

ZEEVAARDERS- KWARTIER

STEDENBOUWKUNDIG PLAN

05-11-2025

KATWIJK



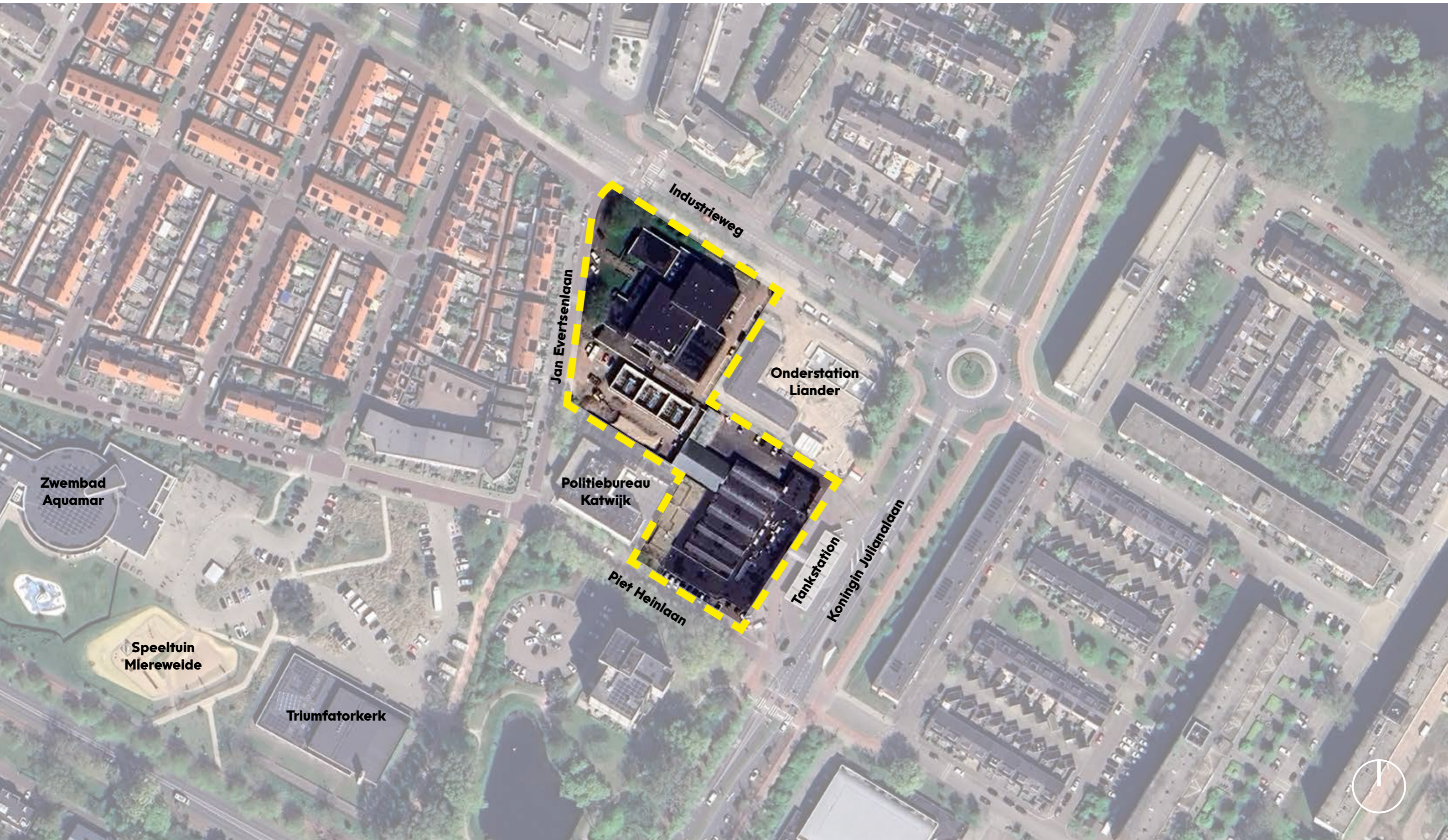
VAN RHIJN
projectontwikkeling

kokon
ARCHITECTUUR & STEDENBOUW

LOCATIE



LOCATIE



PROCESVERLOOP SINDS 2016

- 2016 ONTWIKKELAAR WORDT EIGENAAR VAN JAN EVERTSENLAAN 2 + 4
(VOORMALIG ID-COLLEGE)**
- 2016 ARCHITECT BETROKKEN BIJ PLANVORMING**
- 2020 LOCATIE GARAGE "DE JONG" WORDT ONDERDEEL VAN HET PLAN**

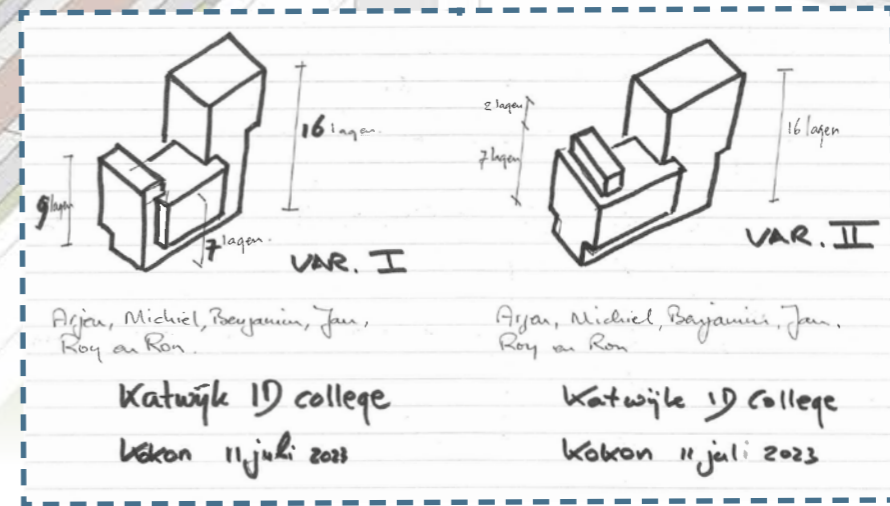
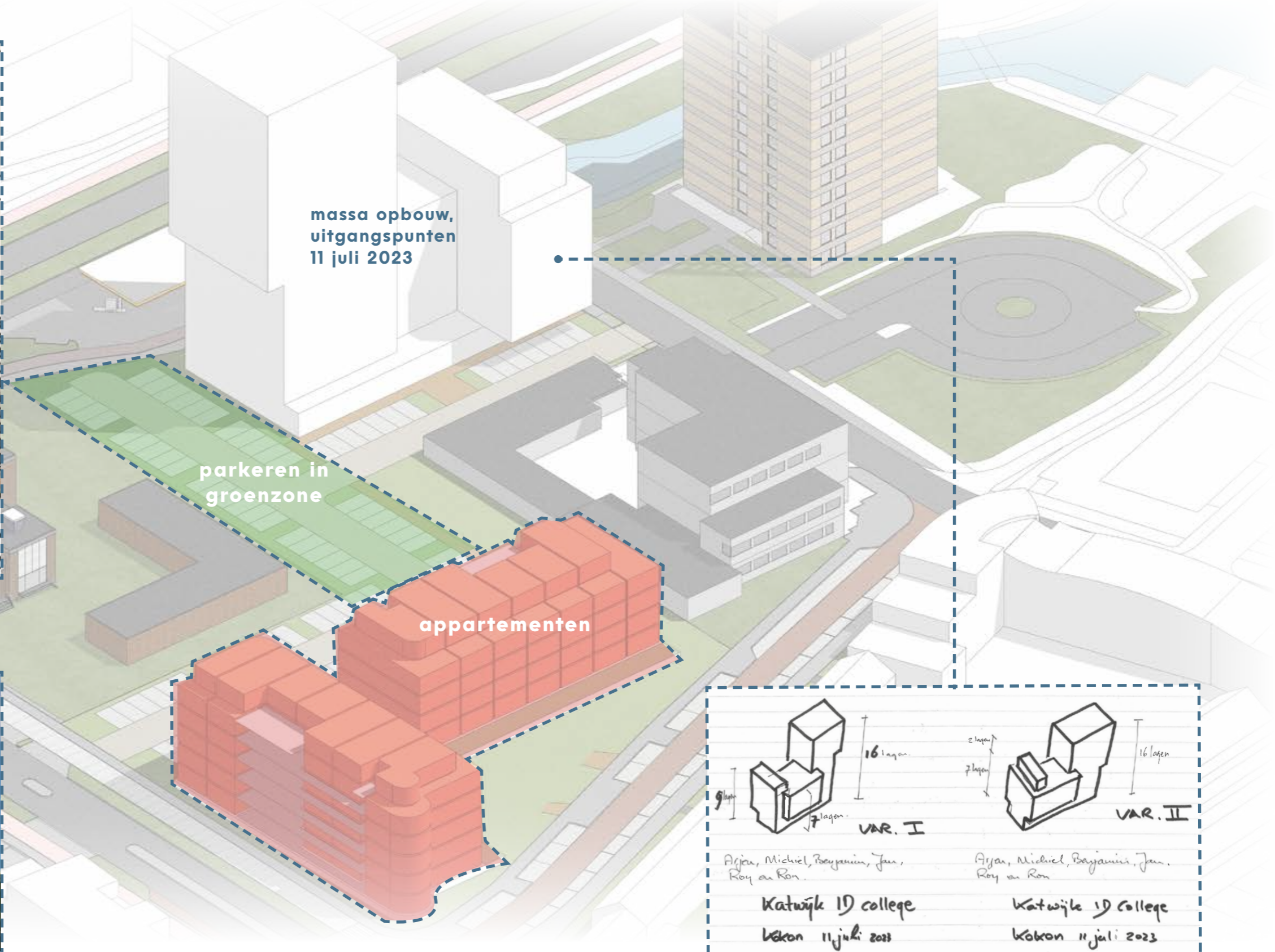
Q3 2023

