

# bewonerspresentatie ontwikkeling De Kleipetten Zuid

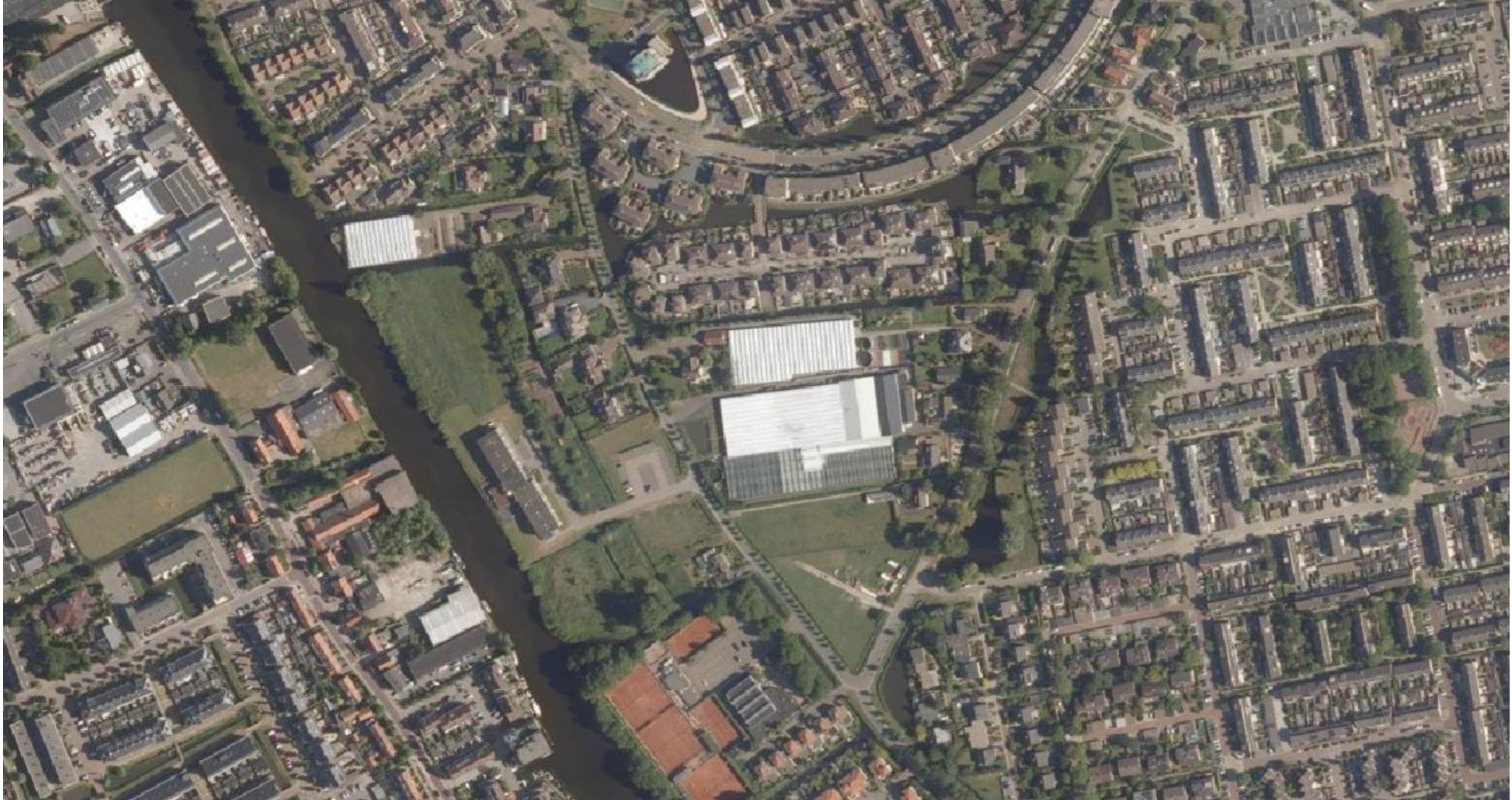
12 december 2022

# Agenda

- Welkom wethouder Gerard Mostert
- Terugblik en stand van zaken, Jaap Jonker (gemeente Katwijk)
- Beeldkwaliteitsplan, André Langenberg (BERGcs)
- Uitwerkingsplan en procedures, Jaap Jonker (gemeente Katwijk)
- Algemene vragen plenair
- Thematafels



