

UITWERKINGSPLAN FASE 1D

BESTEMMINGSPLAN PRINS HENDRIKKANAAL EN OMSTREKEN

GEMEENTE KATWIJK
UITWERKINGSPLAN FASE 1D
BESTEMMINGSPLAN PRINS HENDRIKKANAAL EN OMSTREKEN

Toelichting en voorschriften

Concept	:	december 2000
Ontwerp	:	4 januari 2001
Vaststelling	:	21 februari 2001
Goedgekeurd	:	1 mei 2001 - drgg/arb/2001/2968

INHOUDSOPGAVE

	Pagina
HOOFDSTUK 1 INLEIDING	4
HOOFDSTUK 2 VOORSCHRIFTEN BESTEMMINGSPAN "PRINS HENDRIKKANAAL E.O."	5
2.1 Beschrijving in hoofdlijnen, gemeenschappelijk aan alle bestemmingen: artikel 4	5
2.2 Uit te werken woongebied fase 1: artikel 5	5
2.3 Algemene vrijstellingsbepaling: artikel 17	8
HOOFDSTUK 3 ARCHITECTONISCH MASTERPLAN	9
HOOFDSTUK 4 UITWERKING	11
HOOFDSTUK 5 MILIEUHYGIENE	14

TOELICHTING

BIJ HET UITWERKINGSPLAN FASE 1D BESTEMMINGSPLAN "PRINS HENDRIKKANAAL E.O."

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

Het uitwerkingsplan "fase 1D bestemmingsplan "Prins Hendrikkanaal e.o."" is een uitwerking van het bestemmingsplan "Prins Hendrikkanaal e.o." voor het gedeelte van het Havengebied, gelegen tussen de Tramstraat en de zuidzijde van het Prins Hendrikkanaal.

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.

Het gebiedsdeel Havengebied voor zover gelegen tussen de reeds aanwezige bebouwing aan de Hoogstraat bij de Zwaaikom en de Hans 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 Ordening de globale bestemming "uit te werken woongebied, fase 1 (UW)" nader uit te werken.

Deze nadere uitwerking zal plaatsvinden conform de voorschriften van het bestemmingsplan "Prins Hendrikkanaal e.o."

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 de voorschriften van het bestemmingsplan "Prins Hendrikkanaal e.o.", 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.

a. Woningen

Een kwalitatief hoogwaardig woongebied wordt nagestreefd, overwegend bestaande uit gestapelde woningen/appartementen, waarbij wordt uitgegaan van het volgende programma:

- * voor de zuidzijde van het Prins Hendrikkanaal circa 300 tot 350 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.

b. Voorzieningen

1. Aanvullende en ondersteunende voorzieningen op het centrum, te weten (grootschalige) detailhandel (geen voedings- en genotmiddelen) en balie-functies, waarvan de bedrijfsvloeroppervlakte (bvo) in beginsel circa 4.000 m² zal bedragen en voorts horeca (alleen categorie 1, waaronder geen logiesverstrekkende horeca).
De bedrijfsvloeroppervlakte per winkel (niet zijnde grootschalige detailhandel) en per horecabedrijf mag niet meer bedragen dan 250 m² en met dien verstande dat het aantal horecabedrijven maximaal 3 mag bedragen.
Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het maximum oppervlakte van de winkels en horecabedrijven (categorie I) en van het maximum aantal horecabedrijven, mits daardoor geen verstoring plaatsvindt in de evenwichtige opbouw van de voorzieningenstructuur, met name in het centrum van Katwijk.
2. Bij deze woonfunctie en voorzieningen passende zelfstandige bedrijfsfuncties:
 - * kantoren, kantoorachtige kleinschalige dienstverlening (kleinschalig lokaal gebonden kantoren, afgestemd op de plaatselijke behoefte aan kantoren);
 - * kleinschalige dienstverlening in de sociaal-maatschappelijke, sociaal-medische en recreatieve sfeer;
 - * ambachtelijke (kleinschalige) bedrijven;
 - * persoonlijke dienstverlening (gericht op consumentverzorging geheel of overwegend door middel van handwerk, zoals een kapsalon, schoonheidssalon, zonnecentrum).

Als indicatie geldt een bedrijfsvloeroppervlakte van 2.000 m². Daarvan mag worden afgeweken indien de marktvraag en -ontwikkelingen van deze bedrijfsactiviteiten daartoe aanleiding geven.

