omgeving van het gebied is een grote overdaad aan parkeerplaatsen. Dit komt uiteraard door de unieke ligging aan zee en de daarbij behorende pieken in de parkeerdruk. Dit laatste geeft een druk op het gebied en het parkeerbeheer dat hier zal gaan gelden. Daartoe is in eerste instantie het parkeren formeel geregeld met parkeerplaatsen in gebouwde voorzieningen of met duidelijke parkeerplaatsen op het maaiveld. Het een en ander in relatie tot een in de toekomst te voeren parkeerregime dient nog nader uitgewerkt te worden. Voor de tellingen wordt verwezen naar de exploitatieovereenkomst en de kaart met het parkeeroverzicht.



Diverse randvoorwaarden en eisen, functies

De plannen voldoen aan de eisen die de gemeente Katwijk aan afvalverzamelplekken en maximale loopafstanden stelt. Tevens is het mogelijk de plekken zodanig te situeren dat het keren van vuilniswagens niet nodig is. Op de hoek van de Drieplassenweg en de Seinpoststraat wordt een ondergronds milieupark gerealiseerd.

Voor de brandweer zijn alle panden bereikbaar. In de nadere uitwerking zal grote zorg besteed moeten worden aan de ruiming van de diverse panden, mede vanwege de bijzondere doelgroep. De plaatsing en het systeem van brandkranen dient in een nadere fase uitgewerkt te worden. Voor het overige calamiteitenverkeer geldt hetzelfde.

Kabels en leidingentracés dienen in een volgende fase te worden bepaald, maar zullen hoofdzakelijk onder de verharding liggen.

Voorzieningen

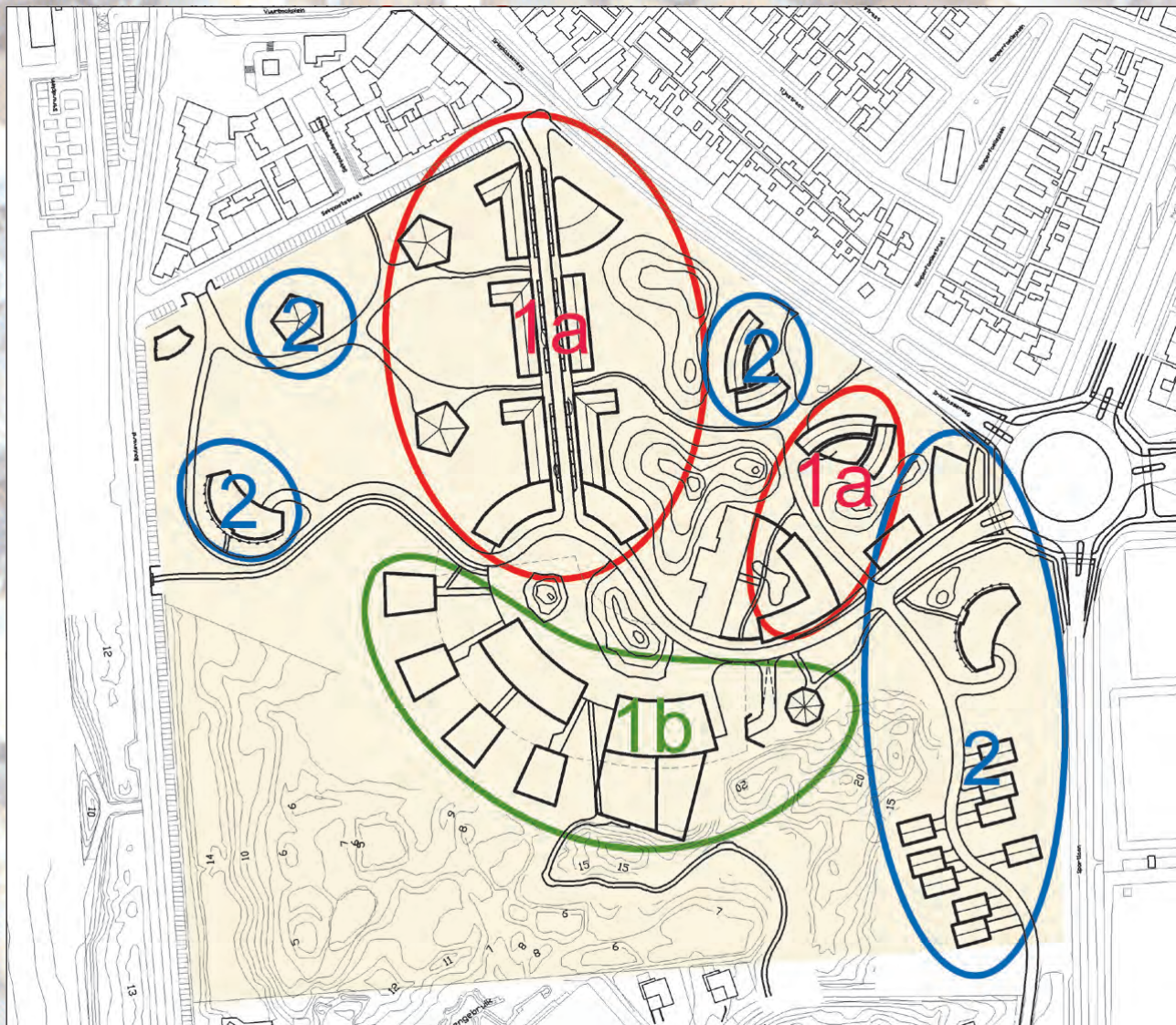
Voor het Rijnlands Zeehospitium is de dagbesteding een belangrijke functie. In de uitgangspunten is opgenomen dat deze op markante punten moet worden gepositioneerd. Tevens moeten de functies goed en veilig bereikbaar zijn. In de eindsituatie is dit verspreid over een vijftal plaatsen, namelijk in de Waaier, aan de kruising Drieplassenweg en de Seinpoststraat, aan de rotonde en op twee plekken aan het plein. Aan het plein wordt tegenover het bestaande hoofdgebouw een Voorzieningengebouw voorgesteld waarin