ALGEMENE UITGANGSPUNTEN

- **minimaal 130 woningen**
- **onduidelijkheid gereguleerd/niet gereguleerd parkeren**
- **parkeren op het middengebied**
- **parkeren onder twee lage appartementengebouwen in garage**
- **massa opbouw in eerder stadium overeengekomen:**
 - toren max. 50m, om gevraagde woningaantallen te halen**
- **afstand tot elektriciteitsstation Liander min. 25 meter**
- **behoud pompstation + winkel**

Q3 2023

OMWONENDENPRESENTATIE + STARTPUNT PARTICIPATIE



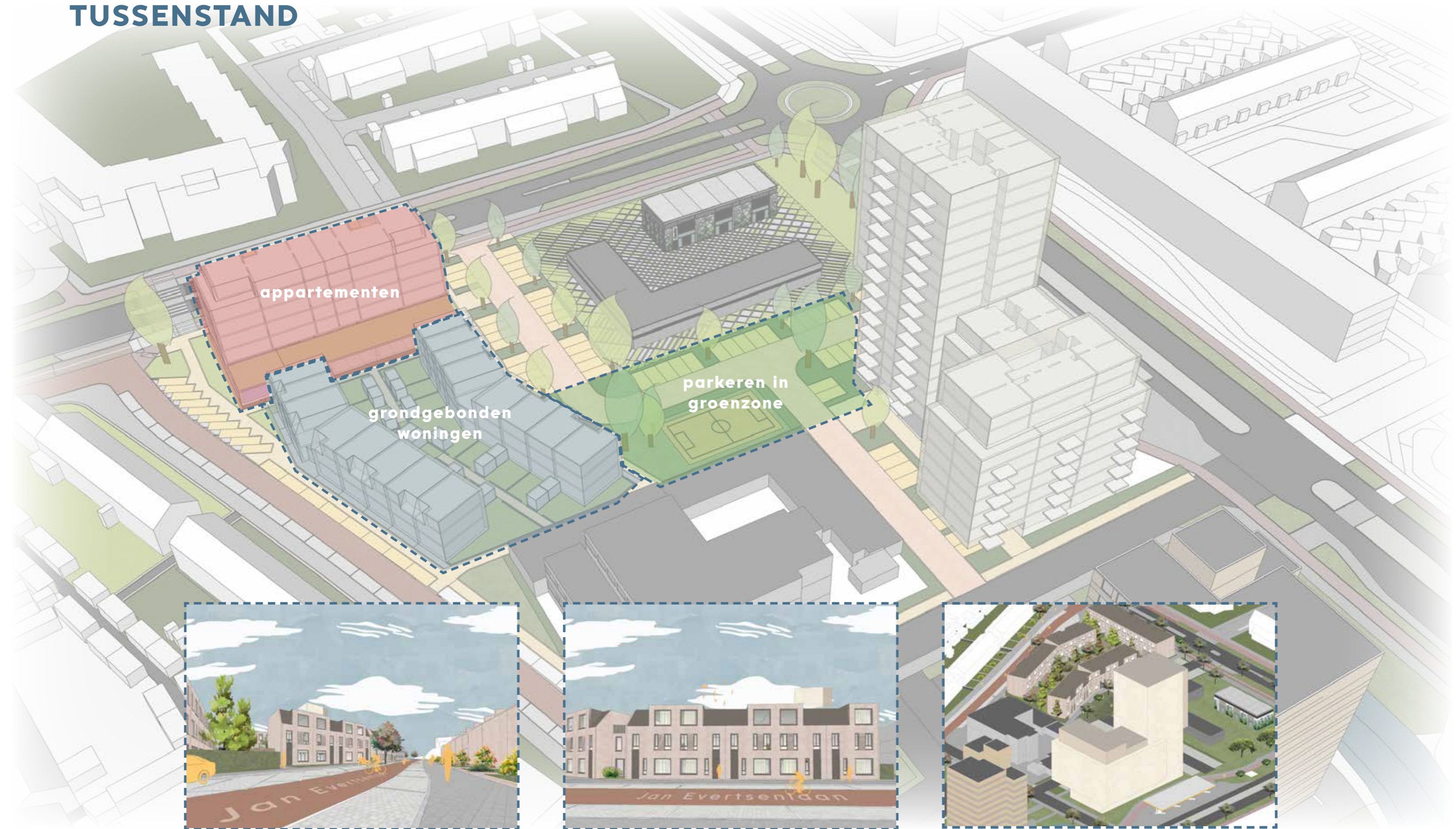
Q1 2024

NIEUWE UITGANGSPUNTEN N.A.V. PARTICIPATIE + WENSEN GEMEENTE

- onduidelijkheid gereguleerd/niet gereguleerd parkeren
- parkeren op het middengebied minimaliseren
- middengebied krijgt (gedeeltelijke) parkfunctie
- meer variatie woonprogramma:
 - één appartementenblok wordt grondgebonden rijwoningen

Q1 2024

TUSSENSTAND



Q2 2024

NIEUWE UITGANGSPUNTEN N.A.V. PARTICIPATIE + WENSEN GEMEENTE

- uitkomst referendum: niet gereguleerd parkeren:

H.O.V.-parkeernorm wordt toegepast

- impact parkeren op het middengebied minimaliseren:

parkeren onder groen dek

- woningaantallen omlaag:

tweede appartementenblok komt te vervallen

- t.p.v. de laagbouw alleen grondgebonden rijwoningen

Q2 2024 TUSSENTAND

*parkeren onder dek, na uitkomst van referendum parkeren



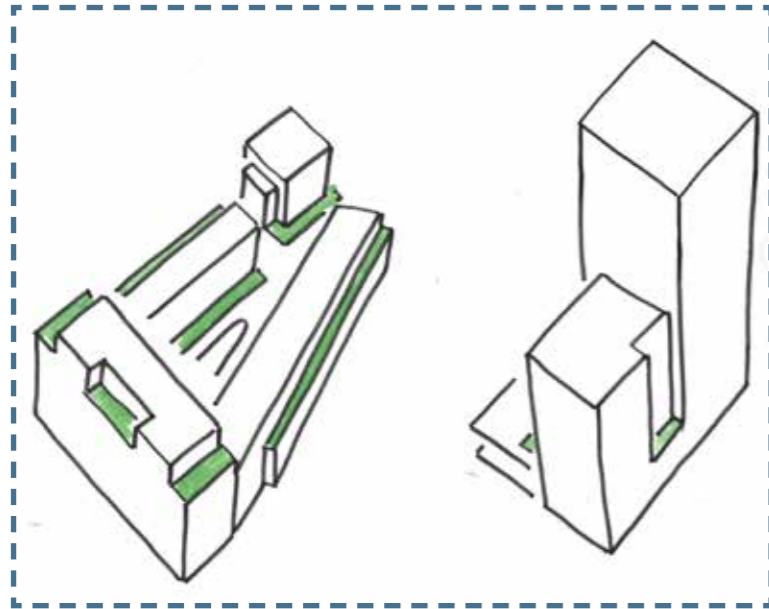
Q1 2025

NIEUWE UITGANGSPUNTEN N.A.V. WENSEN GEMEENTE

- appartementen toevoegen om minimaal gewenste woningaantallen te halen
- parkeren wordt opgenomen in de bouwmassa:
 - toren wordt uitgebreid met plint
 - grondgebonden woningen krijgen achtertuinen op een dek
- overdekt parkeren middengebied komt te vervallen, krijgt geheel parkfunctie in de zogenaamde "volle grond"