Deze bedrijfsactiviteiten zijn uitsluitend toegelaten, voorzover de bedrijven:

- * niet zijn genoemd in het Inrichtingen- en vergunningenbesluit (Stb. 1993, 50);
- * voorkomen in de categorieën 1 en 2 van de in de bij het bestemmingsplan "Prins Hendrikkanaal e.o." behorende bijlage opgenomen Basiszoneringslijst, en mits het betreft bedrijfsactiviteiten ten dienste van en afgestemd op een rechtstreeks contact met het publiek met uitzondering van garagebedrijven, de opslag en verkoop van motorbrandstoffen alsmede bedrijven bedoeld in artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningbesluit milieubeheer (voornoemd).

De functies als bedoeld onder 1 en 2 zijn (met uitzondering van dienstverlening) uitsluitend toegestaan op de begane grond.

Ruimtelijke uitwerking

Bij de ruimtelijke uitwerking gelden de volgende regels.

- a. Kop van de haven: een opbouw met een vormgeving gericht op geborgenheid en pleinvorming, waarbij de bebouwingshoogte is afgestemd op de omgeving.
- b. Zuidzijde Prins Hendrikkanaal:
 - * ten aanzien van de op het Prins Hendrikkanaal gerichte bebouwing wordt als nadere uitwerking van de hoofdlijnen zoals omschreven in de beschrijving in hoofdlijnen (artikel 4, lid 4), binnen de samenhang van de strakke contouren van het Prins Hendrikkanaal, de kade en het planconcept gestreefd naar continuïteit en identiteit en daardoor herkenbaarheid. Het stedenbouwkundig concept legt een duidelijk kader vast waarbinnen variaties mogelijk zijn:

continuïteit door:

- een duidelijke begeleiding van de (hoofd)routes met eenduidige rooilijnen;
- het hanteren van een referentiekader dat representatief is voor de historische architectuur en cultuur van het havengebied van Katwijk aan Zee;
- binnen een helder stramien van openbare ruimten ook te streven naar een zekere diversiteit en afwisseling bij de opbouw van plein- en straatwanden, zoals in de vorm van zelfstandige eenheden;

identiteit door:

- een beeldvorming die inspeelt op lokale historische referenties, en met name aan de zuidwand van de Prins Hendrikkade een bloks- dan wel compartimentsgewijze opbouw kent en door verwerking van lokale stijlelementen (bijvoorbeeld door kapconstructies);
- verschillende bouwhoogten, afgestemd op kenmerkende planonderdelen, profielen en de aard van de omgeving;
- variaties in schaal en maat van de stedenbouwkundige "korrel grootte", zowel wat betreft de verticale als de horizontale gevelbeëindiging;
 - * wonen aan de Prins Hendrikkade, aan de woonhoven tussen kade en de Tramstraat en aan de Tramstraat;
 - * de woningen aan de Tramstraat zijn gericht op het zuiden en wat ruimtelijke opbouw betreft, afgestemd op de bestaande bebouwing aan de zuidzijde van de Tramstraat.

Wat betreft de hoogten en het maximum bebouwingspercentage gelden de aanwijzingen op de plankaart van het bestemmingsplan "Prins Hendrikkanaal e.o." .

- * voor dit gedeelte van de zuidzijde Prins Hendrikkanaal gelden verschillende maximale goot- en bouwhoogten, variërend voor wat betreft de goothoogte van 6 tot 23 meter en voor wat betreft de bouwhoogte van 6 tot 26 meter.

Het bebouwingspercentage varieert van 80 tot 100%. De volgende bepalingen gelden daarbij:

- in afwijking van de aanduidingen op de plankaart mag de goothoogte van een gebouw, voorzover gelegen aan de van de weg afgekeerde zijde, maximaal 3 m1 hoger zijn dan de op de plankaart aangegeven goothoogte;

- het bebouwingspercentage wordt berekend over het oppervlak van het op de kaart aangegeven bestemmingsvlak;
- de op de kaart aangegeven hoogtelijnen zijn indicatief; bij de uitwerking kan worden afgeweken van de aanduidingen op de kaart indien dit noodzakelijk is in verband met de stedenbouwkundige opzet en mits in overeenstemming met de hoofduitgangspunten van het plan.

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

Voor het parkeren geldt de norm voor:

- woningen : 1,1 parkeerplaats per woning;
- detailhandel : 1,0 parkeerplaats per 100 m² bvo +
0,5 parkeerplaats per arbeidsplaats;
- bedrijven : 0,2 parkeerplaats per 100 m² bvo +
0,55 parkeerplaats per arbeidsplaats.