diverse functies worden ondergebracht, zoals het gezondheidscentrum, het kinderdagverblijf, een deel van de dagbesteding en de overige functies van het Rijnlands Zeehospitium. Hier wordt een plaza met restaurant, een sportzaal en dagbesteding gecombineerd. Waar mogelijk kunnen deze voorzieningen ook worden gebruikt door mensen van buiten het Rijnlands Zeehospitium. Dit zou de omgekeerde integratie bevorderen, zoals het gezondheidscentrum en het kinderdagverblijf dit bewerkstelligen. De bezoekers en het personeel zullen parkeren in de centrale parkeergarage. De bevoorrading zal plaatsvinden over het plein aan de oostzijde van het Voorzieningengebouw.

Wonen en verdeling woningtypes

Het uitgangspunt van het Rijnlands Zeehospitium is wonen in groepen van 6 personen. Het uitgangspunt bij de verdeling van woningen is over het gehele terrein een mix van de diverse woningen voor het Rijnlands Zeehospitium en de markt te creëren.

Door de gevarieerde plaatsing van de woningen op het terrein (dichtbij het centrum van Katwijk of juist dichtbij het Voorzieningengebouw en de verschillende vormgeving van de paviljoens, heeft iedere plek zijn eigen karakter. Sommige woonplekken zijn meer op de straat en levendigheid gericht, andere meer op privacy en rust. In de woongebouwen bevinden zich ook gemeenschappelijke ruimtes, zoals een zitkamer/keuken, een terras, een berging, logeerruimte en een zusterpost. Tevens biedt het plan a-type en b-type



woningen. De b-types zijn meer aan de buitenzijde van het plan gepositioneerd, terwijl de a-types meer in relatie tot de Voorzieningen zijn gepositioneerd. Zie ook de diverse schema's en de exploitatieovereenkomst.