# Welkom wethouder Gerard Mostert



# Terugblik en stand van zaken

- Jaap Jonker

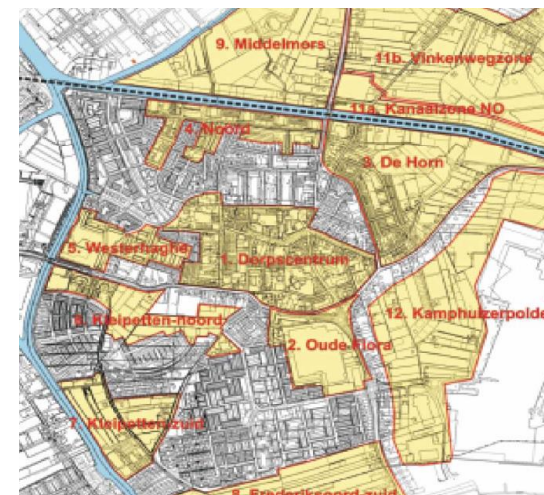


# Terugblik en stand van zaken

- Vertrekpunt
- Aanpassingen verkaveling nav bewonersavond 5 juli



# Vertrekpunt Kleipetten Zuid



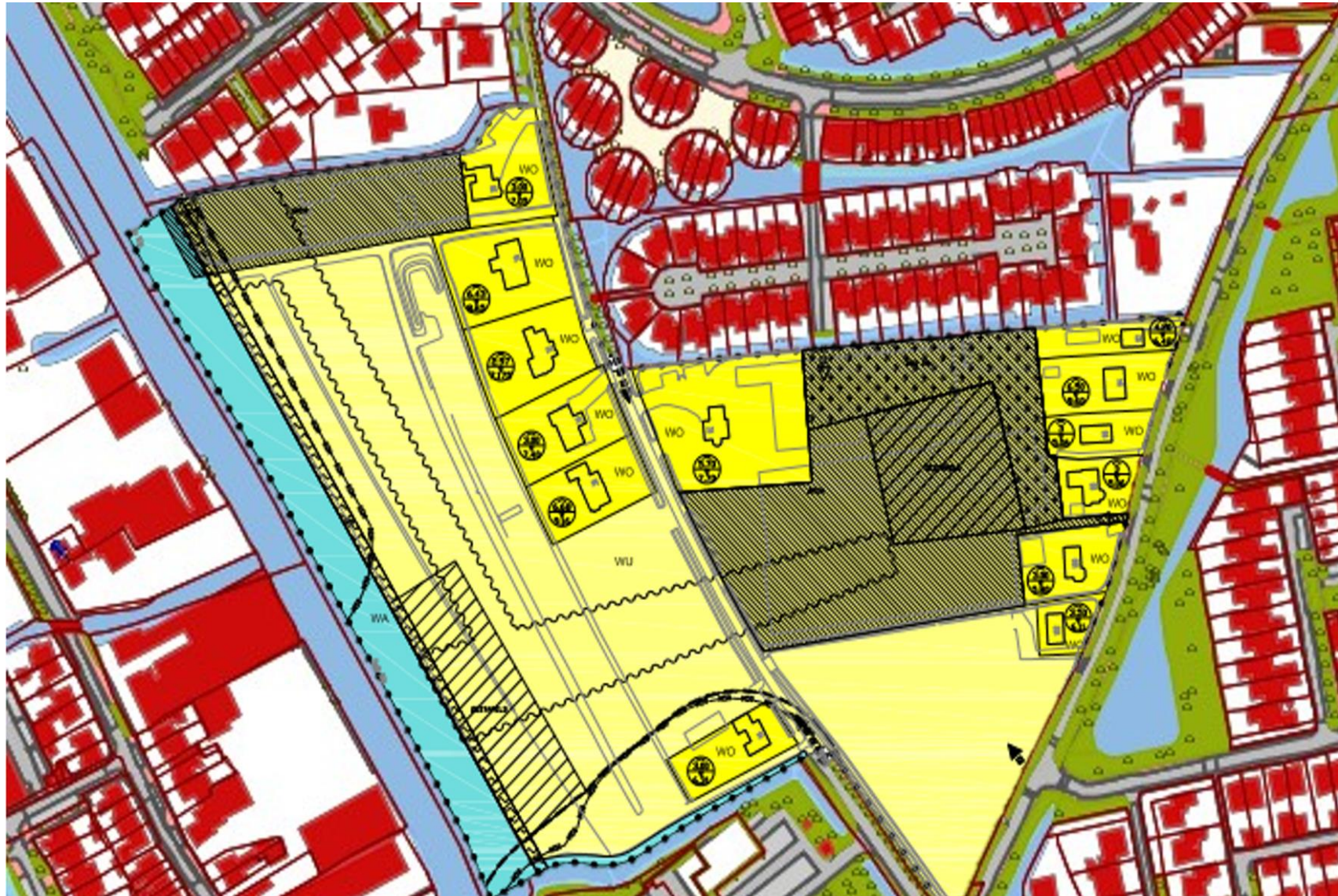
Thema: Hollandse waterstad (in aansluiting op regio) en openbare oever