Q1 2025

TUSSENSTAND



Q2 2025

OMWONENDENPRESTENTATIE 20 MEI 2025

variant A:

toren + appartementengebouw 6 lagen



variant B:

toren + appartementengebouw 4 lagen



variant C:

toren + rijwoningen 4 lagen



Q2 2025

PRIMAIRE REACTIE VANUIT OMWONENDENPRESENTATIE 20 MEI 2025

- woningen Jan Evertsenlaan terug laten vallen d.m.v. schuine kap
- parkeeroplossingen positief
- door hoogte van de toren én woningen, krijgt Jan Evertsenlaan last van schaduw
- eengezinswoningen één laag minder hoog maken
- parkeerplaatsen onder groenstrook bij woontoren
- appartementen bij de Industrieweg en woningen Jan Evertsenlaan lager
- zou het een optie zijn de woningen aan de binnenzijde vier lagen te maken
en de Jan Evertsenlaan drie lagen?
- Jan Evertsenlaan drie lagen hoog?
- tuin aan voorzijde Jan Evertsenlaan
- door het gesloten blok is er weinig licht en lucht aan de Jan Evertsenlaan

Q2 2025

DOORWERKING VARIANTEN + KEUZE I.O.V. GEMEENTE



GEKOZEN variant G

- toren aan kruising K. Julianalaan/Piet Heinlaan
- hoekaccent 6 lagen app. (aan noordoostzijde)
- rijwoningen



variant H

- toren aan kruising K. Julianalaan/Piet Heinlaan
- hoekaccent 6 lagen app. (aan noordwestzijde)
- rijwoningen

* VARIANTEN D,E+F zijn onderzoeksvarianten en vanwege de minimale verschillen buiten de presentatie gehouden

GEBOUWMASSA



ALGEMENE UITGANGSPUNTEN

Het 6-laags appartementblok in combinatie met de toren kunnen gezien worden als accenten in het plan. De aanliggende bebouwing schikt zich naar de bouwhoogten van de bestaande bouwmassa's en sluit daarbij aan.

GEBOUWMASSA



ONDERBOUWING BOUWHOOGTES



ALGEMENE UITGANGSPUNTEN

- door de woningen aan de Jan Evertsenlaan met één laag te verlagen + een setback te geven, in een plan van algemeen 4 tot 6 lagen, ontstaat er een gelijkwaardige relatie met de overliggende bebouwing
- De onderlinge afstand van ca. 18,5 meter is groot genoeg voor het verschil.

OPLOSSING "OPEN HOEK"

"open gevel" voor lichttoetreding
achtertuin, in samenhang met nader te

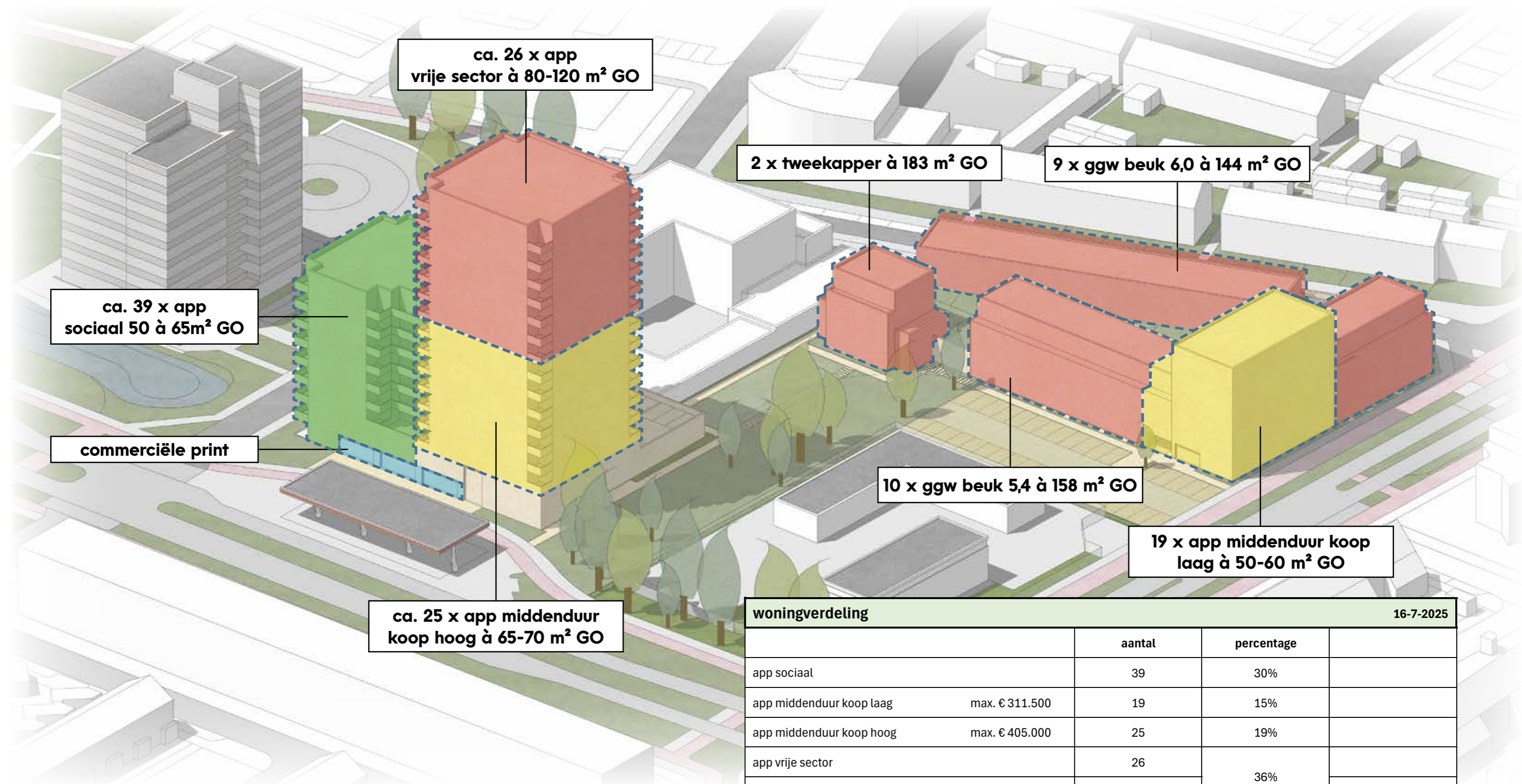
entree berging-/
parkeergarage voor
voetgangers en fietsers