Voor mensen van buiten het Rijnlands Zeehospitium zijn eveneens meerdere woningtypes beschikbaar. Gedeeltelijk bevinden deze woningen zich in dezelfde gebouwen als de woningen van het Rijnlands Zeehospitium. Er zijn seniorenwoningen, met eventueel zorg aan huis en een gemeenschappelijke ruimte in variërende grootte. Daarnaast zijn appartementen en eengezinswoningen van verschillende grootte. Dit gevarieerde aanbod levert een zo divers mogelijk woonmilieu op. Voor nadere specificatie zie ook de "grondexploitatie herontwikkeling terrein Katwijk", d.d. 13-02-2004 van Twijnstra en Gudde.

Fasering

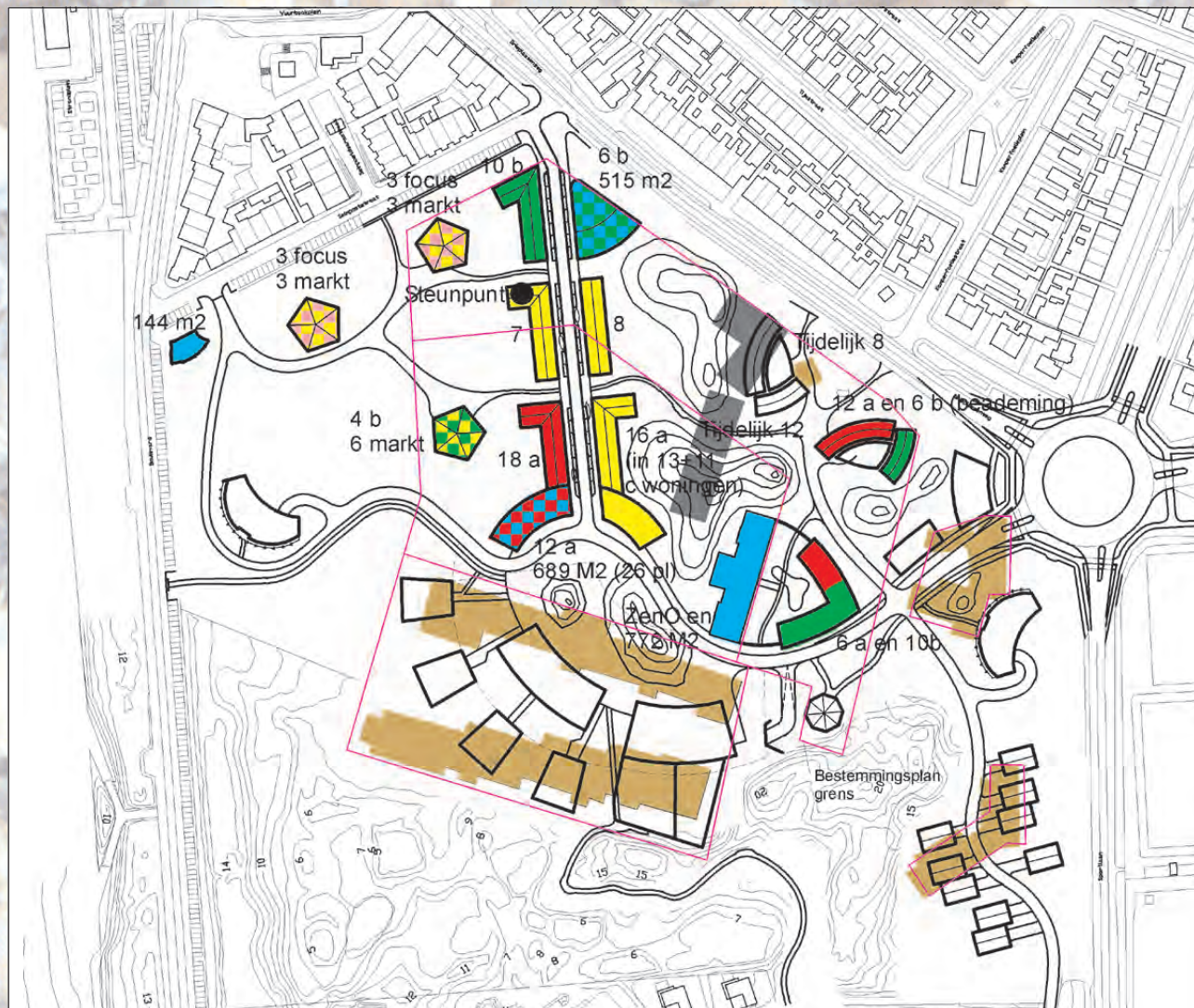
De inrichting van het gebied zal gedaan worden in verschillende fasen. Deze fasering kent een aantal logische achtergronden, de belangrijkste zijn: de bestaande bebouwing van het Rijnlands Zeehospitium kan pas gesloopt worden als de nieuwe huisvesting gereed is en een deel van de plannen valt binnen het bestemmingsplan en een deel niet.