# Centrale thema's Kleipetten Zuid

- Creëren goede aansluiting op de Kleipetten
- Creëren groen- en waterrijk woonmilieu rond Waterboslaan
- Benutten ligging aan de Oude Rijn
- Benutten open waterverbinding met de Oude Rijn
- Openbare oever langs de Oude Rijn



# Kleipetten Zuid: bestemmingsplan



Bes  
Klei





# Kleipetten Zuid: schematische opzet



# Kleipetten Zuid: locaties appartementen



# Kleipetten Zuid: verkaveling 5 juli



# Kleipetten Zuid: verkaveling 5 juli

- Verplaatsen sociale woningen naar Valkenburgerweg
- Verplaatsen 'groene' rijwoningen
- Geen kwadrantwoningen meer



# Kleipetten Zuid: verkaveling nieuw



# Kleipetten Zuid: programma

In totaal zijn er 192 woningen ingetekend.

Op grond van de Doelgroepenverordening zijn er 25% categorie sociale huur en 25% categorie betaalbare woningen in het programma zijn opgenomen.

Mede de reden dat het programma zo divers is geworden en geen standaard nieuwbouwwijk.



Rekening gehouden met water en groenambitie

# Kleipetten Zuid: programma

Introductie kleinere bijzondere woningtypen in de categorie sociale huur en in de categorie betaalbare woningen

- rug-aan-rug woning (betaalbaar)
- smalle woning (sociaal en betaalbaar)



# Rug-aan-rug woningen

Voorbeelden elders (Renswoude, Zeist)





# Smalle woning

Voorbeelden elders (Amersfoort)



# Beeldkwaliteitsplan

- André Langenberg (BERGcs)