benedenwoning in plint

ALGEMENE UITGANGSPUNTEN

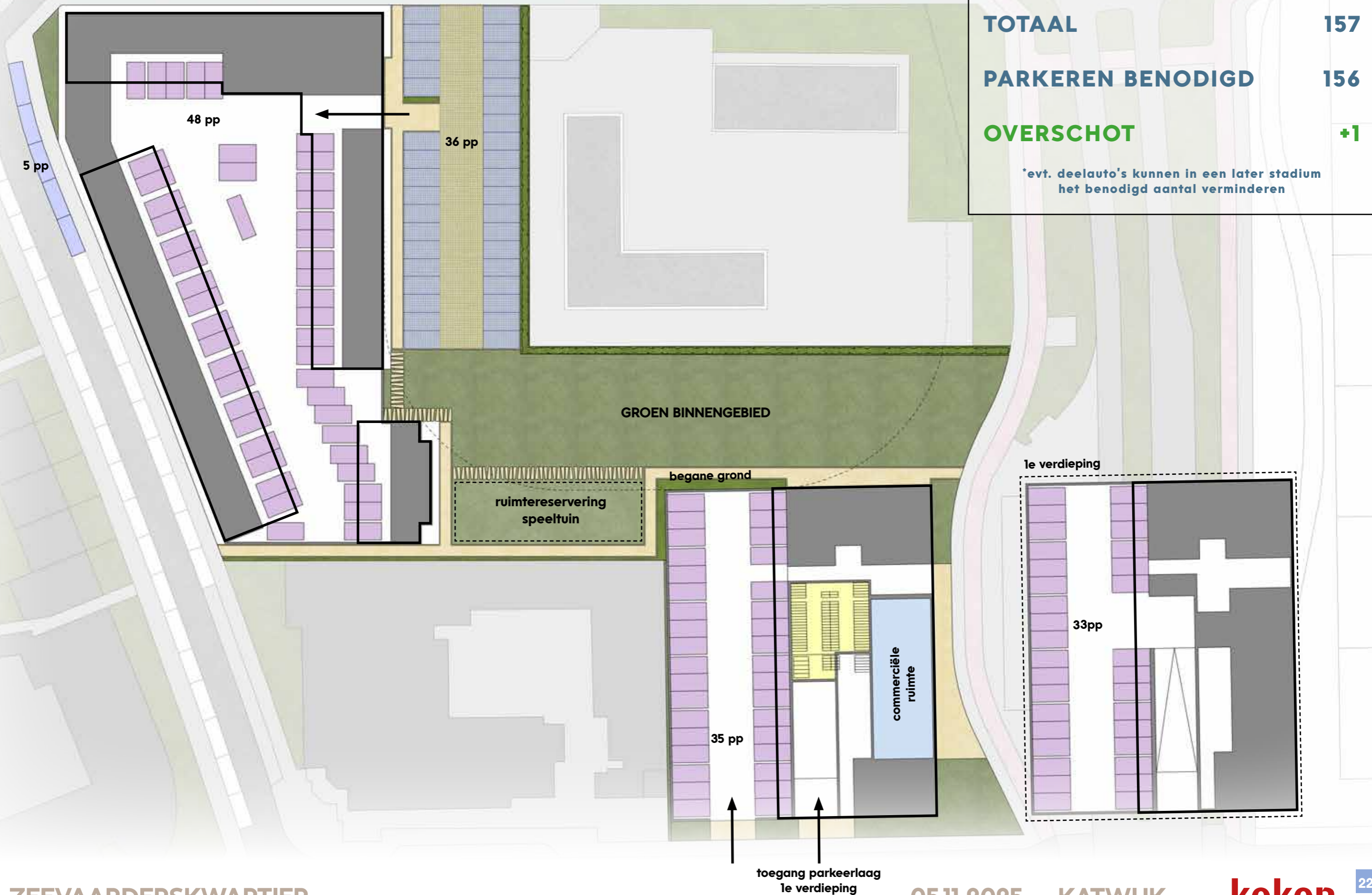
- De hoek van de Jan Evertsenlaan en Industrieweg geeft te mogelijkheid tot inrichting met groen

WOONPROGRAMMA



woningverdeling			16-7-2025
	aantal	percentage	
app sociaal	39	30%	
app middenduur koop laag	19	15%	max. € 311.500
app middenduur koop hoog	25	19%	max. € 405.000
app vrije sector	26	36%	
ggw vrije sector	21		
totaal	130		

