

0016A

10

UITWERKINGSPLAN FASE 1A

BESTEMMINGSPAN PRINS HENDRIKKANAAL EN OMSTREKEN

GEMEENTE KATWIJK
UITWERKINGSPLAN FASE 1A
BESTEMMINGSPLAN PRINS HENDRIKKANAAL EN OMSTREKEN

Toelichting en voorschriften

Concept	:	30 juli 1999
Ontwerp	:	30 juli 1999
Vaststelling	:	18 oktober 1999
Goedgekeurd	:	12 januari 2000 - rgg/arb/175000

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

	Pagina
HOOFDSTUK 1. INLEIDING	3
HOOFDSTUK 2. VOORSCHRIFTEN BESTEMMINGSPLAN 'PRINS HENDRIKKANAAL E.O.'	
2.1. Beschrijving in hoofdlijnen, gemeenschappelijk aan alle bestemmingen: artikel 4	4
2.2. Uit te werken woongebied fase 1: artikel 5	4
2.3. Algemene vrijstellingsbepaling: artikel 17	5
HOOFDSTUK 3. ARCHITECTONISCH MASTERPLAN	6
HOOFDSTUK 4. UITWERKING	7
HOOFDSTUK 5. MILIEUHYGIENE	9

TOELICHTING

BIJ HET UITWERKINGSPLAN FASE 1A BESTEMMINGSPLAN 'PRINS HENDRIKKANAAL E.O.'

Hoofdstuk 1. Inleiding.

Het uitwerkingsplan fase 1A Bestemmingsplan 'Prins Hendrikkanaal e.o.' is een uitwerking van het gedeelte van het Havengebied aan de noordzijde van het Prins Hendrikkanaal tussen de Zwaaiikom en de mr. H. van der Hoevenstraat.

Het bestemmingsplan "Prins Hendrikkanaal e.o.", werd vastgesteld op 25 april 1996, en door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland goedgekeurd bij besluit van 26 november 1996, nr. DRG/ARB/12720. Een (partiële) herziening van dit bestemmingsplan werd vastgesteld op en Goedgekeurd bij besluit van Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland d.d. nr.

Het gebiedsdeel Havengebied (noordzijde van het Prins Hendrikkanaal) voor zover gelegen tussen de reeds aanwezige bebouwing aan de Hoogstraat bij de Zwaaiikom en de H. van der Hoevenstraat, maakt deel uit van het Ontwikkelingsgebied fase 1. Voor dit gebiedsdeel is aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om met toepassing van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Orde de globale bestemming 'uit te werken woongebied, fase 1 (UW)' nader uit te werken.

Deze nadere uitwerking zal conform de voorschriften van het bestemmingsplan 'Prins Hendrikkanaal e.o.', c.q. de eerste herziening daarvan plaatsvinden.

Hoofdstuk 2. Voorschriften bestemmingsplan Prins Hendrikkanaal e.o.

Op deze nadere uitwerking zijn van toepassing de voorschriften van het bestemmingsplan 'Prins Hendrikkanaal e.o.'.

Dit uitwerkingsplan betreft een nadere uitwerking van artikel 5 van deze voorschriften, met inachtneming van de in artikel 4 opgenomen beschrijving in hoofdlijnen. Voorts wordt gebruik gemaakt van de in artikel 17 opgenomen algemene vrijstellingsbevoegdheid.

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

In de beschrijving in hoofdlijnen is aangegeven dat de ruimtelijk opzet dient te voldoen aan de uitgangspunten continuïteit, identiteit en herkenbaarheid, die verder zijn uitgewerkt in artikel 5.

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;

* voor de noordzijde van het Prins Hendrikkanaal 40 tot 60 woningen.

Deze aantallen gelden als indicatie. Indien bij de uitwerking wordt gekozen voor een andere stedenbouwkundige opzet, mag hiervan worden afgeweken met ten hoogste 20%, mits dit in overeenstemming is met het hierna genoemde woningbouwprogramma. Gelet op de urgente woningbehoefte wordt de eerste fase gerealiseerd in de periode 1995 t/m 1999.

Ruimtelijke uitwerking

Bij de ruimtelijke uitwerking gelden voor de noordzijde Prins Hendrikkanaal de volgende regels. De bestaande lijnvormige bebouwing wordt afgerond. Oostwaarts is sprake van een relatief open bebouwingswijze met losse blokken. Het groene talud wordt daarbij zoveel mogelijk betrokken in de bebouwingsopzet, zodat de karakteristieke overgang (hoogteverschil) zoveel mogelijk wordt gehandhaafd. Wat betreft de hoogten en het maximum bebouwingspercentage gelden de aanwijzingen op de kaart. Deze zijn:

- maximale goothoogte 12 meter;
- maximale bouwhoogte 15 meter;
(peil is de hoogte van de Haven)
- bebouwingspercentage 50%. Dit wordt berekend over het oppervlak van het op de kaart aangegeven bestemmingsoppervlak.