# Beeldkwaliteitsplan

## Stedenbouwkundig plan

Hoofdopzet

Ontsluiting en parkeren

Water

Groen

Oriëntatie en accenten

Erfafscheidingen

## Richtlijnen beeldkwaliteit

Ambitie en beoogde sfeer

Stedenbouwkundige richtlijnen

Richtlijnen voor de buitenruimte

Architectonische richtlijnen



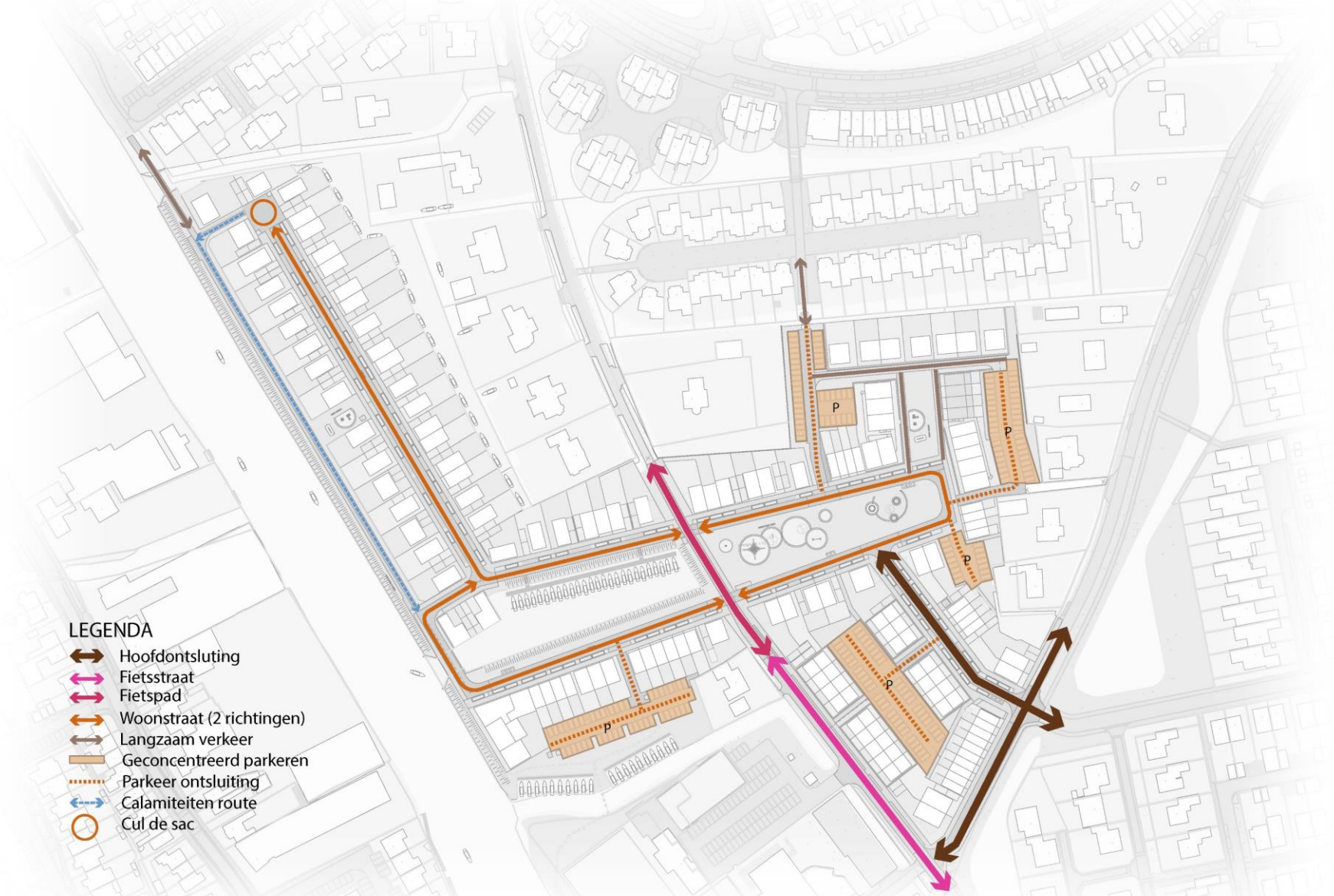
# Stedenbouwkundig plan: hoofdopzet



# Stedenbouwkundig plan: ontsluiting en parkeren

## LEGENDA

- ↔ Hoofdontsluting
- ↔ Fietsstraat
- ↔ Fietspad
- ↔ Woonstraat (2 richtingen)
- ↔ Langzaam verkeer
- ▬ Geconcentreerd parkeren
- ⋯ Parkeer ontsluiting
- ↔ Calamiteiten route
- Cul de sac