PARKEREN



PARKEREN

TOTAAL 157

PARKEREN BENODIGD 156

OVERSCHOT +1

*evt. deelauto's kunnen in een later stadium het benodigd aantal verminderen

GROENSTRUCTUUR KATWIJK



GROEN

ca. 1028 m²
privétuinen op dek

ELEKTRICITEITSSTATION
LIANDER

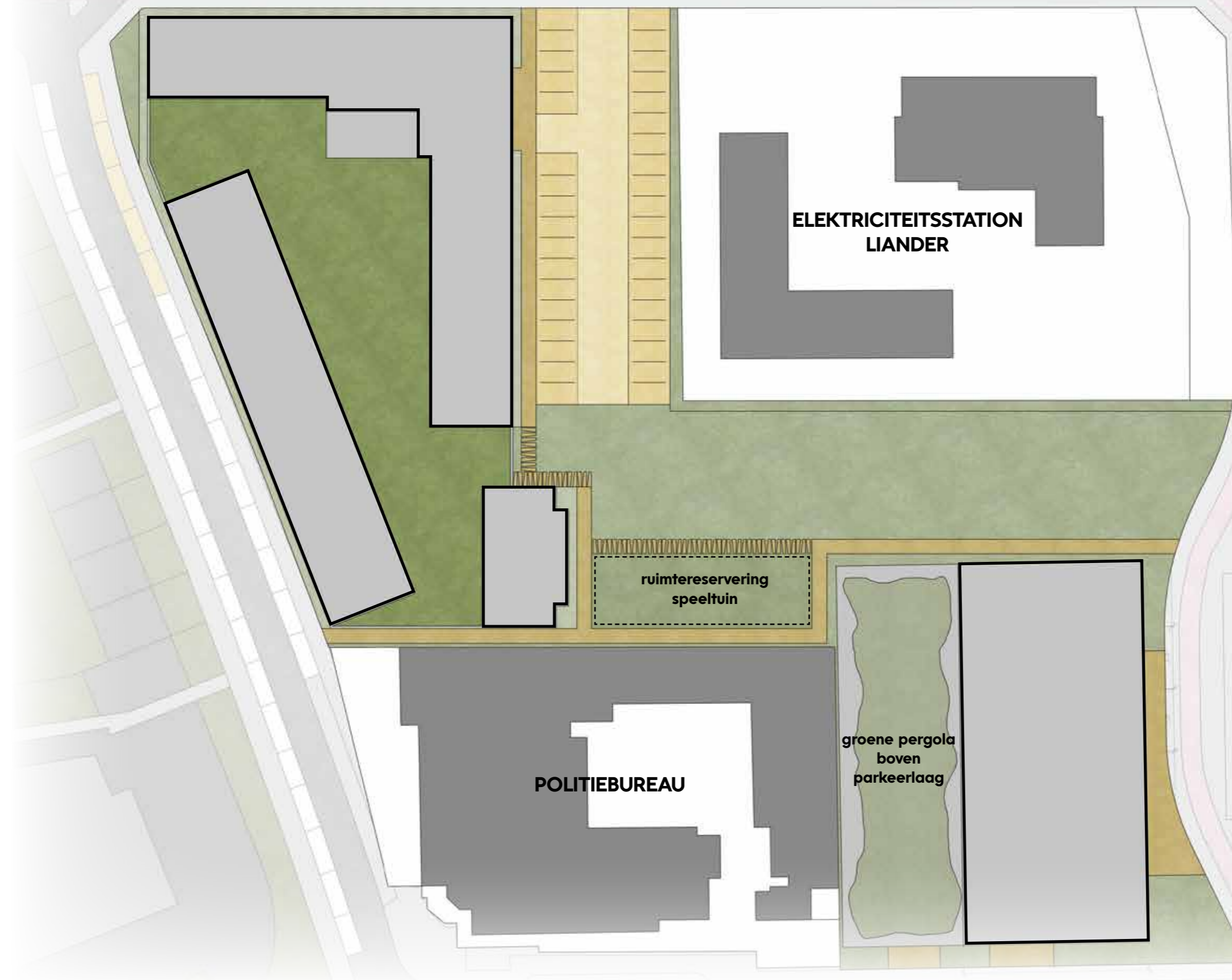
ca. 1585 m²
openbaar groen

ruimtereservering
speeltuin

groene pergola
boven
parkeerlaag

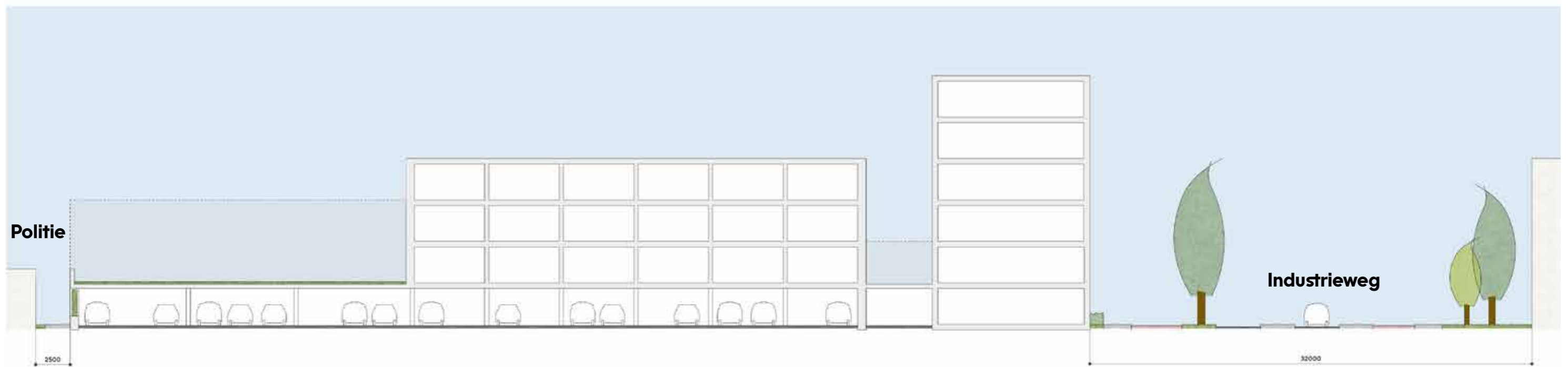
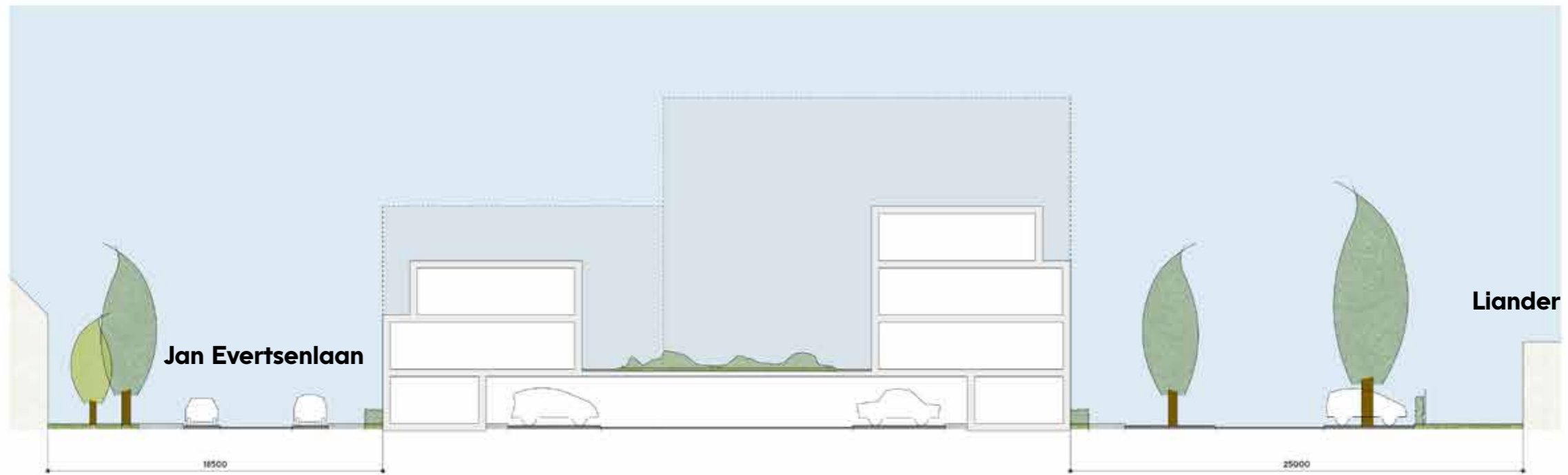
POLITIEBUREAU

OPPERVLAKTE GROEN + VERHARDING



OPPERVLAKTE VERDELING		
	openbaar groen	1.986 m ²
	voortuinen	187 m ²
	privétuinen op dek	1.028 m ²
	bebouwing	3.404 m ²
	bestrating, rijweg	301 m ²
	bestrating, parkeren	396 m ²
	bestrating, paden	559 m ²
	totaal	7.861 m²