Binnen de bestemming moet worden voorzien in een gebouwde parkeervoorziening voor ten minste 600 parkeerplaatsen , waarvan ten minste 250 openbare parkeerplaatsen.

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%.

Tevens is aan burgemeester en wethouders de algemene bevoegdheid toegekend ten aanzien van geringe wijzigingen in de plaats, richting en/of uitmetingen van bestemmingsgrenzen en bouwgrenzen ten behoeve de praktische uitvoering van het plan.

In het architectonische masterplan voor dit gebied wordt ingegaan op:

1. De arcade als drager van het plan

De bebouwing rondom het Havengebied wordt beschouwd als een eenheid waarbinnen een grote mate van variatie aanwezig is. Aan de zuidzijde van de Prins Hendrikkade bindt een twee verdieping hoge arcade alle daar aanwezige bebouwing. Deze arcade wordt doorgetrokken tot aan de kop van het project daar waar de Tramstraat zowel de Hoogstraat als het Noordeinde ontmoet. Op deze manier is er een directe relatie van het nieuw te ontwikkelen plangebied met het huidige centrum van het dorp. Vanaf de kop van het plan daalt men zes meter af tot op het kadeniveau. Dit niveauverschil wordt overbrugd door brede trappen, een lift is beschikbaar voor minder valide mensen. De huidige Zwaikom wordt bebouwd en eveneens beëindigd met een arcade. Op deze wijze ontstaat een cirkelvormig plein omzoomd door de arcade met als noordrand de bestaande bebouwing met winkels.

2. Het plan als verbinding tussen de Rode Buurt en de Tramstraat

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.

Aan de zuidzijde van het havengebied bestaat de bebouwing - evenals de urban villa's aan de noordzijde van het Havengebied - uit vier lagen, inclusief de uit twee lagen bestaande arcade, met een terugliggende vijfde laag. Loodrecht hierop bevindt zich de bebouwing die de kade verbindt met de Tramstraat. Deze is twee lagen hoger dan de kadebebouwing doch, doordat deze bebouwing zich op de tweelaagse parkeergarage bevindt, toont deze bebouwing even hoog als de bebouwing langs de kade. In de richting van de Tramstraat loopt deze bebouwing iets op en bereikt de maximale bouwhoogte tegenover het bestaande dienstencentrum.

Er ontstaan in dit gebied drie hoven temidden van de ontworpen U-vormige bebouwing. Op het zuiden zijn deze hoven geopend naar de Tramstraat waardoor de bezonning optimaal is en de Tramstraat op meerdere plaatsen direct verbonden is met de Prins Hendrikkade.

3. Het openbare karakter van de begane grond

De hoogte van de begane grondlaag bedraagt overal ca. 3.20 m zodat in het hele plangebied voorzieningen op het straatniveau kunnen worden gebouwd. Deze voorzieningen bevinden zich aan de Prins Hendrikkade achter de arcades en sluiten een tweelaagse parkeergarage af, die in het niveauverschil tussen de haven en de Tramstraat wordt gebouwd. De onderste laag van de garage bevindt zich op het niveau van de Prins Hendrikkade en bevat privé parkeerplaatsen ten behoeve van alle bewoners. Op het eerste niveau wordt de openbare parkeergarage ontsloten vanaf de Tramstraat en wel zo dicht mogelijk bij het bestaande centrum van Katwijk.

4. De bebouwing en haar geleding

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 hoofdmaatvoering van het plangebied. Diverse woningtypen zullen in het plan worden gebouwd.

De bebouwing wordt verticaal beëindigd met een terug liggende bovenste woonlaag, afgewisseld met één of twee lagen hogere bebouwing zonder terug liggende dakappartementen.

Het op deze wijze speels omgaan met de dakbeëindigingen en de grote differentiatie in woningtypen, woninggrootte en indelingsvarianten dragen in grote mate bij tot de verlevendiging van de bebouwing.

5. Kleur, materiaal en fasering

De arcade is opgemetseld uit dieprode baksteen. De daarboven en daarachter voorkomende bebouwing is licht van kleur, contrasteert sterk met de arcade en kan per plandeel verschillen. Bij de fasering van het plan en de daaraan gekoppelde verdeling naar diverse architecten, wordt telkens een stadsvilla aan de noordzijde gekoppeld met de aan de zuidzijde van de haven corresponderende bebouwing. Op deze wijze wordt de reeds aanwezige afwisseling in de wand aan de zuidzijde versterkt.