In fase 1a worden het revalidatie technische dienstgebouw alsmede de drie vleugels van het hoofdgebouw gesloopt. De twee tijdelijke huisvestingen de "Trekschuit" en het "Duihuis" worden verplaatst. De rechte straat wordt gebouwd samen met de paviljoens. Tevens wordt het gebouw achter het hoofdgebouw in deze fase gerealiseerd.

In fase 1b wordt het bestaande voorzieningengebouw en woongebouw gesloopt en de gebouwen om het plein gebouwd, waaronder het nieuwe voorzieningengebouw en een tweetal paviljoens.

In fase 2 worden de twee markante woongebouwen toegevoegd, alsmede een paviljoen en een aantal vrijstaande duinwoningen. Ook de begeleidende bebouwing langs de straat tussen het plein en de rotonde wordt in deze fase gerealiseerd.

De functie en bewoning van een gebouw kan gedurende de verschillende fasen veranderen. Daarom zijn alle verschillende paviljoens dusdanig ontworpen dat binnen ieder gebouw meerdere invullingen mogelijk zijn. Ook gezien de lange termijn is een flexibele manier van bouwen wenselijk; in de toekomst kunnen de wensen zowel vanuit het Rijnlands Zeehospitium als vanuit de vrije markt veranderen.

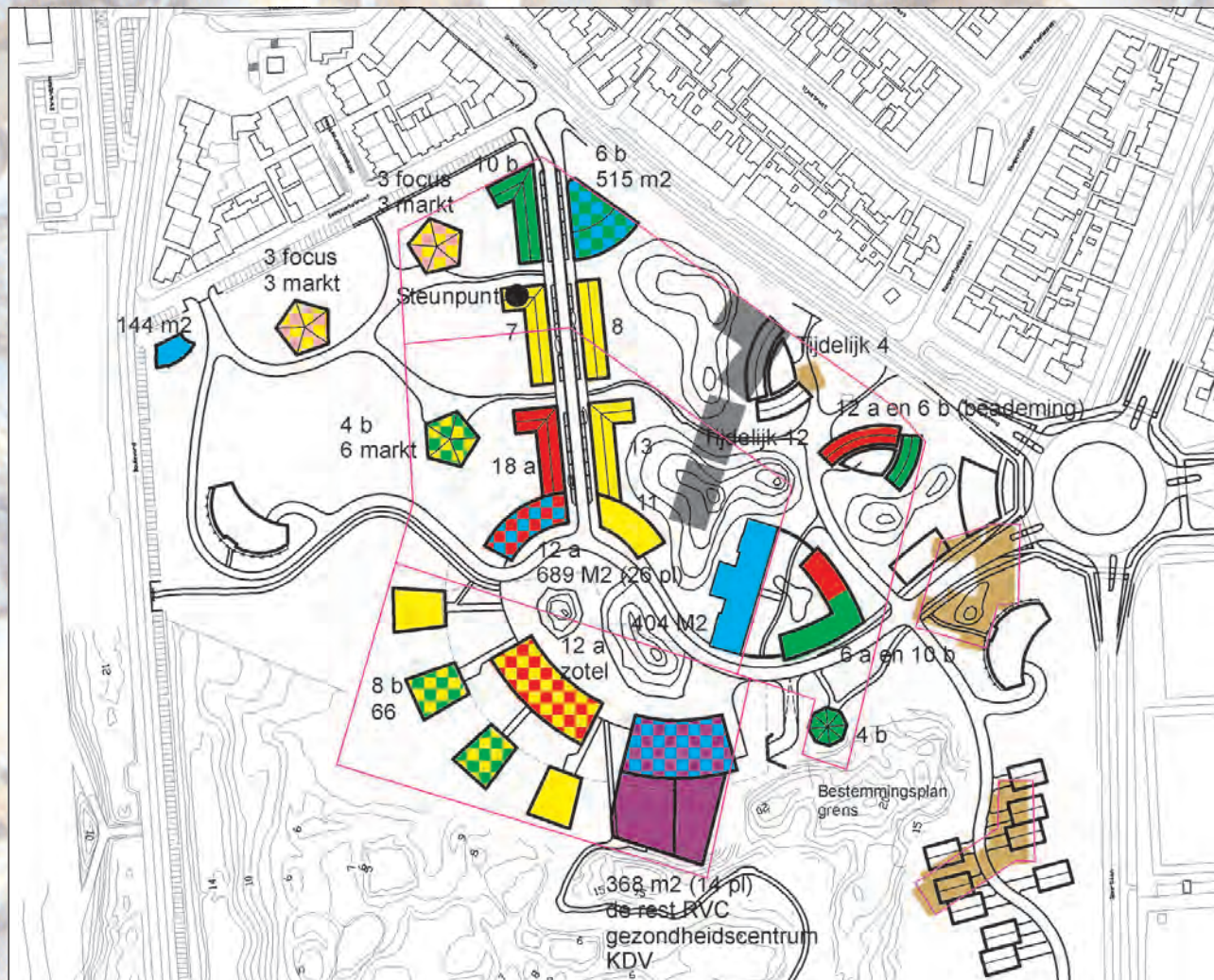


- RVC woningen tijdelijk
- RVC woningen type A
- RVC woningen type B
- RVC functies, dagbesteding

- RVC functies, overige
- Focus woningen
- Woningen voor de markt
- Bestaande gebouwen

Totaal:
 6 focus woningen
 48 a woningen (definitief)
 16 a woningen tijdelijk in c-woningen
 (eventueel 4 woningen voor huiskamers, e d.)
 20 woningen in bestaande tijdelijke voorzieningen
 36 b woningen (definitief)

126 woningen RZH
 2120 m2 dagbesteding op 4 locaties.
 24 overige woningen



	RVC woningen tijdelijk		RVC functies, overige
	RVC woningen type A		Focus woningen
	RVC woningen type B		Woningen voor de markt
	RVC functies, dagbesteding		Bestaande gebouwen