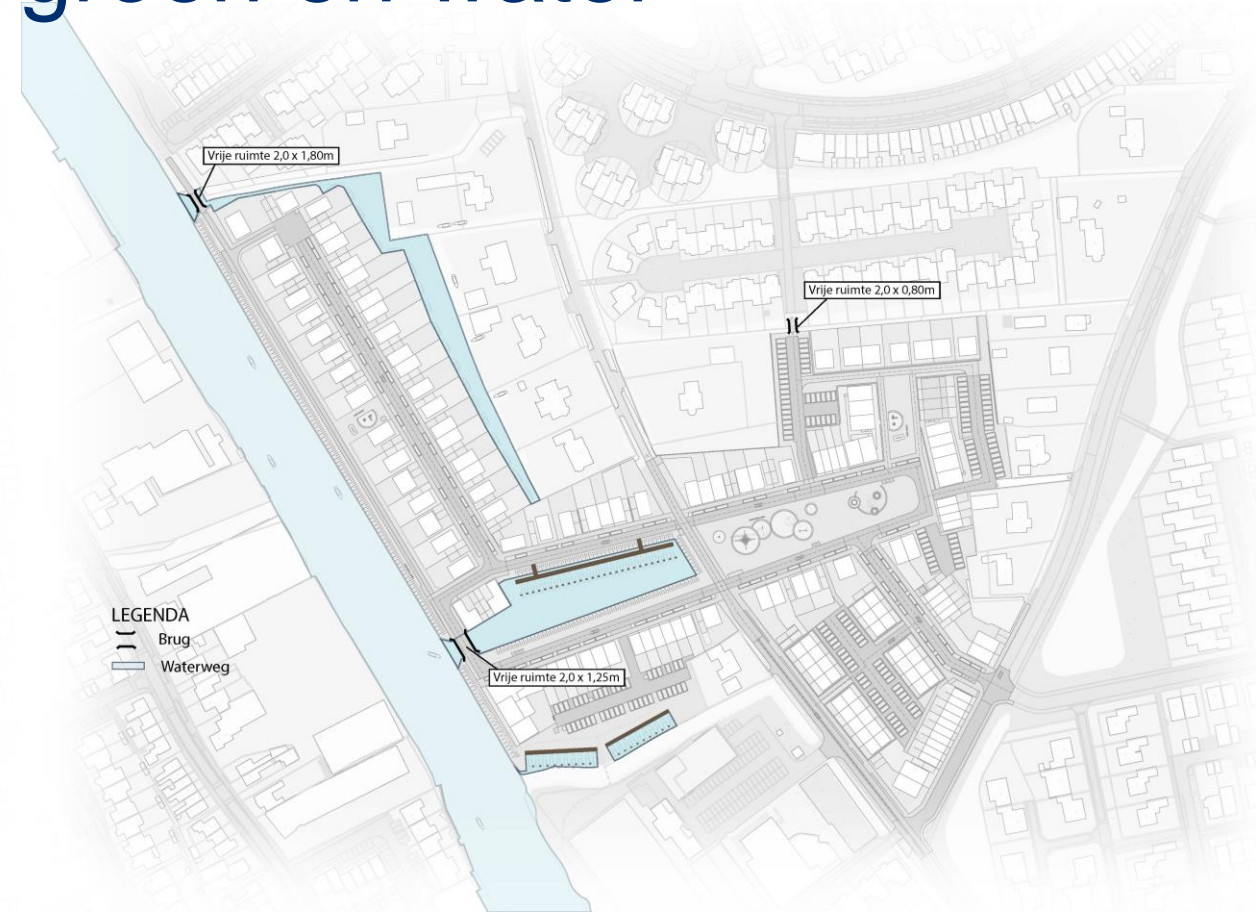


# Fietsstraat over de Waterboslaan



In Kleipetten Zuid ook geen langsparkeren



# Stedenbouwkundig plan: groen en water



In de opzet wordt rekening gehouden met de water en groenambitie

# Stedenbouwkundig plan: groen

LEGENDA

-  Speelvoorziening
-  Openbaar groen





# Haven en groen centraal in het gebied

Aanlegplekken aan steiger voor ca. 25 sloepen, spelen voor oudere kinderen



# Richtlijnen beeldkwaliteit: Ambitie en beoogde sfeer

Kwaliteit in het hele plan, verscheidenheid vooral aan de haven en het havenplantsoen, de panden aan de Vliet als voorbeeld



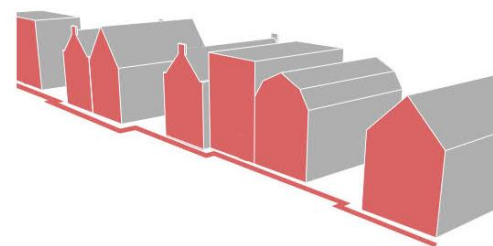
panden aan de Vliet in het centrum van Rijnsburg



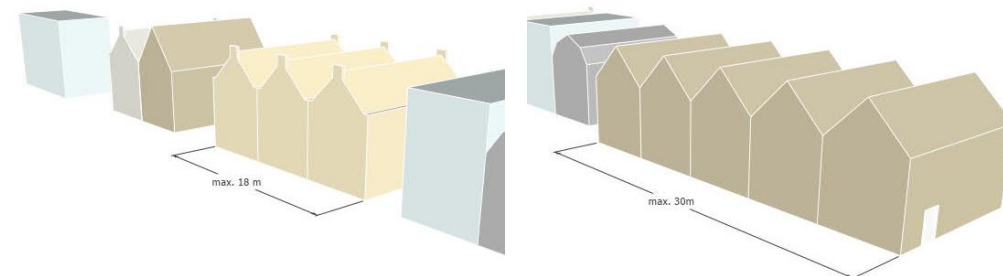
Appartementengebouwen hebben een echte kap

# Richtlijnen beeldkwaliteit: Stedenbouwkundige richtlijnen

Kwaliteit in het hele plan, verscheidenheid vooral aan de haven en het havenplantsoen, de panden aan de Vliet als voorbeeld



kleine verspringingen in de rooilijn zorgen voor een kleinschalig karakter



maximale rijlengte van 18m aan de haven en elders een maximale rijlengte van 30m



# Richtlijnen beeldkwaliteit: Richtlijnen voor de buitenruimte

Hoge kwaliteit, veel aandacht voor groen, de parkeervakken waterdoorlatend en verdroend



gebakken klinkers in de straat en een voorkeur voor gebakken klinkers in het trottoir

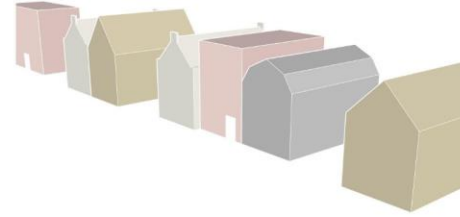


de bruggen in Kleipetten Zuid hebben een zelfde uitwerking in de balustrade en zijn familie (voorbeelden IPV Delft)