HOOFDSTUK 4

UITWERKING

Binnen dit uitwerkingsplan "fase 1D bestemmingsplan Prins Hendrikkanaal e.o." zullen conform het architectonisch masterplan aan de zuidzijde van het Prins Hendrikkanaal 73 appartementen, waarvan 8 van het type maisonnette, op twee lagen parkeergarage worden gerealiseerd.

Op de begane grondlaag wordt een (gedeelte van een onder het gehele gebied tot de Hans van der Hoevenstraat doorlopende) niet openbare parkeergarage gerealiseerd ten behoeve van de bovenliggende woningen met circa 91 parkeerplaatsen en 57 bergingen. Vóór de parkeergarage worden de ruimten voor voorzieningen gerealiseerd. Achter deze ruimten worden de overige 16 bergingen gerealiseerd. Boven de niet-openbare parkeergarage wordt een (gedeelte van de) openbare parkeergarage gerealiseerd, waarvan de ingang aan de Tramstraat is gesitueerd.

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 hoofdmaatvoeringen van het plangebied.

De vormgeving van dit plandeel (zogenaamde Plan Verburg) sluit, conform dit architectonisch masterplan aan de op de vormgeving van de te realiseren urban villa aan de noordzijde van het Prins Hendrikkanaal. 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, sluiten aan op de urban villa's aan de noordzijde.

Door overeenstemming in het basisgebruik van materialen, ook ten opzichte van de te realiseren bebouwing aan de noordzijde van het Prins Hendrikkanaal en aansluiting in hoogte van de bebouwing en kleur van de stenen bij de bestaande bebouwing aan de Weth. F.E. Meerburg Sr. kade, ontstaat een bepaalde continuïteit in de architectuur. Door deze opzet krijgt het geheel een eigen karakter en een grote mate van herkenbaarheid.

Bereikbaarheid

Bereikbaarheid voor het autoverkeer.

De hoofdontsluiting van het plein aan de kop van de Haven vindt plaats middels de Prins Hendrikkade en via de Hans van der Hoevenstraat met de nieuw te maken verbinding tussen de Hans van der Hoevenstraat en de Tramstraat. De haven vormt een secundaire ontsluiting voor het uitwerkingsgebied en kan dus, net zoals het plein, als 30 km/uur gebied worden ingericht.

Bereikbaarheid voor voetgangers en fietsers.

Dwars door het totale uitwerkingsgebied zijn op de bestemmingsplankaart verschillende routes tussen de Tramstraat en de Kop van het Havengebied aangegeven die van belang zijn voor de ontsluiting van het langzaam verkeer. De westelijke route die tevens de verbinding met het centrum van Katwijk aan Zee vormt begint in het uitwerkingsgebied ter hoogte van het Noordeinde op circa 5 meter +NAP. Het hoogteverschil wordt overbrugd door riant vormgegeven trappen en voor minder validen is een hellingbaan geprojecteerd.

Vanaf dit voetgangersgebied loopt de route oostwaarts naar het lager gelegen plein aan de Prins Hendrikkade, dat op een hoogte ligt van 1.20 meter +NAP. Het hoogteverschil wordt beloopbaar middels een viertal achter elkaar gelegen trappen. Ook deze trappen zijn royaal gedimensioneerd en zeker niet steil. Dit trappenstelsel heeft op een tussenniveau een verbinding naar de woningen die geprojecteerd zijn op de voormalige hellingbaan van de Zwaaihoek. Voor mindervaliden die niet van deze trappen gebruik kunnen maken is een openbare lift in het plan opgenomen. Fietsers kunnen eventueel met de fiets aan de hand gebruik maken van de hellingbaan en lift.

De op de bestemmingsplankaart aangegeven oostelijke verbinding tussen Tramstraat en Prins Hendrikkade is vormgegeven door een voetgangersroute door het tussen de woningen gelegen binnenhof met aan de noordkant een tweetal trappen die uitkomen in de arcade aan de kade. Via deze trappen is ook de in het uitwerkingsplan gelegen openbare parkeergarage bereikbaar van zowel Tramstraat als kadezijde.

De hoofdontsluiting van de openbare parkeergarage voor voetgangers (gelegen buiten dit uitwerkingsgebied) is geprojecteerd aan de westzijde, aan de kant van het hoger gelegen voetgangersgebied. Het hoogteverschil tussen dit gebied en de garage wordt overbrugd door een lift.