PRINCIPE DOORSNEDE



REFERENTIES TERREININRICHTING



grastegels t.p.v. parkeren



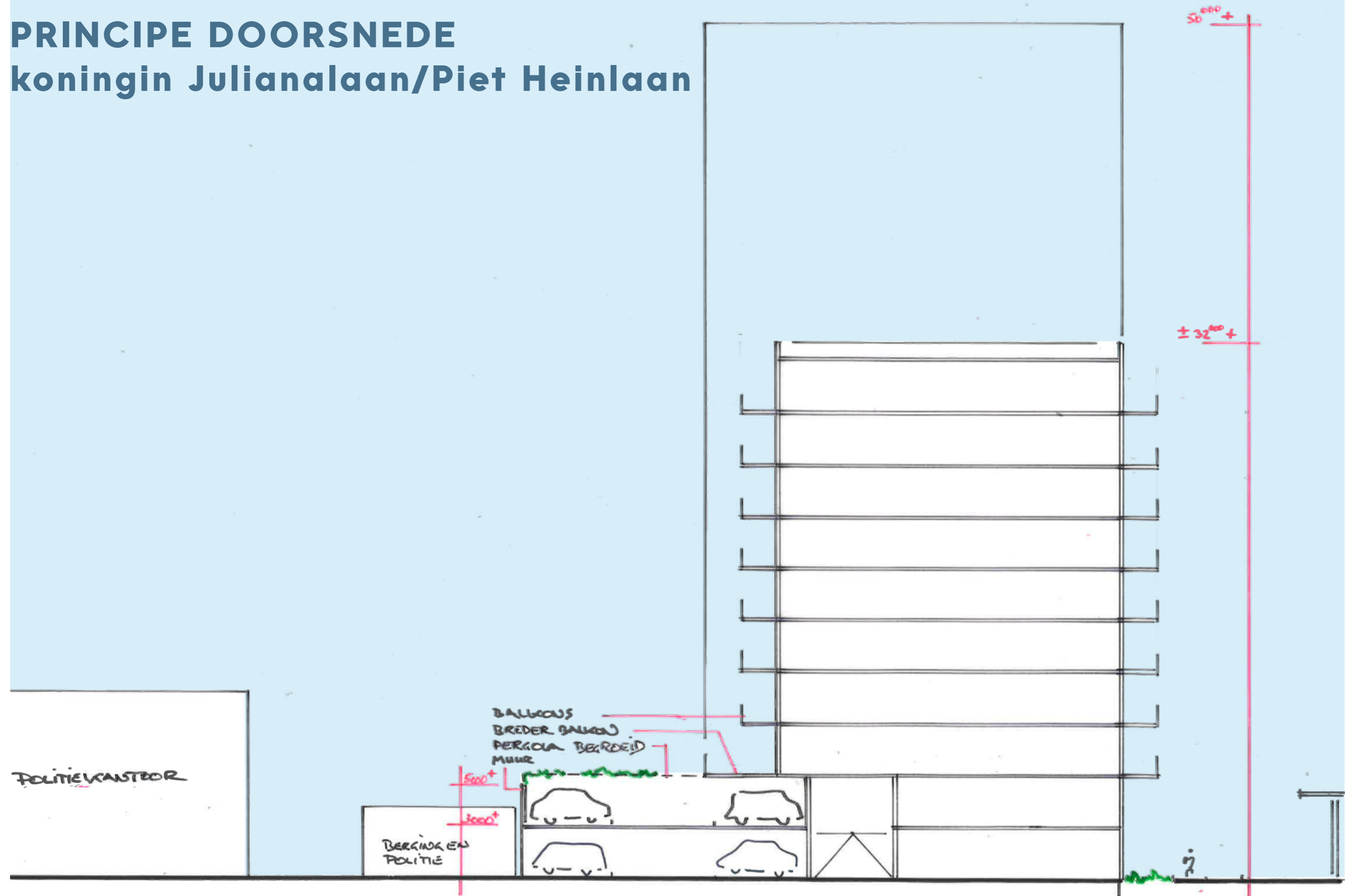
stapstenen in het park



begroeide kokosmat
afscheiding t.p.v. trafoterrein

PRINCIPE DOORSNEDE

koningin Julianalaan/Piet Heinlaan



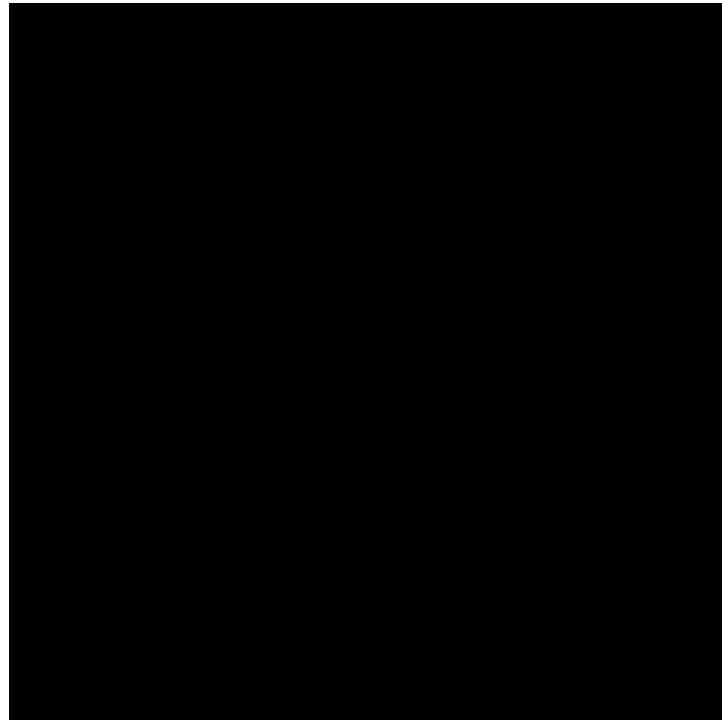
BEZONNINGSTUDIE

vergelijking oorspronkelijke met de nieuwe situatie volgens TNO-norm

BEZONNINGSTUDIE volgens TNO-norm | 19 februari oorspronkelijke situatie



19 februari zonsopgang 07:50



19 februari 09:00



19 februari 11:00



19 februari 13:00



19 februari 15:00



19 februari 17:00

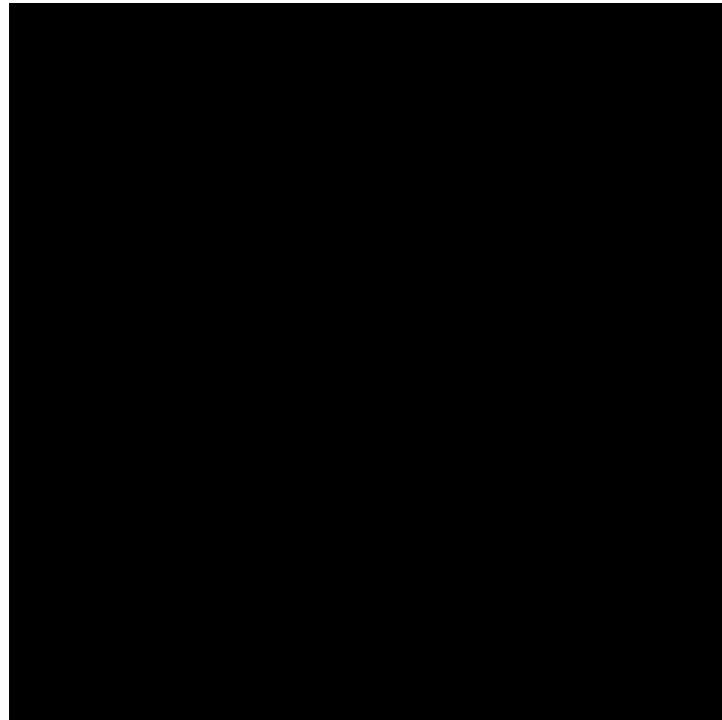


19 februari zonsondergang 18:03

BEZONNINGSTUDIE volgens TNO-norm | 19 februari nieuwe situatie



19 februari zonsopgang 07:50



19 februari 09:00



19 februari 11:00



19 februari 13:00



19 februari 15:00



19 februari 17:00



19 februari zonsondergang 18:03

BEZONNINGSTUDIE volgens TNO-norm | 21 maart oorspronkelijke situatie



21 maart zonsopgang 06:43