De ontsluiting van het verkeer geschiedt mede ter plaatse van de op de kaart aangegeven aanduidingen 'ontsluiting' en 'ontsluiting langzaam verkeer'. De ontsluitingswegen, langzaamverkeersroutes en groenvoorzieningen worden zoveel mogelijk afgestemd op de inrichting van de aangrenzende gebieden.

Voor het parkeren geldt de norm van 1,1 parkeerplaats per woning.

2.3 Algemene vrijstellingsbepaling: artikel 17

In de planvoorschriften is aan burgemeester en wethouders een algemene bevoegdheid toegekend vrijstelling te verlenen van de in het plan voorgeschreven maatvoering met ten hoogste 10%.

Hoofdstuk 3. Architectonisch masterplan

In het architectonische masterplan voor dit gebied wordt ingegaan op het plan als verbinding tussen de Rode Buurt en de Tramstraat.

Hierover wordt het volgende vermeld.

"Over de haven heen bestaat er een verband in de bebouwing beginnende bij de Rode Buurt, de op het talud hieraan grenzende stadsvilla's, de haven met beide kades, de arcade met bijbehorende bebouwing, trappen die de kade verbinden met de hoger gelegen haven en ten slotte de bebouwing in het overgangsgebied naar de Tramstraat.

De stadsvilla's op het talud aan de noordzijde van het havengebied zijn aan de Weth. Meerburgkade twee lagen hoog met een terugliggende derde laag; aan de kade (Haven) is deze bebouwing vier lagen hoog met een terugliggende vijfde laag".

"De verschijningsvorm van het plan wordt gekenmerkt door een verticale geleding verbonden met de doorgaande arcade op de begane grond. Trappenhuizen en liften versterken deze geleding en bepalen de hoofdmaatuitvoering van het plangebied".

"De stadsvilla's bestaan per laag uit telkens vier appartementen rond een stijgpunt, waarbij de appartementen langs de Weth. Meerburgkade eveneens een volledig uitzicht op de haven hebben".

"Bij de fasering van het plan en de daaraan gekoppelde verdeling naar de diverse architecten, wordt telkens één stadsvilla gekoppeld met de aan de overzijde van de haven corresponderende bebouwing".

Hoofdstuk 4. Uitwerking

Binnen dit uitwerkingsplan 'fase 1A Bestemmingsplan Prins Hendrikkanaal e.o.' zullen conform het architectonisch masterplan vier urban villa's worden gerealiseerd. Omdat de Weth. F.E. Meerburg Sr.-kade oploopt, is er sprake van een hoogteverschil. Teneinde de bouwhoogte van de urban villa's op de Weth. F.E. Meerburg SR:-kade gelijk te houden dient gebruik te worden gemaakt van de algemene bevoegdheid ex artikel 17 van het bestemmingsplan om vrijstelling te verlenen van de in het plan voorgeschreven hoogtemaat met ten hoogste 10%. Hierdoor loopt de bouwhoogte op tot maximaal 16.50 meter en bestaan de twee oostelijk gelegen urban villa's uit vijf lagen met een terugliggende zesde laag. Het totale aantal woningen bedraagt 64.

De urban villa aansluitend aan de bestaande bebouwing langs de Haven bevat 14 appartementen. De volgende urban villa bevat 15 appartementen. In de derde urban villa komen 17 appartementen en in de vierde urban villa 18. In elke urban villa wordt verder voorzien in een aantal parkeerplaatsen, bergingen, containerruimte en een lift in een onderlaag.

Vormgeving

Zoals in het architectonisch masterplan is aangegeven wordt de verschijningsvorm van het plan gekenmerkt door een verticale geleding verbonden met de doorgaande arcade op de begane grond (aan de zuidzijde). Trappenhuizen en liften versterken deze geleding en bepalen de hoofdmaatuitvoeringen van het plangebied".

De vormgeving van de urban villa's sluit, conform dit architectonisch masterplan aan de op de vormgeving van de te realiseren bebouwing aan de zuidzijde van het Prins Hendrikkanaal. De vier urban villa's zijn geprojecteerd recht tegenover de knooppunten tussen de hoven van de bebouwing aan de zuidzijde, dat wil zeggen de plaatsen waar de bebouwing tussen de hoven de bebouwing langs de Prins Hendrikkade ontmoet.

De meest westelijke urban villa sluit direct aan op de bestaande bebouwing langs de Haven. De overige drie staan vrij in het talud tussen de Haven en de Weth. F.E. Meerburg Sr.-kade. De tussenliggende taluds krijgen een groene inrichting.