Voorts zijn aan de noordzijde van het plan voetgangersroutes tussen het plein en de Weth. F.E. Meerburg Sr. kade en de Hoogstraat aangegeven.

Parkeren

Voor alle woningen in het totale uitwerkingsgebied (UW) is een parkeerplaats gereserveerd in de niet openbare parkeergarage. Deze garage is in het eindstadium van de bouw van fase 1 in het jaar 2003 gereed en is pas dan bereikbaar via de Hans van der Hoevenstraat. In die tussentijd zal de parkeergarage ontsloten worden via een in/uitgang aan het plein aan de kop van de Prins Hendrikkade.

De bezoekers c.q. winkelend en recreërend publiek hebben een drietal mogelijkheden om hun auto te parkeren:

- de openbare parkeergarage;
deze is bedoeld voor:
 - * het centrum van Katwijk aan Zee;
 - * winkels/bedrijven in het Havengebied;
 - * de rondvaartboten van Triton;
- de haakse parkeervakken aan de Prins Hendrikkade;
deze zijn bedoeld voor bezoekers van de rondvaartboten en bedrijven aan de Prins Hendrikkade (lang-parkeren);
- de haakse parkeervakken aan de noordwestzijde van de Haven;
deze zijn bedoeld voor de winkels aan de Haven (kort-parkeren).

Om het gebruik van de garage te stimuleren worden de parkeertarieven aldaar iets voordeliger dan het betaald parkeren op straat.

HOOFDSTUK 5

MILIEUHYGIENE

Bodem

In het bestemmingsplan Prins Hendrikkade e.o. is met betrekking tot onderhavig gebiedsdeel op basis van een oriënterend onderzoek (adviesbureau BKH, 1991 nr. BA484001/89401/K) vastgesteld dat het gebied Tramstraat/Hans van der Hoevenstraat licht verontreinigd is. Dit rapport is met de dienst Water en Milieu van de provincie besproken. Geconcludeerd is dat, indien er een bedrijfsbestemming op de begane grond wordt gerealiseerd er geen nadere actie behoeft te worden ondernomen. In het onderhavige uitwerkingsplan krijgt het onderhavige gebied gedeeltelijk de bestemming parkeergarage en gedeeltelijk een bedrijfsbestemming. Op basis van het bovenstaande wordt de grond derhalve geschikt geacht voor het beoogde gebruik.

In de loop der tijd is het onderhavige gebied in gebruik geweest voor de opslag van grond, onder andere voor een tijdelijke ontsluitingsweg. De overtollige grond zal nader worden onderzocht voor toepassingsmogelijkheden elders (Bouwstoffenbesluit). Ook de uiteindelijke bouwkaal zal nogmaals worden onderzocht en getoetst aan de vraag of deze (nog steeds) geschikt is voor het beoogde gebruik. Het rapport uit 1991 zal door middel van dit aanvullend onderzoek worden geactualiseerd.

Geluid

De geprojecteerde woningen liggen binnen de zone van de Tramstraat. De gevelbelasting van de aan deze weg geprojecteerde woningen bedraagt 61 dB(A). Hiervoor is bij besluit van 12 april 1996, kenmerk DWM/117619 A door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland hogere grenswaarde verleend.

Afval

Het huishoudelijk afval wordt door middel van zogenaamde minicontainers gescheiden ingezameld. In meergezinswoningen dient derhalve in pandig een opslagruimte te worden opgenomen, waarin meerdere containers kunnen worden geplaatst. Deze opslagruimte dient zodanig te zijn gesitueerd, dat de rolcontainers handmatig naar de openbare weg kunnen worden gerold, teneinde aldaar door de inzameldienst te kunnen worden geleegd. Ook de bedrijfsunits dienen zodanig te worden ontworpen dat het bedrijfsafval gescheiden en in pandig kan worden opgeslagen.

Bedrijfsactiviteiten

In het onderhavige plangebied kunnen met de woonbestemming verenigbare bedrijfsactiviteiten worden gerealiseerd. Voornamelijk betreffen dit activiteiten die vallen binnen de categorie 1 en 2 van de Basiszoneringlijst. Het is mogelijk dat bij de realisering van het plan de uiteindelijke gebruikers van bedrijfsunits nog niet bekend zijn. Om mogelijke latere problemen te voorkomen is het derhalve nodig dat in het gebouw voldoende ventilatiekanalen beschikbaar zijn om eventuele dampen intern bovendaks te kunnen afvoeren. Dit geldt ook voor de ventilatie van de parkeergarage(s).