21 maart 09:00



21 maart 11:00



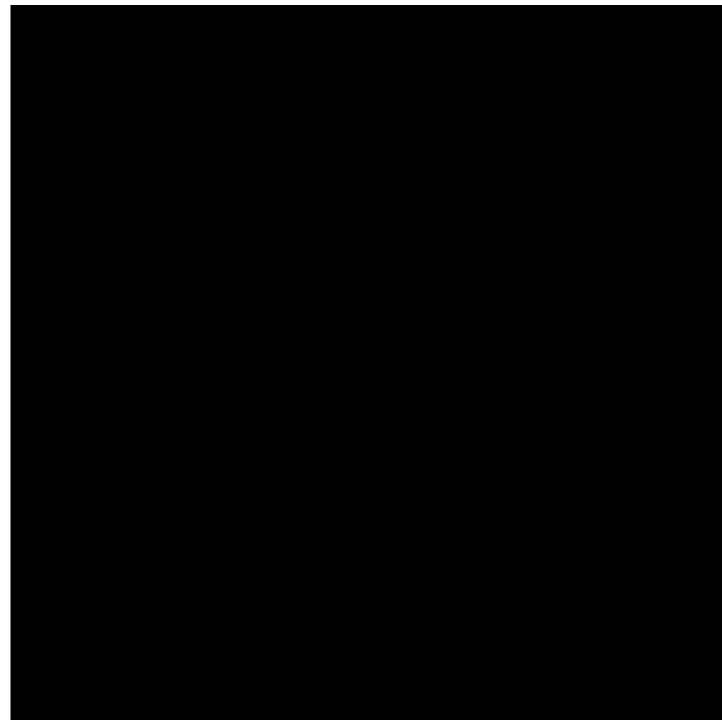
21 maart 13:00



21 maart 15:00



21 maart 17:00

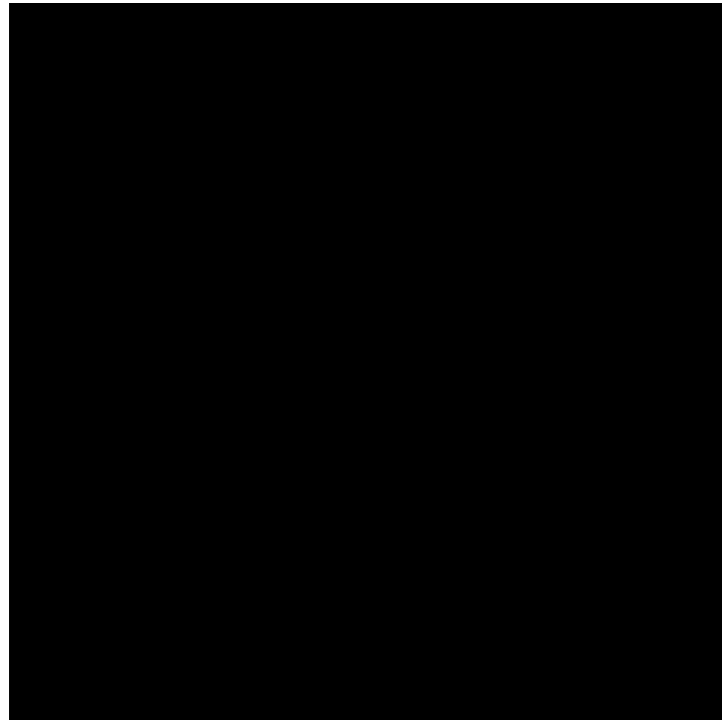


21 maart zonsondergang 18:57

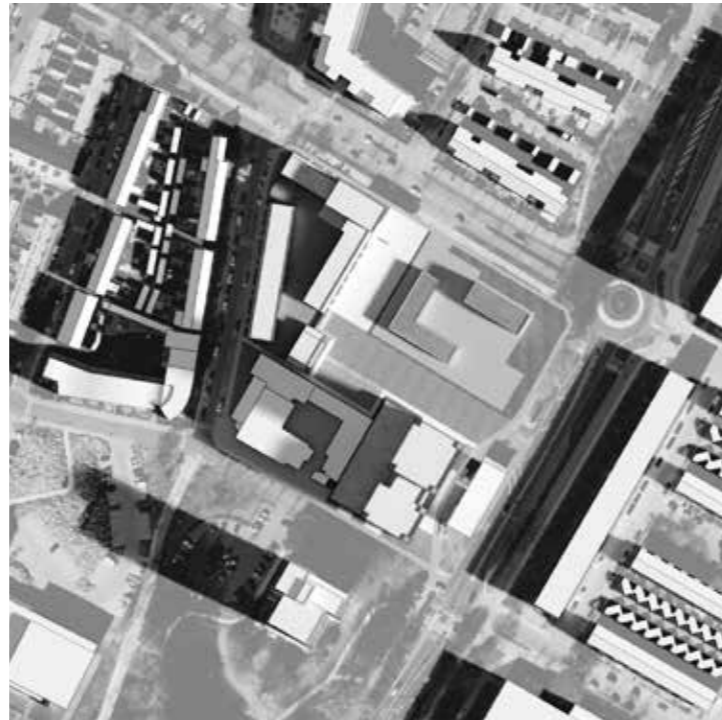
BEZONNINGSTUDIE volgens TNO-norm | 21 maart nieuwe situatie



21 maart zonsopgang 06:43



21 maart 09:00



21 maart 11:00



21 maart 13:00



21 maart 15:00



21 maart 17:00



21 maart zonsondergang 18:57

BEZONNINGSTUDIE volgens TNO-norm | 21 juni oorspronkelijke situatie



21 juni zonsopgang 07:50



21 juni 09:00



21 juni 11:00



21 juni 13:00



21 juni 15:00



21 juni 17:00



21 juni 19:00



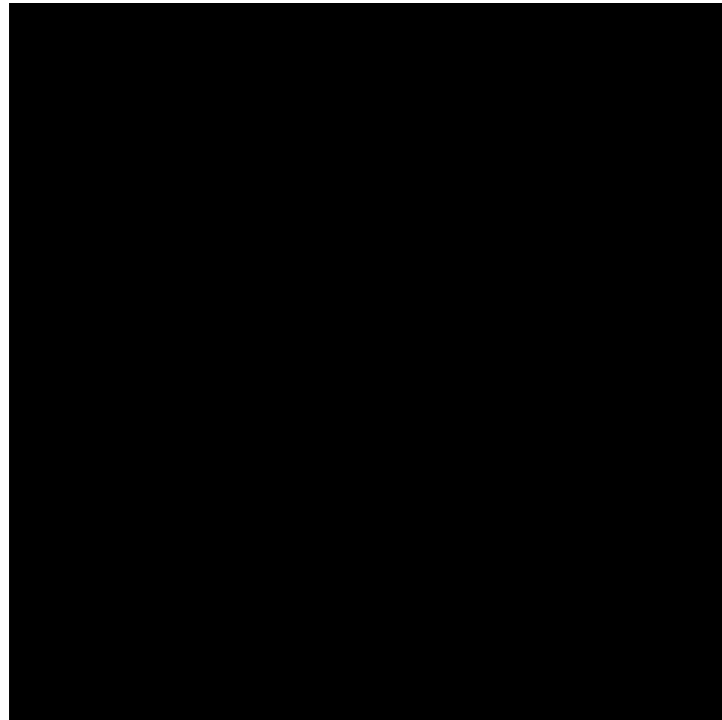
21 juni 20:00

(21 juni zonsondergang 22:07)

BEZONNINGSTUDIE volgens TNO-norm | 21 juni nieuwe situatie



21 juni zonsopgang 07:50



21 juni 09:00



21 juni 11:00



21 juni 13:00



21 juni 15:00



21 juni 17:00



21 juni 19:00



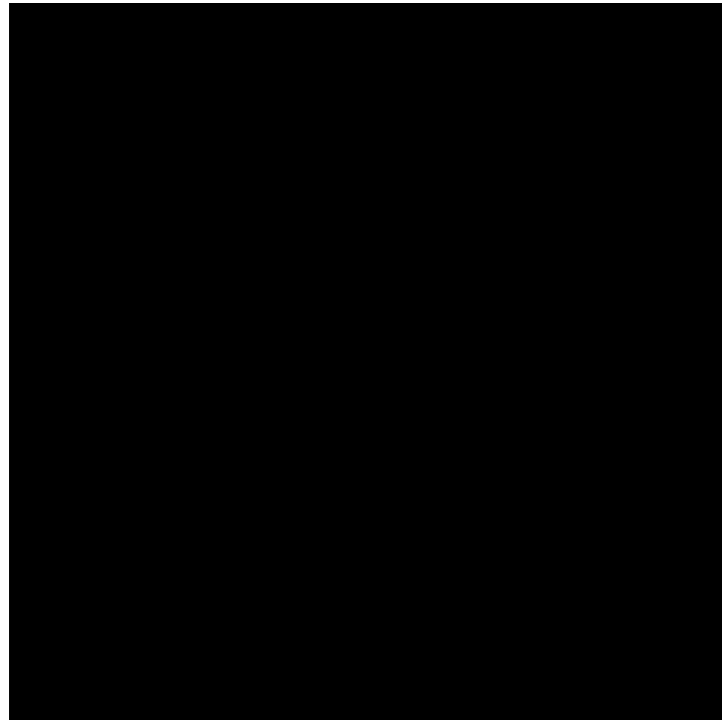
21 juni 20:00

(21 juni zonsondergang 22:07)