De urban villa's hebben in plattegrond gezien een "T"-vorm. Het smalle gedeelte (de poot aan de "T") komt naar de zijde van het Prins Hendrikkanaal, waardoor dit een open karakter krijgt. Het brede gedeelte (de balk van de "T") komt aan de zijde van de Weth. F.E. Meerburg Sr.-kade, waardoor dit een iets meer gesloten karakter krijgt, maar nog voldoende open om de (wederzijdse) zichtrelatie tussen de Weth. F.E. Meerburg Sr.-kade (en de daarachter liggende Rode Buurt) en het Prins Hendrikkanaal en Prins Hendrikkade te behouden. De hoogte van de bebouwing is ten opzichte van de Weth. F.E. Meerburg Sr.-kade twee lagen met een terugliggende derde laag, met een entree van de woningen aan de Weth. F.E. Meerburg Sr.-kade, zodat dit goed aansluit aan de bestaande bebouwing. Doordat de hoogte van de Weth. F.E. Meerburg Sr.-kade van west naar oost oploopt, loopt ook de hoogte van de bebouwing ten opzichte van de Haven op van west naar oost. Door dit

oplopende hoogteverschil is de mogelijkheid ontstaan om in de oostelijke twee urban villa's een extra laag onder te brengen, zodat de eerste verdieping geheel voor wonen kan worden gebruikt. De hoofdentree ligt aan de Haven.

De afmetingen van de urban villa's zijn voor wat betreft het gedeelte aan de zijde van het Prins Hendrikkanaal in principe gelijk. De achterste delen aan de zijde van de Weth. F.E. Meerburg Sr.-kade verschillen meer in breedte en diepte. Door deze verschillen en door het feit dat elke urban villa door een andere architect ontworpen is krijgt iedere urban villa een eigen uitstraling en daardoor een eigen identiteit. Door overeenstemming in het basisgebruik van materialen, ook ten opzichte van de te realiseren bebouwing aan de zuidzijde van het Prins Hendrikkanaal en aansluiting in hoogte van de bebouwing en kleur van de stenen bij de bestaande bebouwing aan de Meerburgkade, ontstaat een bepaalde continuïteit in de architectuur. Door deze opzet krijgt het geheel een eigen karakter en een grote mate van herkenbaarheid.

Bereikbaarheid

De urban villa's zullen aan de westzijde bereikbaar zijn vanaf de Prins Hendrikkade via het plein De Zwaai kom en vanaf de oostzijde via de Rijnmond. De hoofdentree en de parkeerplaatsen liggen aan de zijde van de kade (Haven).

Parkeren

Op de begane grondlaag van de urban villa's is voorzien in ± 35 parkeerplaatsen. Buiten de urban villa's zijn nog ± 30 parkeerplaatsen geprojecteerd. Bovendien is vóór de bestaande panden aan de Haven nog een aantal extra parkeerplaatsen geprojecteerd, zodat aan de norm van 1,1 parkeerplaats per woning wordt voldaan (± 70 parkeerplaatsen).

Hoofdstuk 5. Milieuhygiëne.

Bodem

In het bestemmingsplan 'Prins Hendrikkade en omgeving' is met betrekking tot dit 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. Vervolgens is een saneringsplan opgesteld (Lexmond Milieu-Adviezen BV, juni 1996 rap. nr. 96.12860/RP) en is de locatie in het kader van de Wet Bodembescherming bij de provincie aangemeld.

De planning is gebaseerd op het uitvoeren van de bodemsanering kort voordat de locatie bouwrijp zal worden gemaakt.

Geluid

De geprojecteerde woningen liggen binnen de zone van de Weth. F.E. Meerburg Sr.-kade. De gevelbelasting van de aan deze weg geprojecteerde woningen bedraagt 59 dB(A). Hiervoor is bij besluit van 12 april 1996, kenmerk DWM/117619A door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland hogere grenswaarde verleend, onder voorwaarden dat:

- de geluidgevoelige ruimten zoveel mogelijk aan de geluidluwe zijde van de woningen dienen te worden gesitueerd;
- de als verblijfsgebied dienende buitenruimten aan de geluidluwe zijde van de woningen dienen te worden gesitueerd;
- indien de als verblijfsgebied dienende balkons aan de geluidbelaste zijde worden gesitueerd dienen er maatregelen aan het balkon te worden getroffen om de geluidbelasting op het balkon te reduceren tot maximaal 55 dB(A).

Het bouwplan zal met inachtneming van het bovenstaande alsmede de eisen in het kader van het bouwbesluit voor wat betreft het te waarborgen binnenniveau worden ontworpen.

Afval

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