# Richtlijnen beeldkwaliteit: Architectonische richtlijnen

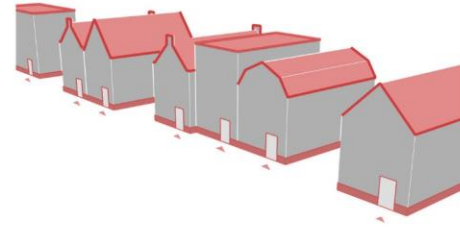
- Variatie in ontwerpen
- Duidelijke entree en diversiteit in kapvormen
- Natuurlijke en duurzame materialen
- Zorgvuldige detaillering, balkons, hemelwaterafvoer, zonnepanelen



variatie in ontwerpen met een maximale herhaling van 8



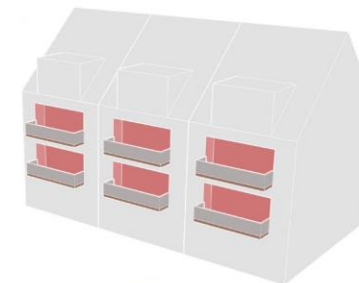
Coendersbuurt, Delft



compositie van de gevels met plint, duidelijke entree en diversiteit in kapvormen



materialen zijn natuurlijk en duurzaam en hebben een warme uitstraling



balkons hebben minimaal 70cm metselwerk



# 3D beelden: vogelvlucht richting Oude Rijn



# 3D beeld: haventje



# 3D beelden: speelplek havenplantsoen





# Uitwerkingsplan en procedure

- Jaap Jonker (gemeente Katwijk)



## Uitwerkingsplan De Kleipetten Zuid

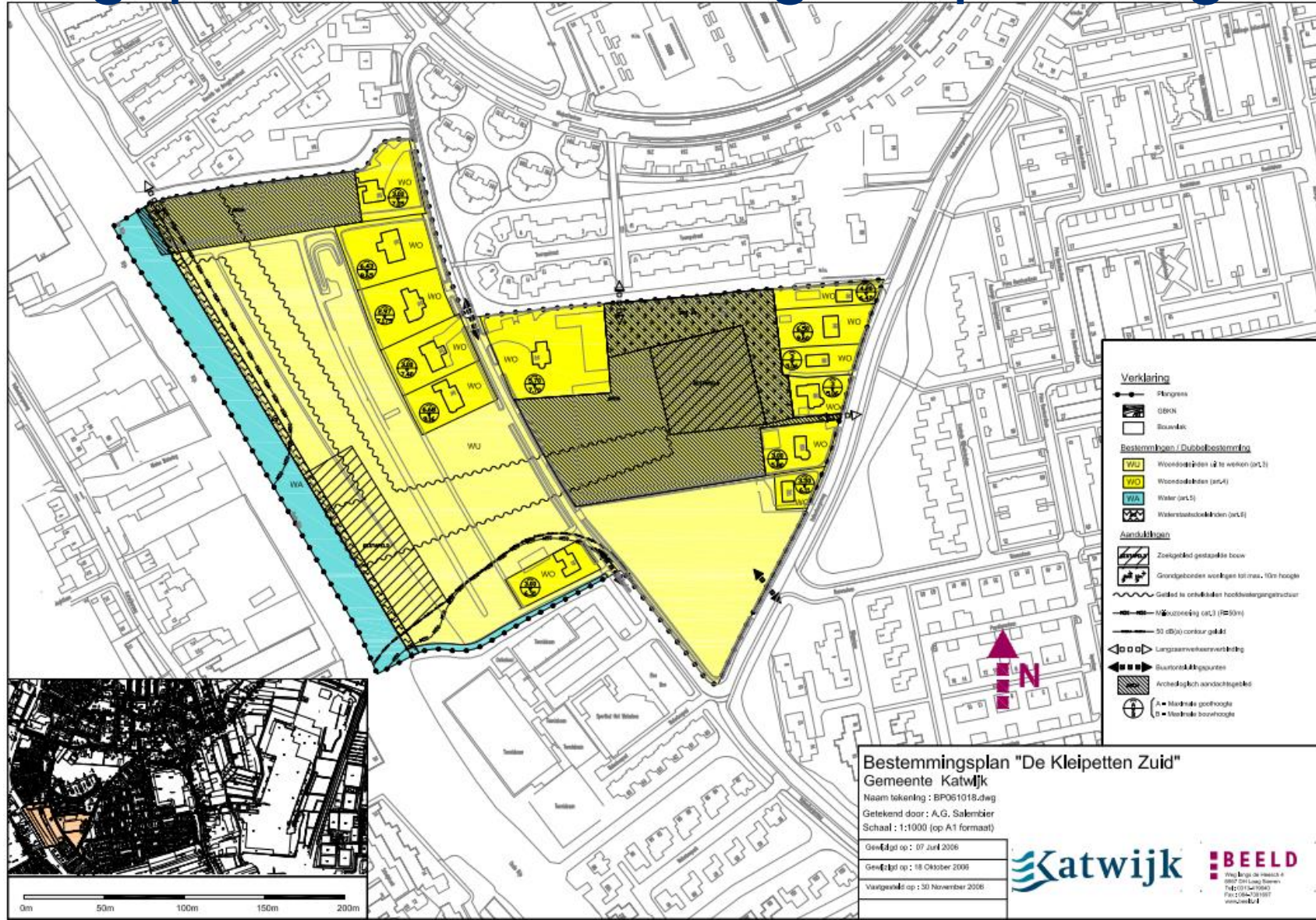
Toelichting

Gemeente Katwijk

21 oktober 2022



# Bestemmingsplan met uitwerkingsverplichting:



# Bestemmingsplan met uitwerkingsverplichting:

## Bestemmingsbepalingen

### Artikel 3 – Woondoeleinden uit te werken (WU)

#### Lid 1. Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor Woondoeleinden uit te werken (WU) aangegeven gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen
- b. woongebouwen
- c. horecavoorziening
- d. bijgebouwen en aan- en uitbouwen
- e. tuinen, erven, paden

en mede ten behoeve daarvan voor:

- f. woonstraten, erftoegangswegen, verhardingen en parkeervoorzieningen
- g. groenvoorzieningen
- h. watergangen met de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals bruggen, duikers en/of dammen
- i. oevers
- j. straatmeubilair
- k. nutsvoorzieningen
- l. openbare nutsgebouwtjes en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes

met de daarbij behorende:

- m. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

#### Lid 2. Uitwerkingsregels

Burgemeester en wethouders werken, overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en artikel 11, lid 2 van dit plan, de in lid 1 omschreven bestemming uit met inachtneming van de volgende regels:

- A. Beleid
  - a. als hoofddoelstelling geldt het realiseren van een aangenaam waterrijk woongebied waar diverse woningtypen toegestaan zijn.
  - b. het maximum aantal te bouwen woningen bedraagt 220.
  - c. ten behoeve van het wonen worden minimaal 1,6 en maximaal 2,1 parkeerplaats per woning gerealiseerd.
  - d. 15% van het totaal toegenomen verharde oppervlak zal worden uitgevoerd als open water.
- B. Inrichtingsaspecten
  - a. Buiten ten zuiden van het plangebied bevindt zich een tennispark met sporthal en horecabedrijf. Ter voorkoming van hinder (geluid/licht) zoals geformuleerd in de VNG brochure “Bedrijven en Milieuzonering” en om te kunnen voldoen aan de voorkeursgrenswaarden van 50 dB(A) van de Wet Geluidhinder kunnen in het plangebied slechts woningen worden gebouwd buiten de zones als aangegeven op de plankaart met de aanduiding “50 dBA contour geluid” en “milieuzonering categorie 3”;
  - b. Buiten ten westen van het plangebied bevindt zich een bedrijvenstrook aan de Valkenburgseweg. De afstand van milieuhinder zoals geformuleerd binnen de VNG brochure “Bedrijven en Milieuzonering” staat aangegeven op de plankaart door middel van een zone met de aanduiding “milieuzonering categorie 3”. Woningen kunnen slechts worden gebouwd buiten deze zone;
  - c. De hoofdwatergangstructuur dient te worden gerealiseerd binnen de zones zoals die staan aangegeven op de plankaart met de aanduiding “gebied te ontwikkelen hoofdwatergangstructuur”;
  - d. Woongebouwen (gestapelde woningbouw) dienen te worden gerealiseerd binnen de op de plankaart aangegeven gebieden met de aanduiding “zoekgebied gestapelde bouw”;
  - e. In het plangebied, binnen de gebieden met de aanduiding “zoekgebied gestapelde bouw”, is in totaal maximaal één horecavoorziening in de categorie 1 of 2 op de begane grond toegestaan. De



# Uitwerkingsplan

- Juridisch bindend document
- Legt gebruiks- en bouwmogelijkheden vast
- Bestaat uit:
  - Toelichting incl. milieu- en omgevingsonderzoeken
  - Regels
  - Verbeelding