BEZONNINGSTUDIE volgens TNO-norm | 21 september oorspronkelijke situatie



21 september zonsopgang 07:27



21 september 09:00



21 september 11:00



21 september 13:00



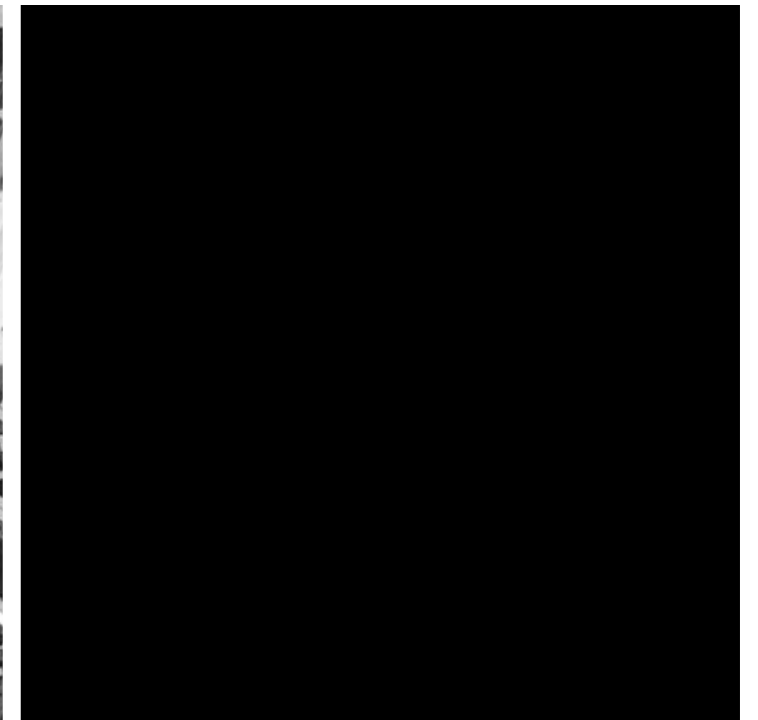
21 september 15:00



21 september 17:00



21 september 19:00



21 september zonsondergang 19:43

BEZONNINGSTUDIE volgens TNO-norm | 21 september nieuwe situatie



21 september zonsopgang 07:27



21 september 09:00



21 september 11:00



21 september 13:00



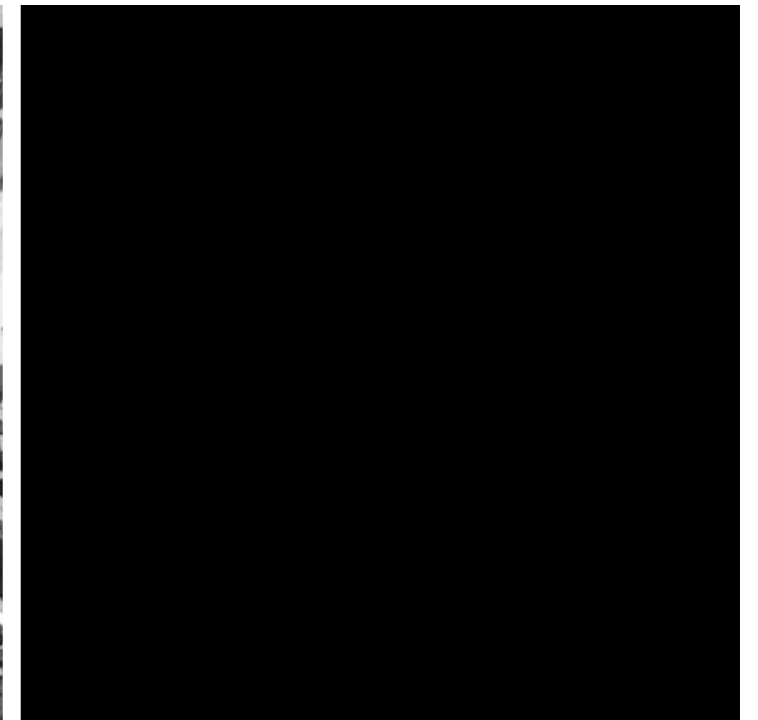
21 september 15:00



21 september 17:00



21 september 19:00



21 september zonsondergang 19:43

BEZONNINGSTUDIE volgens TNO-norm | 21 oktober oorspronkelijke situatie



21 oktober zonsopgang 08:18



21 oktober 09:00



21 oktober 11:00



21 oktober 13:00



21 oktober 15:00



21 oktober 17:00



21 oktober zonsondergang 18:35

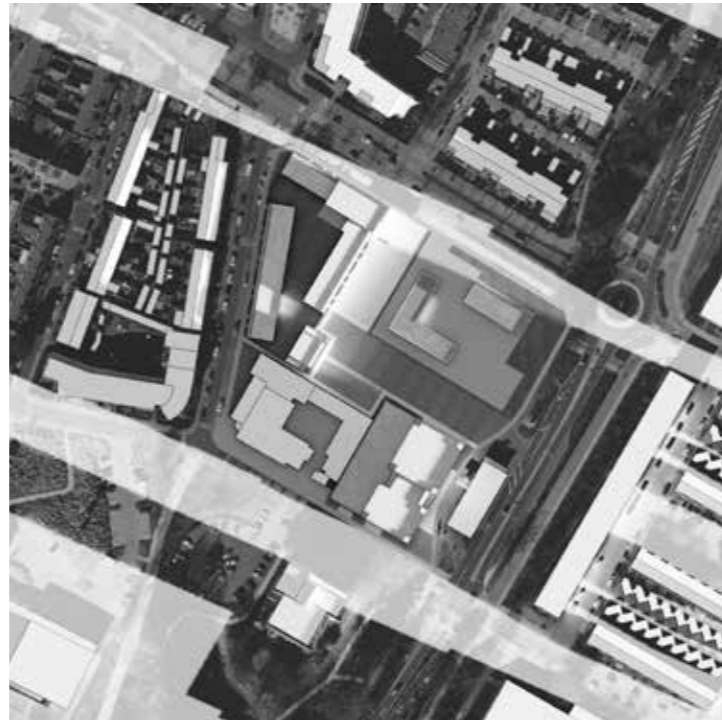
BEZONNINGSTUDIE volgens TNO-norm | 21 oktober nieuwe situatie



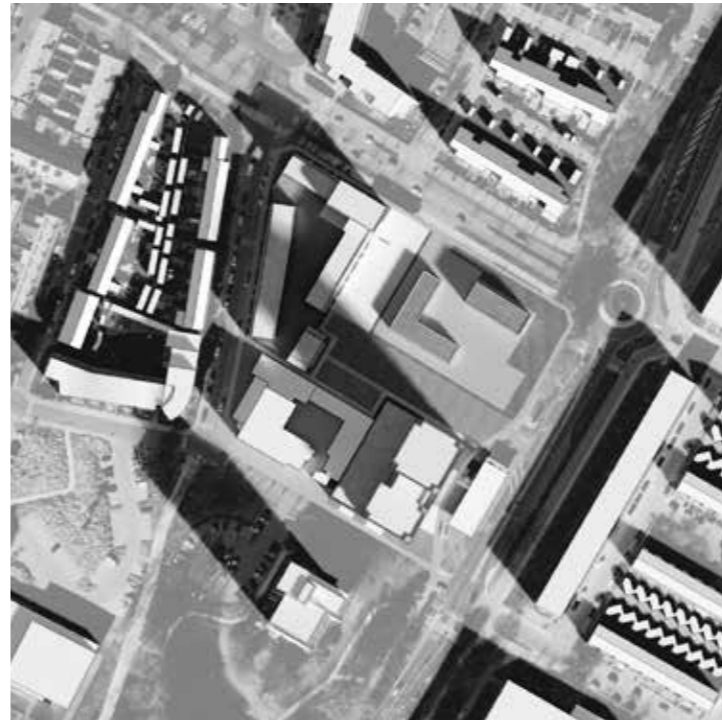
21 oktober zonsopgang 08:18



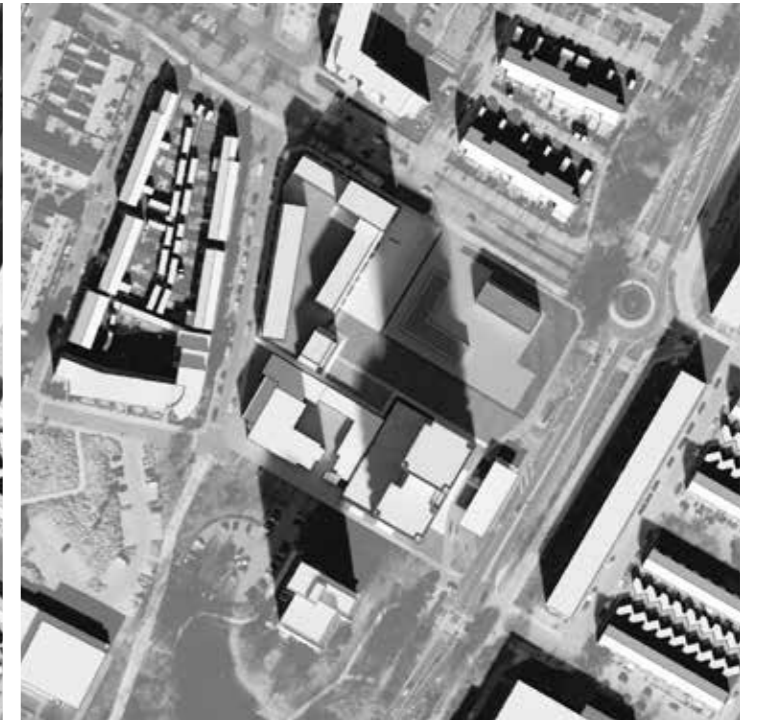
21 oktober 09:00



21 oktober 11:00



21 oktober 13:00



21 oktober 15:00



21 oktober 17:00



21 oktober zonsondergang 18:35

**Deze presentatie én de bezonningsstudie
zijn vanaf morgen te raadplegen op:**

www.woneninhetzeevaarderskwartier.nl