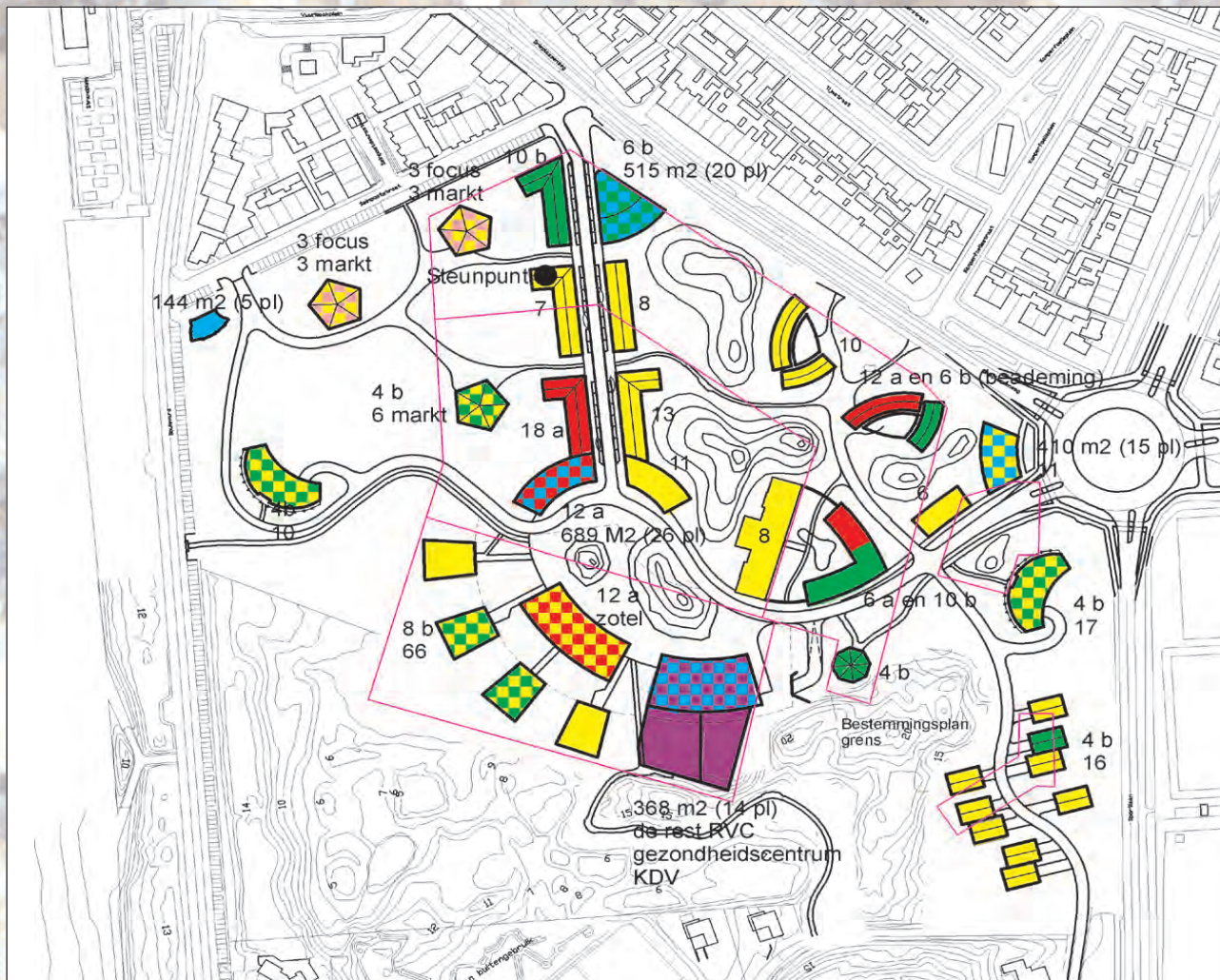
Totaal:
 6 focus woningen
 60 a woningen (definitief)
 16 woningen in bestaande tijdelijke voorzieningen
 48b woningen (definitief)

126 woningen RVC

2120 m2 dagbesteding over 5 locaties

RVC;
 Gezondheidscentrum;
 KDV;
 Zotel

Overige woningen:
 totaal 121 woningen



RVC woningen type A

RVC woningen type B

RVC functies, dagbesteding

RVC functies, overige

Focus woningen

Woningen voor de markt

Bestaande gebouwen

Totaal:

6 focus
60 a woningen (definitief)
60 b woningen (definitief)

126 woningen RVC

2120 m² dagbesteding over 5 locaties

RVC:
gezondheidscentrum
KDV:
zotel

Overige woningen
totaal 195 woningen
incl. Hoofdgebouw