## Uitwerkingsplan De Kleipetten Zuid

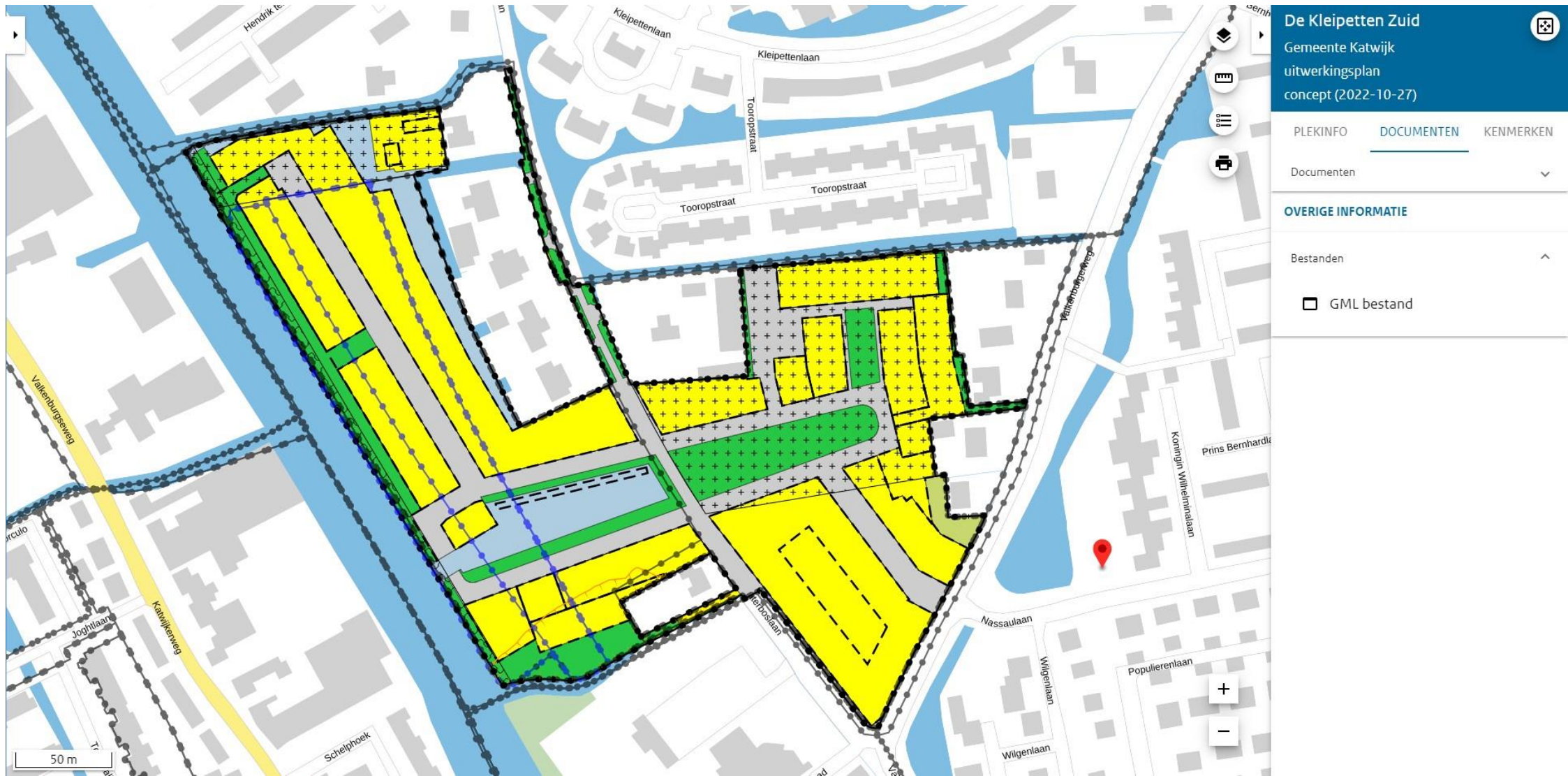
Toelichting

Gemeente Katwijk

21 oktober 2022



# Uitwerkingsplan: verbeelding op Ruimtelijke plannen



# Uitwerkingsplan: procedure

Planning vaststelling uitwerkingsplan  
(bevoegdheid van het college)

- ter inzage voor zienswijzen: 2 december 2022 tot en met 12 januari 2023
- behandeling zienswijzen half januari tot en met begin februari 2023
- behandeling in college van B&W ter vaststelling: medio februari 2023
- beroepstermijn 6 weken na vaststelling door college van B&W



Uitwerkingsplan De  
Kleipetten Zuid

Toelichting

Gemeente Katwijk

21 oktober 2022

# Beeldkwaliteitsplan en stedenbouwkundig plan: procedure

- ter inzage zienswijzen: 2 december tot en met 12 januari 2023
  - behandeling zienswijzen: half januari tot en met begin februari
  - na behandeling in college van B&W (medio februari) aanbieden Beeldkwaliteitsplan aan gemeenteraad ter vaststelling
  - vaststelling gemeenteraad: mei -juni
- NB Geen beroep mogelijk, het Beeldkwaliteitplan treedt in werking na publicatie.



# Onderzoek naar route werkverkeer

- Het onderzoek naar de routes loopt nog. Alle mogelijke routes hebben hun nadelen. Altijd door de bestaande wijk met enkele basisscholen. Opdracht is verstrekt om op diverse plekken in de wijk verkeerstellingen te houden om tot een objectief oordeel te kunnen komen.
- Start tellingen na de feestdagen in januari.





# Algemene vragen plenair

Er is hierna ook gelegenheid tot het stellen van vragen en toelichting te krijgen bij de verschillende thematafels:

- ontwerp Uitwerkingsplan
- ontwerp Beeldkwaliteitplan
- ontwerp Stedenbouwkundig plan

